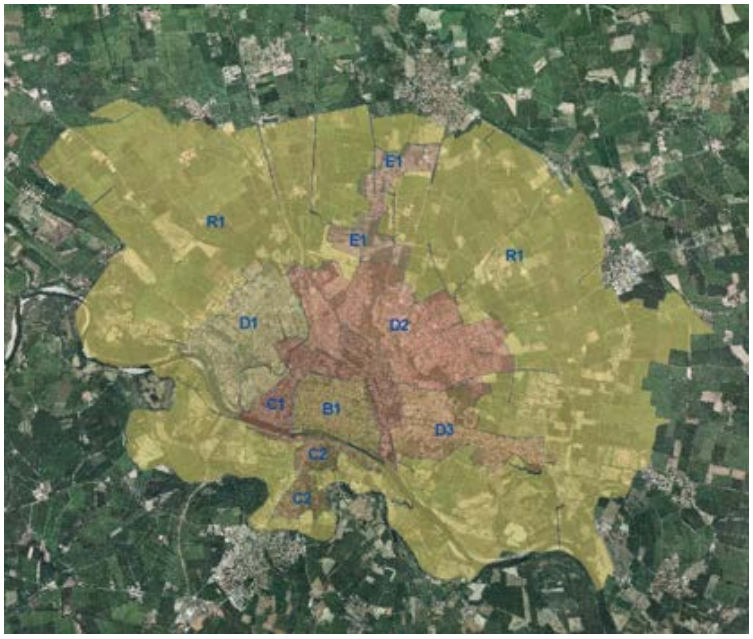
COMUNE DI PAVIA

Settore 7 - Urbanistica, Edilizia Privata, Patrimonio,

Ambiente e Verde Pubblico



RELAZIONE

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE MEDIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (ART. 5 D.LGS 504/1992)
Anni 2017-2022

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento: Geom. Roberto Saronni e Ing. Alberto Lanati
con la collaborazione di Geom. Massimo Codecasa e Arch. Matteo Ricotti

Sommario

1. PREMESSA..... 3
2. DEFINIZIONE DI VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI:..... 4
3. LA ZONIZZAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.): 5
4. RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE:..... 9
5. INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE O.M.I. DI PAVIA:..... 10
6. CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA:..... 12
7. DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE:..... 17
8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE AREE: 18
a) Aree di trasformazione (AT) contenute nel (DdP):..... 18
b) Aree soggette a pianificazione attuativa (Allegato "C") del Piano delle Regole (PdR): 19
c) Aree costituenti il Tessuto Urbano Consolidato del Piano delle Regole (PdR):..... 20
d) Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (PdS): 22
9. INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI E SUPERFICI SOGGETTI AD IMU/aree fabbricabili:..... 23
10. ALLEGATI..... 24

1. PREMESSA

L'art. 5 del D.Lgs. 504/1992 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'IMU da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal valore "venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Questo Comune, già con deliberazione della Giunta Comunale n. 138 del 23/05/2008, ritenne opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU confermati con successive delibere C.P. n. 94 del 15/05/2009, G.C. n. 95 del 27/05/2010, G.C. n. 78 del 12/05/2011 e G.C. n. 99 del 15/05/2012, per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta.

Con la deliberazione suddetta furono stabiliti dei valori di riferimento per i contribuenti e per i competenti uffici comunali da assumere in sede di accertamento dell'IMU dovuta per i terreni fabbricabili. Ciò avvenne attraverso l'individuazione di valori unitari per mq di superficie sulla base dei fattori precisati dalla suddetta norma, e con riferimento sia alle disposizioni urbanistiche contenute nel vecchio Piano Regolatore Generale.

A seguito dell'adozione in data 20 dicembre 2012 del Piano di Governo del Territorio, e della successiva approvazione definitiva del 15 luglio 2013, si rende necessario ridefinire i criteri per la valutazione del valore venale delle aree fabbricabili derivante dalle nuove disposizioni urbanistiche che hanno introdotto un diverso sistema di zonizzazione e di potenzialità edificatoria rispetto agli strumenti urbanistici pre-vigenti e per dare giusto completamento all'obbligo imposto al Comune, dall'art. 31 comma 20 della Legge 289/2002, di comunicare ai cittadini l'intervenuta edificabilità delle aree possedute.

La presente relazione viene redatta allo scopo di determinare il più probabile valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad IMU in quanto non agricole, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione sintetici ed oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è anche influenzato da ulteriori fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione, vincoli antropici specifici ecc….

2. DEFINIZIONE DI VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI:

L'art. 2 co. 1 lett. b) del D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992 definisce l'area "fabbricabile" come "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle stesse aree è costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita o ammessa;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

3. LA ZONIZZAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.):

Come detto in premessa il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12, è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 15/07/2013, n. 33 e successiva variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale 16/05/2017, n. 22. L'atto di governo del territorio, è lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative.

La zonizzazione operata dal nuovo P.G.T. risulta maggiormente dettagliata rispetto a quella del vecchio Piano Regolatore Generale, formato dai seguenti strumenti:

Documento di Piano: strumento che esplicita strategie, obiettivi e azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico e infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali e da valorizzare.

Piano delle Regole: costituisce lo strumento di governo del tessuto urbano consolidato, inteso come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione, comprese le aree libere intercluse e di completamento, i piani attuativi pregressi, individua ed indica la disciplina delle aree destinate alla produzione agricola, delle aree di valore paesaggistico ed ambientale e delle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Piano dei Servizi: è lo strumento di pianificazione delle aree e delle strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale finalizzato al soddisfacimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana (art. 9 LR 12/05) che, per una città capoluogo di provincia, necessita di una visione che vada oltre i confini amministrativi comunali. e le varie zone omogenee come definite dal D.M. 1444/1968 vengono indicate con diversa simbologia e denominazione;

Studi di settore: Studio per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo – PUGSS; Rapporto ambientale e Studio di incidenza;

Prendendo in esame le disposizioni normative e le tavole del P.G.T. notiamo che le aree fabbricabili con potenzialità edificatorie nel periodo 2017-2022 vengono definite ed individuate come nello schema sottostante:

AREE DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO (DdP)					
Area di trasformazione (AT)		St (mq)	Sf (mq)	It (mq/mq)	If (mq/mq)
AD2a	Ex Scalo F.S.	182.291,00	//	0,4	//
AD5	Ex Snia	169.859,00	//	0,4	//
AD6	Ex Chatillon	60.500,00	//	0,4	//
As1	Ex Neca	78.796,00	//	0,6	//
RM1	Via Lardirago	25.284,00	//	0,3	//
RM2	Via Olevano	22.846,00	//	0,3	//
C.P.In.1	Via Vigentina	78.540,00	//	0,3	//
P.R.1	Viale Certosa	136.241,00	//	0,4	//
AC1	Parco della Basilica	88.038,00	//	0,2	//
D1	Aree di completamento del distretto della scienza, della ricerca e del sapere	150.250,00	//	0,5	//
D2	Aree di completamento del distretto della scienza, della ricerca e del sapere	63.000,00	//	0,5	//
	TOTALE	**1.055.645,00**			

AREE FABBRICABILI DELL'ALLEGATO "C" DEL PIANO DELLE REGOLE (PdR)					
PIANI ATTUATIVI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI		St (mq)	Sf (mq)	It (mq/mq)	If (mq/mq)
PS_02	Borgo Ticino Sud	22.250,00	20.212,65 (dal 18/06/2018)	0,2	0,2
PS_03	Chiozzo	7.300,00	3.056,73 (dal 21/07/2022)	0,2	//
PS_04	Via Marangoni	14.000,00	//	0,2	//
PIANI ATTUATIVI PER L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO PUBBLICO					
PP_01	Via Acquanegra	32.500,00		0,1	//
PP_02	Via Amendola	29.170,00	9.357,80 (dal 10/02/2022)	0,1	0,312 (*)
PIANO ATTUATIVO PER IL COMPLETAMENTO DEL PARCO DEI MULINI DELLA VERNAVOLA					
PV_01	Via Genova	95.680,00		0,0523 (*)	//
PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI E PER ATTIVITA' MISTE					
AM_01	Via Aschieri	55.570,00		1	//
AM_02	Strada Bellingera	46.550,00		1	//
AM_03	Ca' della Terra	22.400,00		1	//
PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI					
Pdc_02	Chiozzo: slp max	2100,00	1.611,73 (dal 11/01/2018)	0,357 (*)	0,5
Pdc_03	Fossarmato: slp max	15.000,00	2.800,00	0,10	//
Pdc_04	Via Bramante: slp max	5.300,00	2.600,00	//	0,20
	TOTALE	**347.820,00**			

(*) parametro dedotto dai dati ed elementi noti ai fini della presente relazione;

AREE FABBRICABILI NEL TESSUTO CONSOLIDATO DEL PIANO DELLE REGOLE (PdR)			
Tessuto residenziale		Sf (mq) Ipotizzata	If (mq/mq)
Art. 22	Tessuto a media densità	1	0,6
Art. 23	Tessuto a bassa densità	1	0,4
Art. 24	Tessuto di rinnovamento urbano int. Diretto – int. P.A.	1	0,4
Art. 25	Nuclei urbanizzati ed edifici isolati	1	0,2
Tessuto attività miste			
Art. 26	Tessuto delle attività miste	1	0,6
Tessuto attività produttive			
Art. 27	Tessuto delle attività produttive attuate mediante P.I.P.	1	0,7
Art. 28	Tessuto delle attività produttive	1	0,6
Tessuto commerciale			
Art. 29	Ambiti per attività commerciali	1	0,6
Tessuto per attività ricreative			
Art. 30	Ambiti per attività ricreative	1	0,4

Per ognuna delle tipologie di area edificabile le disposizioni normative del P.G.T. indicano i rispettivi parametri urbanistici come il lotto minimo d'intervento, l'indice di utilizzazione fondiaria (If) o territoriale (It) ed il rapporto massimo di copertura (Rc) che determinano la potenzialità edificatoria dell'area, in particolare, per gli ambiti pregressi dell'Allegato "C" e di trasformazione o di nuova espansione i suddetti parametri sono addirittura indicati singolarmente per ognuna delle aree stesse, unitamente alla superficie utilizzabile.

Nel caso di aree soggette a piano attuativo sino all'approvazione dei rispettivi piani ed alla stipula della convenzione, i parametri da applicare previsti nelle relative norme e schede di attuazione, non terranno conto dei bonus volumetrici possibili, mancando la relativa negoziazione.

4. RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE:

Per arrivare a determinare il valore venale delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Che cos'è l'O.M.I.:

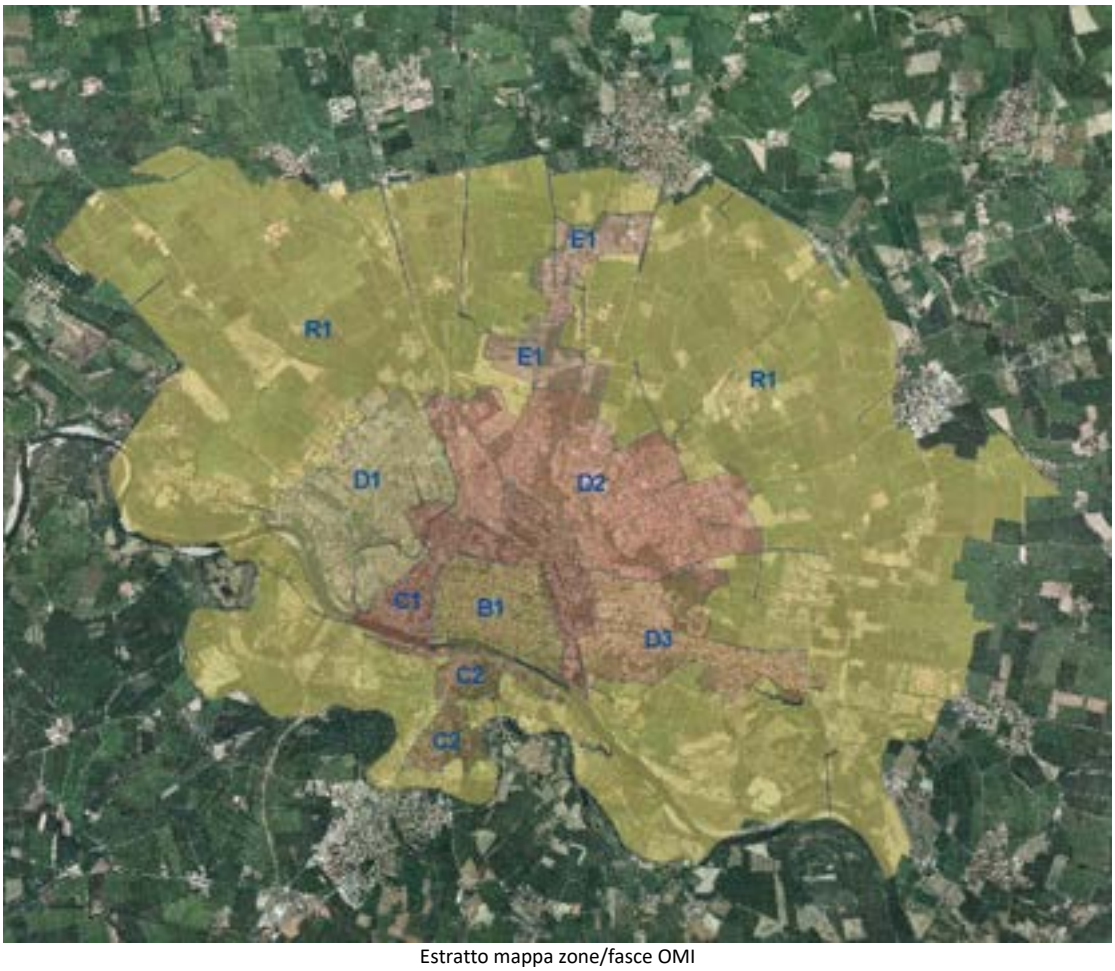
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione L'ipotesi di base dell'O.M.I. è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea O.M.I. riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Un vincolo alla definizione delle zone O.M.I. è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona O.M.I. e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone O.M.I., infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.

5. INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE O.M.I. DI PAVIA:

Zona OMI	Descrizione	Localizzazione
B1	V.LE LIBERTA`-V.LE MATTEOTTI-V.LE GORZIA-V.LE RESISTENZA-LUNGO TICINO SFORZA-LUNGO TICINO VISCONTI	Zona Centrale – Viale Matteotti - Viale Gorizia - Viale Resistenza – Lungo Ticino Sforza – Lungo Ticino Visconti
C1	QUARTIERE TICINELLO - STAZIONE F.S.-V.LE INDIPENDENZA-VIA FOLPERTI-VIA ASSI S.PAOLO-V.LE CAMPARI-V.LE PARTIGIANI	Zona Semicentrale - Quartiere Ticinello - Stazione F.S. – Viale Indipendenza – Via Folperti – Via Assi San Paolo – Viale Campari – Viale Partigiani
C2	BORGO TICINO - BORGO BASSO	Zona Semicentrale – Borgo Ticino – Borgo Basso
D1	SAN LANFRANCO - POLICLINICO	Zona Periferica – San Lanfranco - Policlinico
D2	POLICLINICO-CITTA GIARDINO-VIALE LODI	Zona Periferica – Policlinico – Città Giardino – Viale Lodi
D3	VIALE LODI-VIALE CREMONA	Zona Periferica – Viale Lodi – Viale Cremona
E1	RIONE SCALA - MIRABELLO	Zona Sub Urbana – Rione Scala - Mirabello
R1	ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE (R.A. N.6)	Zona Extra Urbana - Zona agricola pianeggiante (R.A. n. 6)



Estratto mappa zone/fasce OMI

Ai fini della presente relazione andremo ad assimilare le zone o fasce che L'Agenzia del Territorio ha individuato per il Comune di Pavia, alle varie zone e ambiti del P.G.T. come di seguito elencato:

AREE E AMBITI FABBRICABILI INDIVIDUATI NEL P.G.T.		ZONE OMI
AD2a	Ex Scalo F.S.	D2
AD5	Ex Snia	D3
AD6	Ex Chatillon	R1
As1	Ex Neca	C1
RM1	Via Lardirago	D2
RM2	Via Olevano	R1
C.P.In.1	Via Vigentina	R1
P.R.1	Viale Certosa	R1
AC1	Parco della Basilica	D1
D1	Aree di completamento del distretto della scienza, della ricerca e del sapere	R1
D2	Aree di completamento del distretto della scienza, della ricerca e del sapere	D1
PS_02	Borgo Ticino Sud	C2
PS_03	Chiozzo	R1
PS_04	Via Marangoni	D1
PP_01	Via Acquanegra	C2
PP_02	Via Amendola	R1
PV_01	Via Genova	D2
AM_01	Via Aschieri	R1
AM_02	Strada Bellingera	R1
AM_03	Ca' della Terra	R1
Pdc_02	Chiozzo	R1
Pdc_03	Fossarmato	R1
Pdc_04	Via Bramante	C2
Art. 22	Tessuto a media densità	C1-C2-D1-D2-D3-E1-R1
Art. 23	Tessuto a bassa densità	C1-C2-D1-D2-D3-E1-R1
Art. 24	Tessuto di rinnovamento urbano int. Diretto – int. P.A.	C1-D2-D3
Art. 25	Nuclei urbanizzati ed edifici isolati	C2-D3-E1-R1
Art. 26	Tessuto delle attività miste	D1-D2-D3-E1-R1
Art. 27	Tessuto delle attività produttive attuate mediante P.I.P.	R1
Art. 28	Tessuto delle attività produttive	D2-R1
Art. 29	Ambiti per attività commerciali	D2-R1
Art. 30	Ambiti per attività ricreative	D1

6. CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA:

Essendo in possesso del dato O.M.I. di pubblico dominio di cui al punto precedente si procederà, *come criterio generale indiretto e sintetico per definire il valore di trasformazione delle singole aree*, al calcolo del valore delle aree fabbricabili attraverso il metodo dell'applicazione dell'incidenza area; in pratica il valore dell'area ai fini dell'applicazione dell'IMU verrà determinato determinando in primis il valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato, ed applicando a tale valore l'incidenza dell'area (IA) sul prodotto finito secondo criteri meglio esplicitati in seguito.

Per la determinazione del Valore Venale ai fini IMU (VVI) sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso (ndr. il valore di vendita delle unità immobiliari desumibile dalla banca dati O.M.I.) altri valori dinamici nonché fattori correttivi, che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza ed approssimazione alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il *primo degli elementi di calcolo* è - come visto al paragrafo precedente - il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Dei due valori - minimo e massimo - presenti nelle quotazioni suddette, si assumono le quotazioni medie, in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare.

Per le aree "residenziali" si prende inoltre come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", sicuramente più consona al caso.

Tali valori, distinti per zona e destinazione d'uso e riferiti al mq di superficie lorda, sono riassunti nelle tabelle che seguono:

PREZZI MEDI TIPOLOGIA RESIDENZIALE FONTE AGENZIA DELLE ENTRATE AGGIORNAMENTO 1° SEMESTRE (per il 2022 si utilizza invece il Bollettino 2-2021, ultimo pubblicato)

Zona	Localizzazione	Prezzo medio (€/mq)					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
B1	Zona Centrale – Viale Matteotti - Viale Gorizia - Viale Resistenza – Lungo Ticino Sforza – Lungo Ticino Visconti	3.400	3.450	3.650	3.700	3.350	3.325
C1	Zona Semicentrale - Quartiere Ticinello – Stazione F.S. – Viale Indipendenza – Via Folperti – Via Assi San Paolo – Viale Campari – Viale Partigiani	3.300	3.350	3.400	3.375	3.250	3.250
C2	Zona Semicentrale – Borgo Ticino – Borgo Basso	2.237,50	2.237,50	2.237,50	2.237,50	2.437,50	2.437
D1	Zona Periferica – San Lanfranco - Policlinico	2.200	2.237,50	2.300	2.287,50	2.350	2.350
D2	Zona Periferica – Policlinico – Città Giardino – Viale Lodi	2.300	2.412,50	2.600	2.600	2.600	2.600
D3	Zona Periferica – Viale Lodi – Viale Cremona	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
E1	Zona Sub Urbana – Rione Scala - Mirabello	1.600	1.862,50	1.862,50	1.862,50	1.887,50	1.887
R1	Zona Extra Urbana - Zona agricola pianeggiante (R.A. n. 6)	2.125	2.125	2.125	2.125	2.125	2.125

PREZZI MEDI GARAGE FONTE AGENZIA DELLE ENTRATE AGGIORNAMENTO 1° SEMESTRE (per il 2022 si utilizza invece il Bollettino 2-2021, ultimo pubblicato)

Zona	Localizzazione	Prezzo medio (€/mq)					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
B1	Zona Centrale – Viale Matteotti - Viale Gorizia - Viale Resistenza – Lungo Ticino Sforza – Lungo Ticino Visconti	1750	1750	1750	1750	1750	1.750
C1	Zona Semicentrale - Quartiere Ticinello – Stazione F.S. – Viale Indipendenza – Via Folperti – Via Assi San Paolo – Viale Campari – Viale Partigiani	1450	1450	1450	1450	1450	1.450
C2	Zona Semicentrale – Borgo Ticino – Borgo Basso	1065	1065	1065	1060	1055	1.055
D1	Zona Periferica – San Lanfranco - Policlinico	860	860	860	850	840	840
D2	Zona Periferica – Policlinico – Città Giardino – Viale Lodi	965	965	965	960	955	955
D3	Zona Periferica – Viale Lodi – Viale Cremona	965	965	965	960	955	955
E1	Zona Sub Urbana – Rione Scala - Mirabello	725	725	725	715	705	705
R1	Zona Extra Urbana - Zona agricola pianeggiante (R.A. n. 6)	875	875	875	870	865	865

PREZZI MEDI TIPOLOGIA TERZIARIO FONTE AGENZIA DELLE ENTRATE AGGIORNAMENTO 1° SEMESTRE (per il 2022 si utilizza invece il Bollettino 2-2021, ultimo pubblicato)

Zona	Localizzazione	Prezzo medio (€/mq)					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
B1	Zona Centrale – Viale Matteotti - Viale Gorizia - Viale Resistenza – Lungo Ticino Sforza – Lungo Ticino Visconti	2.650	2.975	2.750	2.750	2.750	2.750
C1	Zona Semicentrale - Quartiere Ticinello – Stazione F.S. – Viale Indipendenza – Via Folperti – Via Assi San Paolo – Viale Campari – Viale Partigiani	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350	2.350
C2	Zona Semicentrale – Borgo Ticino – Borgo Basso	1.550	1.550	1.550	1.550	1.550	1.550
D1	Zona Periferica – San Lanfranco - Policlinico	1.450	1.450	1.550	1.550	1.550	1.550
D2	Zona Periferica – Policlinico – Città Giardino – Viale Lodi	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900
D3	Zona Periferica – Viale Lodi – Viale Cremona	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
E1	Zona Sub Urbana – Rione Scala - Mirabello	//	//	//	//	//	//
R1	Zona Extra Urbana - Zona agricola pianeggiante (R.A. n. 6)	1.650	1.650	1.675	1.675	1.675	1.675

PREZZI MEDI TIPOLOGIA COMMERCIALE FONTE AGENZIA DELLE ENTRATE AGGIORNAMENTO 1° SEMESTRE (per il 2022 si utilizza invece il Bollettino 2-2021, ultimo pubblicato)

Zona	Localizzazione	Prezzo medio (€/mq)					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
B1	Zona Centrale – Viale Matteotti - Viale Gorizia - Viale Resistenza – Lungo Ticino Sforza – Lungo Ticino Visconti	2600	2200	3000	2625	2950	3.125
C1	Zona Semicentrale - Quartiere Ticinello – Stazione F.S. – Viale Indipendenza – Via Folperti – Via Assi San Paolo – Viale Campari – Viale Partigiani	2700	2700	2700	2700	2650	2.650
C2	Zona Semicentrale – Borgo Ticino – Borgo Basso	1650	1650	1650	1650	1625	1.625
D1	Zona Periferica – San Lanfranco - Policlinico	1450	1450	1550	1550	1525	1.525
D2	Zona Periferica – Policlinico – Città Giardino – Viale Lodi	1550	1550	1550	1550	1525	1.525
D3	Zona Periferica – Viale Lodi – Viale Cremona	1425	1425	1425	1425	1400	1.400
E1	Zona Sub Urbana – Rione Scala - Mirabello	//	//	//	//	//	//
R1	Zona Extra Urbana - Zona agricola pianeggiante (R.A. n. 6)	1475	1475	1500	1500	1480	1.480

PREZZI MEDI TIPOLOGIA PRODUTTIVO FONTE AGENZIA DELLE ENTRATE AGGIORNAMENTO 1° SEMESTRE (per il 2022 si utilizza invece il Bollettino 2-2021, ultimo pubblicato)

Zona	Localizzazione	Prezzo medio (€/mq)					
		2017	2018	2019	2020	2021	2022
B1	Zona Centrale – Viale Matteotti - Viale Gorizia - Viale Resistenza – Lungo Ticino Sforza – Lungo Ticino Visconti	//	//	//	//	//	//
C1	Zona Semicentrale - Quartiere Ticinello – Stazione F.S. – Viale Indipendenza – Via Folperti – Via Assi San Paolo – Viale Campari – Viale Partigiani	810	810	810	810	730	730
C2	Zona Semicentrale – Borgo Ticino – Borgo Basso	//	//	//	//	//	//
D1	Zona Periferica – San Lanfranco - Policlinico	780	780	780	780	700	700
D2	Zona Periferica – Policlinico – Città Giardino – Viale Lodi	810	810	810	810	730	730
D3	Zona Periferica – Viale Lodi – Viale Cremona	810	810	810	810	730	730
E1	Zona Sub Urbana – Rione Scala - Mirabello	805	805	805	805	725	725
R1	Zona Extra Urbana - Zona agricola pianeggiante (R.A. n. 6)	800	800	800	800	720	720

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili per il singolo periodo osservato (l'annualità di riferimento); inoltre si fa presente che nelle zone dove le offerte non hanno raggiunto un numero di rilevazioni statisticamente significative, tale da produrre un campione rilevante per il segmento in questione, sono stati utilizzati i valori delle banca dati dell'OMI [*La georeferenziazione su mappa ne rende rapidissimo l'impiego, e soprattutto consente alle quotazioni OMI di essere utilizzate mediante la loro diretta interazione con le zonizzazioni della pianificazione territoriale e urbanistica*], oppure, in assenza di tali dati, sono stati calcolati i valori medi rilevati nella macroarea di appartenenza: ad esempio nelle zone OMI periferiche R1 in prossimità di trasformazioni importanti avvenute da anni, di cui l'OMI non ha ancora tenuto in considerazione. [*Infatti accade molto spesso che la linea di demarcazione di zone adiacenti distingue ambiti territoriali ai cui immobili sono attribuiti diversi livelli di valore. Può tuttavia succedere che, per effetto di tale demarcazione, proprio lungo le fasce urbane latistanti la linea di demarcazione si registrino degli sbalzi di quotazione non corrispondenti alla realtà. Infatti in alcuni casi accade che una via venga assunta come separatrice di due zone le cui quotazioni si pongono su livelli distanti, mentre in realtà i valori effettivi degli immobili che si affacciano sui due lati della via separatrice sono analoghi*].

La *seconda griglia di elementi di calcolo* è data dalla serie di dati particolari desunti dal Piano di Governo del Territorio per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

• parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile, rapporto di copertura, altezza massima dei fabbricati, ecc.;

• media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato;

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Piano di Governo del Territorio, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo ai fini della presente stima:

a) Tipologie residenziale, terziario e commerciale:

- nel 20%, quando il prezzo unitario è inferiore ad Euro 2.000,00;

- nel 25% quando il prezzo unitario compreso tra Euro 2.000,00 e Euro 2.500,00;

- nel 30% quando il prezzo unitario è superiore ad Euro 2.500,00.

b) Tipologia industriale:

- nel 15% quando il prezzo unitario è inferiore a Euro 800,00;

- nel 20% quando il prezzo unitario è superiore ad Euro 800,00;

mediando, ove necessario, tali valori in presenza di dati misti e/o prevalenti.

Tale parametro è ritenuto congruo e attendibile se paragonato al dato ufficiale desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo dei fabbricati.

La *terza griglia di elementi di calcolo* è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.

Il valore dell'area, (*che in un procedimento di stima a trasformazione risulta ricavabile dalla differenza fra ricavi e costi*), in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 0 ad un massimo di 10, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area con titolo diretto (es. Permesso di Costruire, SCIA alternativa al PdC, ecc.) oppure dopo l'approvazione di un piano attuativo. Potranno essere assunti in alcuni casi valori compresi tra 0 e 10 in presenza di particolari motivi che possano giustificare diverse durate del ciclo, come di seguito descritto:

n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;

n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;

n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;

n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;

n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;

n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;

L'*ultimo elemento di calcolo per l'attualizzazione del valore* è rappresentata dal tasso "r" di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine desunta dagli indici storici dei "*tassi di variazione a 12 mesi*" di Banca d'Italia per ciascun anno.

7. DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE:

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, vengono considerati i seguenti dati:

1. superficie dell'area;

2. indice di fabbricabilità dell'area;

3. superficie realizzabile del fabbricato (Scostr);

4. valore del fabbricato al mq (V.o.m.i.);

In realtà i primi due dati sono necessari per determinare il terzo, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile.

Una volta in possesso di detto dato, per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza stabilita al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto. L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$\mathbf{VVI = (Scostr \times V.o.m.i. \times I.A.\%) : (1 + r)^{n}}$$

Dove:

- VVI = è il valore venale del terreno ai fini IMU;
- Scostr = è la superficie della costruzione realizzabile e vendibile;
- V.o.m.i. = è il valore delle costruzioni desunto dall'O.M.I.;
- r = è il tasso di interesse;
- n = è il numero di anni del ciclo per ultimare le costruzioni.

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata (St) o teorica (S = 1 mq).

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione ad uso produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle aree edificabili e da considerare nella presente valutazione, quando gli indici siano espressi con il solo rapporto di copertura e limite di altezza.

Infatti non avendo a disposizione un indice di fabbricabilità, che in pratica stabilisce quanta superficie di costruzione è possibile realizzare su una determinata area, in via generale, per arrivare alla superficie realizzabile avendo a disposizione il solo rapporto di copertura e limite di altezza, si ritiene di assumere un indice di fabbricabilità pari al rapporto di copertura.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE AREE:

a) Aree di trasformazione (AT) contenute nel (DdP):

Le aree di nuova espansione individuate ed oggetto della presente relazione, prevedono al loro interno porzioni di area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, le cui opere di interesse pubblico definite in sede negoziale saranno realizzate a cura dei proprietari delle costruzioni ivi realizzabili. Dette aree prevedono la possibilità di intervenire direttamente, previo obbligo di Piano Attuativo e stipula di convenzione con il Comune.

Le disposizioni normative del Documento di Piano definiscono per ognuna delle aree AT, identificate all'interno delle varie "Schede degli Ambiti di Trasformazione" con un numero progressivo, i seguenti parametri urbanistici:

- superficie totale (St) dell'area, comprendenti aree standards;

- superficie territoriale (St) edificabile;

- l'indice di fabbricabilità territoriale (It);

- costi di bonifica (*quando noti*) (Se);

Avendo a disposizione i dati suddetti è possibile quindi stabilire per ogni area delle varie AT la superficie di costruzione realizzabile (Scostr), in questo caso, nella formula generale VVI = (SLcostr x V.o.m.i. x 15%) : $(1 + r)^n$, inserendo di volta in volta il valore dell'O.M.I. relativo all'AT corrispondente si ottiene il valore venale ai fini IMU a mq delle varie aree, dividendo i valori come sopra determinati per la superficie totale delle aree (St), comprendente anche le parti destinate alle opere pubbliche previste nelle aree, così come riportato nelle singole schede di calcolo contenute nell'allegato a) della presente relazione.

L'abbattimento del valore dei terreni derivante da questa ultima operazione si ritiene vada a compensare i maggiori oneri che i proprietari delle aree dovranno sostenere per le opere di urbanizzazione a loro carico.

$$VVI = \frac{(Scostr \times V.o.m.i. \times I.A.\%) : (1 + r)^n}{St} - Se = €./mq$$

Di seguito si riportano i valori ai fini IMU delle aree AT, riassunti nella seguente tabella:

Ambiti di Trasformazione	Ubicazione	Zona OMI	2017	2018	2019	2020	2021	2022
AC1	Via Riviera	D1	65,00	81,00	86,00	88,00	83,00	81,00
AD2a	Viale della Repubblica	D2	107,00	113,00	129,00	136,00	119,00	114,00
AD5	Via Montegrappa	D3	118,00	116,00	117,00	123,00	109,00	105,00
AD6	Strada Provinciale 234	R1	42,00	42,00	42,00	43,00	36,00	36,00
AS1	Via Luigi Robecchi Brichetti	C1	372,00	371,00	382,00	394,00	344,00	334,00
CPIn1	Via Vigentina	R1	68,00	67,00	68,00	70,00	63,00	61,00
D1	Via Adolfo Ferrata - LOTTO 1 A OVEST	R1	145,00	215,00	221,00	227,00	212,00	207,00
D2	Via Cascinazza - LOTTO 2 A NORD	D1	128,00	189,00	205,00	211,00	196,00	192,00
Pr1	Viale Certosa	R1	42,00	42,00	42,00	43,00	36,00	36,00
RM1	Via Lardirago	D2	171,00	177,00	191,00	196,00	182,00	179,00
RM2	Via Mirabello	R1	158,00	156,00	158,00	162,00	151,00	147,00

b) Aree soggette a pianificazione attuativa (Allegato "C") del Piano delle Regole (PdR):

Per tali ambiti, individuati nella rispettiva cartografia di P.G.T. e nell'allegato "C" alle norme attuative del PdR, sono prescritti i parametri ed i criteri delle schede specifiche. Per ciascuna tipologia sono riportate le schede programma che contengono specifici criteri progettuali: gli schemi tipo morfologici, che rappresentano le linee guida alla progettazione attuativa, senza carattere conformativo.

Tali aree individuate ed oggetto della presente relazione, prevedono al loro interno porzioni di area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, le cui opere di interesse pubblico definite in sede negoziale saranno realizzate a cura dei proprietari delle costruzioni ivi realizzabili. Dette aree prevedono la possibilità di intervenire direttamente, previo obbligo di Piano Attuativo e stipula di convenzione con il Comune.

Le disposizioni normative del Piano delle Regole definiscono per ognuna delle aree dell'Allegato "C", identificate all'interno delle varie "Schede specifiche" con un numero progressivo, i seguenti parametri urbanistici:

- superficie totale (St) dell'area, comprendenti aree standards;

- superficie fondiaria (Sf) edificabile;

- l'indice di fabbricabilità territoriale (It);

Avendo a disposizione i dati suddetti è possibile quindi stabilire per ogni area dell'Allegato "C" la superficie di costruzione realizzabile (Scostr), in questo caso, nella formula generale VVI = (SLcostr x V.o.m.i. x 15%) : $(1 + r)^n$, inserendo di volta in volta il valore dell'O.M.I. relativo all'area dell'Allegato "C" corrispondente si ottiene il valore venale ai fini IMU a mq delle varie aree, dividendo i valori come sopra determinati per la superficie totale delle aree (St), comprendente anche le parti destinate alle opere pubbliche previste nelle aree, così come riportato nelle singole schede di calcolo contenute nell'allegato a) della presente relazione.

L'abbattimento del valore dei terreni derivante da questa ultima operazione si ritiene vada a compensare i maggiori oneri che i proprietari delle aree dovranno sostenere per le opere di urbanizzazione a loro carico.

$$VVI = \frac{(Scostr \times V.o.m.i. \times I.A.\%) : (1 + r)^n}{St} = €./mq$$

Di seguito si riportano i valori ai fini IMU delle aree dell'Allegato "C", riassunti nella seguente tabella:

Schede Attuative Allegato "C"	Ubicazione	Zona OMI	2017	2018	2019	2020	2021	2022
AM_01	Via Aschieri	R1	88,00	87,00	89,00	91,00	81,00	79,00
AM_02	Strada Bellingera	R1	88,00	87,00	89,00	91,00	81,00	79,00
AM_03	Cà della Terra	R1	88,00	87,00	89,00	91,00	81,00	79,00
PDC_02	Via Grandi	R1	188,00	196,00	257,00	262,00	250,00	247,00
PDC_03	Via Fossarmato	R1	55,00	55,00	55,00	56,00	54,00	53,00
PDC_04	Via Bramante	C2	116,00	115,00	116,00	118,00	122,00	120,00
PP_01	Via Acquanegra	C2	56,00	56,00	56,00	58,00	58,00	57,00
PP_02	Via Amendola	R1	55,00	52,00	53,00	54,00	50,00	49,00
PS_02	Via Gravellone	C2	113,00	111,00	113,00	120,00	124,00	123,00
PS_03	Via Mascherpa	R1	105,00	104,00	105,00	108,00	100,00	98,00
PS_04	Via Marangoni	D1	108,00	109,00	113,00	115,00	110,00	107,00
PV_01	Via Genova	D2	30,00	31,00	33,00	34,00	32,00	31,00

c) Aree costituenti il Tessuto Urbano Consolidato del Piano delle Regole (PdR):

Per tali aree, individuati nella rispettiva cartografia di P.G.T. e disciplinate dalle relative norme attuative del PdR, sono prescritti i parametri ed i criteri di edificabilità. Per ciascun tessuto sono riportati i rispettivi parametri.

Tali aree individuate ed oggetto della presente relazione, prevedono la possibilità di intervenire direttamente con Permesso di Costruire o SCIA alternativa al PdC.

Le disposizioni normative del Piano delle Regole definiscono per ognuna delle aree del tessuto urbano consolidato, i seguenti parametri urbanistici:

- destinazioni funzionali escluse;

- l'indice di fabbricabilità fondiario (If) ovvero il rapporto di copertura (Rc);

Avendo a disposizione i dati suddetti è possibile quindi stabilire per ogni area la superficie di costruzione realizzabile (Scostr) su 1 mq. di superficie fondiaria di riferimento, in questo caso, nella formula generale VVI = (SLcostr x V.o.m.i. x 15%) : $(1 + r)^n$, inserendo di volta in volta il valore dell'O.M.I. relativo all'AT corrispondente si ottiene il valore venale ai fini IMU a mq delle varie aree, così come riportato nelle singole schede di calcolo contenute nell'allegato a) della presente relazione.

Di seguito si riportano i valori ai fini IMU delle aree fabbricabili ricadenti nel Tessuto Urbano Consolidato, per ciascuna Zona O.M.I., riassunti nella seguente tabella:

Ambiti Tessuto Urbano Consolidato	Ubicazione	Zona OMI	2017	2018	2019	2020	2021	2022
art_22	Varie vie	C1	624,00	627,00	640,00	646,00	599,00	591,00
art_22	Varie vie	C2	356,00	353,00	355,00	361,00	373,00	368,00
art_22	Varie vie	D1	342,00	345,00	355,00	359,00	352,00	348,00
art_22	Varie vie	D2	360,00	373,00	402,00	408,00	391,00	386,00
art_22	Varie vie	D3	319,00	316,00	318,00	323,00	310,00	306,00
art_22	Varie vie	E1	202,00	230,00	231,00	235,00	227,00	224,00
art_22	Varie vie	R1	332,00	330,00	332,00	337,00	323,00	319,00
art_23	Varie vie	C1	416,00	418,00	426,00	431,00	399,00	394,00
art_23	Varie vie	C2	237,00	235,00	237,00	241,00	249,00	245,00
art_23	Varie vie	D1	228,00	230,00	237,00	240,00	235,00	232,00
art_23	Varie vie	D2	240,00	249,00	268,00	272,00	261,00	257,00

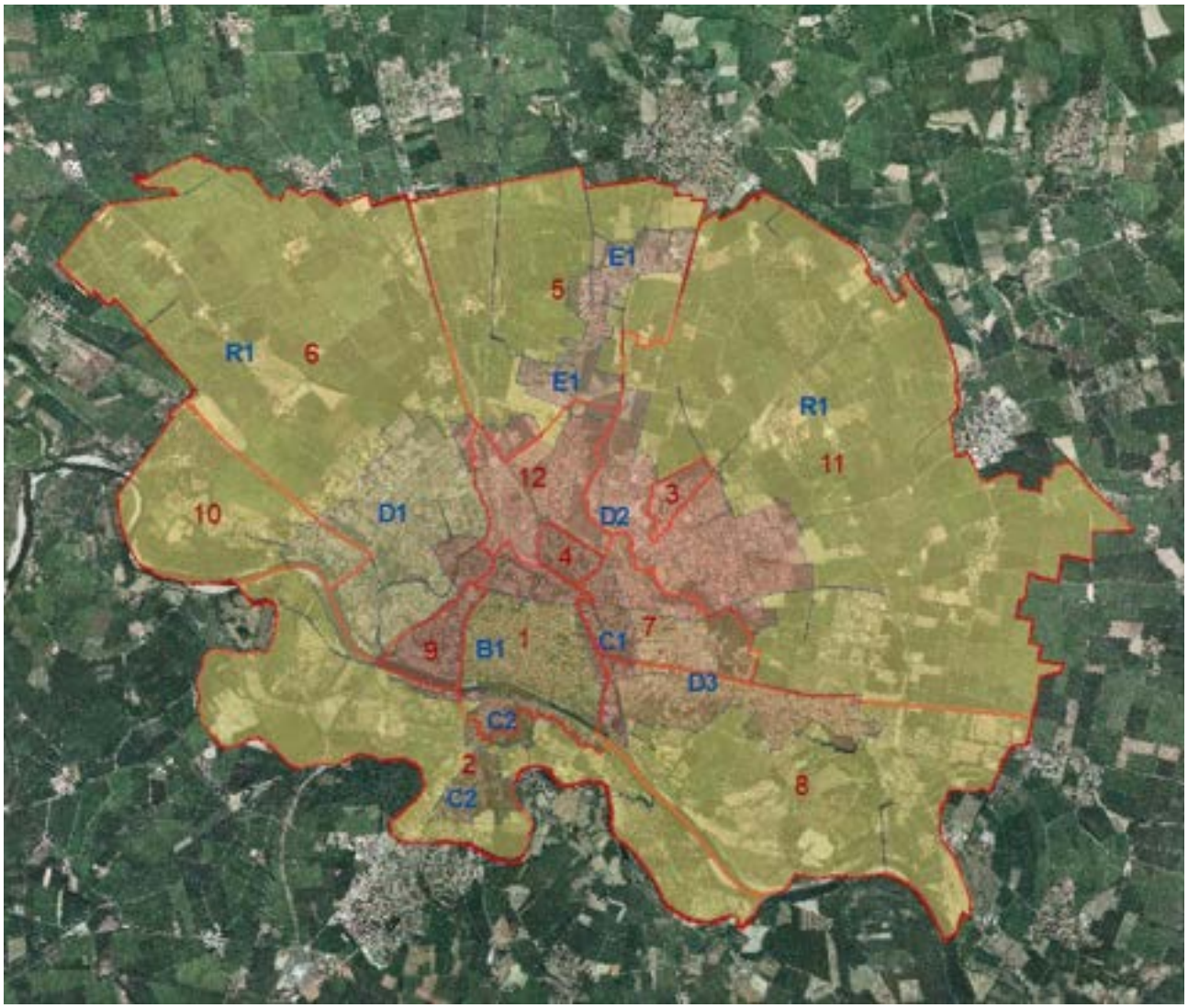
art_23	Varie vie	D3	212,00	211,00	212,00	216,00	206,00	204,00
art_23	Varie vie	E1	135,00	153,00	154,00	157,00	152,00	150,00
art_23	Varie vie	R1	221,00	220,00	221,00	225,00	215,00	212,00
art_24	Varie vie	C1	416,00	418,00	426,00	431,00	399,00	394,00
art_24	Varie vie	D2	240,00	249,00	268,00	272,00	261,00	257,00
art_24	Varie vie	D3	212,00	211,00	212,00	216,00	206,00	204,00
art_25	Varie vie	C2	119,00	118,00	118,00	120,00	124,00	123,00
art_25	Varie vie	D3	106,00	105,00	106,00	108,00	103,00	102,00
art_25	Varie vie	E1	67,00	77,00	77,00	78,00	76,00	75,00
art_25	Varie vie	R1	111,00	110,00	111,00	112,00	108,00	106,00
art_26	Varie vie	D1	338,00	341,00	352,00	356,00	349,00	344,00
art_26	Varie vie	D2	356,00	369,00	398,00	404,00	387,00	382,00
art_26	Varie vie	D3	315,00	312,00	314,00	319,00	306,00	302,00
art_26	Varie vie	E1	200,00	227,00	229,00	232,00	225,00	222,00
art_26	Varie vie	R1	329,00	326,00	328,00	334,00	319,00	315,00
art_27	Varie vie	R1	78,00	77,00	78,00	79,00	68,00	67,00
art_28	Varie vie	D2	90,00	89,00	90,00	92,00	79,00	78,00
art_28	Varie vie	R1	67,00	66,00	67,00	68,00	58,00	58,00
art_29	Varie vie	D2	173,00	171,00	172,00	175,00	165,00	163,00
art_29	Varie vie	R1	164,00	163,00	167,00	170,00	160,00	158,00
art_30	Varie vie	D1	108,00	107,00	115,00	117,00	110,00	109,00

d) Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (PdS):

Il Piano dei Servizi individua le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, esistenti ed in progetto sia pubbliche che di proprietà privata.

Le aree a servizi oggetto della presente relazione sono quelle che demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero che ne venga contemplata la facoltà in alternativa all'intervento dell'Amministrazione Comunale.

Per la determinazione del valore dei terreni ai fini IMU in dette aree si è assunto come valore di riferimento quello assunto dal Comune di Pavia con le delibere C.C. n. 56.2006 del 30.10.2006, C.C. n. 2.2019 del 28.01.2019 e n. 8.2021 del 25.03.2021, valide ai fini della determinazione dei rispettivi valori di monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Operando una parametrazione ed elaborazione di sovrapposizione tra le n. 12 zone individuate nella deliberazione C.C. n. 56.2006 del 30.10.2006 con le attuali zone O.M.I., determinando i corrispondenti valori medi di zona O.M.I..



Estratto mappa zone/fasce OMI sovrapposta a zone individuate nella deliberazione C.C. n. 56.2006 del 30.10.2006

Nei terreni valutati come edificabili viene naturalmente considerata la necessità o meno della realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione, che determina l'assimilazione ad area ad intervento diretto o soggetta a titolo edilizio convenzionato o con atto di asservimento, regolamento d'uso o atto di accreditamento in base alla normativa di settore.

La determinazione dei valori ai fini IMU delle aree destinate ad opere ed impianti pubblici è riassunta nella seguente tabella:

Aree a servizi	Ubicazione	Zona OMI	2017	2018	2019	2020	2021	2022
art_12	Varie vie	C1	107,00	107,00	107,00	139,00	126,00	126,00
art_12	Varie vie	D1	107,00	107,00	107,00	84,00	95,00	95,00
art_12	Varie vie	D2	87,00	87,00	87,00	110,00	111,00	111,00
art_12	Varie vie	R1	84,00	84,00	84,00	80,00	78,00	78,00
art_13	Varie vie	C1	107,00	107,00	107,00	139,00	126,00	126,00
art_13	Varie vie	D1	107,00	107,00	107,00	84,00	95,00	95,00
art_13	Varie vie	D2	87,00	87,00	87,00	110,00	111,00	111,00
art_13	Varie vie	D3	77,00	77,00	77,00	78,00	86,00	86,00
art_13	Varie vie	R1	84,00	84,00	84,00	80,00	78,00	78,00

9. INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI E SUPERFICI SOGGETTI AD IMU/aree fabbricabili:

Ai fini dell'individuazione dei terreni soggetti all'Imposta Municipale Propria è stata redatta dal *Servizio Urbanistica* del *Settore 7 - Urbanistica, Edilizia, Patrimonio, Ambiente e Verde Pubblico* del Comune di Pavia l'apposita tavola di sovrapposizione delle zonizzazioni sulla base cartografica catastale aggiornata al 2022.

Tale elaborato, di tutto il territorio comunale, è allegato alla presente valutazione e ne costituisce parte integrante, in quanto sulla base delle stesse sono stati individuati i terreni oggetto di attività di stima.

10. ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione i seguenti elaborati:

- Allegato 1) : n. 280 Schede sintetiche di determinazione dei valori venali medi delle aree fabbricabili per le annualità 2017-2018-2019-2020-2021-2022;
- Allegato 2) : tabella riassuntiva dei valori venali medi delle aree fabbricabili per le annualità 2017-2018-2019-2020-2021-2022;
- Allegato 3) : elenco catastale aree fabbricabili e relative consistenze;
- Allegato 4) : Tavola su base catastale di individuazione dei terreni edificabili oggetto di attività di stima del valore aree fabbricabili anni: 2017-2018-2019-2020-2021-2022.

Pavia, lì 12/10/2022

Il responsabile
Servizio Edilizia Privata e Patrimonio
geom. Saronni Roberto

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000, D.Lgs 82/2005 e norme collegate

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Viale della Repubblica;
- Compendio o tessuto da stimare: AD2a;
- Zona OMI/Anno: D2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 182.291,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 72.916,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 83 % - (quota Slp = 0,33 mq./mq.);
  -- Terziario: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Commerciale: 5 % - (quota Slp = 0,02 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 2 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 179.577.416,17
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 182.291,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 110 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 107,25 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 107,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	60.520,61	139.197.407,60
Terziario	1.900,00	7.291,64	13.854.116,00
Commerciale	1.550,00	3.645,82	5.651.021,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	1.458,33	3.354.154,40
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Montegrappa;
- Compendio o tessuto da stimare: AD5;
- Zona OMI/Anno: D3/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 169.859,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 67.943,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 75 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Commerciale: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 5 % - (quota Slp = 0,02 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 144.694.389,15
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 169.859,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 70 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 117,86 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 118,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	50.957,70	101.915.400,00
Terziario	1.700,00	6.794,36	11.550.412,00
Commerciale	1.425,00	6.794,36	9.681.963,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	3.397,18	6.794.360,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Strada Provinciale 234;
- Compendio o tessuto da stimare: AD6;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 60.500,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 24.200,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 19.360.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 60.500,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 42,34 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 42,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	24.200,00	19.360.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Luigi Robecchi Brichetti;
- Compendio o tessuto da stimare: AS1;
- Zona OMI/Anno: C1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: logistica;
- superficie stimata (S): S = 78.796,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 47.277,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 49 % - (quota Slp = 0,29 mq./mq.);
  -- Terziario: 16 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Commerciale: 5 % - (quota Slp = 0,03 mq./mq.);
  -- Produttivo: 2 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Turistico: 20 % - (quota Slp = 0,12 mq./mq.);
  -- Servizi: 5 % - (quota Slp = 0,03 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 148.208.184,36
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 78.796,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 126 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 371,76 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 372,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.300,00	23.166,02	76.447.879,20
Terziario	2.350,00	7.564,42	17.776.377,60
Commerciale	2.700,00	2.363,88	6.382.476,00
Produttivo	810,00	945,55	765.897,12
Turistico	3.300,00	9.455,52	31.203.216,00
Servizi	2.350,00	2.363,88	5.555.118,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Lardirago;
- Compendio o tessuto da stimare: RM1;
- Zona OMI/Anno: D2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 25.284,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 7.585,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 19.641.875,40
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 25.284,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 171,32 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 171,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	7.585,20	17.445.960,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Mirabello;
- Compendio o tessuto da stimare: RM2;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 22.846,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 6.853,80 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 16.363.447,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.846,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 157,96 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 158,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	6.853,80	14.564.325,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Vigentina;
- Compendio o tessuto da stimare: CPIn1;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, medie strutture di vendita alimentari, grandi strutture di vendita alimentari e logistica;
- superficie stimata (S): S = 78.540,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 23.562,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,15 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,15 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [2]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^n}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [4] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 26.801.775,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	22,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 78.540,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 67,73 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 68,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	11.781,00	17.376.975,00
Produttivo	800,00	11.781,00	9.424.800,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Viale Certosa;
- Compendio o tessuto da stimare: Pr1;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D, F, G;
- superficie stimata (S): S = 136.241,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 54.496,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 43.597.120,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 136.241,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 42,34 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 42,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	54.496,40	43.597.120,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Riviera;
- Compendio o tessuto da stimare: AC1;
- Zona OMI/Anno: D1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 88.038,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 17.607,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 40 % - (quota Slp = 0,08 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 60 % - (quota Slp = 0,12 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 32.630.404,32
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 88.038,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 65,39 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 65,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.200,00	7.043,04	15.494.688,00
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.200,00	0,00	0,00
Servizi	1.450,00	10.564,56	15.318.612,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Adolfo Ferrata - LOTTO 1 A OVEST;
- Compendio o tessuto da stimare: D1;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, turistico ricettive, commerciale (relativamente a medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali), logistica, agricolo;
- superficie stimata (S): S = 150.250,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 75.125,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 1 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 99 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 123.824.781,25
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 150.250,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 145,40 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 145,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	751,25	1.108.093,75
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	74.373,75	122.716.687,50

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Cascinazza - LOTTO 2 A NORD;
- Compendio o tessuto da stimare: D2;
- Zona OMI/Anno: D1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, turistico ricettive, commerciale (relativamente a medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali), logistica, agricolo;
- superficie stimata (S): S = 63.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 31.500,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 1 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 99 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 45.675.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 63.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 127,91 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 128,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.200,00	0,00	0,00
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	315,00	456.750,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.200,00	0,00	0,00
Servizi	1.450,00	31.185,00	45.218.250,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 18/06/2019)
- Ubicazione: Via Gravellone;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_02;
- Zona OMI/Anno: C2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 22.250,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 4.450,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 11.378.650,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.250,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 112,78 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 113,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	4.450,00	9.956.875,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 21/07/2022)
- Ubicazione: Via Mascherpa;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 7.300,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.460,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 3.485.750,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 7.300,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 105,30 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 105,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	1.460,00	3.102.500,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Marangoni;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_04;
- Zona OMI/Anno: D1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 14.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 2.800,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 6.882.400,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 14.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 108,41 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 108,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.200,00	2.800,00	6.160.000,00
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.200,00	0,00	0,00
Servizi	1.450,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Acquanegra;
- Compendio o tessuto da stimare: PP_01;
- Zona OMI/Anno: C2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 32.500,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 3.250,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 8.310.250,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 32.500,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 56,39 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 56,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	3.250,00	7.271.875,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 10/02/2022)
- Ubicazione: Via Amendola;
- Compendio o tessuto da stimare: PP_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 29.170,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 2.917,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 6.964.337,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 29.170,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 55,36 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 55,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	2.917,00	6.198.625,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Genova;
- Compendio o tessuto da stimare: PV_01;
- Zona OMI/Anno: D2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,05 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 95.680,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 5.000,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,05 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 12.947.500,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 95.680,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 29,84 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 30,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	5.000,00	11.500.000,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Aschieri;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_01;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 55.570,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 27.785,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 31.605.437,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 55.570,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 87,80 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 88,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	13.892,50	20.491.437,50
Produttivo	800,00	13.892,50	11.114.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Strada Bellingera;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 46.550,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 23.275,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 26.475.312,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 46.550,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 87,80 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 88,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	11.637,50	17.165.312,50
Produttivo	800,00	11.637,50	9.310.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Cà della Terra;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 22.400,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 11.200,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 12.740.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.400,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 87,80 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 88,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	5.600,00	8.260.000,00
Produttivo	800,00	5.600,00	4.480.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 11/01/2018)
- Ubicazione: Via Grandi;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,36 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 2.100,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 750,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,36 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.790.625,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 2.100,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 188,04 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 188,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	750,00	1.593.750,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Fossarmato;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 15.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.500,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 3.581.250,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 15.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 55,36 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 55,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	1.500,00	3.187.500,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Bramante;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_04;
- Zona OMI/Anno: C2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 5.300,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.040,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 2.659.280,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 5.300,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 116,35 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 116,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	1.040,00	2.327.000,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: C1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 2.241,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 623,57 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 624,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.300,00	0,60	1.980,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.700,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	3.300,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: C2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.534,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 355,75 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 356,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,60	1.342,50
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.474,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 341,97 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 342,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.200,00	0,60	1.320,00
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.200,00	0,00	0,00
Servizi	1.450,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.553,70
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 360,27 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 360,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	0,60	1.380,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D3/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.373,70
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 318,53 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 319,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,60	1.200,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: E1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.090,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 202,29 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 202,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.600,00	0,60	960,00
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.600,00	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.432,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 332,17 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 332,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,60	1.275,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: C1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.494,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 415,71 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 416,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.300,00	0,40	1.320,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.700,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	3.300,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: C2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.022,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 237,17 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 237,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,40	895,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 983,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 227,98 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 228,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.200,00	0,40	880,00
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.200,00	0,00	0,00
Servizi	1.450,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.035,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 240,18 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 240,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	0,40	920,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D3/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 915,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 212,35 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 212,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,40	800,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: E1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 727,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 134,86 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 135,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.600,00	0,40	640,00
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.600,00	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 955,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 221,44 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 221,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,40	850,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: C1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.494,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 415,71 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 416,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.300,00	0,40	1.320,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.700,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	3.300,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: D2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^n}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.035,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 240,18 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 240,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	0,40	920,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: D3/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 915,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 212,35 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 212,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,40	800,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: C2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 511,40
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 118,58 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 119,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,20	447,50
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: D3/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 457,90
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 106,18 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 106,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,20	400,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: E1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 363,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 67,43 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 67,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.600,00	0,20	320,00
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.600,00	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 477,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 110,72 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 111,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,20	425,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [2]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [4] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.459,32
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 338,38 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 338,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.200,00	0,54	1.188,00
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.200,00	0,06	132,00
Servizi	1.450,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [2]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [4] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.536,33
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 356,24 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 356,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	0,54	1.242,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,06	138,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D3/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.356,33
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 314,50 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 315,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,54	1.080,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,06	120,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: E1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.077,45
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 199,87 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 200,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.600,00	0,54	864,00
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.600,00	0,06	96,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.416,75
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 328,51 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 329,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,54	1.147,50
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,06	127,50
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_27;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,70 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C4, D1.3, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,70 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,70 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 560,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 77,91 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 78,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,70	560,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_28;
- Zona OMI/Anno: D2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 486,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 90,15 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 90,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	0,00	0,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,60	486,00
Turistico	2.300,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_28;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 480,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 66,78 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 67,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,60	480,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_29;
- Zona OMI/Anno: D2/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C1, C2, C4, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 930,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 172,52 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 173,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	0,00	0,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,60	930,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_29;
- Zona OMI/Anno: R1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C1, C2, C4, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 885,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 164,17 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 164,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,60	885,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2017 (2017);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_30;
- Zona OMI/Anno: D1/2017;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, C, D1.2, D1.3 , D1.4, D1.5, D2, E1 ad eccezione delle palestre, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 580,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,025
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 107,59 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 108,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2017;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.200,00	0,00	0,00
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	0,40	580,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.200,00	0,00	0,00
Servizi	1.450,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Viale della Repubblica;
- Compendio o tessuto da stimare: AD2a;
- Zona OMI/Anno: D2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 182.291,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 72.916,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 83 % - (quota Slp = 0,33 mq./mq.);
  -- Terziario: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Commerciale: 5 % - (quota Slp = 0,02 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 2 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 186.550.046,92
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 182.291,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 110 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 112,85 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 113,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.412,50	60.520,61	146.005.976,45
Terziario	1.900,00	7.291,64	13.854.116,00
Commerciale	1.550,00	3.645,82	5.651.021,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.412,50	1.458,33	3.518.216,30
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Montegrappa;
- Compendio o tessuto da stimare: AD5;
- Zona OMI/Anno: D3/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 169.859,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 67.943,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 75 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Commerciale: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 5 % - (quota Slp = 0,02 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 144.694.389,15
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 169.859,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 70 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO **:** VVI = 115,50 €./mq.

in cifra tonda **: VVI = 116,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	50.957,70	101.915.400,00
Terziario	1.700,00	6.794,36	11.550.412,00
Commerciale	1.425,00	6.794,36	9.681.963,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	3.397,18	6.794.360,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Strada Provinciale 234;
- Compendio o tessuto da stimare: AD6;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 60.500,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 24.200,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 19.360.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 60.500,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 41,81 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 42,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	24.200,00	19.360.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Luigi Robecchi Brichetti;
- Compendio o tessuto da stimare: AS1;
- Zona OMI/Anno: C1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: logistica;
- superficie stimata (S): S = 78.796,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 47.277,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 49 % - (quota Slp = 0,29 mq./mq.);
  -- Terziario: 16 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Commerciale: 5 % - (quota Slp = 0,03 mq./mq.);
  -- Produttivo: 2 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Turistico: 20 % - (quota Slp = 0,12 mq./mq.);
  -- Servizi: 5 % - (quota Slp = 0,03 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 149.839.261,56
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 78.796,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 126 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO **:** VVI = 370,91 €./mq.

in cifra tonda **: VVI = 371,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.350,00	23.166,02	77.606.180,40
Terziario	2.350,00	7.564,42	17.776.377,60
Commerciale	2.700,00	2.363,88	6.382.476,00
Produttivo	810,00	945,55	765.897,12
Turistico	3.350,00	9.455,52	31.675.992,00
Servizi	2.350,00	2.363,88	5.555.118,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Lardirago;
- Compendio o tessuto da stimare: RM1;
- Zona OMI/Anno: D2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 25.284,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 7.585,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 20.495.210,40
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 25.284,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 176,51 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 177,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.412,50	7.585,20	18.299.295,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.412,50	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Mirabello;
- Compendio o tessuto da stimare: RM2;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 22.846,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 6.853,80 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 16.363.447,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.846,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 155,97 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 156,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	6.853,80	14.564.325,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Vigentina;
- Compendio o tessuto da stimare: CPIn1;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, medie strutture di vendita alimentari, grandi strutture di vendita alimentari e logistica;
- superficie stimata (S): S = 78.540,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 23.562,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,15 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,15 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 26.801.775,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	22,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 78.540,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 66,88 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 67,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	11.781,00	17.376.975,00
Produttivo	800,00	11.781,00	9.424.800,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Viale Certosa;
- Compendio o tessuto da stimare: Pr1;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D, F, G;
- superficie stimata (S): S = 136.241,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 54.496,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 43.597.120,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 136.241,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 41,81 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 42,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	54.496,40	43.597.120,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Riviera;
- Compendio o tessuto da stimare: AC1;
- Zona OMI/Anno: D1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 88.038,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 17.607,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 40 % - (quota Slp = 0,08 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 60 % - (quota Slp = 0,12 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 32.894.518,32
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 88.038,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 81,36 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 81,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	7.043,04	15.758.802,00
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.450,00	10.564,56	15.318.612,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Adolfo Ferrata - LOTTO 1 A OVEST;
- Compendio o tessuto da stimare: D1;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, turistico ricettive, commerciale (relativamente a medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali), logistica, agricolo;
- superficie stimata (S): S = 150.250,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 75.125,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 1 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 99 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 123.824.781,25
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 150.250,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO **:** VVI = 215,35 €./mq.

in cifra tonda **: VVI = 215,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	751,25	1.108.093,75
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	74.373,75	122.716.687,50

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Cascinazza - LOTTO 2 A NORD;
- Compendio o tessuto da stimare: D2;
- Zona OMI/Anno: D1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, turistico ricettive, commerciale (relativamente a medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali), logistica, agricolo;
- superficie stimata (S): S = 63.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 31.500,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 1 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 99 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 45.675.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 63.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO **:** VVI = 189,45 €./mq.

in cifra tonda **: VVI = 189,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,00	0,00
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	315,00	456.750,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.450,00	31.185,00	45.218.250,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 18/06/2019)
- Ubicazione: Via Gravellone;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_02;
- Zona OMI/Anno: C2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 22.250,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 4.450,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 11.378.650,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.250,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 111,36 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 111,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	4.450,00	9.956.875,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 21/07/2022)
- Ubicazione: Via Mascherpa;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 7.300,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.460,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 3.485.750,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 7.300,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 103,98 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 104,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	1.460,00	3.102.500,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Marangoni;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_04;
- Zona OMI/Anno: D1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 14.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 2.800,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 6.987.400,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 14.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 108,68 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 109,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	2.800,00	6.265.000,00
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.450,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Acquanegra;
- Compendio o tessuto da stimare: PP_01;
- Zona OMI/Anno: C2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 32.500,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 3.250,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 8.310.250,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 32.500,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 55,68 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 56,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	3.250,00	7.271.875,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 10/02/2022)
- Ubicazione: Via Amendola;
- Compendio o tessuto da stimare: PP_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 29.170,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 2.917,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 6.964.337,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 29.170,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 51,99 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 52,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	2.917,00	6.198.625,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Genova;
- Compendio o tessuto da stimare: PV_01;
- Zona OMI/Anno: D2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,05 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 95.680,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 5.000,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,05 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 13.510.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 95.680,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 30,75 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 31,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.412,50	5.000,00	12.062.500,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.412,50	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Aschieri;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_01;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 55.570,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 27.785,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 31.605.437,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 55.570,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 86,69 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 87,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	13.892,50	20.491.437,50
Produttivo	800,00	13.892,50	11.114.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Strada Bellingera;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 46.550,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 23.275,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 26.475.312,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 46.550,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 86,69 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 87,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	11.637,50	17.165.312,50
Produttivo	800,00	11.637,50	9.310.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Cà della Terra;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 22.400,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 11.200,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 12.740.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.400,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 86,69 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 87,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	5.600,00	8.260.000,00
Produttivo	800,00	5.600,00	4.480.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 11/01/2018)
- Ubicazione: Via Grandi;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,36 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 2.100,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 750,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,36 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.790.625,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 2.100,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 196,22 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 196,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	750,00	1.593.750,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Fossarmato;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 15.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.500,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 3.581.250,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 15.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 54,94 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 55,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	1.500,00	3.187.500,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Bramante;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_04;
- Zona OMI/Anno: C2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 5.300,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.040,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 2.659.280,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 5.300,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 115,46 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 115,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	1.040,00	2.327.000,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: C1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 2.271,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 627,13 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 627,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.350,00	0,60	2.010,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.700,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	3.350,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: C2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.534,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 353,06 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 353,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,60	1.342,50
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.497,30
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 344,56 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 345,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,60	1.342,50
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.450,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.621,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 373,08 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 373,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.412,50	0,60	1.447,50
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.412,50	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D3/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.373,70
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 316,12 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 316,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,60	1.200,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: E1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.248,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 229,76 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 230,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.862,50	0,60	1.117,50
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.862,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.432,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 329,65 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 330,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,60	1.275,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: C1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.514,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 418,09 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 418,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.350,00	0,40	1.340,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.700,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	3.350,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: C2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.022,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 235,37 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 235,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,40	895,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 998,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 229,71 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 230,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,40	895,00
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.450,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.080,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 248,72 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 249,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.412,50	0,40	965,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.412,50	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D3/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 915,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 210,75 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 211,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,40	800,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: E1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 832,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 153,17 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 153,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.862,50	0,40	745,00
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.862,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 955,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 219,77 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 220,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,40	850,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: C1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.514,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 418,09 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 418,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.350,00	0,40	1.340,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.700,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	3.350,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: D2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.080,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 248,72 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 249,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.412,50	0,40	965,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.412,50	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: D3/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 915,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 210,75 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 211,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,40	800,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: C2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 511,40
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 117,69 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 118,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,20	447,50
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: D3/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 457,90
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 105,37 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 105,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,20	400,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: E1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 416,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 76,59 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 77,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.862,50	0,20	372,50
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.862,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 477,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 109,88 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 110,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,20	425,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.481,82
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 341,00 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 341,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,54	1.208,25
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,06	134,25
Servizi	1.450,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.603,83
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 369,08 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 369,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.412,50	0,54	1.302,75
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.412,50	0,06	144,75
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D3/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [2]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [4] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.356,33
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 312,12 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 312,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,54	1.080,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,06	120,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: E1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [2]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^n}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [4] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.234,95
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 227,35 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 227,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.862,50	0,54	1.005,75
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.862,50	0,06	111,75
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.416,75
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 326,03 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 326,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,54	1.147,50
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,06	127,50
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_27;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,70 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C4, D1.3, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,70 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,70 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 560,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 77,32 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 77,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,70	560,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_28;
- Zona OMI/Anno: D2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 486,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 89,47 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 89,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.412,50	0,00	0,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,60	486,00
Turistico	2.412,50	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_28;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 480,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 66,28 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 66,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,60	480,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_29;
- Zona OMI/Anno: D2/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C1, C2, C4, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 930,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 171,21 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 171,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.412,50	0,00	0,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,60	930,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.412,50	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_29;
- Zona OMI/Anno: R1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C1, C2, C4, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 885,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 162,93 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 163,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.650,00	0,00	0,00
Commerciale	1.475,00	0,60	885,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.650,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2018 (2018);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_30;
- Zona OMI/Anno: D1/2018;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, C, D1.2, D1.3 , D1.4, D1.5, D2, E1 ad eccezione delle palestre, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 580,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,028
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 106,78 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 107,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2018;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,00	0,00
Terziario	1.450,00	0,00	0,00
Commerciale	1.450,00	0,40	580,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.450,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Genova;
- Compendio o tessuto da stimare: PV_01;
- Zona OMI/Anno: D2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,05 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 95.680,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 5.000,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,05 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 14.447.500,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 95.680,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 33,24 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 33,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	5.000,00	13.000.000,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Aschieri;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_01;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 55.570,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 27.785,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 31.952.750,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 55.570,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 88,59 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 89,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	13.892,50	20.838.750,00
Produttivo	800,00	13.892,50	11.114.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Viale della Repubblica;
- Compendio o tessuto da stimare: AD2a;
- Zona OMI/Anno: D2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 182.291,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 72.916,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 83 % - (quota Slp = 0,33 mq./mq.);
  -- Terziario: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Commerciale: 5 % - (quota Slp = 0,02 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 2 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 198.171.098,17
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 182.291,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 110 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 129,28 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 129,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	60.520,61	157.353.591,20
Terziario	1.900,00	7.291,64	13.854.116,00
Commerciale	1.550,00	3.645,82	5.651.021,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	1.458,33	3.791.652,80
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Montegrappa;
- Compendio o tessuto da stimare: AD5;
- Zona OMI/Anno: D3/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 169.859,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 67.943,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 75 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Commerciale: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 5 % - (quota Slp = 0,02 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 144.694.389,15
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 169.859,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 70 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 117,49 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 117,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	50.957,70	101.915.400,00
Terziario	1.700,00	6.794,36	11.550.412,00
Commerciale	1.425,00	6.794,36	9.681.963,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	3.397,18	6.794.360,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Strada Provinciale 234;
- Compendio o tessuto da stimare: AD6;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 60.500,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 24.200,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 19.360.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 60.500,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 42,26 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 42,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	24.200,00	19.360.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Luigi Robecchi Brichetti;
- Compendio o tessuto da stimare: AS1;
- Zona OMI/Anno: C1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: logistica;
- superficie stimata (S): S = 78.796,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 47.277,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 49 % - (quota Slp = 0,29 mq./mq.);
  -- Terziario: 16 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Commerciale: 5 % - (quota Slp = 0,03 mq./mq.);
  -- Produttivo: 2 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Turistico: 20 % - (quota Slp = 0,12 mq./mq.);
  -- Servizi: 5 % - (quota Slp = 0,03 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 151.470.338,76
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 78.796,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 126 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 381,73 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 382,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.400,00	23.166,02	78.764.481,60
Terziario	2.350,00	7.564,42	17.776.377,60
Commerciale	2.700,00	2.363,88	6.382.476,00
Produttivo	810,00	945,55	765.897,12
Turistico	3.400,00	9.455,52	32.148.768,00
Servizi	2.350,00	2.363,88	5.555.118,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Lardirago;
- Compendio o tessuto da stimare: RM1;
- Zona OMI/Anno: D2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 25.284,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 7.585,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 21.917.435,40
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 25.284,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 190,80 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 191,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	7.585,20	19.721.520,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Mirabello;
- Compendio o tessuto da stimare: RM2;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 22.846,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 6.853,80 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 16.363.447,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.846,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 157,65 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 158,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	6.853,80	14.564.325,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Vigentina;
- Compendio o tessuto da stimare: CPIn1;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, medie strutture di vendita alimentari, grandi strutture di vendita alimentari e logistica;
- superficie stimata (S): S = 78.540,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 23.562,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,15 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,15 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 27.096.300,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	22,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 78.540,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 68,34 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 68,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	11.781,00	17.671.500,00
Produttivo	800,00	11.781,00	9.424.800,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Viale Certosa;
- Compendio o tessuto da stimare: Pr1;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D, F, G;
- superficie stimata (S): S = 136.241,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 54.496,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 43.597.120,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 136.241,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 42,26 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 42,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	54.496,40	43.597.120,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Riviera;
- Compendio o tessuto da stimare: AC1;
- Zona OMI/Anno: D1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 88.038,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 17.607,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 40 % - (quota Slp = 0,08 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 60 % - (quota Slp = 0,12 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 34.391.164,32
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 88.038,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 85,98 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 86,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	7.043,04	16.198.992,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	10.564,56	16.375.068,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Adolfo Ferrata - LOTTO 1 A OVEST;
- Compendio o tessuto da stimare: D1;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, turistico ricettive, commerciale (relativamente a medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali), logistica, agricolo;
- superficie stimata (S): S = 150.250,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 75.125,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 1 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 99 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 125.702.906,25
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 150.250,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO **:** VVI = 220,97 €./mq.

in cifra tonda **: VVI = 221,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	751,25	1.126.875,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	74.373,75	124.576.031,25

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Cascinazza - LOTTO 2 A NORD;
- Compendio o tessuto da stimare: D2;
- Zona OMI/Anno: D1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, turistico ricettive, commerciale (relativamente a medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali), logistica, agricolo;
- superficie stimata (S): S = 63.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 31.500,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 1 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 99 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 48.825.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 63.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 204,70 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 205,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	0,00	0,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	315,00	488.250,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	31.185,00	48.336.750,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 18/06/2019)
- Ubicazione: Via Gravellone;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_02;
- Zona OMI/Anno: C2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 22.250,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 4.450,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 11.378.650,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.250,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 112,56 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 113,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	4.450,00	9.956.875,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 21/07/2022)
- Ubicazione: Via Mascherpa;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 7.300,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.460,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 3.485.750,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 7.300,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 105,10 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 105,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	1.460,00	3.102.500,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Marangoni;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_04;
- Zona OMI/Anno: D1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 14.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 2.800,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 7.162.400,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 14.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 112,60 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 113,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	2.800,00	6.440.000,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Acquanegra;
- Compendio o tessuto da stimare: PP_01;
- Zona OMI/Anno: C2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 32.500,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 3.250,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 8.310.250,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 32.500,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 56,28 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 56,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	3.250,00	7.271.875,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 10/02/2022)
- Ubicazione: Via Amendola;
- Compendio o tessuto da stimare: PP_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 29.170,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 2.917,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 6.964.337,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 29.170,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 52,55 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 53,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	2.917,00	6.198.625,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Strada Bellingera;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 46.550,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 23.275,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 26.766.250,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 46.550,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 88,59 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 89,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	11.637,50	17.456.250,00
Produttivo	800,00	11.637,50	9.310.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Cà della Terra;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 22.400,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 11.200,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 12.880.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.400,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 88,59 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 89,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	5.600,00	8.400.000,00
Produttivo	800,00	5.600,00	4.480.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 11/01/2018)
- Ubicazione: Via Grandi;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 1.611,73 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 750,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.790.625,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1.611,73

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 257,31 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 257,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	750,00	1.593.750,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Fossarmato;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 15.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.500,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 3.581.250,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 15.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 55,30 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 55,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	1.500,00	3.187.500,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Bramante;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_04;
- Zona OMI/Anno: C2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 5.300,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.040,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 2.659.280,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 5.300,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 116,21 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 116,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	1.040,00	2.327.000,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: C1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 2.301,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 639,51 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 640,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.400,00	0,60	2.040,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.700,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	3.400,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: C2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.534,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 355,33 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 355,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,60	1.342,50
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.534,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 355,47 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 355,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	0,60	1.380,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.733,70
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 401,54 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 402,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,60	1.560,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D3/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.373,70
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 318,16 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 318,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,60	1.200,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: E1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.248,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 231,24 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 231,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.862,50	0,60	1.117,50
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.862,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.432,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 331,78 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 332,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,60	1.275,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: C1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.534,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 426,34 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 426,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.400,00	0,40	1.360,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.700,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	3.400,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: C2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.022,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 236,89 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 237,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,40	895,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.023,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 236,98 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 237,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	0,40	920,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.155,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 267,69 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 268,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,40	1.040,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D3/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 915,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 212,11 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 212,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,40	800,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: E1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 832,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 154,16 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 154,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.862,50	0,40	745,00
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.862,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 955,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 221,18 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 221,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,40	850,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: C1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.534,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 426,34 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 426,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.400,00	0,40	1.360,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.700,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	3.400,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: D2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.155,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 267,69 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 268,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,40	1.040,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: D3/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 915,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 212,11 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 212,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,40	800,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: C2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 511,40
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 118,44 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 118,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,20	447,50
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: D3/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 457,90
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 106,05 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 106,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,20	400,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: E1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 416,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 77,08 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 77,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.862,50	0,20	372,50
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.862,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 477,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 110,59 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 111,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,20	425,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.519,32
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 351,89 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 352,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	0,54	1.242,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,06	138,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.716,33
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 397,51 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 398,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,54	1.404,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,06	156,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D3/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [2]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [4] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.356,33
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 314,14 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 314,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,54	1.080,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,06	120,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: E1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.234,95
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 228,82 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 229,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.862,50	0,54	1.005,75
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.862,50	0,06	111,75
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.416,75
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 328,13 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 328,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,54	1.147,50
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,06	127,50
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_27;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,70 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C4, D1.3, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,70 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,70 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 560,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 77,82 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 78,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,70	560,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_28;
- Zona OMI/Anno: D2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 486,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 90,05 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 90,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,00	0,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,60	486,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_28;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 480,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 66,70 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 67,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,60	480,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_29;
- Zona OMI/Anno: D2/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C1, C2, C4, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^n}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 930,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 172,32 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 172,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,00	0,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,60	930,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_29;
- Zona OMI/Anno: R1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C1, C2, C4, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 900,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 166,76 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 167,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,60	900,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2019 (2019);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_30;
- Zona OMI/Anno: D1/2019;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, C, D1.2, D1.3 , D1.4, D1.5, D2, E1 ad eccezione delle palestre, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 620,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,026
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 114,88 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 115,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2019;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.300,00	0,00	0,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,40	620,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.300,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 10/02/2022)
- Ubicazione: Via Amendola;
- Compendio o tessuto da stimare: PP_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 29.170,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 2.917,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 6.959.962,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 29.170,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 54,03 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 54,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	2.917,00	6.198.625,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Genova;
- Compendio o tessuto da stimare: PV_01;
- Zona OMI/Anno: D2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,05 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 95.680,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 5.000,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,05 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 14.440.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 95.680,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 34,17 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 34,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	5.000,00	13.000.000,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Aschieri;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_01;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 55.570,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 27.785,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 31.952.750,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 55.570,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 91,14 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 91,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	13.892,50	20.838.750,00
Produttivo	800,00	13.892,50	11.114.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Strada Bellingera;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 46.550,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 23.275,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 26.766.250,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 46.550,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 91,14 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 91,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	11.637,50	17.456.250,00
Produttivo	800,00	11.637,50	9.310.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Cà della Terra;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 22.400,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 11.200,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 12.880.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.400,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 91,14 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 91,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	5.600,00	8.400.000,00
Produttivo	800,00	5.600,00	4.480.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 11/01/2018)
- Ubicazione: Via Grandi;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 1.611,73 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 750,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.789.500,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1.611,73

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 261,56 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 262,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	750,00	1.593.750,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Fossarmato;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 15.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.500,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 3.579.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 15.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 56,21 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 56,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	1.500,00	3.187.500,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Bramante;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_04;
- Zona OMI/Anno: C2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 5.300,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.040,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 2.657.720,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 5.300,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 118,13 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 118,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	1.040,00	2.327.000,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: C1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 2.286,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 646,24 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 646,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.375,00	0,60	2.025,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.700,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	3.375,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Viale della Repubblica;
- Compendio o tessuto da stimare: AD2a;
- Zona OMI/Anno: D2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 182.291,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 72.916,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 83 % - (quota Slp = 0,33 mq./mq.);
  -- Terziario: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Commerciale: 5 % - (quota Slp = 0,02 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 2 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 198.080.317,26
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 182.291,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 110 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO **:** VVI = 136,05 €./mq.

in cifra tonda **: VVI = 136,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	60.520,61	157.353.591,20
Terziario	1.900,00	7.291,64	13.854.116,00
Commerciale	1.550,00	3.645,82	5.651.021,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	1.458,33	3.791.652,80
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Montegrappa;
- Compendio o tessuto da stimare: AD5;
- Zona OMI/Anno: D3/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 169.859,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 67.943,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 75 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Commerciale: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 5 % - (quota Slp = 0,02 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 144.617.952,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 169.859,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 70 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO **:** VVI = 122,78 €./mq.

in cifra tonda **: VVI = 123,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	50.957,70	101.915.400,00
Terziario	1.700,00	6.794,36	11.550.412,00
Commerciale	1.425,00	6.794,36	9.681.963,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	3.397,18	6.794.360,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Strada Provinciale 234;
- Compendio o tessuto da stimare: AD6;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 60.500,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 24.200,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 19.360.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 60.500,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 43,48 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 43,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	24.200,00	19.360.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Luigi Robecchi Brichetti;
- Compendio o tessuto da stimare: AS1;
- Zona OMI/Anno: C1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: logistica;
- superficie stimata (S): S = 78.796,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 47.277,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 49 % - (quota Slp = 0,29 mq./mq.);
  -- Terziario: 16 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Commerciale: 5 % - (quota Slp = 0,03 mq./mq.);
  -- Produttivo: 2 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Turistico: 20 % - (quota Slp = 0,12 mq./mq.);
  -- Servizi: 5 % - (quota Slp = 0,03 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 150.654.800,16
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 78.796,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 126 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO **:** VVI = 393,52 €./mq.

in cifra tonda **: VVI = 394,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.375,00	23.166,02	78.185.331,00
Terziario	2.350,00	7.564,42	17.776.377,60
Commerciale	2.700,00	2.363,88	6.382.476,00
Produttivo	810,00	945,55	765.897,12
Turistico	3.375,00	9.455,52	31.912.380,00
Servizi	2.350,00	2.363,88	5.555.118,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Lardirago;
- Compendio o tessuto da stimare: RM1;
- Zona OMI/Anno: D2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 25.284,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 7.585,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 21.906.057,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 25.284,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 196,18 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 196,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	7.585,20	19.721.520,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Mirabello;
- Compendio o tessuto da stimare: RM2;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 22.846,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 6.853,80 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 16.353.166,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.846,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 162,08 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 162,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	6.853,80	14.564.325,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Vigentina;
- Compendio o tessuto da stimare: CPIn1;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, medie strutture di vendita alimentari, grandi strutture di vendita alimentari e logistica;
- superficie stimata (S): S = 78.540,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 23.562,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,15 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,15 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [2]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^n}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [4] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 27.096.300,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	22,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 78.540,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 70,31 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 70,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	11.781,00	17.671.500,00
Produttivo	800,00	11.781,00	9.424.800,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Viale Certosa;
- Compendio o tessuto da stimare: Pr1;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D, F, G;
- superficie stimata (S): S = 136.241,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 54.496,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 43.597.120,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 136.241,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 43,48 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 43,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	54.496,40	43.597.120,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Riviera;
- Compendio o tessuto da stimare: AC1;
- Zona OMI/Anno: D1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 88.038,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 17.607,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 40 % - (quota Slp = 0,08 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 60 % - (quota Slp = 0,12 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 34.281.997,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 88.038,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 88,17 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 88,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.287,50	7.043,04	16.110.954,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.287,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	10.564,56	16.375.068,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Adolfo Ferrata - LOTTO 1 A OVEST;
- Compendio o tessuto da stimare: D1;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, turistico ricettive, commerciale (relativamente a medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali), logistica, agricolo;
- superficie stimata (S): S = 150.250,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 75.125,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 1 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 99 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 125.702.906,25
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 150.250,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 227,33 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 227,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	751,25	1.126.875,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	74.373,75	124.576.031,25

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Cascinazza - LOTTO 2 A NORD;
- Compendio o tessuto da stimare: D2;
- Zona OMI/Anno: D1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, turistico ricettive, commerciale (relativamente a medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali), logistica, agricolo;
- superficie stimata (S): S = 63.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 31.500,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 1 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 99 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 48.825.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 63.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 210,58 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 211,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.287,50	0,00	0,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	315,00	488.250,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.287,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	31.185,00	48.336.750,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 18/06/2019)
- Ubicazione: Via Gravellone;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_02;
- Zona OMI/Anno: C2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 20.212,65 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 4.042,53 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 10.330.685,42
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 20.212,65

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 120,41 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 120,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	4.042,53	9.045.160,88
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 21/07/2022)
- Ubicazione: Via Mascherpa;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 7.300,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.460,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 3.483.560,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 7.300,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 108,05 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 108,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	1.460,00	3.102.500,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Marangoni;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_04;
- Zona OMI/Anno: D1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 14.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 2.800,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 7.119.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 14.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 115,14 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 115,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.287,50	2.800,00	6.405.000,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.287,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Acquanegra;
- Compendio o tessuto da stimare: PP_01;
- Zona OMI/Anno: C2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 32.500,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 3.250,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 8.305.375,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 32.500,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 57,86 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 58,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	3.250,00	7.271.875,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Viale della Repubblica;
- Compendio o tessuto da stimare: AD2a;
- Zona OMI/Anno: D2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 182.291,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 72.916,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 83 % - (quota Slp = 0,33 mq./mq.);
  -- Terziario: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Commerciale: 5 % - (quota Slp = 0,02 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 2 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 197.898.390,84
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 182.291,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 110 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 118,74 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 119,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	60.520,61	157.353.591,20
Terziario	1.900,00	7.291,64	13.854.116,00
Commerciale	1.525,00	3.645,82	5.559.875,50
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	1.458,33	3.791.652,80
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Montegrappa;
- Compendio o tessuto da stimare: AD5;
- Zona OMI/Anno: D3/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 169.859,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 67.943,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 75 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Commerciale: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 5 % - (quota Slp = 0,02 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 144.371.657,05
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 169.859,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 70 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 109,08 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 109,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	50.957,70	101.915.400,00
Terziario	1.700,00	6.794,36	11.550.412,00
Commerciale	1.400,00	6.794,36	9.512.104,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	3.397,18	6.794.360,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Strada Provinciale 234;
- Compendio o tessuto da stimare: AD6;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 60.500,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 24.200,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 17.424.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 60.500,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 36,41 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 36,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	24.200,00	17.424.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Luigi Robecchi Brichetti;
- Compendio o tessuto da stimare: AS1;
- Zona OMI/Anno: C1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: logistica;
- superficie stimata (S): S = 78.796,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 47.277,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 49 % - (quota Slp = 0,29 mq./mq.);
  -- Terziario: 16 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Commerciale: 5 % - (quota Slp = 0,03 mq./mq.);
  -- Produttivo: 2 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Turistico: 20 % - (quota Slp = 0,12 mq./mq.);
  -- Servizi: 5 % - (quota Slp = 0,03 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 146.383.269,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 78.796,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 126 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 343,71 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 344,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.250,00	23.166,02	75.289.578,00
Terziario	2.350,00	7.564,42	17.776.377,60
Commerciale	2.650,00	2.363,88	6.264.282,00
Produttivo	730,00	945,55	690.252,96
Turistico	3.250,00	9.455,52	30.730.440,00
Servizi	2.350,00	2.363,88	5.555.118,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Lardirago;
- Compendio o tessuto da stimare: RM1;
- Zona OMI/Anno: D2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 25.284,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 7.585,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 21.894.679,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 25.284,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 182,45 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 182,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	7.585,20	19.721.520,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Mirabello;
- Compendio o tessuto da stimare: RM2;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 22.846,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 6.853,80 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 16.342.886,10
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.846,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 150,72 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 151,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	6.853,80	14.564.325,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Vigentina;
- Compendio o tessuto da stimare: CPIn1;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, medie strutture di vendita alimentari, grandi strutture di vendita alimentari e logistica;
- superficie stimata (S): S = 78.540,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 23.562,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,15 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,15 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 25.918.200,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	22,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 78.540,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 62,58 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 63,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	11.781,00	17.435.880,00
Produttivo	720,00	11.781,00	8.482.320,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Viale Certosa;
- Compendio o tessuto da stimare: Pr1;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D, F, G;
- superficie stimata (S): S = 136.241,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 54.496,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 39.237.408,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 136.241,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 36,41 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 36,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	54.496,40	39.237.408,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Riviera;
- Compendio o tessuto da stimare: AC1;
- Zona OMI/Anno: D1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 88.038,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 17.607,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 40 % - (quota Slp = 0,08 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 60 % - (quota Slp = 0,12 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 34.701.058,08
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 88.038,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 83,05 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 83,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	7.043,04	16.551.144,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	10.564,56	16.375.068,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Adolfo Ferrata - LOTTO 1 A OVEST;
- Compendio o tessuto da stimare: D1;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, turistico ricettive, commerciale (relativamente a medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali), logistica, agricolo;
- superficie stimata (S): S = 150.250,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 75.125,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 1 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 99 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [2]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^n}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [4] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 125.687.881,25
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 150.250,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 211,50 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 212,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	751,25	1.111.850,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	74.373,75	124.576.031,25

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Cascinazza - LOTTO 2 A NORD;
- Compendio o tessuto da stimare: D2;
- Zona OMI/Anno: D1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, turistico ricettive, commerciale (relativamente a medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali), logistica, agricolo;
- superficie stimata (S): S = 63.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 31.500,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 1 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 99 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 48.817.125,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 63.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 195,92 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 196,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	0,00	0,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	315,00	480.375,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	31.185,00	48.336.750,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 18/06/2019)
- Ubicazione: Via Gravellone;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_02;
- Zona OMI/Anno: C2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 20.212,65 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 4.042,53 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 11.133.127,62
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 20.212,65

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 124,27 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 124,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.437,50	4.042,53	9.853.666,88
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.625,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.437,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 21/07/2022)
- Ubicazione: Via Mascherpa;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 7.300,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.460,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 3.481.370,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 7.300,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 100,48 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 100,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	1.460,00	3.102.500,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Marangoni;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_04;
- Zona OMI/Anno: D1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 14.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 2.800,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 7.285.600,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 14.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 109,65 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 110,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	2.800,00	6.580.000,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Acquanegra;
- Compendio o tessuto da stimare: PP_01;
- Zona OMI/Anno: C2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 32.500,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 3.250,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 8.950.500,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 32.500,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 58,03 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 58,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.437,50	3.250,00	7.921.875,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.625,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.437,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 10/02/2022)
- Ubicazione: Via Amendola;
- Compendio o tessuto da stimare: PP_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 29.170,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 2.917,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 6.955.586,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 29.170,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 50,24 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 50,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	2.917,00	6.198.625,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Genova;
- Compendio o tessuto da stimare: PV_01;
- Zona OMI/Anno: D2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,05 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 95.680,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 5.000,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,05 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 14.432.500,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 95.680,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 31,78 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 32,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	5.000,00	13.000.000,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Aschieri;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_01;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 55.570,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 27.785,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^n}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 30.563.500,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 55.570,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 81,12 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 81,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	13.892,50	20.560.900,00
Produttivo	720,00	13.892,50	10.002.600,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Strada Bellingera;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 46.550,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 23.275,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 25.602.500,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 46.550,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 81,12 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 81,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	11.637,50	17.223.500,00
Produttivo	720,00	11.637,50	8.379.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Cà della Terra;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 22.400,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 11.200,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 12.320.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.400,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 81,12 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 81,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	5.600,00	8.288.000,00
Produttivo	720,00	5.600,00	4.032.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 11/01/2018)
- Ubicazione: Via Grandi;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 1.611,73 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 750,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.788.375,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1.611,73

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 250,34 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 250,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	750,00	1.593.750,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Fossarmato;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 15.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.500,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 3.576.750,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 15.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 53,80 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 54,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	1.500,00	3.187.500,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Bramante;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_04;
- Zona OMI/Anno: C2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 5.300,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.040,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 2.864.160,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 5.300,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 121,92 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 122,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.437,50	1.040,00	2.535.000,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.625,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.437,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: C1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 2.211,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 598,61 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 599,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.250,00	0,60	1.950,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.650,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	3.250,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: C2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.533,30
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 361,22 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 361,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,60	1.342,50
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.525,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 359,38 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 359,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.287,50	0,60	1.372,50
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.287,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.732,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 408,21 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 408,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,60	1.560,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D3/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.372,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 323,41 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 323,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,60	1.200,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: E1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.246,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 234,86 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 235,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.862,50	0,60	1.117,50
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.862,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.431,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 337,26 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 337,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,60	1.275,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: C1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.524,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 430,83 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 431,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.375,00	0,40	1.350,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.700,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	3.375,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: C2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.022,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 240,81 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 241,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,40	895,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.017,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 239,59 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 240,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.287,50	0,40	915,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.287,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.155,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 272,14 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 272,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,40	1.040,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D3/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 915,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 215,60 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 216,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,40	800,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: E1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 830,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 156,58 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 157,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.862,50	0,40	745,00
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.862,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 954,40
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 224,84 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 225,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,40	850,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: C1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.524,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 430,83 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 431,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.375,00	0,40	1.350,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.700,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	3.375,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: D2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.155,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 272,14 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 272,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,40	1.040,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: D3/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 915,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 215,60 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 216,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,40	800,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: C2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 511,10
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 120,41 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 120,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.237,50	0,20	447,50
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.650,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.237,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: D3/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 457,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 107,80 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 108,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,20	400,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: E1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 415,40
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 78,29 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 78,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.862,50	0,20	372,50
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.862,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 477,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 112,42 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 112,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,20	425,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.510,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 355,77 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 356,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.287,50	0,54	1.235,25
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.287,50	0,06	137,25
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [2]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [4] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.715,52
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 404,14 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 404,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,54	1.404,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,06	156,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D3/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.355,52
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 319,33 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 319,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,54	1.080,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.425,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,06	120,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: E1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.233,33
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 232,44 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 232,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.862,50	0,54	1.005,75
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	805,00	0,00	0,00
Turistico	1.862,50	0,06	111,75
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.415,94
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 333,57 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 334,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,54	1.147,50
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,06	127,50
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_27;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,70 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C4, D1.3, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,70 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,70 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 560,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 79,16 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 79,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,70	560,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_28;
- Zona OMI/Anno: D2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 486,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 91,59 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 92,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,00	0,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,00	0,00
Produttivo	810,00	0,60	486,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_28;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 480,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 67,85 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 68,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,00	0,00
Produttivo	800,00	0,60	480,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_29;
- Zona OMI/Anno: D2/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C1, C2, C4, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 930,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 175,27 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 175,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,00	0,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,60	930,00
Produttivo	810,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_29;
- Zona OMI/Anno: R1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C1, C2, C4, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 900,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 169,62 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 170,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.500,00	0,60	900,00
Produttivo	800,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2020 (2020);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_30;
- Zona OMI/Anno: D1/2020;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, C, D1.2, D1.3 , D1.4, D1.5, D2, E1 ad eccezione delle palestre, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 620,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,020
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 116,85 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 117,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2020;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.287,50	0,00	0,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.550,00	0,40	620,00
Produttivo	780,00	0,00	0,00
Turistico	2.287,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: C2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.652,40
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 372,81 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 373,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.437,50	0,60	1.462,50
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.625,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.437,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.561,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 352,23 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 352,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	0,60	1.410,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.731,90
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 390,75 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 391,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,60	1.560,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D3/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.371,90
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 309,52 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 310,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,60	1.200,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.400,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: E1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.259,40
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 227,31 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 227,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.887,50	0,60	1.132,50
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	725,00	0,00	0,00
Turistico	1.887,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.430,70
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 322,79 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 323,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,60	1.275,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: C1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.474,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 399,07 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 399,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.250,00	0,40	1.300,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.650,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	3.250,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: C2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.101,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 248,54 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 249,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.437,50	0,40	975,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.625,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.437,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.040,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 234,82 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 235,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	0,40	940,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.154,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 260,50 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 261,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,40	1.040,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D3/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 914,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 206,35 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 206,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,40	800,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.400,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: E1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 839,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 151,54 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 152,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.887,50	0,40	755,00
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	725,00	0,00	0,00
Turistico	1.887,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 953,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 215,19 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 215,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,40	850,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: C1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.474,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 399,07 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 399,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.250,00	0,40	1.300,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.650,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	3.250,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: D2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.154,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 260,50 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 261,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,40	1.040,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: D3/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^n}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 914,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 206,35 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 206,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,40	800,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.400,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: C2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 550,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 124,27 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 124,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.437,50	0,20	487,50
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.625,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.437,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: D3/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 457,30
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 103,17 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 103,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,20	400,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.400,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: E1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 419,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 75,77 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 76,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.887,50	0,20	377,50
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	725,00	0,00	0,00
Turistico	1.887,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 476,90
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 107,60 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 108,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,20	425,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.546,08
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 348,82 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 349,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	0,54	1.269,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,06	141,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.714,71
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 386,87 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 387,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,54	1.404,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,06	156,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D3/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.354,71
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 305,64 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 306,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,54	1.080,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.400,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,06	120,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: E1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.246,71
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 225,02 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 225,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.887,50	0,54	1.019,25
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	725,00	0,00	0,00
Turistico	1.887,50	0,06	113,25
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.415,13
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 319,28 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 319,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,54	1.147,50
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,06	127,50
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_27;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,70 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C4, D1.3, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,70 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,70 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 504,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 68,23 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 68,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,70	504,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_28;
- Zona OMI/Anno: D2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 438,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 79,06 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 79,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,00	0,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,60	438,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_28;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 432,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 58,48 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 58,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,60	432,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_29;
- Zona OMI/Anno: D2/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C1, C2, C4, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 915,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 165,15 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 165,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,00	0,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,60	915,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_29;
- Zona OMI/Anno: R1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C1, C2, C4, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 888,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 160,28 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 160,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,60	888,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2021 (2021);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_30;
- Zona OMI/Anno: D1/2021;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, C, D1.2, D1.3 , D1.4, D1.5, D2, E1 ad eccezione delle palestre, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 610,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,035
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 110,10 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 110,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2021;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	0,00	0,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,40	610,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Viale della Repubblica;
- Compendio o tessuto da stimare: AD2a;
- Zona OMI/Anno: D2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 182.291,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 72.916,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 83 % - (quota Slp = 0,33 mq./mq.);
  -- Terziario: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Commerciale: 5 % - (quota Slp = 0,02 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 2 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 197.898.390,84
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 182.291,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 110 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 113,83 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 114,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	60.520,61	157.353.591,20
Terziario	1.900,00	7.291,64	13.854.116,00
Commerciale	1.525,00	3.645,82	5.559.875,50
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	1.458,33	3.791.652,80
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Montegrappa;
- Compendio o tessuto da stimare: AD5;
- Zona OMI/Anno: D3/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 169.859,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 67.943,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 75 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Commerciale: 10 % - (quota Slp = 0,04 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 5 % - (quota Slp = 0,02 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 144.371.657,05
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 169.859,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 70 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO **:** VVI = 105,24 €./mq.

in cifra tonda **: VVI = 105,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	50.957,70	101.915.400,00
Terziario	1.700,00	6.794,36	11.550.412,00
Commerciale	1.400,00	6.794,36	9.512.104,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	3.397,18	6.794.360,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Strada Provinciale 234;
- Compendio o tessuto da stimare: AD6;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 60.500,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 24.200,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 17.424.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 60.500,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 35,63 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 36,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	24.200,00	17.424.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Luigi Robecchi Brichetti;
- Compendio o tessuto da stimare: AS1;
- Zona OMI/Anno: C1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: logistica;
- superficie stimata (S): S = 78.796,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 47.277,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 49 % - (quota Slp = 0,29 mq./mq.);
  -- Terziario: 16 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Commerciale: 5 % - (quota Slp = 0,03 mq./mq.);
  -- Produttivo: 2 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Turistico: 20 % - (quota Slp = 0,12 mq./mq.);
  -- Servizi: 5 % - (quota Slp = 0,03 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 146.383.269,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 78.796,00

Ambito sottoposto a bonifica i cui costi sottratti per l'approntamento dell'operazione immobiliare ammontano ad Euro 126 al mq.

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 333,63 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 334,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.250,00	23.166,02	75.289.578,00
Terziario	2.350,00	7.564,42	17.776.377,60
Commerciale	2.650,00	2.363,88	6.264.282,00
Produttivo	730,00	945,55	690.252,96
Turistico	3.250,00	9.455,52	30.730.440,00
Servizi	2.350,00	2.363,88	5.555.118,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Lardirago;
- Compendio o tessuto da stimare: RM1;
- Zona OMI/Anno: D2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 25.284,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 7.585,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 21.894.679,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 25.284,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 178,54 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 179,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	7.585,20	19.721.520,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Mirabello;
- Compendio o tessuto da stimare: RM2;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 22.846,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 6.853,80 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,30 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 16.342.886,10
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.846,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 147,49 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 147,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	6.853,80	14.564.325,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Vigentina;
- Compendio o tessuto da stimare: CPIn1;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,30 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, medie strutture di vendita alimentari, grandi strutture di vendita alimentari e logistica;
- superficie stimata (S): S = 78.540,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 23.562,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,15 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,15 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 25.918.200,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	22,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 78.540,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 61,23 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 61,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	11.781,00	17.435.880,00
Produttivo	720,00	11.781,00	8.482.320,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Viale Certosa;
- Compendio o tessuto da stimare: Pr1;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D, F, G;
- superficie stimata (S): S = 136.241,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 54.496,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 39.237.408,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 136.241,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 35,63 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 36,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	54.496,40	39.237.408,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Riviera;
- Compendio o tessuto da stimare: AC1;
- Zona OMI/Anno: D1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: funzioni non insediabili rinviata ad una pianificazione negoziata;
- superficie stimata (S): S = 88.038,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 17.607,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 40 % - (quota Slp = 0,08 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 60 % - (quota Slp = 0,12 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 34.701.058,08
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 88.038,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO **:** VVI = 81,27 €./mq.

in cifra tonda **: VVI = 81,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	7.043,04	16.551.144,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	10.564,56	16.375.068,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Adolfo Ferrata - LOTTO 1 A OVEST;
- Compendio o tessuto da stimare: D1;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, turistico ricettive, commerciale (relativamente a medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali), logistica, agricolo;
- superficie stimata (S): S = 150.250,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 75.125,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 1 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 99 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 125.687.881,25
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 150.250,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO **:** VVI = 206,96 €./mq.

in cifra tonda **: VVI = 207,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	751,25	1.111.850,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	74.373,75	124.576.031,25

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Ambiti di Trasformazione;
- Ubicazione: Via Cascinazza - LOTTO 2 A NORD;
- Compendio o tessuto da stimare: D2;
- Zona OMI/Anno: D1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: residenza, turistico ricettive, commerciale (relativamente a medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali), logistica, agricolo;
- superficie stimata (S): S = 63.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 31.500,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 1 % - (quota Slp = 0,01 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 99 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 48.817.125,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a	

	medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito (o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: (3)	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 63.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO : VVI = 191,71 €./mq.

in cifra tonda : VVI = 192,00 €./mq.

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	0,00	0,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	315,00	480.375,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	31.185,00	48.336.750,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 18/06/2019)
- Ubicazione: Via Gravellone;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_02;
- Zona OMI/Anno: C2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 20.212,65 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 4.042,53 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 11.133.127,62
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 20.212,65

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 122,66 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 123,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.437,50	4.042,53	9.853.666,88
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.625,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.437,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 21/07/2022)
- Ubicazione: Via Mascherpa;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 7.300,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.460,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 3.481.370,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 7.300,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 98,32 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 98,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	1.460,00	3.102.500,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Marangoni;
- Compendio o tessuto da stimare: PS_04;
- Zona OMI/Anno: D1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 14.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 2.800,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 7.285.600,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 14.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 107,29 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 107,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	2.800,00	6.580.000,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Acquanegra;
- Compendio o tessuto da stimare: PP_01;
- Zona OMI/Anno: C2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 32.500,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 3.250,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 8.950.500,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 32.500,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 56,78 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 57,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.437,50	3.250,00	7.921.875,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.625,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.437,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 10/02/2022)
- Ubicazione: Via Amendola;
- Compendio o tessuto da stimare: PP_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 29.170,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 2.917,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 6.955.586,50
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 29.170,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 49,16 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 49,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	2.917,00	6.198.625,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Genova;
- Compendio o tessuto da stimare: PV_01;
- Zona OMI/Anno: D2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,05 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 95.680,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 5.000,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,05 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 14.432.500,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 95.680,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 31,10 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 31,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	5.000,00	13.000.000,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Aschieri;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_01;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 55.570,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 27.785,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 30.563.500,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 55.570,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 79,38 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 79,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	13.892,50	20.560.900,00
Produttivo	720,00	13.892,50	10.002.600,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Strada Bellingera;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 46.550,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 23.275,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 25.602.500,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 46.550,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 79,38 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 79,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	11.637,50	17.223.500,00
Produttivo	720,00	11.637,50	8.379.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Cà della Terra;
- Compendio o tessuto da stimare: AM_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 22.400,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 11.200,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Produttivo: 50 % - (quota Slp = 0,25 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 12.320.000,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	17,5%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 5
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 22.400,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 79,38 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 79,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	5.600,00	8.288.000,00
Produttivo	720,00	5.600,00	4.032.000,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi; (Piano attuativo approvato in data: 11/01/2018)
- Ubicazione: Via Grandi;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_02;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,50 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 1.611,73 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 750,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,50 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.788.375,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1.611,73

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 247,11 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 247,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	750,00	1.593.750,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Fossarmato;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_03;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice territoriale (It): It = 0,10 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 15.000,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.500,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,10 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 3.576.750,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 15.000,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 53,10 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 53,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	1.500,00	3.187.500,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Piani attuativi;
- Ubicazione: Via Bramante;
- Compendio o tessuto da stimare: PDC_04;
- Zona OMI/Anno: C2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, E2, F;
- superficie stimata (S): S = 5.300,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 1.040,00 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  - -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  - -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  - -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 2.864.160,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 5.300,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 120,35 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 120,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.437,50	1.040,00	2.535.000,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.625,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.437,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: C1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 2.211,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 590,86 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 591,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.250,00	0,60	1.950,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.650,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	3.250,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: C2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.652,40
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 367,99 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 368,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.437,50	0,60	1.462,50
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.625,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.437,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.561,20
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 347,68 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 348,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	0,60	1.410,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^n}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.731,90
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 385,69 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 386,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,60	1.560,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: D3/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.371,90
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 305,52 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 306,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,60	1.200,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.400,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: E1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.259,40
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 224,37 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 224,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.887,50	0,60	1.132,50
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	725,00	0,00	0,00
Turistico	1.887,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_22;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.430,70
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 318,61 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 319,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,60	1.275,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: C1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.474,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 393,91 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 394,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.250,00	0,40	1.300,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.650,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	3.250,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: C2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.101,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 245,32 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 245,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.437,50	0,40	975,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.625,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.437,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.040,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 231,78 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 232,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	0,40	940,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.154,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 257,13 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 257,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,40	1.040,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: D3/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 914,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 203,68 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 204,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,40	800,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.400,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: E1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 839,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 149,58 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 150,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.887,50	0,40	755,00
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	725,00	0,00	0,00
Turistico	1.887,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_23;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 953,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 212,41 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 212,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,40	850,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: C1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.474,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	30%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 393,91 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 394,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	3.250,00	0,40	1.300,00
Terziario	2.350,00	0,00	0,00
Commerciale	2.650,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	3.250,00	0,00	0,00
Servizi	2.350,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: D2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.154,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 257,13 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 257,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,40	1.040,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_24;
- Zona OMI/Anno: D3/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: B3, C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 914,60
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 203,68 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 204,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,40	800,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.400,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: C2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 550,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 122,66 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 123,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: C2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.437,50	0,20	487,50
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.625,00	0,00	0,00
Produttivo	0,00	0,00	0,00
Turistico	2.437,50	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: D3/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 457,30
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 101,84 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 102,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,20	400,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.400,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,00	0,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: E1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 419,80
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 74,79 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 75,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.887,50	0,20	377,50
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	725,00	0,00	0,00
Turistico	1.887,50	0,00	0,00
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_25;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,20 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C1, C2, C4, D1.3, D1.4, D1.5, D2, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,20 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 100 % - (quota Slp = 0,20 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 476,90
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 106,20 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 106,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,20	425,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.546,08
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 344,31 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 344,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	0,54	1.269,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,06	141,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.714,71
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 381,86 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 382,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,54	1.404,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,06	156,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: D3/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.354,71
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 301,69 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 302,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D3/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.000,00	0,54	1.080,00
Terziario	1.700,00	0,00	0,00
Commerciale	1.400,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.000,00	0,06	120,00
Servizi	1.700,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: E1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.246,71
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 222,11 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 222,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: E1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	1.887,50	0,54	1.019,25
Terziario	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Produttivo	725,00	0,00	0,00
Turistico	1.887,50	0,06	113,25
Servizi	0,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_26;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: C4, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 90 % - (quota Slp = 0,54 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 10 % - (quota Slp = 0,06 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 1.415,13
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	25%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 315,15 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 315,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,54	1.147,50
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,06	127,50
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_27;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,70 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C4, D1.3, D1.4, D1.5, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,70 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,70 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 504,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 67,34 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 67,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,70	504,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_28;
- Zona OMI/Anno: D2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 438,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 78,03 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 78,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,00	0,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,00	0,00
Produttivo	730,00	0,60	438,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_28;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Produttivo: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 432,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	15%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 57,72 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 58,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,00	0,00
Produttivo	720,00	0,60	432,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_29;
- Zona OMI/Anno: D2/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C1, C2, C4, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 915,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 163,02 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 163,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D2/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.600,00	0,00	0,00
Terziario	1.900,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,60	915,00
Produttivo	730,00	0,00	0,00
Turistico	2.600,00	0,00	0,00
Servizi	1.900,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_29;
- Zona OMI/Anno: R1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,60 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, B, C1, C2, C4, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,60 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,60 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 888,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 158,20 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 158,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: R1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.125,00	0,00	0,00
Terziario	1.675,00	0,00	0,00
Commerciale	1.480,00	0,60	888,00
Produttivo	720,00	0,00	0,00
Turistico	2.125,00	0,00	0,00
Servizi	1.675,00	0,00	0,00

Scheda sintetica di stima del valore di riferimento IMU per aree fabbricabili, in funzione dell'indice perequato e delle destinazioni d'uso ammesse

- Data e annualità di riferimento stima: 1/1/2022 (2022);
- Comune di ubicazione: Pavia (PV);
- Tipologia area e/o compendio: Tessuti consolidati;
- Ubicazione: Varie vie;
- Compendio o tessuto da stimare: art_30;
- Zona OMI/Anno: D1/2022;

A – Requisito di edificabilità assunto ai fini della determinazione del valore medio di riferimento IMU:

Indice fondiario (If): If = 0,40 mq./mq.

B – Determinazione del prodotto edilizio ricavabile in rapporto al requisito di edificabilità assunto ed alle destinazioni funzionali ammesse e ipotizzate:

- destinazioni escluse: A, C, D1.2, D1.3 , D1.4, D1.5, D2, E1 ad eccezione delle palestre, F;
- superficie stimata (S): S = 1,00 mq.;
- superficie realizzabile del fabbricato (Scostr) = 0,40 mq.;
- destinazioni ammesse ed ipotizzate:
  -- Residenziale: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Terziario: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Commerciale: 100 % - (quota Slp = 0,40 mq./mq.);
  -- Produttivo: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Turistico: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);
  -- Servizi: 0 % - (quota Slp = 0,00 mq./mq.);

C – Determinazione del valore di stima del Terreno:
Procedimento sintetico con cui il valore dell'area composto dall'area e dal fabbricato, è stimato in rapporto all'incidenza dell'area sul valore di un immobile, tale rapporto complementare si può calcolare come rapporto tra il valore dell'area e il valore dell'immobile, opportunamente attualizzato;

Il valore del terreno unitario (€./mq.) è dato dalla seguente formula [(2)]:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

dove :

VOI	valore di riferimento delle costruzioni desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento al prezzo dei fabbricati di nuova edificazione (V.o.m.i.), ed alle tipologie edilizie previste:	V.o.m.i. = €./mq. [(4)] VOI = ∑(V.o.m.i. x Scostr) = €. 610,00
r	tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, fonte Banca d'Italia:	r = 0,039
I.A.	incidenza dell'area nuda sul prezzo del costruito	

	(o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione). Essa esplicita il legame tra il prezzo del costruito ed il valore dell'area:	20%
n	numero di anni e tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio: [3]	n = 3
S	superficie lotto o superficie teorica di riferimento:	mq. 1,00

VALORE IMU DI RIFERIMENTO STIMATO	**:** VVI = 108,68 €./mq.
in cifra tonda	**: VVI = 109,00 €./mq.**

Pavia, lì 12/10/2022

Note.

1) Per la definizione del requisito di edificabilità di terreni a vocazione edificatoria si veda l'apposita scheda o NTA del P.G.T. vigente;
2) Trattasi della seguente formula semplificata:

$$VVI = \frac{(VOI \times I.A.\%) / (1 + r)^{n}}{S}$$

3) Definizione tempi di trasformazione (n), ai fini dall'anticipazione del valore del terreno, stimato fine periodo, applicabile alla fattispecie, assunti con riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data di espropriazione:
   n = 0 per terreni edificati, valutati in rapporto al volume esistente;
   n = 1,5 per terreni in zone completamente urbanizzate, edificabili con concessione o permesso semplice programmato; ottima situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 3,00 per terreni in zone urbanizzata, edificabili con concessione o permesso semplice da programmare; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in unico lotto;
   n = 5,00 per terreni in zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; buona situazione di mercato; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 7,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante allo strumento urbanistico vigente; zone non sufficientemente urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno funzionale ad edificazione in lotti d'intervento;
   n = 10,00 per terreni con edificabilità legale subordinata ad una previsione di variante generale allo strumento urbanistico vigente; zone non urbanizzate, con obbligo di pianificazione esecutiva; mercato locale debole; dimensione del terreno molto superiore ai lotti medi;
4) Elementi di calcolo impiegati:

   Zona OMI/Anno: D1/2022;
   Tabella determinazione VOI:

Destinazione	Prezzo €/mq. [V.o.m.i.]	Scostr [mq.]	VOI
Residenziale	2.350,00	0,00	0,00
Terziario	1.550,00	0,00	0,00
Commerciale	1.525,00	0,40	610,00
Produttivo	700,00	0,00	0,00
Turistico	2.350,00	0,00	0,00
Servizi	1.550,00	0,00	0,00

Tabella Valori Medi Aree Fabbricabili (2017-2022)

Area	Zona OMI	Denominazione	Ubicazione	2017	2018	2019	2020	2021	2022
AC1									
	D1	Ambiti di Trasformazione	Via Riviera	65,00	81,00	86,00	88,00	83,00	81,00
AD2a									
	D2	Ambiti di Trasformazione	Viale della Repubblica	107,00	113,00	129,00	136,00	119,00	114,00
AD5									
	D3	Ambiti di Trasformazione	Via Montegrappa	118,00	116,00	117,00	123,00	109,00	105,00
AD6									
	R1	Ambiti di Trasformazione	Strada Provinciale 234	42,00	42,00	42,00	43,00	36,00	36,00
AM_01									
	R1	Piani attuativi	Via Aschieri	88,00	87,00	89,00	91,00	81,00	79,00
AM_02									
	R1	Piani attuativi	Strada Bellingera	88,00	87,00	89,00	91,00	81,00	79,00
AM_03									
	R1	Piani attuativi	Cà della Terra	88,00	87,00	89,00	91,00	81,00	79,00
art_12									
	C1	Servizi Comunali	Varie vie	107,00	107,00	107,00	139,00	126,00	126,00
	D1	Servizi Comunali	Varie vie	107,00	107,00	107,00	84,00	95,00	95,00
	D2	Servizi Comunali	Varie vie	87,00	87,00	87,00	110,00	111,00	111,00
	R1	Servizi Comunali	Varie vie	84,00	84,00	84,00	80,00	78,00	78,00

Area	Zona OMI	Denominazione	Ubicazione	2017	2018	2019	2020	2021	2022
art_13									
	C1	Servizi Sovracomunali	Varie vie	107,00	107,00	107,00	139,00	126,00	126,00
	D1	Servizi Sovracomunali	Varie vie	107,00	107,00	107,00	84,00	95,00	95,00
	D2	Servizi Sovracomunali	Varie vie	87,00	87,00	87,00	110,00	111,00	111,00
	D3	Servizi Sovracomunali	Varie vie	77,00	77,00	77,00	78,00	86,00	86,00
	R1	Servizi Sovracomunali	Varie vie	84,00	84,00	84,00	80,00	78,00	78,00
art_22									
	C1	Tessuti consolidati	Varie vie	624,00	627,00	640,00	646,00	599,00	591,00
	C2	Tessuti consolidati	Varie vie	356,00	353,00	355,00	361,00	373,00	368,00
	D1	Tessuti consolidati	Varie vie	342,00	345,00	355,00	359,00	352,00	348,00
	D2	Tessuti consolidati	Varie vie	360,00	373,00	402,00	408,00	391,00	386,00
	D3	Tessuti consolidati	Varie vie	319,00	316,00	318,00	323,00	310,00	306,00
	E1	Tessuti consolidati	Varie vie	202,00	230,00	231,00	235,00	227,00	224,00
	R1	Tessuti consolidati	Varie vie	332,00	330,00	332,00	337,00	323,00	319,00
art_23									
	C1	Tessuti consolidati	Varie vie	416,00	418,00	426,00	431,00	399,00	394,00
	C2	Tessuti consolidati	Varie vie	237,00	235,00	237,00	241,00	249,00	245,00
	D1	Tessuti consolidati	Varie vie	228,00	230,00	237,00	240,00	235,00	232,00
	D2	Tessuti consolidati	Varie vie	240,00	249,00	268,00	272,00	261,00	257,00
	D3	Tessuti consolidati	Varie vie	212,00	211,00	212,00	216,00	206,00	204,00
	E1	Tessuti consolidati	Varie vie	135,00	153,00	154,00	157,00	152,00	150,00
	R1	Tessuti consolidati	Varie vie	221,00	220,00	221,00	225,00	215,00	212,00

Area	Zona OMI	Denominazione	Ubicazione	2017	2018	2019	2020	2021	2022
art_24									
	C1	Tessuti consolidati	Varie vie	416,00	418,00	426,00	431,00	399,00	394,00
	D2	Tessuti consolidati	Varie vie	240,00	249,00	268,00	272,00	261,00	257,00
	D3	Tessuti consolidati	Varie vie	212,00	211,00	212,00	216,00	206,00	204,00
art_25									
	C2	Tessuti consolidati	Varie vie	119,00	118,00	118,00	120,00	124,00	123,00
	D3	Tessuti consolidati	Varie vie	106,00	105,00	106,00	108,00	103,00	102,00
	E1	Tessuti consolidati	Varie vie	67,00	77,00	77,00	78,00	76,00	75,00
	R1	Tessuti consolidati	Varie vie	111,00	110,00	111,00	112,00	108,00	106,00
art_26									
	D1	Tessuti consolidati	Varie vie	338,00	341,00	352,00	356,00	349,00	344,00
	D2	Tessuti consolidati	Varie vie	356,00	369,00	398,00	404,00	387,00	382,00
	D3	Tessuti consolidati	Varie vie	315,00	312,00	314,00	319,00	306,00	302,00
	E1	Tessuti consolidati	Varie vie	200,00	227,00	229,00	232,00	225,00	222,00
	R1	Tessuti consolidati	Varie vie	329,00	326,00	328,00	334,00	319,00	315,00
art_27									
	R1	Tessuti consolidati	Varie vie	78,00	77,00	78,00	79,00	68,00	67,00
art_28									
	D2	Tessuti consolidati	Varie vie	90,00	89,00	90,00	92,00	79,00	78,00
	R1	Tessuti consolidati	Varie vie	67,00	66,00	67,00	68,00	58,00	58,00

Area	Zona OMI	Denominazione	Ubicazione	2017	2018	2019	2020	2021	2022
art_29									
	D2	Tessuti consolidati	Varie vie	173,00	171,00	172,00	175,00	165,00	163,00
	R1	Tessuti consolidati	Varie vie	164,00	163,00	167,00	170,00	160,00	158,00
art_30									
	D1	Tessuti consolidati	Varie vie	108,00	107,00	115,00	117,00	110,00	109,00
AS1									
	C1	Ambiti di Trasformazione	Via Luigi Robecchi Brichetti	372,00	371,00	382,00	394,00	344,00	334,00
CPIn1									
	R1	Ambiti di Trasformazione	Via Vigentina	68,00	67,00	68,00	70,00	63,00	61,00
D1									
	R1	Ambiti di Trasformazione	Via Adolfo Ferrata - LOTTO 1	145,00	215,00	221,00	227,00	212,00	207,00
D2									
	D1	Ambiti di Trasformazione	Via Cascinazza - LOTTO 2 A	128,00	189,00	205,00	211,00	196,00	192,00
PDC_02									
	R1	Piani attuativi	Via Grandi	188,00	196,00	257,00	262,00	250,00	247,00
PDC_03									
	R1	Piani attuativi	Via Fossarmato	55,00	55,00	55,00	56,00	54,00	53,00
PDC_04									
	C2	Piani attuativi	Via Bramante	116,00	115,00	116,00	118,00	122,00	120,00

Area	Zona OMI	Denominazione	Ubicazione	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PP_01									
	C2	Piani attuativi	Via Acquanegra	56,00	56,00	56,00	58,00	58,00	57,00
PP_02									
	R1	Piani attuativi	Via Amendola	55,00	52,00	53,00	54,00	50,00	49,00
Pr1									
	R1	Ambiti di Trasformazione	Viale Certosa	42,00	42,00	42,00	43,00	36,00	36,00
PS_02									
	C2	Piani attuativi	Via Gravellone	113,00	111,00	113,00	120,00	124,00	123,00
PS_03									
	R1	Piani attuativi	Via Mascherpa	105,00	104,00	105,00	108,00	100,00	98,00
PS_04									
	D1	Piani attuativi	Via Marangoni	108,00	109,00	113,00	115,00	110,00	107,00
PV_01									
	D2	Piani attuativi	Via Genova	30,00	31,00	33,00	34,00	32,00	31,00
RM1									
	D2	Ambiti di Trasformazione	Via Lardirago	171,00	177,00	191,00	196,00	182,00	179,00
RM2									
	R1	Ambiti di Trasformazione	Via Mirabello	158,00	156,00	158,00	162,00	151,00	147,00

AREE LIBERE IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ID	SEZIONE	FOGLIO	NUMERO	NOTA_CATASTO	TIPO	DENOMINAZIONE	ART_NTA	AREA
1	B	4	12		Ambiti di Trasformazione	Pr1	65	1.216,30
2	B	4	13		Ambiti di Trasformazione	Pr1	65	8.710,14
3	B	4	14		Ambiti di Trasformazione	Pr1	65	26.383,65
4	B	13	347		Ambiti di Trasformazione	Pr1	65	9.692,63
5	B	13	765		Ambiti di Trasformazione	Pr1	65	9.997,72
6	F	2	35		Ambiti di Trasformazione	Pr1	65	24.507,71
7	F	2	39		Ambiti di Trasformazione	Pr1	65	26.154,09
8	F	2	40		Ambiti di Trasformazione	Pr1	65	21.395,84
9	F	2	47		Ambiti di Trasformazione	Pr1	65	11.095,76
10	B	15	208		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	2.136,22
11	B	15	279		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	26,08
12	B	15	280		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	104,27
13	B	15	327		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	1.758,68
14	B	15	328		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	306,84
15	B	15	333		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	5.216,35
16	B	15	539		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	828,46
17	B	15	543		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	8.774,52
18	B	15	584		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	9.643,42
19	B	15	585		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	2.207,13
20	B	15	588		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	2.157,84
21	B	15	627		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	25.787,19
22	B	15	628		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	2.748,82
23	B	15	629		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	2.045,84
24	B	15	630		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	1.656,77
25	B	15	631		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	9.333,50
26	B	15	632		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	1.012,51
27	B	15	633		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	647,51
28	B	15	634		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	18.743,85
29	B	15	635		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	629,74
30	B	15	636		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	365,63
33	D	4	412		Ambiti di Trasformazione	RM2	65	612,75
34	D	4	6		Ambiti di Trasformazione	RM2	65	4.639,00
35	D	4	20	parte	Ambiti di Trasformazione	RM2	65	4.058,80
36	D	4	4 p	parte	Ambiti di Trasformazione	RM2	65	15.063,47
38	B	15	325		Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	833,48
40	B	15	322	parte	Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	3.048,98
41	B	15	335	parte	Ambiti di Trasformazione	C.P.In.1	65	181,65
43	B	15	277		Ambiti di Trasformazione	RM1	65	431,98
44	B	15	532		Ambiti di Trasformazione	RM1	65	24.563,81
45	B	15	533		Ambiti di Trasformazione	RM1	65	669,97
46	B	15	536		Ambiti di Trasformazione	RM1	65	392,70
47	B	15	537		Ambiti di Trasformazione	RM1	65	30,21
48	B	15			Ambiti di Trasformazione	RM1	65	693,71
50	B	3	1019		Ambiti di Trasformazione	D1	65	36.931,37
51	B	3	1020		Ambiti di Trasformazione	D1	65	4.213,63
52	B	3	1081		Ambiti di Trasformazione	D1	65	46.809,53
53	B	3	1082		Ambiti di Trasformazione	D1	65	7.084,73
54	B	3	1083		Ambiti di Trasformazione	D1	65	4.086,21
56	B	3	781	parte	Ambiti di Trasformazione	D1	65	10.778,14
58	B	3	783	parte	Ambiti di Trasformazione	D1	65	2.308,65
59	B	3	979		Ambiti di Trasformazione	D1	65	9.018,49
60	B	3	98		Ambiti di Trasformazione	D1	65	14.731,85
61	B	3	980		Ambiti di Trasformazione	D1	65	148,16
62	B	3	981		Ambiti di Trasformazione	D1	65	69,87
63	B	3	10	parte	Ambiti di Trasformazione	D1	65	10.360,61
64	B	3	16	parte	Ambiti di Trasformazione	D1	65	9.977,28
66	B	3	782	parte	Ambiti di Trasformazione	D1	65	5.921,21
68	B	4	486		Ambiti di Trasformazione	D1	65	7.969,71
70	B	4	27	parte	Ambiti di Trasformazione	D2	65	65.335,00
527	B	11	1194		Ambiti di Trasformazione	AS1	65	384,68
528	B	11	1195		Ambiti di Trasformazione	AS1	65	61,97
529	B	11	1196		Ambiti di Trasformazione	AS1	65	395,67

530	B	11	1386		Ambiti di Trasformazione	AS1	65	70.765,99
531	B	12			Ambiti di Trasformazione	AS1	65	1.619,62
532	B	12	1632		Ambiti di Trasformazione	AS1	65	1.128,15
533	B	12	1633		Ambiti di Trasformazione	AS1	65	205,23
534	B	12	1719		Ambiti di Trasformazione	AS1	65	123,10
535	B	12	1720		Ambiti di Trasformazione	AS1	65	1.170,93
536	B	12	352		Ambiti di Trasformazione	AS1	65	591,48
537	G	5	465		Ambiti di Trasformazione	AD6	65	47.459,53
538	G	5	466		Ambiti di Trasformazione	AD6	65	2.608,13
539	G	5	467		Ambiti di Trasformazione	AD6	65	4.242,76
540	G	5	468		Ambiti di Trasformazione	AD6	65	2.165,61
541	G	5	469		Ambiti di Trasformazione	AD6	65	3.899,03
558	B	19	1132		Ambiti di Trasformazione	AD5	65	7.511,68
559	B	19	1256		Ambiti di Trasformazione	AD5	65	39.581,18
560	B	19	136		Ambiti di Trasformazione	AD5	65	72.568,63
561	B	19	378		Ambiti di Trasformazione	AD5	65	7.306,83
562	B	19	379		Ambiti di Trasformazione	AD5	65	264,83
563	B	19	400		Ambiti di Trasformazione	AD5	65	950,54
564	B	19	401		Ambiti di Trasformazione	AD5	65	64,25
565	B	19	402		Ambiti di Trasformazione	AD5	65	1.853,89
566	B	19	404		Ambiti di Trasformazione	AD5	65	309,23
567	B	19	526		Ambiti di Trasformazione	AD5	65	12.414,44
568	B	19	528		Ambiti di Trasformazione	AD5	65	132,46
569	B	19	527		Ambiti di Trasformazione	AD5	65	557,80
716	B	6	1272		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	103,79
717	B	6	1273		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	32.153,03
718	B	6	1328		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	17.754,54
719	B	6	1329		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	6,78
720	B	6	1330		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	906,93
721	B	6	15		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	833,79
722	B	6	35		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	18.968,41
723	B	6	737		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	6.242,58
724	B	6	771		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	1.267,35
725	B	6	773		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	788,73
726	B	6	775		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	940,63
727	B	6	776		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	9,25
728	B	6	778		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	242,60
729	B	6	782		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	42,48
730	B	6	1270		Ambiti di Trasformazione	AC1	65	1.630,67
813	B	12	1750		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	5,03
814	B	12	1751		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	50,92
815	B	12	1752		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	13,09
816	B	12	1753		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	98,30
817	B	12	1754		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	429,54
818	B	12	1755		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	399,19
819	B	12	1756		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	121,72
820	B	12	1757		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	8,98
821	B	12	1758		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	124,73
822	B	12	1759		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	120,76
823	B	12	1760		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	10,73
824	B	12	1761		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	14,35
825	B	12	1762		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	14,46
826	B	12	1763		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	98,17
827	B	12	1765		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	1.348,18
828	B	12	1781		Ambiti di Trasformazione	AD2a	65	70.932,34

AREE LIBERE IN PIANI ATTUATIVI

ID	SEZIONE	FOGLIO	NUMERO	NOTA_CATASTO	ART_NTA	DENOMINAZIONE	STATO_ATTUAZIONE	DATA_APPROVAZIONE	ANNOTAZIONI	AREA
71	B	10	901		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019		2.135,41
72	B	10	902		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	532,82
73	B	10	903		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	524,99
74	B	10	904		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	525,01
75	B	10	905		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	524,96
76	B	10	906		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	525,00
77	B	10	908		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019		18.383,29
78	B	10	909		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019		661,20
79	B	10	913		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	810,23
80	B	10	914		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	858,66
81	B	10	915		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	185,93
82	B	10	916		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	233,44
83	B	10	917		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	260,17
84	B	10	918		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	298,76
85	B	10	919		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	326,74
86	B	10	920		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	300,38
87	B	10	922		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	552,07
88	B	10	923		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	499,43
89	B	10	924		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	490,57
90	B	10	925		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	471,86
91	B	10	926		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	507,40
92	B	10	934		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	31,63
93	B	10	936		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	31,04
94	B	10	937		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	756,06
95	B	10	938		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	84,26
96	B	10	939		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	979,56
97	B	10	940		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	785,63
98	B	10	941		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	2.036,09
99	B	10	944		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	591,53
100	B	10	945		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019	Fondiarie post approvazione	6.488,43
101	B	10	185		9	PDC04	NON APPROVATA			2.226,97
103	B	10	28		9	PDC04	NON APPROVATA			650,31
104	B	10	454		9	PDC04	NON APPROVATA			1.468,38
105	B	10	847		9	PP01	NON APPROVATA			725,72
106	B	10	849		9	PP01	NON APPROVATA			1.686,13
107	B	10	850		9	PP01	NON APPROVATA			2.161,67
108	B	10	853		9	PP01	NON APPROVATA			1.501,86
109	B	10	855		9	PP01	NON APPROVATA			190,31
110	B	10	856		9	PP01	NON APPROVATA			2.535,30
111	B	10	873		9	PP01	NON APPROVATA			7.559,74
112	B	10	875		9	PP01	NON APPROVATA			551,09
113	B	10	877		9	PP01	NON APPROVATA			64,06
114	B	10	879		9	PP01	NON APPROVATA			7.995,02
115	B	10	881		9	PP01	NON APPROVATA			2.546,49
116	A	8	758	parte	9	PP01	NON APPROVATA			8.004,55
120	A	8	619		9	PP01	NON APPROVATA			52,75
121	A	8	620		9	PP01	NON APPROVATA			48,99
123	A	8	185	parte	9	PP01	NON APPROVATA			96,30
124	A	8	621	parte	9	PP01	NON APPROVATA			57,72
125	B	16	1676		9	PV01	NON APPROVATA			43.955,35
126	B	16	55		9	PV01	NON APPROVATA			16.960,66
127	B	16	64		9	PV01	NON APPROVATA			11.484,55
128	B	16	65		9	PV01	NON APPROVATA			17.858,31
130	C	3	499		9	AM01	NON APPROVATA			809,27
131	C	3	705		9	AM01	NON APPROVATA			15.200,89
132	C	3	706		9	AM01	NON APPROVATA			719,48
133	C	3	707		9	AM01	NON APPROVATA			31,48
134	C	3	708		9	AM01	NON APPROVATA			107,61
135	C	3	711		9	AM01	NON APPROVATA			26.235,82
136	C	3	712		9	AM01	NON APPROVATA			848,02
138	C	5	218		9	AM02	NON APPROVATA			4.123,09
139	C	5	235		9	AM02	NON APPROVATA			6.755,81
140	C	5	236	parte	9	AM02	NON APPROVATA			2.303,28
141	C	5	255	parte	9	AM02	NON APPROVATA			518,90
142	C	5	402		9	AM02	NON APPROVATA			388,44
143	C	5	403		9	AM02	NON APPROVATA			66,37
144	C	5	405		9	AM02	NON APPROVATA			643,05
145	C	5	561		9	AM02	NON APPROVATA			471,92
146	C	5	563		9	AM02	NON APPROVATA			295,27
147	C	5	565		9	AM02	NON APPROVATA			333,95
148	C	5	567		9	AM02	NON APPROVATA			14.087,39
149	C	5	569		9	AM02	NON APPROVATA			1.493,02
150	C	5	571		9	AM02	NON APPROVATA			8.435,40
151	C	5	573		9	AM02	NON APPROVATA			5.504,19
152	C	5	217	parte	9	AM02	NON APPROVATA			1.610,73
155	C	9	1047		9	AM03	NON APPROVATA			10.953,28
156	C	9	1049		9	AM03	NON APPROVATA			5.416,70
157	C	9	1051		9	AM03	NON APPROVATA			670,49
158	C	9	1053		9	AM03	NON APPROVATA			2.609,86
159	C	9	1293		9	AM03	NON APPROVATA			2.641,75
160	C	9	264		9	AM03	NON APPROVATA			97,52
161	C	3	654		9	PDC03	NON APPROVATA			4.323,23
162	C	3	655		9	PDC03	NON APPROVATA			7.742,21
163	C	3	656		9	PDC03	NON APPROVATA			659,46
164	C	3	657		9	PDC03	NON APPROVATA			1.639,95
165	C	3	658		9	PDC03	NON APPROVATA			1.921,39
166	C	3	659		9	PDC03	NON APPROVATA			258,79
167	B	1	1673		9	PDC02	APPROVATA	11.01.2018		36,55
168	B	1	1675		9	PDC02	APPROVATA	11.01.2018		269,86
169	B	1	1684		9	PDC02	APPROVATA	11.01.2018		133,51
170	B	1	1695		9	PDC02	APPROVATA	11.01.2018	Fondiarie post approvazione	334,27
171	B	1	1696		9	PDC02	APPROVATA	11.01.2018	Fondiarie post approvazione	325,18
172	B	1	1697		9	PDC02	APPROVATA	11.01.2018	Fondiarie post approvazione	264,65
173	B	1	1698		9	PDC02	APPROVATA	11.01.2018	Fondiarie post approvazione	264,96
174	B	1	1699		9	PDC02	APPROVATA	11.01.2018	Fondiarie post approvazione	369,32
175	B	1	1700		9	PDC02	APPROVATA	11.01.2018	Fondiarie post approvazione	32,51

176	B	1	1701		9	PDC02	APPROVATA	11.01.2018	Fondiarie post approvazione	20,84
177	B	1	1552		9	PS03	APPROVATA	21.07.2022		73,48
178	B	1	1553		9	PS03	APPROVATA	21.07.2022		12,03
179	B	1	1554	parte	9	PS03	APPROVATA	21.07.2022	Fondiarie post approvazione	1.993,59
180	B	1	1555		9	PS03	APPROVATA	21.07.2022	Fondiarie post approvazione	307,16
181	B	1	1556	parte	9	PS03	APPROVATA	21.07.2022		2.833,23
182	C	5	148		9	PP02	APPROVATA	10.02.2022	Fondiarie post approvazione	469,35
183	C	5	509		9	PP02	APPROVATA	10.02.2022	Fondiarie post approvazione	3.493,43
184	C	5	510		9	PP02	APPROVATA	10.02.2022	Fondiarie post approvazione	4.318,16
185	C	5	511		9	PP02	APPROVATA	10.02.2022	Fondiarie post approvazione	227,08
186	C	5	512		9	PP02	APPROVATA	10.02.2022	Fondiarie post approvazione	435,41
187	C	5	79		9	PP02	APPROVATA	10.02.2022	Fondiarie post approvazione	414,37
188	C	5	92		9	PP02	APPROVATA	10.02.2022		9.119,36
189	C	5	93		9	PP02	APPROVATA	10.02.2022		10.028,10
190	B	5	55	parte	9	PS04	NON APPROVATA			4.625,19
191	B	5	555	parte	9	PS04	NON APPROVATA			1.317,67
192	B	5	618		9	PS04	NON APPROVATA			654,25
193	B	5	619		9	PS04	NON APPROVATA			361,55
197	B	5	66	parte	9	PS04	NON APPROVATA			5.704,24
550	B	10	927		9	PS02	APPROVATA	18.06.2019		881,37
572	B	16	1684	parte	9	PV01	NON APPROVATA			3.226,19
573	B	16	393		9	PV01	NON APPROVATA			905,23
628	B	1	1556	parte	9	PS03	APPROVATA	21.07.2022	Fondiarie post approvazione	755,98
630	B	1	1554	parte	9	PS03	APPROVATA	21.07.2022		1.299,92

AREE LIBERE IN TESSUTI CONSOLIDATI

ID	SEZIONE	FOGLIO	NUMERO	NOTA_CATASTO	ART_NTA	ANNOTAZIONI	AREA
198	B	14	1470		29		1.783,68
199	B	14	1471		29		3.697,63
200	B	14	1472		29		444,95
201	B	14	1473		29		345,91
202	B	14	55		29		908,35
203	B	17	46		29		6.498,73
204	D	6	238		29		9.670,99
205	D	6	251		29		16.539,58
206	D	6	253		29		1.596,13
207	D	6	266		29		455,18
208	D	6	268		29		12.236,96
209	D	6	270		29		180,03
210	D	6	51		29		886,71
211	D	6	50		29		30,94
212	D	6	237		29		66,67
226	B	2	25	parte	25		3.444,18
230	B	10	265	parte	25		854,82
236	B	19	1119		25		2.132,75
238	B	19	46		25		1.367,12
240	B	27	168		25		2.090,86
242	C	5	575		25		2.716,30
244	C	5	600		25		1.579,18
251	C	5	620		25		1.720,06
269	C	9	1254		25		757,64
270	C	9	1255		25		1.111,06
292	D	5	2068		25	rilasciato PdC nel 2021	869,93
293	D	5	2080		25	rilasciato PdC nel 2021	970,51
294	D	6	229		25		2.961,06
295	F	1	196		25		824,12
296	F	1	318		25		601,12
301	F	11	101		25		713,39
302	F	11	102		25		469,66
303	F	11	124		25		1.588,14
304	F	11	76		25		485,43
306	F	11	295		25		2.865,59
307	F	11	301		25		2.990,00
309	F	11	91		25		1.096,83
310	F	11	80		25		1.073,92
311	F	11	86		25		637,75
320	G	5	241		25		5.214,55
328	B	1	181		23		1.492,18
329	B	1	182		23		433,54
330	B	1	183		23		462,95
331	B	1	184		23		532,80
339	B	1	1633		23		817,49
340	B	1	1637		23		948,27
362	B	3	1065		23		587,92
363	B	3	1066		23		639,74
365	B	3	1068		23		590,39
366	B	3	1069		23		636,43
367	B	3	1070		23		2.523,03
368	B	3	631		23		1.299,71
369	B	3	778		23		400,17
370	B	5	1534		23		2.403,77
372	B	24	2455	parte	23		1.157,79
393	F	1	119	parte	23		1.036,61
394	F	1	66		23		1.092,72
405	D	5	795		23		995,54
406	C	9	1070		23		1.876,78
416	C	9	100		23		1.263,53
423	B	26	573		23	rilasciato PdC nel 2020	691,94
426	C	4	152		23		1.067,01
427	B	26	1911		23		1.063,22
432	D	4	1160		22		484,09

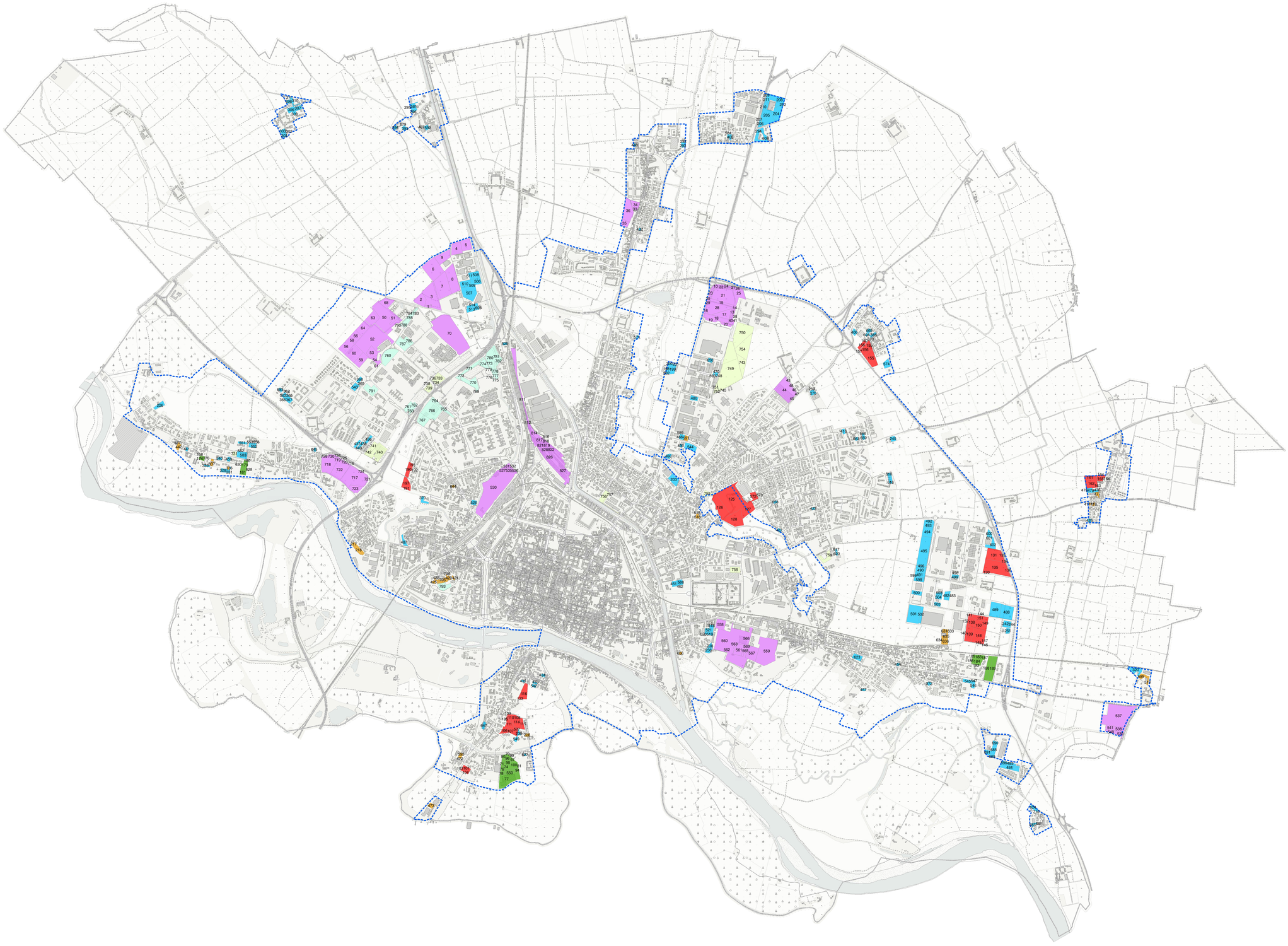
433	A	8	1221		22		577,83
434	A	8	608		22		545,54
435	A	8	81		22		577,63
436	B	5	2044		22		1.981,48
437	B	5	4397		22		1.835,06
438	B	5	4408		22		1.021,50
439	B	5	4409		22		123,63
440	B	5	4410		22		715,63
441	B	1	1661		22		729,15
448	D	2	268		22		571,37
450	B	16	166		22		590,26
454	B	24	129		22		670,65
457	B	24	1491		22		962,49
459	B	1	1621		22		1.233,86
460	B	17	2314		22		1.821,20
461	B	18	1874		22		1.698,76
462	B	18	1875		22		1.617,77
466	B	16	951		26		1.446,86
467	F	1	208		26		495,11
470	B	15	78		26		952,31
476	C	3	155		26		1.136,97
478	C	3	157		26		1.004,68
479	C	3	158		26		1.261,41
480	B	16	1491		26		2.907,39
482	C	5	204		26		2.819,50
483	C	5	274		26		1.333,01
484	C	6	57		26		6.242,09
485	C	6	59		26		2.749,87
487	B	11	1617		26		2.584,46
488	C	5	279		26		14.530,17
489	C	5	281		26		13.081,02
490	B	28	539		27		3.950,16
491	B	28	540		27		3.957,05
492	B	28	707		28		3.034,21
493	B	28	708		28		3.405,64
494	B	28	709		28		7.773,32
495	B	28	710		28		25.270,86
496	B	28	712		27		2.091,98
498	B	28	184		27		983,35
499	B	28	185		27		996,46
500	B	28	472		27		3.415,76
501	B	28	771		27		17.478,17
502	B	28	774		27		3.897,38
503	C	5	199		27		1.716,69
504	C	5	200		27		1.995,04
505	C	5	202		27		1.923,47
506	B	13	103		28		3.642,39
507	B	13	104		28		15.319,49
508	B	13	11		28		4.092,92
509	B	13	770		28		1.985,48
510	B	13	771		28		5.682,53
511	B	13	772		28		2.186,96
513	B	13	257	parte	28		3.765,45
514	B	13	564		28		2.591,42
518	B	19	1254		24		1.357,24
519	B	19	502		24		1.564,47
520	B	19	504		24		525,07
521	B	19	505		24		2.343,45
525	B	12	1816		24		861,59
526	B	5	192		24		2.071,64
542	A	8	1333		22		883,08
543	B	3	798		23		3.245,67
544	B	16	1041		28		6.123,35
545	B	24	2253		22		2.668,82
546	B	24	2255		22		1.599,54
547	B	24	2258		22		238,09
548	B	10	810		22		316,69

549	B	10	814		22		1.005,74
551	B	2	1008		22		1.588,17
552	B	2	1016		22		1.321,93
553	B	2	1022		22		437,59
554	B	2	1066		22		316,13
555	B	2	1067		22		314,93
556	B	2	1069		22		428,57
557	B	2	825		22		100,87
571	B	14	1083		22		798,24
574	C	9	1343		25		3.933,47
575	B	10	266		25		56,77
576	B	10	874		25		51,02
577	B	10	875		25		551,11
578	B	10	876		25		186,31
579	B	10	877		25		64,07
580	B	10	878		25		29,08
581	F	1	319	parte	25		2.655,67
582	B	2	1139		28		1.889,99
583	B	2	755		28		3.798,34
584	D	5	2083		23		614,93
585	C	9	109		23		1.033,13
586	B	26	1538		23		33,81
588	B	18	1929		22	Rilasciato PdC anno 2019	1.693,78
589	B	16	950		26		771,70
592	F	1	209		26		1.083,98
593	B	16	527		26		280,91
596	C	6	309	parte	26		1.959,05
598	B	28	465		27		2.919,01
599	B	28	541		27		1.025,70
600	C	3	493		28		2.205,76
601	C	3	497		28		388,04
602	C	3	787		28		4.873,79
605	B	13	258	parte	28		553,25
606	B	19	503		24		64,23
607	B	19	506		24		67,03
608	D	6	220	parte	25		4.865,45
610	B	26	1994		23	Verificare data rilascio PdC	609,65
611	B	26	1995		23	Verificare data rilascio PdC	569,49
612	B	26	1996		23	Verificare data rilascio PdC	100,57
613	B	26	1998		23	Verificare data rilascio PdC	587,20
614	B	26	1999		23	Verificare data rilascio PdC	571,39
615	B	26	2000		23	Verificare data rilascio PdC	94,83
616	B	26	2001		23		633,52
617	B	25	443	parte	23	Verificare data rilascio PdC	415,70
620	B	25	506	parte	23	Verificare data rilascio PdC	505,98
623	B	24	2489		26	In corso CdS per struttura commerciale	4.148,65
624	G	1	340	parte	25		1.460,29
627	B	10	823	parte	23	Verificare data rilascio PdC	431,80
637	A	8	609		22		387,48
640	A	8	1220		22		216,67
645	B	6	956		22		383,68
646	B	6	957		22		382,75
647	B	9	576		22		1.607,96
649	B	15	343		26		164,19
650	B	15	310		26		1.376,73
651	B	15	343		26		164,19
658	B	26	1947		22		826,59
659	C	9	1345		23		820,43
662	C	9	1014	parte	23		864,23
666	C	9	607		23		291,15
667	C	9	608		23		272,86
669	C	9	1178	parte	23		1.083,43
670	C	9	119		23		173,01
671	C	9	216		23		410,25
672	C	9	218		23		215,72
674	C	9	209		23		131,78
679	F	1	106		23		354,76

680	F	1	117		23		184,85
681	G	1	148		23		547,90
682	G	1	159		23		84,19
683	G	1	160		23		553,17
685	C	6	260		28		3.391,88
689	C	6	261	parte	28		999,74
690	C	6	97	parte	28		1.663,01
691	C	6	99	parte	28		2.349,98
692	B	3	1037		23		163,34
693	B	3	1084		23		820,95
694	C	9	267		23		498,76
696	F	11	15	parte	25		1.325,02
715	G	1	345	parte	23		605,37

AREE LIBERE - SERVIZI COMUNALI							
ID	**SEZIONE**	**FOGLIO**	**NUMERO**	**NOTA_CATASTO**	**TIPO**	**ART_NTA**	**AREA**
731	B	2	394		Servizi Comunali	13	1.498,67
732	B	4	135		Servizi Comunali	13	42,50
733	B	4	312	parte	Servizi Comunali	13	5.650,51
734	B	4	318		Servizi Comunali	13	849,81
735	B	4	614		Servizi Comunali	13	43,31
736	B	4	617		Servizi Comunali	13	832,83
738	B	4	612		Servizi Comunali	13	318,20
739	B	4	615		Servizi Comunali	13	4.072,61
740	B	5	1002		Servizi Comunali	12	14.953,64
741	B	5	4395		Servizi Comunali	13	3.113,87
742	B	5	4396		Servizi Comunali	13	3.115,30
743	B	15	10	parte	Servizi Comunali	13	9.322,31
745	B	15	197		Servizi Comunali	13	212,30
746	B	15	198		Servizi Comunali	13	103,18
748	B	15	341		Servizi Comunali	13	973,11
749	B	15	545		Servizi Comunali	13	59.008,51
750	B	15	7		Servizi Comunali	13	26.386,44
751	B	16	1280		Servizi Comunali	13	1.436,23
752	B	16	722		Servizi Comunali	13	843,51
754	B	15	11	parte	Servizi Comunali	13	18.939,11
755	B	16	1247		Servizi Comunali	12	3.807,23
756	B	17	1277		Servizi Comunali	12	4.547,18
757	B	17	2368		Servizi Comunali	12	2.121,34
758	B	18	1656		Servizi Comunali	13	5.044,31
759	B	25	490		Servizi Comunali	13	5.945,88

AREE LIBERE - SERVIZI SOVRACOMUNALI						
ID	SEZIONE	FOGLIO	NUMERO	NOTA_CATASTO	ART_NTA	AREA
761	B	4	163		13	3.455,00
762	B	4	330		13	1.936,89
763	B	4	333		13	2.652,13
768	B	4	516		12	67,62
769	B	4	530		12	44,17
770	B	4	631		12	9.370,82
771	B	4	633		12	7.611,50
772	B	4	638		12	38,35
773	B	4	643		12	475,36
774	B	4	647		12	4.521,44
775	B	4	645		12	70,77
776	B	4	650		12	88,71
777	B	12	1901		12	2.197,63
778	B	12	1938		12	1.787,55
779	B	12	1940		12	945,60
780	B	12	1941		12	12.120,89
781	B	12	8		12	4.530,06
782	B	12	9		12	3.533,55
783	B	4	591		12	550,14
784	B	4	593		12	903,16
785	B	4	595		12	5.758,45
786	B	4	605		12	3.490,46
787	B	4	627		12	9.105,80
788	B	4	618		12	752,02
790	B	4	620		12	427,49
791	B	5	1489	parte	12	8.653,16
793	B	11	1658		13	6.439,41
829	B	4	562		12	10.993,31
831	B	4	27	parte	12	6.518,37
833	B	4	27	parte	12	10.019,44



Aree libere all'interno degli Ambiti di Trasformazione, dei Piani Attuativi e dei Tessuti Consolidati