



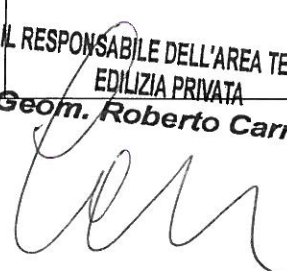


COMUNE DI MANERBIO

Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari

(articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e L.R. n. 7 del 2012)

allegato alla deliberazione del _____ comunale n. ____ in data _____

	Ufficio Tecnico Comunale	Firma/e:	allegato
		 IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA EDILIZIA PUBBLICA - SVILUPPO DEL TERRITORIO Arch. Maria Vittoria Tisi	Data: luglio 2014
		 IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA EDILIZIA PRIVATA Geom. Roberto Carrera	Agg.

Sommario

Premesse

Elenco dei beni immobili inclusi nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni

(A seguire per ciascun immobile):

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

Estratto mappa NCT con individuato in tinta l'area oggetto di alienazione

Estratto PGT vigente con individuato in tinta l'area oggetto di alienazione

Perizia tecnica di stima del valore

Stampa illeggibile e sfocata, probabilmente un'immagine o un documento non chiaramente visibile.

Premesse

Premessa legale

Il Piano delle alienazioni e della valorizzazioni (di seguito PAV) è stato introdotto dall'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 (nel seguito semplicemente legge n. 133 del 2008).

Esso è redatto e proposto dall'organo esecutivo di governo dell'ente territoriale (Giunta comunale) e approvato dal Consiglio comunale.

Costituisce un allegato al bilancio di previsione.

Premessa metodologica

Il PAV è redatto partendo dalla ricognizione del patrimonio immobiliare mediante operazioni di individuazione, catalogazione e codifica dei singoli beni facenti parte del patrimonio dell'Ente, che siano suscettibili di valorizzazione poiché non funzionali o non più funzionali alle attività istituzionali.

La finalità del PAV è la valorizzazione del patrimonio attribuendo specifici aspetti di criticità o di opportunità che tengano conto del valore incrementabile del bene, dei costi, degli eventuali vincoli o condizioni presenti (comodati d'uso, convenzioni d'uso, contratti di locazione e loro scadenze, vincoli notarili od urbanistici sugli stessi qualora esistenti, problemi di agibilità, sicurezza, necessità di interventi di manutenzione o ristrutturazione pesante, ecc.), infine sono state definite le modalità per addivenire alla valorizzazione, ovvero le relative modalità di cessione dei beni.

Premessa urbanistica

La valorizzazione può prevedere l'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica.

Ai sensi del comma 2 dell'articolo 48 della legge n. 133 del 2008, la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del PAV costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni, entro un termine perentorio di trenta giorni, nei seguenti casi:

- a) qualora relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente;
- b) qualora comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 340 del 30/12/2009, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di parte del citato comma legislativo laddove non prevedeva la sottoposizione della variante urbanistica relativa alla valorizzazione dei singoli immobili da dismettere alla verifica di conformità ai piani provinciali e regionali secondo le procedure previste dalla Legge.

Successivamente, l'art. 21 della L.R. n. 7 del 2012, pubblicata sul B.U.R.L. n. 16 del 20-04-2012, ha disposto che *"relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso in contrasto con il PGT, la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato"*.

Elenco dei beni immobili inclusi nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni del 2014

Bene immobile n. 1

Area Via Paolo VI°

Dati NCT: foglio n. 25 mappali n. 991-992-993-995-996-999-1000-1003-1004 di 6.011 mq. complessivi

Attuale destinazione nel PGT: "Ambito di Trasformazione n. 14 ed Aree libere da edificare a destinazione residenziale con tipologia edilizia singola-binata".

Non necessita di valorizzazione.

Valore stimato: € 1.704.001,00

Bene immobile n. 2

Area Largo Canti

Dati NCT: foglio n. 27 mappali n. 334-337-361-364 di mq. 7300

Attuale destinazione nel PGT: "Ambito di Trasformazione n. 15 con destinazione residenziale e direzionale/studi medici con tipologia edilizia a blocco isolato".

Possibilità di edificare strutture commerciali fino a 1500 mq. di superficie di vendita (variante n. 2 al PGT).

Sotto il profilo tipologico la destinazione commerciale è coerente con il tessuto urbano consolidato circostante.

Non necessita di ulteriore valorizzazione.

Valore stimato: € 2.170.000,00

Bene immobile n. 3

Immobile in via XX settembre 65 (Sala Civica)

Dati NCT: foglio n. 19 particella n. 324 sub. 51 di 122 mq.

Edificio compreso nei NAF (nuclei antica formazione).

Non necessita di valorizzazione.

Valore stimato: € 205.600,00

Bene immobile n. 4

Immobile in Piazza Cesare Battisti angolo Via IV novembre (c.d immobile "farmacia")

Dati NCT: foglio n. 19 particella n. 449 sub. 3 graffiato al 450 sub. 4 e 142 sub. 3 oltre a fabbricati accessori di cui alle particelle 450 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 e foglio 41 particella 7436 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.

Edificio compreso nei NAF (nuclei antica formazione).

Non necessita di valorizzazione.

Valore stimato: € 677.500,00

Bene immobile n. 5

Immobile in Piazza Cesare Battisti 11 (palazzina BBS-ACM)

Dati NCT: foglio n. 19 particella n. 446 sub. 7 graffiato alla particella 449 sub. 1.

Edificio compreso nei NAF (nuclei antica formazione).

Non necessita di valorizzazione.

Valore stimato: € 725.000,00

Bene immobile n. 6

Immobile in Via Einaudi

Dati NCT: foglio n. 34 particella n. 504 parte

Attuale destinazione nel PGT: "VUS" (Verde Urbano di salvaguardia).

Non necessita di valorizzazione.

Valore stimato: € 54.480,00

Bene immobile n. 7

Immobile in Via Terranova

Dati NCT: foglio n. 17 particelle n. 167 parte e 377 parte

Attuale destinazione nel PGT: Ambiti produttivi

Non necessita di valorizzazione.

Valore stimato: € 45.840,00

Bene immobile n. 8

Immobile in Via Cigole

Dati NCT: foglio n. 29 particelle n. 123 (porzione di circa 300 mq.)

Attuale destinazione nel PGT: Servizi Pubblici

La valorizzazione consiste nell'assegnare all'area la destinazione di Verde Urbano di salvaguardia

Valore stimato (dopo valorizzazione): € 24.000,00

Gli immobili non sono oggetto di vincoli urbanistici e/o ambientali ad eccezione dell'immobile n. 4 che è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del decreto legislativo n. 42 del 2004 con Decreto della Soprintendenza di Brescia del 08/06/2006. Siamo in attesa dell'autorizzazione all'alienazione.

TOTALE ALIENAZIONI STIMATE 2014 € 5.606.421,00

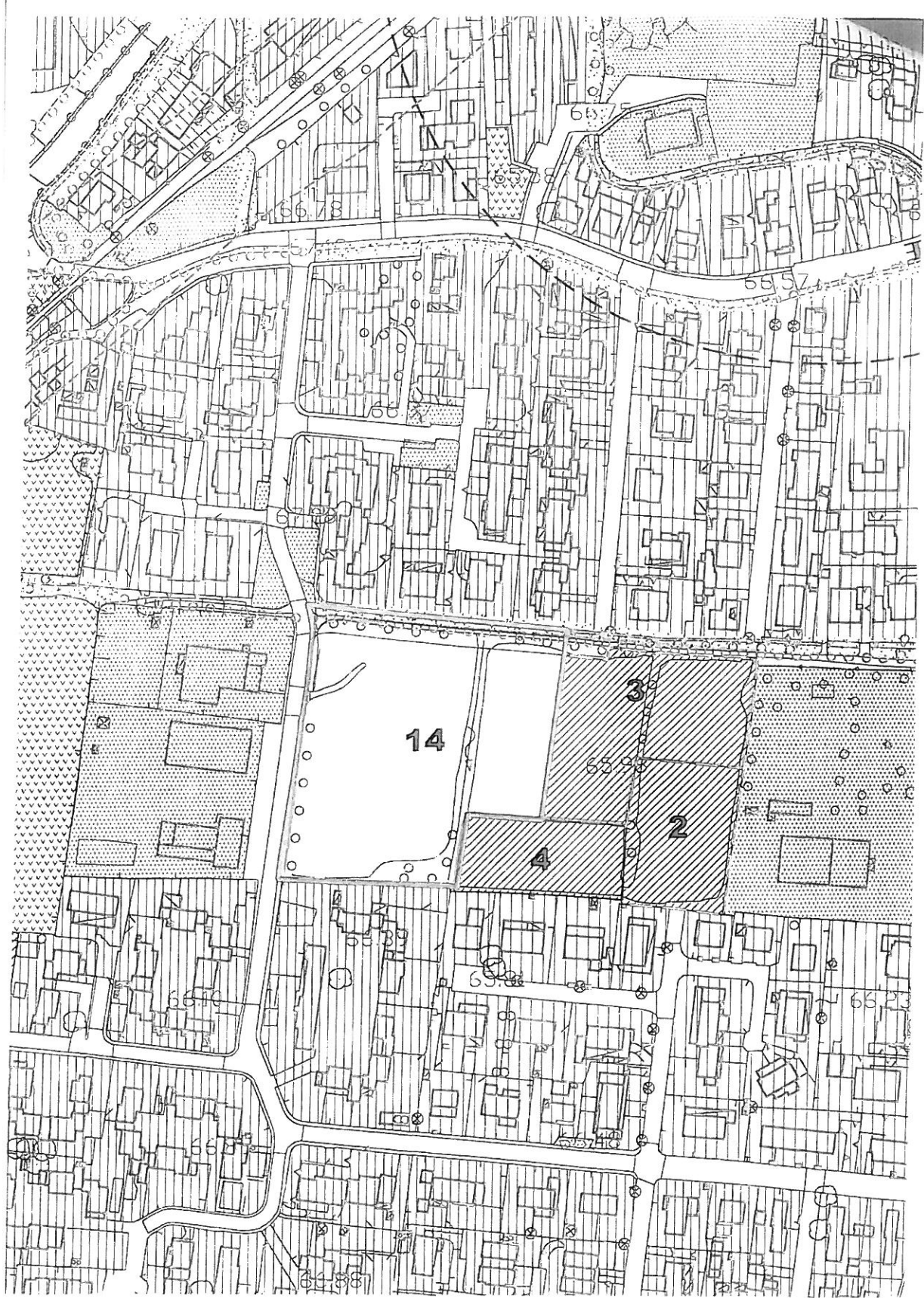
Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

Immobile n. 1

Si tratta di un'area ubicata in Via Paolo VI°, posta all'interno di una zona residenziale realizzata nei primi anni '80. L'area inserita nel P.A.V. è destinata nel PGT vigente come "Ambito di Trasformazione n. 14 e Aree libere da edificare a destinazione residenziale con tipologia edilizia singola-binata".

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>		
1	25	991-992-993-995-996-999-1000-1003-1004	<i>superficie</i>	mq 6.011,00
			<i>ubicazione</i>	via Paolo VI°
			<i>provenienza</i>	
			<i>utilizzazione attuale</i>	Piano di lottizzazione in corso di esecuzione
			<i>Utilizzazione prevista</i>	Edilizia abitativa
			<i>destinazione urbanistica PGT</i>	Parte: Aree libere da edificare con destinazione residenziale con tipologia edilizia singola-binata Parte: Ambito di Trasformazione n. 14
			<i>destinazione urbanistica prevista come valorizzazione</i>	<i>invariata</i>
			<i>valore perseguito</i>	Vedi perizia di stima
			<i>altre note</i>	

Estratto PGT vigente con individuato in tinta l'immobile n. 1



Perizia Tecnica di Stima immobile n. 1



COMUNE DI MANERBIO

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Piazza Cesare Battisti 1
25025 Manerbio (Bs)
Tel. 030/9387254

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Redatta in nome e per conto del

Comune di Manerbio, con sede in Manerbio,
in Piazza Cesare Battisti 1,
relativa ad area comunale
in Manerbio, in Via Paolo VI°.

Il sottoscritto geom. Roberto Carrera, con domicilio presso il Comune di Manerbio, in Piazza Cesare Battisti n. 1, ha ricevuto incarico da parte del Comune di Manerbio di procedere alla redazione della seguente perizia tecnica che ha per oggetto la stima di un'area di proprietà comunale sita in Manerbio, in Via Paolo VI°.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune censuario di Manerbio

Foglio n. 25 mappali n. 991-992-993-995-996-999-1000-1003-1004 di mq. 6011 circa.

DESCRIZIONE

Si tratta di lotti di area residenziale ubicati in Via Paolo VI°, posti nelle vicinanze di una zona residenziale realizzata nei primi anni '80. L'area inserita nel P.A.V. è destinata nel PGT in parte ad Ambito di Trasformazione n. 14 ed in parte ad Aree libere a destinazione residenziale con tipologia edilizia singola-binata. Il Piano di Lottizzazione ha definito esattamente i lotti da vendere con i relativi volumi assegnati e, quindi, il prezzo a base d'asta. Le opere di urbanizzazione primaria sono state ultimate nell'anno 2013. Rispetto alla situazione del 2013 è stato uniformato l'indice fondiario dei lotti facenti parte del comparto A rispetto a quelli del comparto B.

VALORIZZAZIONE

Non è necessaria alcuna forma di valorizzazione.

GIUDIZIO DI STIMA A SEGUITO DI VALORIZZAZIONE

Dopo aver esaminato tutte le caratteristiche dell'area, tenuto conto del volume assegnato a ciascun lotto dal PL, tenendo presenti le condizioni e l'ubicazione dell'area e considerato che il prezzo sarà posto a base d'asta con miglioramenti minimi da stabilirsi in sede di bando pubblico, il sottoscritto dichiara che il valore commerciale totale dei lotti di area sopradescritti, considerati urbanizzati, con esclusione degli oneri di negoziazione (che verranno corrisposti all'atto di rilascio del permesso di costruire o DIA), è di **€ 1.704.001,00 (unmilionesettecentoquattromilauno/00)**.

25 febbraio 2014



GEOM. ROBERTO CARRERA
[Handwritten signature]

Immobile n. 2

Trattasi di area sita in Via Largo Canti-Via Boccaccio destinata dal PGT come "Ambito di Trasformazione n. 15 con destinazione residenziale e direzionale/studi medici con tipologia edilizia a blocco isolato". L'area si trova circondata da un ambito residenziale realizzato fra gli anni 70 e 80 mentre a ovest si trova un insediamento di tipo produttivo commerciale (Confezioni Manerbiesi) destinato alla riconversione in attività residenziali e commerciali.

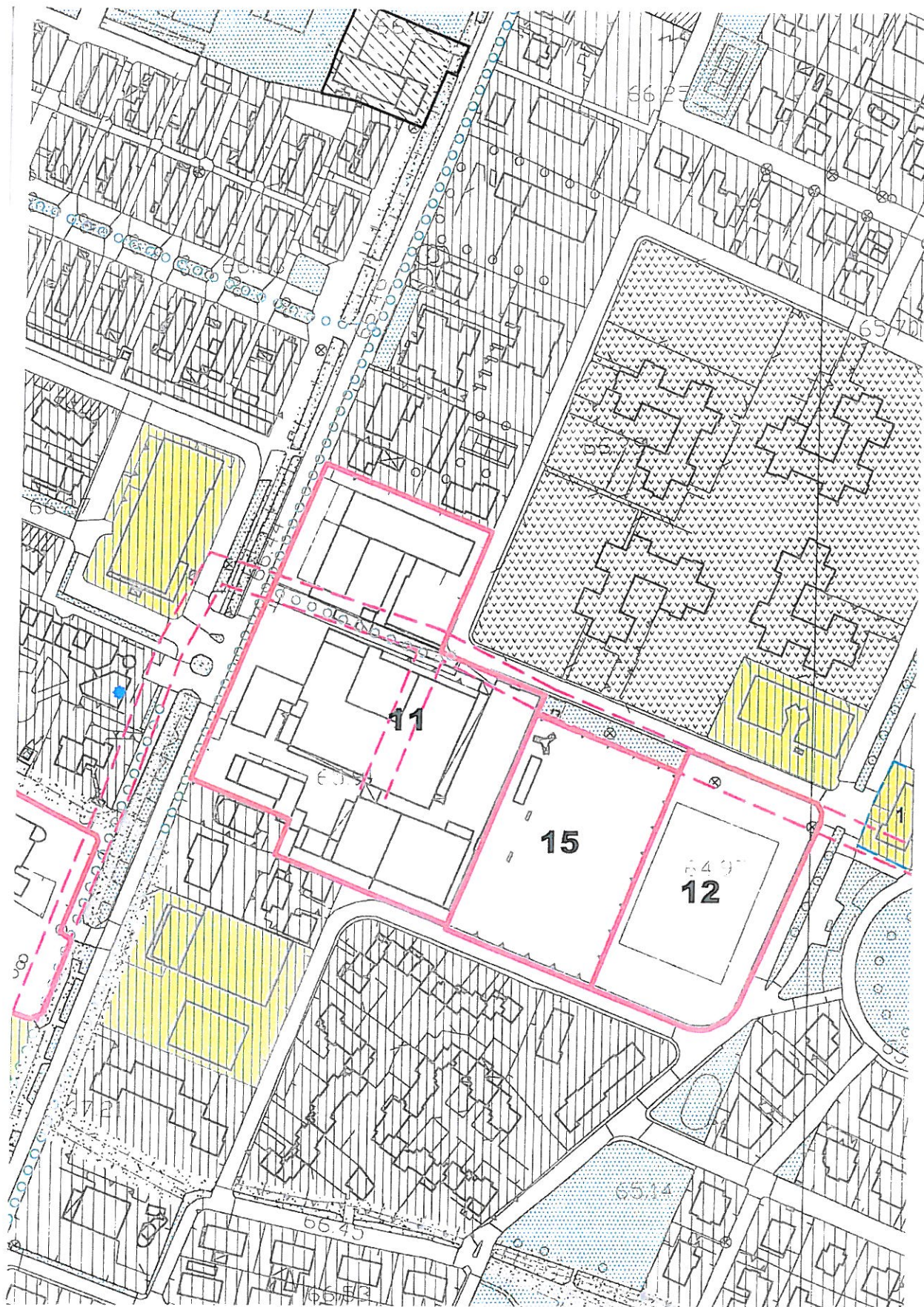
Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>		
2	27	334-337-361-364	<i>superficie</i>	mq 7300,00
			<i>ubicazione</i>	Via Largo canti-Via Boccaccio
			<i>utilizzazione attuale</i>	Nessuna
			<i>utilizzazione prevista</i>	Edilizia privata
			<i>destinazione urbanistica PGT</i>	<i>Ambito di Trasformazione n. 15 con destinazione residenziale e direzionale/studi medici con tipologia edilizia a blocco isolato</i>
			<i>destinazione urbanistica prevista dalla variante n. 2 al PGT</i>	Possibilità di inserimento struttura commerciale max 1500 mq. di vendita
			<i>valore perseguito</i>	Vedi perizia di stima
			<i>altre note</i>	

Estratto mappa immobile n. 2 (foglio 27)



Estratto PGT vigente con individuato in tinta l'immobile n. 2



Perizia Tecnica di Stima immobile n. 2



COMUNE DI MANERBIO

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Piazza Cesare Battisti 1
25025 Manerbio (Bs)
Tel. 030/9387254

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Redatta in nome e per conto del

Comune di Manerbio, con sede in Manerbio,
in Piazza Cesare Battisti 1,
relativa ad area comunale
in Manerbio, in Via Largo Canti.

Il sottoscritto geom. Roberto Carrera, con domicilio presso il Comune di Manerbio, in Piazza Cesare Battisti n. 1, ha ricevuto incarico da parte del Comune di Manerbio di procedere alla redazione della seguente perizia tecnica che ha per oggetto la stima di un'area di proprietà comunale sita in Manerbio, in Via Largo Canti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune censuario di Manerbio
Foglio n. 27 mappali n. 334-337-361-364 di mq. 7300

DESCRIZIONE

Trattasi di area sita in Via Largo Canti destinata dal PGT come "*Ambito di Trasformazione n. 15 con destinazione residenziale e direzionale/studi medici con tipologia edilizia a blocco isolato*". L'area inserita in un contesto residenziale realizzato fra gli anni 60 e 70 mentre ad ovest è presente un insediamento di tipo produttivo-commerciale (Confezioni Manerbiesi) destinato alla riconversione in residenziale o commerciale-direzionale.

VALORIZZAZIONE

L'Amministrazione comunale di Manerbio ha già provveduto a valorizzare l'area, previa variante al PGT secondo le procedure previste dalla Legge.
La variazione urbanistica consiste nella possibilità di insediare medie strutture di vendita commerciale max 1500 mq.

GIUDIZIO DI STIMA

Dopo aver esaminato tutte le caratteristiche dell'area, tenendo presenti le condizioni e l'ubicazione della stessa e considerato che il prezzo sarà posto a base d'asta con miglioramenti minimi da stabilirsi in sede di bando pubblico, il sottoscritto dichiara che il valore commerciale totale dell'area soprascritta considerata urbanizzata, con esclusione degli oneri di negoziazione (che verranno corrisposti all'atto di rilascio del permesso di costruire o DIA), è di **€ 2.170.000,00 (duemilionicentosestantamila/00)**.

1 marzo 2010



GEOM. ROBERTO CARRERA
[Handwritten signature]

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

Immobile n. 3

Si tratta di un edificio realizzato nell'ambito di un progetto di recupero di fine anni 80. L'unità immobiliare fu acquisita dal Comune come standard urbanistico. La destinazione d'uso attuale è commerciale-direzionale (attualmente è utilizzata dal Patronato CISL in affitto).

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>		
3	19	324 sub. 51	<i>superficie</i>	mq 122,00
			<i>ubicazione</i>	via XX settembre 65
			<i>provenienza</i>	Recupero ex Lombardi (ICM)
			<i>utilizzazione attuale</i>	Sala civica
			<i>Utilizzazione prevista</i>	commerciale
			<i>destinazione urbanistica PGT</i>	Nuclei antica formazione
			<i>destinazione urbanistica prevista come valorizzazione</i>	invariata
			<i>valore perseguito</i>	Vedi perizia di stima
			<i>altre note</i>	

Estratto mappa immobile n. 3 (foglio 19)

MODULARIO
F. 119, Form. 437



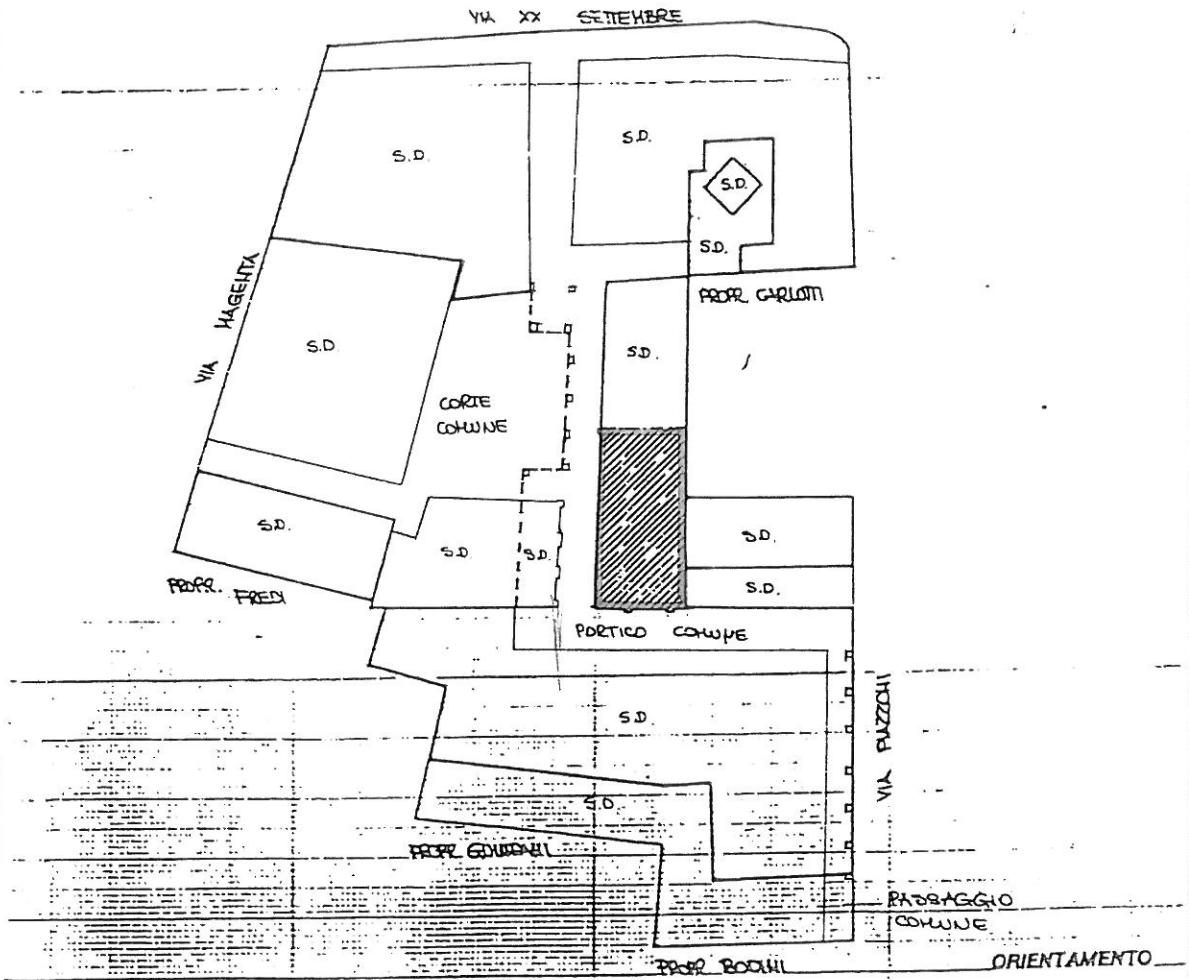
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BK (CEU)

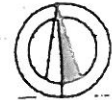
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di KALERBO via MAGENTA civ.

PLANIMETRIA D'INSIEME 1:500.



SCHEDA 1 di SCHEDA 2



SCALA DI 1:500

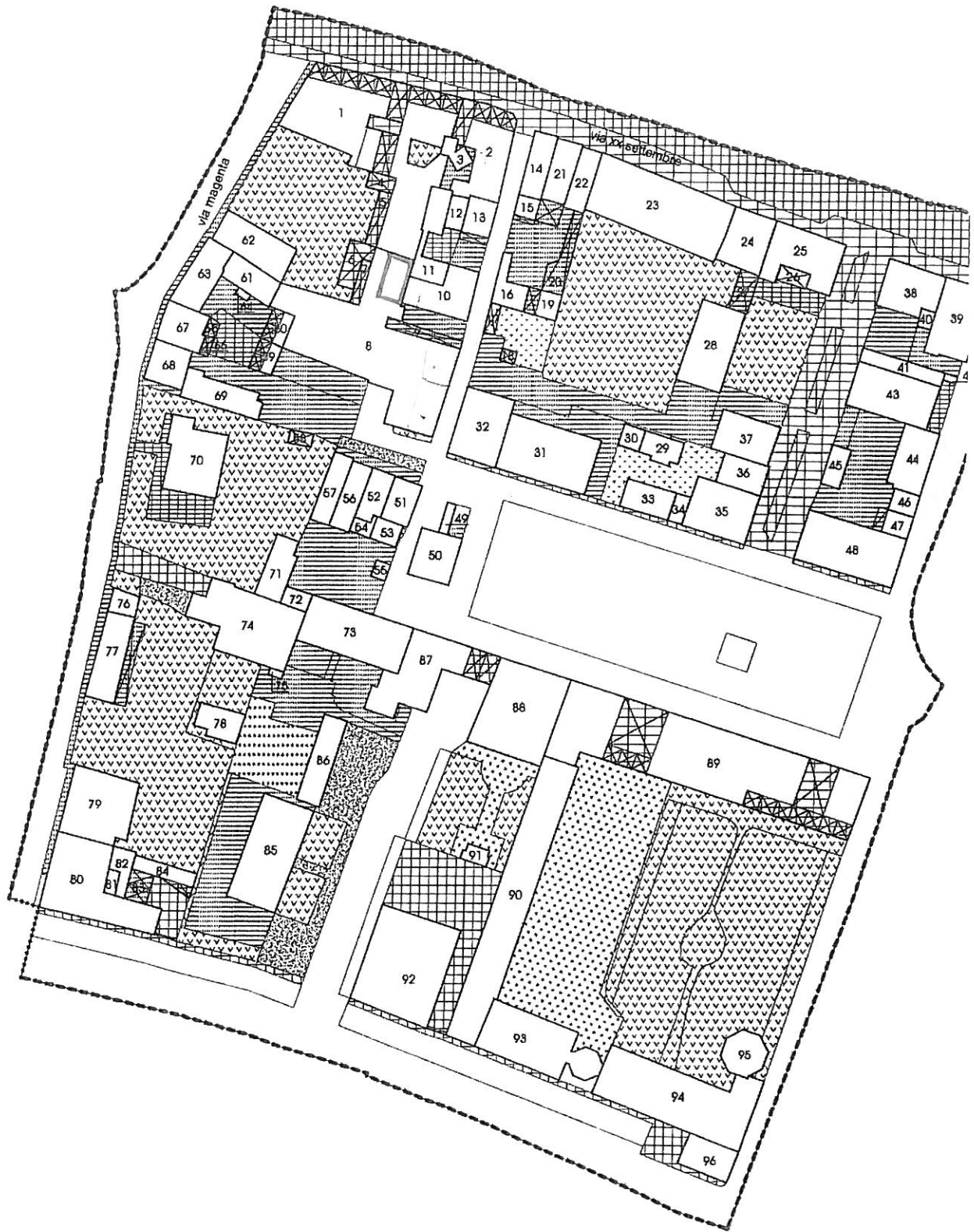
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 39/41
n. 1475 sub 51

Completata dall' ARCHITETTO
TRENTHALER ANGELO
iscritto all'Albo di ARCHITETTI
della provincia di BRESCHIA n. 851
data Sett 1990 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Estratto PGT vigente con individuato in tinta l'immobile n. 3



Perizia Tecnica di Stima immobile n. 3



COMUNE DI MANERBIO
Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Piazza Cesare Battisti 1
25025 Manerbio (Bs)
Tel. 030/9387254

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Redatta in nome e per conto del

Comune di Manerbio, con sede in Manerbio,
in Piazza Cesare Battisti 1,
relativa ad immobile comunale
in Manerbio, in Via XX settembre 65.

Il sottoscritto geom. Roberto Carrera, con domicilio presso il Comune di Manerbio, in Piazza Cesare Battisti n. 1, ha ricevuto incarico da parte del Comune di Manerbio di procedere alla redazione della seguente perizia tecnica che ha per oggetto la stima di un immobile di proprietà comunale sito in Manerbio, in Via XX settembre 65.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune censuario di Manerbio
Foglio n. 19 mappalei n. 324 sub. 51 di mq. 122

DESCRIZIONE

Si tratta di un edificio realizzato nell'ambito di un progetto di recupero di fine anni 80. L'unità immobiliare fu acquisita dal Comune come standard urbanistico. La destinazione d'uso attuale è commerciale-direzionale (attualmente è utilizzata dal Patronato CISL in affitto).

GIUDIZIO DI STIMA

Dopo aver esaminato tutte le caratteristiche dell'immobile, tenendo presenti le condizioni e l'ubicazione dello stesso, i prezzi commerciali praticati nella zona, il sottoscritto dichiara che il valore commerciale totale dell'immobile soprascritto è di € 257.000,00 (duecentocinquantasettemila).

NOTA:

Con delibera G.M. n. 140 del 15/09/2010, in considerazione del fatto che l'asta per la vendita dell'immobile è andata deserta, si è determinato di ridurre il prezzo a base d'asta del 20% ai sensi dell'articolo 591 del C.P.C. pertanto il prezzo a base d'asta dell'immobile è pari a **€ 205.600,00**.

14 febbraio 2011



GEOM. ROBERTO CARRERA

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

Immobile n. 4

Trattasi di immobile destinato a negozio e uffici ("farmacia") e garage sito in Piazza Cesare Battisti angolo via IV novembre.

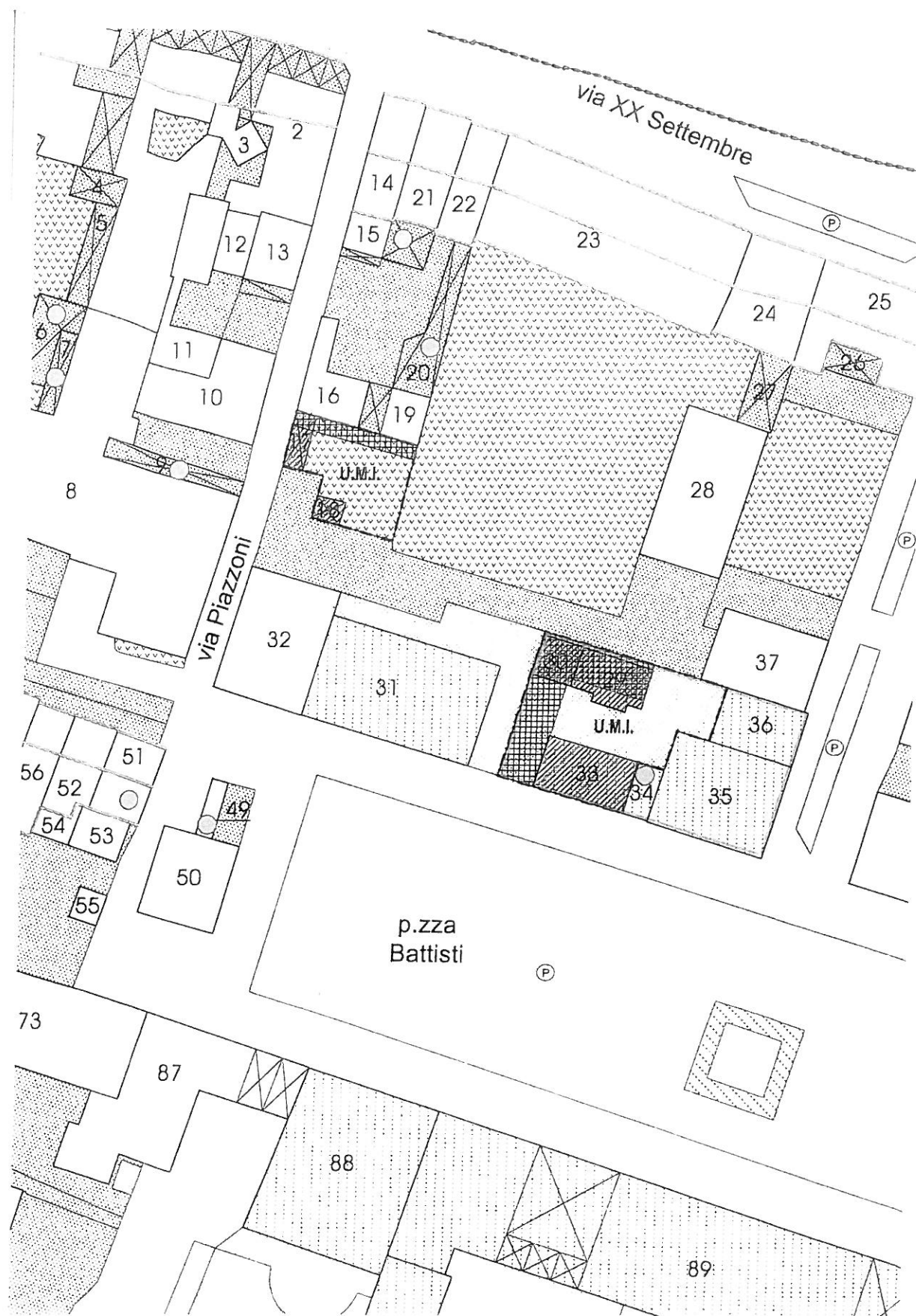
L'immobile è inserito nel P.G.T. come Nuclei di Antica Formazione.

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>		
6	19	449 sub. 3 -450 sub. 1-2-3-4 – 451 sub. 3	<i>superficie</i>	mq.195,50 (PT farmacia e magazzini) – mq. 41,60 (PT portico, locale caldaia, ripostiglio cortile, wc e spogliatoio) – mq. 90,00 (PT autorimesse e cantina) - mq. 161,70 (P1°) – mq. 161,70 (solaio)
			<i>ubicazione</i>	Piazza Cesare Battisti angolo via IV novembre
	41	7436 sub. 1-2-3	<i>utilizzazione attuale</i>	Negozi e garage-depositi al piano terra – dismesso altri piani
			<i>utilizzazione prevista</i>	Commerciale-Direzionale
			<i>destinazione urbanistica PGT</i>	Nuclei Antica Formazione
			<i>destinazione urbanistica prevista come valorizzazione</i>	invariata
			<i>valore perseguito</i>	Vedi perizia di stima
			<i>altre note</i>	Prescrizioni: Piano di Recupero – Immobile sottoposto alle disposizioni di tutela contenute nel Decreto Leg.vo 22.1.2004, n. 42.

Estratto mappa immobile n. 4 (foglio 19)



Estratto PGT vigente con individuato in tinta l'immobile n. 4



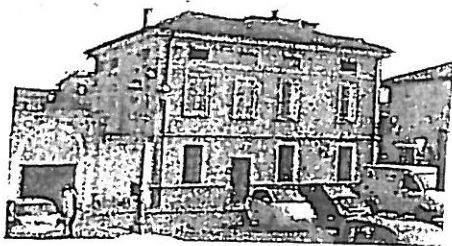
Perizia Tecnica di Stima immobile n. 4

Vedi allegata perizia dell'Agenzia delle Entrate

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Relazione di Stima particolareggiata di immobile posto a Manerbio (BS) in Piazza Battisti angolo Via IV Novembre n° 4, denominata "ex farmacia comunale", di proprietà del Comune di Manerbio.

Comune di Manerbio, con sede in Manerbio
 C.F.: 00303410179 - proprietà per 1000/1000
 Foglio 19 particella 449 parte, 450, 66 e 451.



COMUNI DI MANERBIO

Prot. 4740 del 29/04/2013

Perizie di stima particolareggiata di immobile posto a Manerbio in Piazza Battisti e Via IV Novembre n° 4 di proprietà del Comune di Manerbio.

INDICE

PREMESSA 2

PARTI I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BIENE 2

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE 2

1.2 NOTIZIE DI CARATTERE PARTICOLARE 4

1.3 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE 13

1.4 DATI CATASTALI 16

PARTI II - DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BIENE 17

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA 17

2.2 VINCOLI 20

PARTI III - PROCESSO DI VALUTAZIONE 21

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE 21

4 SCOPO DELLA STIMA 23

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE 22

6 METODOLOGIA 25

CONCLUSIONI 26

PREMESSA

A seguito dell'Accordo di Collaborazione n° 4740/2013, relativo alla fornitura dei servizi estimativi nel settore immobiliare, stipulato tra l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio e il Comune di Manerbio, nel quale il Comune ha richiesto a quest'Ufficio la perizia di stima particolareggiata di un immobile di sua proprietà posto in piazza Battisti angolo con via IV Novembre a Manerbio, costituito da una unità commerciale/direzionale con corte esclusiva, due box ed una cantina, e con la presenza di ulteriore posto auto e due box accessibili da Piazza Battisti, costituenti un unico compendio immobiliare, così identificate catastalmente:

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita C	Indirizzo
NCT	19	449 450 451	2 4 3	-	C/1	3	273 m ²	2,673,23	Via IV Novembre n° 4 Piano: T-1-2
NCT	19	450	1	-	C/6	3	17 m ²	43,02	Piazza Battisti n° 11 Piano: T
NCT	19	450	2	-	C/2	3	10 m ²	16,59	Piazza Battisti n° 11 Piano: T
NCT	19	450	3	-	C/6	3	18 m ²	45,55	Piazza Battisti n° 11 Piano: T
	41	743E	1	-	C/6	1	15 m ²	27,05	Piazza Battisti n° 11 Piano: T
	41	743E	2	-	C/6	3	17 m ²	43,02	Piazza Battisti n° 11 Piano: T
	41	743G	1	-	C/6	3	18 m ²	45,55	Piazza Battisti n° 11 Piano: T

L'epoca di riferimento della valutazione è all'attualità e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono state rilevate in sede di sopralluogo, congiunto con un tecnico del Comune di Manerbio, espletato in data 14/05/2013.

PARTI I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BIENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il Comune di Manerbio è un importante e agevole nodo per le vie di comunicazione del territorio della bassa bresciana. È presente la Stazione Ferroviaria, che collega Brescia e Cremona e Fidenza, inoltre sono presenti il casello dell'autostrada A21 Brescia-Torino, la ex strada statale 668 Ilcrest, ex strada provinciale BS 160 Lenzi (SPRS 665), strada

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

provinciale che mette in comunicazione la Bassa Bresciana con il Lago di Garda. La SP45 bis sulla direttrice Brescia Cremona.

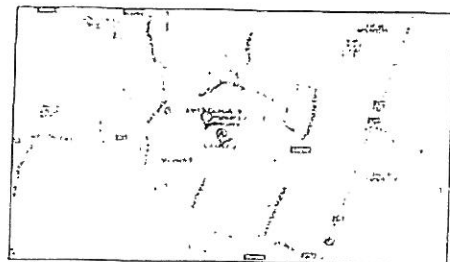
La città conta circa 13 000 abitanti, ha un'altitudine media di 65 m s.l.m.. Nel Comune è presente l'Ospedale di zona dell'Azienda Ospedaliera di Desenzano del Garda.

Il territorio circostante è prevalentemente pianeggiante, caratterizzato dalla campagna, dal Dume Mella e dalle molte industrie sviluppatesi attorno alla cittadina, soprattutto nella zona nord-est. Una delle fonti di ricchezza maggiore della zona rimane il mercato agricolo.

I fabbricati sono in fregio a Piazza Cesare Battisti, punto nevralgico della cittadina, con presenza di ampio parcheggio pubblico nella piazza. Di fronte al due immobili si trova il Palazzo Luzzago del XVIII° secolo, attuale sede del Comune di Menerbio.



Direzione Provinciale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via S. Felice 10 - 25100 Mantova - Tel. 0376/329111 - Fax 0376/329112



Stradano

1.2 NOTIZIE DI CARATTERE PARTICOLARE

L'edificio in valutazione è posto in Piazza Battisti angolo Via IV Novembre civico n° 4. Si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, primo e sottotetto, completato da un piccolo locale al piano interrato, ricavato nel sottoscala, precariamente raggiungibile.

L'immobile edificato nei primi anni del '900 ampliato con successive opere sui lati nord e ovest. E' stato sede della locale Stazione Carabinieri e successivamente della Farmacia comunale.

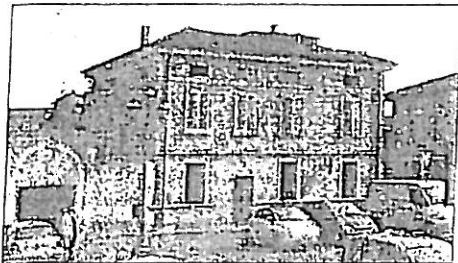
In data 8 giugno 2006, con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il fabbricato è stato dichiarato di Interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del Dis. 22 gennaio 2004 n° 42.

L'immobile conserva requisiti e prerogative tipiche di un edificio a blocco del primi del Novecento, con semplici prospetti alleggeriti da fasce marcapiano ed aperture incorniciate in pietra e intonaco.

La struttura è realizzata in muratura portante con solai in legno e travetti, con sovrastante caldaia e pavimento. Il tetto è realizzato in legno con copertura a padiglioni completa da manico in coppi di cotto.

L'immobile, nonostante l'inutilizzo, risulta in normale stato conservativo,

Direzione Provinciale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via S. Felice 10 - 25100 Mantova - Tel. 0376/329111 - Fax 0376/329112



Prospetto principale su Piazza Battisti

Al piano terra come desunto dalle planimetrie depositate in catasto, c'era la farmacia, con spogliatoi, servizi, corridoio e due locali a magazzino, di cui uno con la presenza di un montacarichi. Completano il piano terra un portico e la corte esclusiva, opportunamente delimitata con rete e cancello, nonché un piccolo ripostiglio e un locale caldaia, d'affaccio sulla corte. Al primo piano troviamo dei locali utilizzati come ambulatori e magazzino. Il piano secondo sottotetto è finito al rustico ed inutilizzato.

L'unità distinte al catasto fabbricati con i seguenti dati:

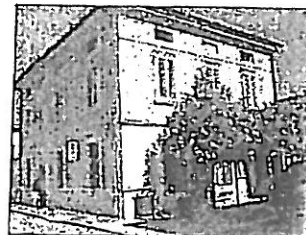
Sez.	Legna Particella	Sub. Z.C.	Classe	Continenza, Rendita	Iniziale
10	35	449	3	C/1	1
		450	4		2
		451	2		3
				272 m ²	2.673,33
					Via IV Novembre n° 4 Piano 1-1+2

Da quanto potuto osservare in sede di sopralluogo, effettuato in data 14/05/2013 alla presenza delle geometre Patrizia Teruzzi, l'unità ancorché inutilizzata da pochi anni, risulta nonostante la vetustà in normali condizioni, sia al piano terra che al primo piano. Esternamente la struttura si presenta di gradevole aspetto visivo, necessiterebbe soltanto di una rinfrescata degli intonaci. I serramenti esterni sono in legno con vetriera oscurati con tapparelle veneziane, al piano terra, e ante in legno con doghe al piano primo. Al piano sottotetto le finestre sono in legno

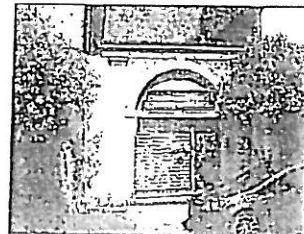
Direzione Provinciale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via S. Felice 10 - 25100 Mantova - Tel. 0376/329111 - Fax 0376/329112

del tipo a ribalta con vetri semplici. I due piani abitabili e abitabili sono provvisti di impianto di riscaldamento centralizzato e irradiato da ventilconvettori nella zona negozio (farmacia), negli altri locali con radiatori in ghisa. L'acqua calda è garantita dalla presenza di boiler elettrici installati nei servizi. I pavimenti al piano terra sono in ceramica, le pareti intonacate al civile e controsoffittatura al soffitto. L'impianto elettrico risulta ben distribuito con molti punti luce, prese ed interruttori.

Al primo piano i pavimenti sono in ceramica e linoleum, nei bagni le pareti sono piastrellate per un'altezza di h 1,60 m.

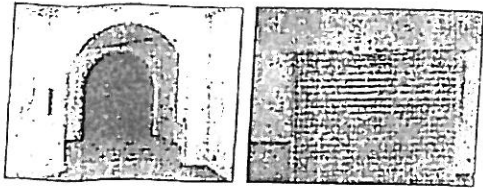


Incrocio Piazza Battisti - Via IV Novembre

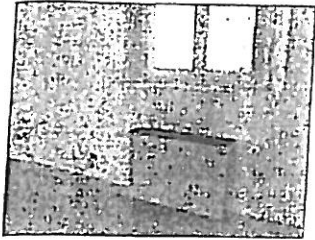


Ingresso vecchia farmacia

Direzione Provinciale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via S. Felice 10 - 25100 Mantova - Tel. 0376/329111 - Fax 0376/329112

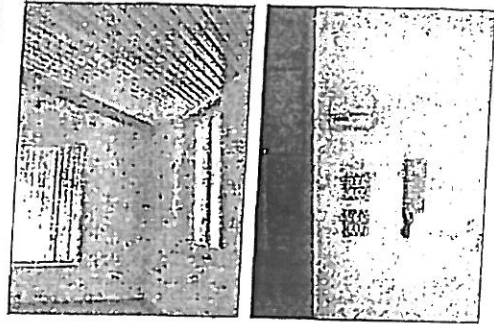


Interno piano terra

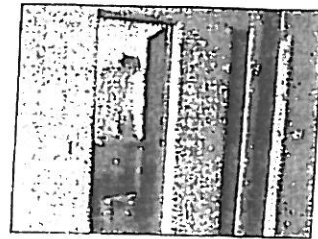


Venkoneverter

Direzione Provinciale per le Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

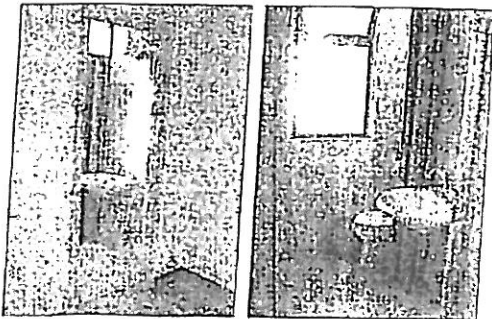


Particolare piano terra - elabono - termistato - Interruttori

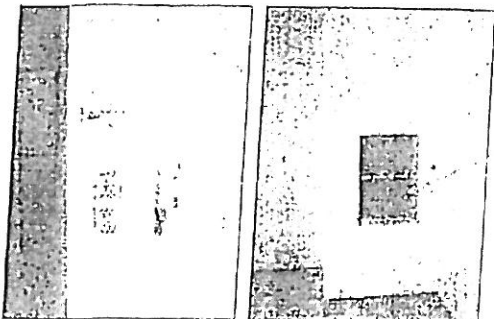


Servizi piano terra/Deposito

Direzione Provinciale per le Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio



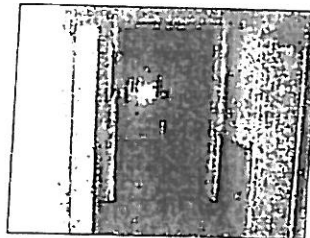
Servizi igienici



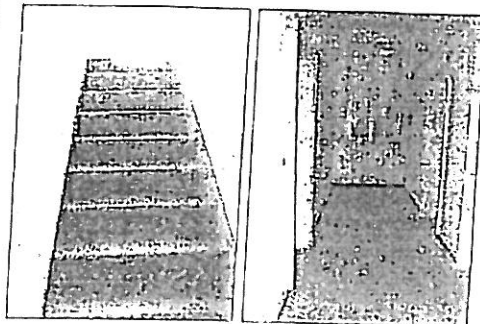
Terrazze/terrace

Noniaccati

Direzione Provinciale per le Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio



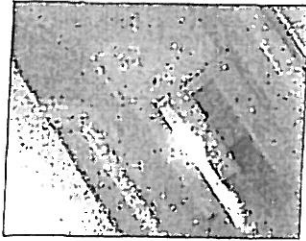
Portone d'ingresso da Piazza Bellini



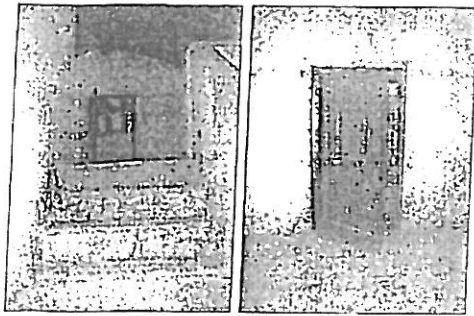
Scala interna

Corridoio al 1° piano

Direzione Provinciale per le Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

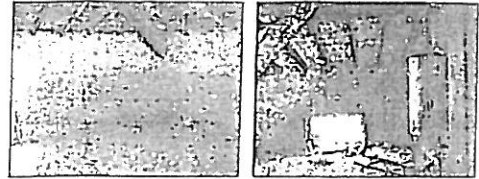


Contorno/disimpegno 1° piano



Scale interna e solaro - piano secondo

Dipartimento Regionale per la Lombardia - Territorio e Ufficio Provinciale di Brescia - Tronchetti
Via S. Pietro 10 - 25121 Brescia - Tel. 030/2100000



Solaro



Zone ingresso box ed autorimesse



Vista frontale compendio ex fermata e garage de Piazza Bottini

Dipartimento Regionale per la Lombardia - Territorio e Ufficio Provinciale di Brescia - Tronchetti
Via S. Pietro 10 - 25121 Brescia - Tel. 030/2100000

1.3 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La consistenza così ricavata è stata raggiunta secondo i disposti dell'allegato "C" ai criteri generali delle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.l.u. a destinazione ordinaria" (tipologia R-P-T del regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri) di cui al D.P.R. del 23/03/1996 n. 136.

Al fine del computo, si è considerata la superficie lorda calcolata sulla base delle planimetrie catastali reperite negli atti di questo Ufficio.

Per i fabbricati rientranti nelle unità immobiliari a destinazione ordinaria dei gruppi R, P, T - si utilizzano i seguenti criteri:

- I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo cm. 25.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo delle superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadro.
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), del 25 per cento qualora non comunicanti;

Dipartimento Regionale per la Lombardia - Territorio e Ufficio Provinciale di Brescia - Tronchetti
Via S. Pietro 10 - 25121 Brescia - Tel. 030/2100000

c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

• La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare appartenente al gruppo P, viene computata nella misura del 10%.

d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Dipartimento Regionale per la Lombardia - Territorio e Ufficio Provinciale di Brescia - Tronchetti
Via S. Pietro 10 - 25121 Brescia - Tel. 030/2100000

La consistenza lorda dell'intera compendio desunta dalle planimetrie depositate presso i n/s archivi e agli atti di questo Ufficio, è pari a:

TABELLA CONSISTENZA				
Foglio	Descrizione	Superficie totale m ²	Coefficiente di riduzione	Superficie roggiata m ²
Unità immobiliare: fog. NCT/19 particella 449 sub 3 e fog. NCT/19 particella 450 sub 4 e particella 451 sub 3				
Terzo - Primo	Locali principali - accessori diretti	367	1	367
	Balconi - Terrazze e simi	12	0,3	4,0
	Corte esclusivi	83	0,1	8,0
Secondo	Accessori diretti	160	0,5	80,0
Unità immobiliare: fog. NCT/19 particella 450 sub 2				
Terzo	Locali principali - accessori diretti	12	0,25	3
SUPERFICIE TOTALE		624		452,0
Unità immobiliare: fog. NCT/19 particella 450 sub 1				
Terzo	Locali principali - accessori diretti	22	1	22
SUPERFICIE TOTALE		22		22,0
Unità immobiliare: fog. NCT/19 particella 450 sub 3				
Terzo	Locali principali - accessori diretti	21	1	21
SUPERFICIE TOTALE		21		21,0
Unità immobiliare: fog. 41 particella 7435 sub 1				
Terzo	Locali principali - accessori diretti	15	1	15
SUPERFICIE TOTALE		15		15,0
Unità immobiliare: fog. 41 particella 7436 sub 2				
Terzo	Locali principali - accessori diretti	17	1	17
SUPERFICIE TOTALE		17		17,0
Unità immobiliare: fog. 41 particella 7436 sub 3				
Terzo	Locali principali - accessori diretti	18	1	18
SUPERFICIE TOTALE		18		18,0

1.4 DATI CATASTALI

Comune censuario di Manerbio

Alla data attuale, i seguenti immobili sono così intestati:

1. COMUNE DI MANERBIO

C.F.: 00303410179 proprietà per 1000/1000.

CATASTO TERRENI

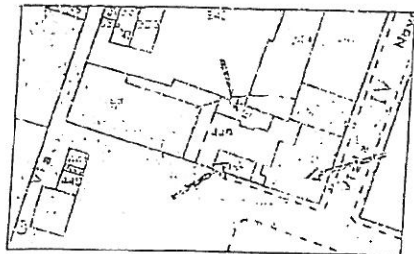
Foglio	Particella	Porz. Sub.	Qualità	Classe	Superficie m ²	Reddito Euro
15	449		Ente Urbano	00 04	11	Euro
19	450		Ente Urbano	00 00	55	Euro
19	451		Ente Urbano	00 02	18	Euro
19	66		Ente Urbano	00 00	55	Euro
19	446		Ente Urbano	00 04	11	Euro

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	ZC	Cl.	Cl.	Consistenza	Superficie m ²	Indirizzo
NCT/19	449	3	-	C/1	1	271 m ²	2.673,23	Via IV Novembre n. 4 Piano: T-1-2
NCT/19	450	4	-	C/6	3	17 m ²	43,02	Piazza Battisti n. 11 Piano: T
NCT/19	451	3	-	C/2	1	10 m ²	16,59	Piazza Battisti n. 11 Piano: T
NCT/19	450	1	-	C/6	3	18 m ²	45,55	Piazza Battisti n. 11 Piano: T
NCT/19	450	2	-	C/6	3	18 m ²	45,55	Piazza Battisti n. 11 Piano: T
41	7436	1	-	C/6	1	15 m ²	27,89	Piazza Battisti n. 11 Piano: T
41	7436	2	-	C/6	3	17 m ²	43,02	Piazza Battisti n. 11 Piano: T
41	7436	3	-	C/6	3	18 m ²	45,55	Piazza Battisti n. 11 Piano: T

NOTE

Nella mappa catastale vigente, gli immobili confinano in senso orario partendo da nord con i mezzani 342, 344, 345, via IV Novembre, Piazza Battisti, parte della particella 449 di fatto grafata alla particella 446.



Estratto mappa

PARTI II - DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BIENE

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel P.G.T. del Comune di Manerbio, vigente alla data della presente perizia gli immobili ricadono nella seguente zona:

Foglio	Particella	Superficie (m ²)	Destinazione urbanistica
19	451	210	ZC 20 SPOS ATTREZZATURE SOCIO SANITARIE
19	449	433	
19	450	55	

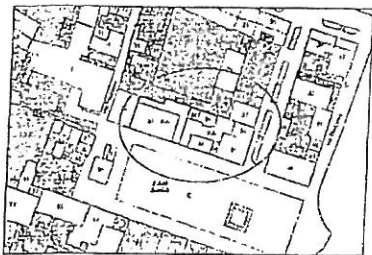


Estratto P.G.T.

Il Comune di Manerbio per poter incentivare l'alienazione dei suoi fabbricati ha modificato la destinazione urbanistica attribuita nel P.G.T., applicando quanto disposto dall'art. 36 del decreto-legge 25 giugno 2008, n° 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n° 133, al Piano delle valorizzazione e delle alienazioni immobiliari, redatto e proposto dalla Giunta comunale e approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n° 21 in data 06/07/2012.

In data 25/05/2013 con deliberazione n° 40 del Commissario Straordinario è stato approvato il nuovo piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2013.

Relativamente ai fabbricati oggetto di valutazione, nel piano è stata prevista la possibilità, nel caso di alienazione, che gli acquirenti possano presentare un Piano di recupero, che oltre a regolamentare le modalità d'intervento necessarie prevede la possibilità di trasformare la destinazione d'uso da servizi pubblici e commerciali e di recupero, venendo così incontro alle esigenze di valorizzazione immobiliare.



LEGENDA

- Primitivo limite dell'urbanistica
Primitivo limite edificabile
Finito di lavori
P.R. Piano di recupero
P.P. Piano particolareggiato
ATTIVITA' IDOLEA
U.M.I. Unità mobile di interesse
A.L. Attività artigianali
Esercizi sensibili
Edifici in stato di abbandono
Punti di interesse
Lavori in corso
Altre attività artigianali, attività produttive

Diruzione Provinciale delle Attività Culturali - Territorio - Ufficio Provinciale di Bressana Bottarone

Articolo 9.2.1

Piano di recupero

Ambito territoriale (con o senza un raggruppamento di edifici) o singolo fabbricato assoggettato all'obbligo di redazione di uno strumento attuativo di recupero, da convenzionarsi (ovvero già convenzionato alla data d'adozione delle presenti norme) con l'Amministrazione Comunale.

TITOLO IV

Articolo 10 Modalità di attuazione

L'attuazione delle previsioni per i nuclei di Area Formazione avviene attraverso modalità operative diversificate che comprendono interventi edili diretti o pianificazioni attuative.

In particolare, l'attuazione potrà avvenire con interventi diretti attraverso le seguenti procedure che costituiscono titolo abilitativo all'esecuzione delle opere:

- permessi di costruire (P.C.);
permessi di inizio attività (DIA);
permessi di costruire convenzionati (P.C.C. ex art. 10, comma 2, LR 1205/84 e m. 81).

L'intervento con titolo abilitativo autorizzato alle esecuzioni di questo titolo di successi art. 10, comma 2, LR 1205/84 e m. 81, è subordinato al grado di operatività previsto per ciascun edificio iscritto all'elenco del patrimonio dei nuclei di area formazione, nonché alle previsioni della livello operativo del piano urbanistico.

L'attuazione, subordinata alla redazione di pianificazioni attuative, potrà avvenire invece con:

- piani particolareggiati (P.P.);
piani di recupero (P.R.).

I Piani di Recupero, finalizzati al recupero ed al riordino del tessuto edilizio esistente dove consentito lo strumento piano urbanistico edilizio e urbanistica, potranno essere attuati a cura dell'Amministrazione Comunale oppure a cura di singoli proprietari o consorti tra singoli proprietari o tra privati ed Ente Pubblico e autorizzativamente attuati con singoli permessi di costruire. Il permesso del progetto dovrà essere esteso nelle sue previsioni all'intero nucleo individuale nella scala di piano. Esso indica un modo di intervento urbanistico in cui le esecutive possono essere attese in tempi diversi da operatori diversi, tra i quali, però, dovranno essere indicate le indicazioni del piano anche in merito a tempi e limiti di intervento urbanistico.

I Piani di attuazione delle previsioni urbanistiche per i nuclei di Area Formazione dovranno, oltre che gli interventi volti alla realizzazione delle residenze e delle altre attività consentite, i modi e i tempi di acquisizione delle aree e delle costruzioni a questo scopo indicate dall'indagine sui nuclei di Area Formazione.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione di P.R. Interventi autorizzativamente indicati con grado di operatività di valore 3 ed 4 dovranno, all'analisi socio-ambientale degli stessi, poter derogare dalle specifiche norme regolanti l'attività edilizia sugli edifici.

2.2 VINCOLI

Da quanto accertato i beni, oggetto di stima, sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. L'immobile principale essendo stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del decreto

Diruzione Provinciale delle Attività Culturali - Territorio - Ufficio Provinciale di Bressana Bottarone

legislativo n° 42 del 2004 con Decreto del Direttore Regionale Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 08/06/2006, rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela in esso contenute. Inoltre, il trasferimento dovrà essere denunciato alla locale Soprintendenza ai fini delle eventuali prelazioni ai sensi degli articoli 61 e 62 del decreto.

PARTE III- PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Secondo i principi generali di stima, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, pertanto deve tenere conto del principio dell'ordinarietà ed articolarsi nel seguente passi:

- 1. scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
2. assunzione dei necessari elementi di riferimento;
3. individuazione del valore economico del bene di interesse, in dipendenza dello scopo della stima secondo uno o più dei seguenti criteri:
a. il più probabile valore di mercato;
b. il più probabile valore di costruzione e di ricostruzione;
c. il più probabile valore di trasformazione;
d. il più probabile valore complementare;
e. il più probabile valore di surrogazione;
f. il più probabile valore di capitalizzazione.

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili all'attualità, al fine di una loro eventuale alienazione.

Il criterio del valore di mercato è applicabile tramite due metodi:

- Comparazione diretta (simile) che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendite e valori noti.

Diruzione Provinciale delle Attività Culturali - Territorio - Ufficio Provinciale di Bressana Bottarone

Comparazione indiretta (analitico o capitalizzazione dei redditi) che comporta la formazione di un'analoga scala di canoni di locazione oltre che la corretta definizione del saggio di redditività congruo.

Nel caso in esame si procederà mediante il metodo di comparazione diretta.

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si riportano in tabella 1 i dati nazionali e per aree territoriali del 2012, relativi a Stock, NTN per le tipologie terziario e commerciale;

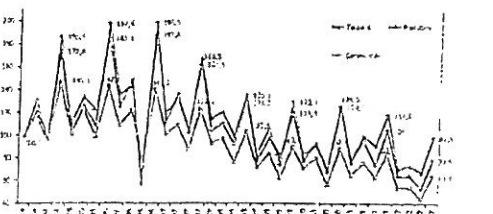
I settori non residenziali

Gli andamenti delle compravendite degli immobili del settore terziario, commerciale e produttivo chiudono il 2012 con 44911 unità negative, analogamente al settore residenziale.

Come già evidenziato in Tabella 3 nel IV trimestre del 2012, rispetto allo stesso trimestre del 2011, il saldo è elevato in tutti i settori con le perdite maggiori nel settore terziario che registra un calo del -25,6%, mentre il settore commerciale perde il -23,0% e il produttivo diminuisce del -17,1%.

Dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite, calcolata su trimestri omologhi. È il settore terziario a mostrare le maggiori sofferenze con un saldo complessivo degli scambi rispetto al IV trimestre 2004, che raggiunge quasi il 60% (-58,3%), segue il settore commerciale che segna una contrazione del -54,3%. Infine, il settore produttivo segna dal 2004 una diminuzione del -43,6%.

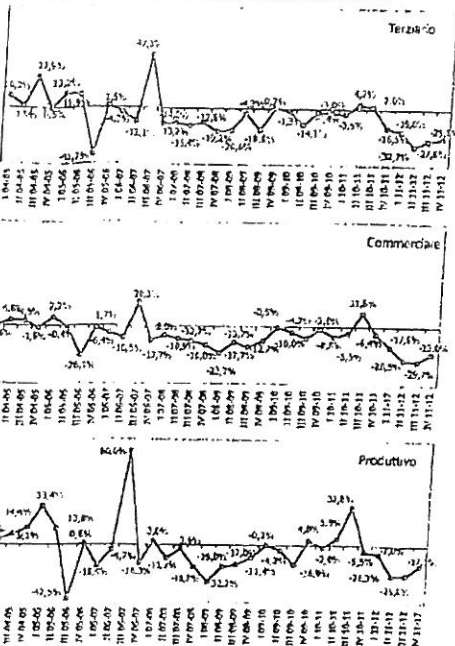
Figura 14 - Evoluzione NTN immobiliari del settore terziario e commerciale e produttivo



In figura 14 si evidenzia, per il settore terziario, la serie delle variazioni percentuali dei dati, poiché anche registrate ogni trimestre del 2012. Essa mostra evidenti picchi variazioni negative successive dal 2005 anche se, infatti, le eccezioni registrate si sono dovute al settore terziario nel IV trimestre del 2009, e al settore produttivo registrato nel V trimestre del 2010, risultati migliorati e del produttivo nel I trimestre 2011 e infine le variazioni più negative registrate nel IV trimestre del 2011.

Diruzione Provinciale delle Attività Culturali - Territorio - Ufficio Provinciale di Bressana Bottarone

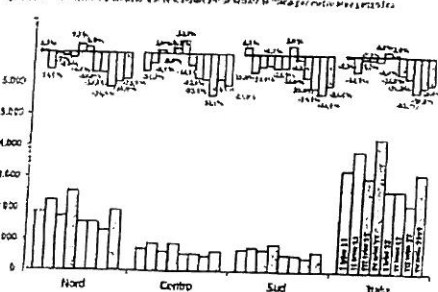
Fig. 20 - Serie storica delle entrate tributarie per settore economico, in milioni di euro



Dipartimento Previsionale per la Lombardia - Territoriale - Ufficio Provinciale di Brescia - Territoriale

Il settore terziario

Il settore terziario, che comprende le attività immobiliari (casella in crescita come uffici e abitazioni), con 2.152 MTEI mostra nel IV trimestre 2012 un tasso tendenziale in lieve calo, -21,6%, proseguendo il trend negativo del mercato tendenziale dagli inizi del precedente biennio (2011, -22,7% e 2012, -27,4%).
Tra le diverse aree geografiche la contrazione maggiore si riscontra al Centro, -28,8%, è sostenuta anche il calo registrato al Sud, -27,4%, e, solo di poco inferiore, è la flessione del mercato al Nord, -23,8% (Figura 21 e Tabella 23). Complessivamente, nel 2012 nel settore terziario si sono registrate 10.574 MTEI, con una variazione annua pari a -31,6%.



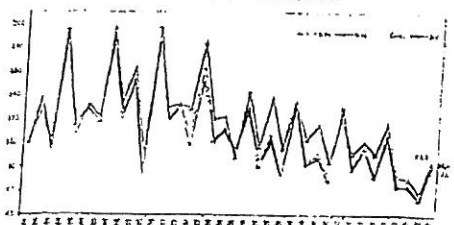
Tab. 23 - Evoluzione delle entrate tributarie per settore economico per regione (in milioni di euro)

Area	1° trim 2012	2° trim 2012	3° trim 2012	4° trim 2012	2012 (MTEI)	Var. % (MTEI)	2011 (MTEI)	Var. % (MTEI)
Nord	1.540	1.541	1.541	1.526	6.148	-21,6%	7.732	-21,1%
Centro	344	343	343	328	1.358	-28,8%	1.912	-28,5%
Sud	270	270	270	270	1.080	-27,4%	1.480	-27,1%
Totale	2.154	2.154	2.154	2.124	8.586	-31,6%	11.604	-25,3%

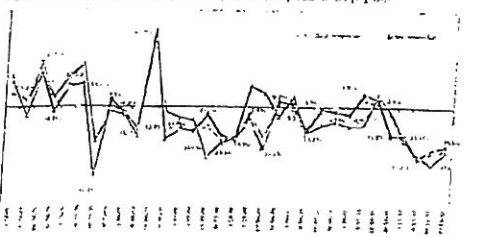
L'andamento dei normali indici MTEI trimestrali, registrato nel grafico di Figura 20, evidenzia che dal 2007, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde il 54,3% delle commissioni. La riduzione risulta molto elevata in tutte le macro aree del paese con una perdita molto pesante al Centro che mostra una contrazione degli scambi superiore al 60%, riduzione pari al -58,7% per il Nord, e -54,6% per il Sud.

Dipartimento Previsionale per la Lombardia - Territoriale - Ufficio Provinciale di Brescia - Territoriale

Fig. 21 - Serie storica delle variazioni tendenziali mensili e trimestrali delle entrate tributarie per settore economico, in milioni di euro



La figura 21 mostra la serie delle variazioni tendenziali mensili e trimestrali a partire dal trimestre 2000. Ad eccezione del II e del III trimestre del 2010 si sono riscontrati segni sempre negativi e tendenzialmente, mentre nelle macro aree si sono avuti anche segni positivi.



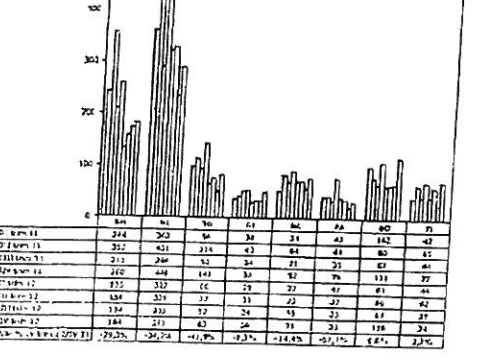
Anzi tutto le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziali, anche in considerazione del fatto che il numero di commissioni che si registrano in un trimestre, per cui i dati non consentono di essere risultati rilevanti a livello di area provinciali in termini assoluti.
Nella tabella 2012 delle variazioni, i dati principali della Lombardia per popolazione si sono avuti con un aumento del 515 per cento (1039) per il settore terziario, che perde il -27,4% di gli scambi che il mercato del 2011.

Dipartimento Previsionale per la Lombardia - Territoriale - Ufficio Provinciale di Brescia - Territoriale

Come evidenziato dal grafico di Figura 22 variazioni tendenziali fortemente negative risultano diffuse in quasi tutte le province. La contrazione più elevata si registra a Palermo che perde circa il 54% del volume scambiato. Elevata anche la riduzione del mercato nel settore discusso nelle province di Torino che mostra un tasso tendenziale del -41,9%.

Sostenuti risultano anche i cali osservati nelle province di Milano, -34,7% e Roma, -28,2%. In controtendenza, Bologna e Firenze mostrano incrementi, sempre però degli scambi con tassi rispettivamente del +6,6% e del +2,7%.

Fig. 22 - Evoluzione delle variazioni tendenziali mensili e trimestrali delle entrate tributarie per settore economico, in milioni di euro



Il settore commerciale

Nel settore commerciale prosegue la lunga serie delle variazioni negative intrate nel 2005 (rispetto agli undici mesi del III trimestre 2007 e del 2011).

Come già riportato in Tabella 1, la variazione tendenziale è pari al -23,0%. La flessione si distribuisce uniformemente sulle tre macro aree con il Sud in calo del -23,3%, il Nord, -22,3% e infine il Centro, -20,5% (Tabella 14).

Nel 2012 complessivamente per il settore commerciale sono registrate 26.382 RTN, in diminuzione del -24,7% rispetto all'anno 2011.

Figura 24: RTN nel settore commerciale per macro area e per mese (dati aggregati)

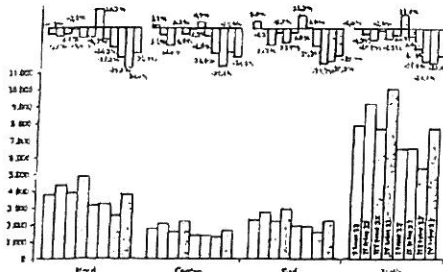


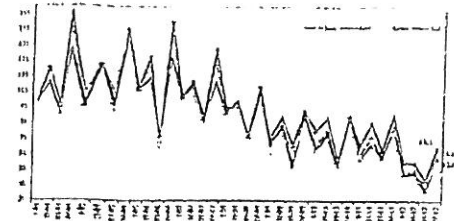
Tabella 14: RTN commerciali e variazioni tendenziali per macro area (dati aggregati)

Area	1° trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	Anno 2012	Var % III trim 11-12	Var % IV trim 11-12	Var % anno 11-12
Nord	3.355	3.540	3.547	3.291	13.733	-24,4%	-27,1%	-21,7%
Centro	1.400	1.310	1.293	1.245	5.778	-22,2%	-22,3%	-21,4%
Sud	1.941	1.941	1.848	1.247	7.342	-23,3%	-22,3%	-21,4%
Totale	6.696	6.791	6.688	5.773	36.853	-23,0%	-23,0%	-21,4%

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente nel 2012 il settore commerciale del IV trimestre 2012 vede più che dimezzarsi la propria quota di mercato perdendo il 56,7% delle compravendite, tra le macro aree, il Nord registra un calo del -40,1%, il Centro -34,7% e infine poco inferiore la perdita al Sud, -47,7% (Figura 24).

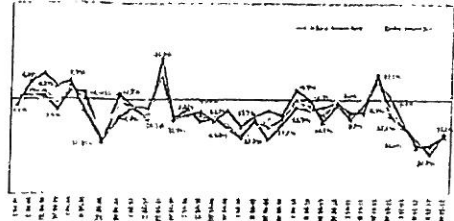
Direzionale Regionale per le Emmissioni - Territoriale - Ufficio Provinciale di Rendiconto - Teramo

Figura 25: Numero di RTN per area e per mese (dati aggregati)



La Figura 25 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal trimestre 2005 (Sto a livello nazionale) che tra le macro aree, dopo il rublo boom del III trimestre 2011, il settore commerciale con il Nord ha registrato una riduzione più marcata nel IV trimestre 2011.

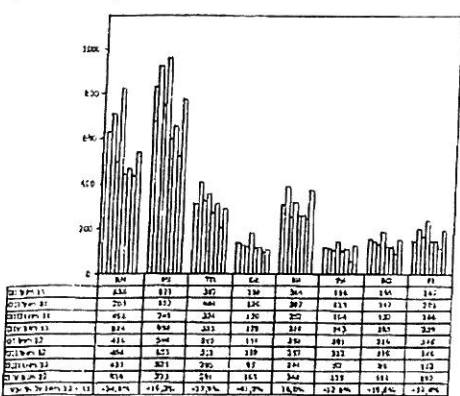
Figura 26: RTN per area e per mese (dati aggregati)



In linea rispetto al trend generale del settore commerciale, le otto principali province con 1.214 RTN seguono complessivamente una flessione pari a -20,6%. L'analisi di dettaglio per le singole province evidenzia le variazioni mostrate in Figura 26, evidenzia cali in tutte le province. Le perdite maggiori si registrano a Genova, -41,5% e a Roma, -34,6%. Le altre province mostrano cali compresi tra il -3,6% e il -12,4%. L'unica eccezione è rappresentata dalla provincia di Napoli che segna un rublo del 12,6%.

Direzionale Regionale per le Emmissioni - Territoriale - Ufficio Provinciale di Rendiconto - Teramo

Figura 27: RTN per area e per mese (dati aggregati)



6 METODOLOGIA

Unità direzionale

Con riferimento allo scopo della stima, le unità immobiliari ipotizzate, nella futura destinazione possono essere di tipo commerciale e direzionale, per le quali si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato nello specifico, visti il contesto dove l'immobile è collocato e la finalità fruibile ad uso commerciale ad eccezione del piano terra, si procede alla valutazione delo stesso considerandolo interamente a destinazione terziaria. La scelta risiede nell'effettiva possibilità di riferirsi ad un mercato immobiliare dinamico ed omogeneo rispetto all'immobile oggetto di stima, da cui estrarre, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche esterne ed intrinseche, beni similari di cui siano noti i prezzi di compravendita.

Direzionale Regionale per le Emmissioni - Territoriale - Ufficio Provinciale di Rendiconto - Teramo

Per l'acquisizione dei dati economici da assumere a riferimento nella comprazione, ed si avvale di atti di compravendita, di dati forniti da autorevoli indicatori immobiliari e da informazioni assunte direttamente presso operatori commerciali. Pertanto vengono assunti dati di immobili di confronto (*comparables*) aventi caratteristiche intrinseche assimilabili a quelle del bene in stima (*subject*), compresi quelli appartenenti ad epoche e localizzazioni diverse ma opportunamente omogeneizzati.

Il più probabile valore di mercato ottenuto, viene successivamente verificato mediante raffronto con le rilevazioni di mercato riportate nell'O.M.I., tenuto da questo Ufficio.

Va specificato che le indagini di mercato, pur condotte con la massima puntualità, non consentono generalmente di selezionare un campione di prezzi riferiti ad immobili completamente omogenei rispetto a quello oggetto di stima. Tale circostanza non permette di utilizzare un procedimento monoparametrico, ma impone di seguire un procedimento pluriparametrico, in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di mercato di ciascuna caratteristica di rilievo, al fine di pervenire al corretto giudizio di valore.

Tra i procedimenti di confronto pluriparametrici, il "procedimento comparativo di mercato" adottato è quello preferibile, in quanto operativamente consente di isolare l'influenza di tutte le principali caratteristiche indipendenti sul prezzo, in maniera sistematica e con motivazioni esplicite e direttamente correlate agli apprezzamenti osservabili sul mercato. Questo permette di omogeneizzare gli immobili di confronto con quello di stima, rispetto a ciascuna caratteristica in termini di prezzi.

Nel caso in esame, il campione utilizzato non è del tutto idoneo al fine di un utilizzo rigoroso del procedimento comparativo, pertanto l'indagine di mercato è stata ampliata includendo immobili di confronto ubicati in diversa zona di mercato e nei territori limitrofi.

Si esplicitano nel dettaglio le fasi del procedimento comparativo, secondo i seguenti passi ingiati:

- Incogni di mercato e costituzione del campione;
- Test di ammissibilità ed effettuate sui soli dati relativi all'eventuale ampliamento del campione;

Direzionale Regionale per le Emmissioni - Territoriale - Ufficio Provinciale di Rendiconto - Teramo

- Riempimento delle caratteristiche dei comparables e del subject e redazione della tabella dei dati;
- Analisi e scelta dei prezzi marginali e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati.

Indagini di mercato e costituzione del campione

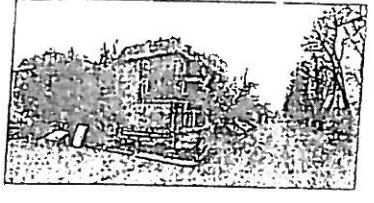
Al fine dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della presente stima si sono prese in considerazione le rilevazioni dei più eccedenti indicatori di mercato le cui risultanze sono riportate di seguito.

In merito sono state condotte indagini di mercato specifiche, individuando gli Immobili da prendere come riferimento (comparables) per effettuare i previsti confronti con l'immobile oggetto di stima (subject) al fine di determinare il più probabile valore di mercato. A tale riguardo le fonti utilizzate sono:

- Atti di compravendita;
- Offerte immobiliari.

a) Atto notaio Mario Mistretta rep. 101033/37419 del 18/12/2012

Ubicazione immobile	Manerbio
Superficie commerciale (m ²)	176
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m ² 1.591

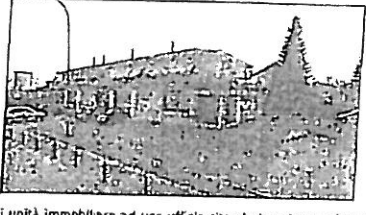


Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Venezia, 21 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2121111 - Fax 030/2121112

Tretratti di locali ad uso ufficio posti al piano secondo, ubicato in via Cremona n° 10 nel Comune di Manerbio, avente una superficie commerciale di 176 m², così composto: quattro locali, archivio, antibagno e due servizi.

b) Atto notaio Alessandra Casini rep. 46999/17818 del 30/01/2013

Ubicazione immobile	Manerbio
Superficie commerciale (m ²)	274
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m ² 1.022

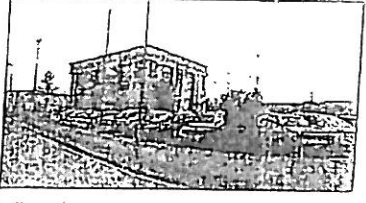


Tretratti di unità immobiliare ad uso ufficio sito al piano terra, ubicata in via Carlo Marx nel Comune di Manerbio, avente una superficie commerciale di m² 274, composta da sette locali, servizi ed accessori, più ampia cantina al piano interrato collegata tramite scale interna.

c) Offerta di vendita - immobiliare.it/39825974

Ubicazione immobile	Manerbio
Superficie commerciale (m ²)	140
Stato conservativo	ottimo
Prezzo unitario	€/m ² 1.429

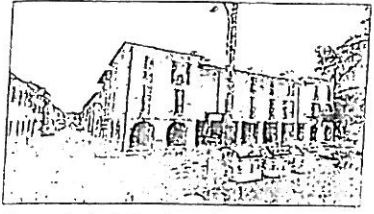
Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Venezia, 21 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2121111 - Fax 030/2121112



Tretratti di ufficio già edibito ed agenzia di assicurazioni ubicato nella zona industriale di Manerbio, in fabbricato di nuova costruzione, a poche centinaia di metri dal casello autostradale. La zona è di forte passaggio ed è dotata di ampi parcheggi.

d) Atto notaio Mario Fernandes rep. 37650/13603 del 13/06/2013

Ubicazione immobile	Egnolo Mella
Superficie commerciale (m ²)	113
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m ² 1.735

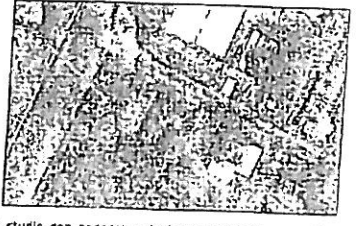


Tretratti di ampio locale al piano terra ad uso ufficio con antibagno e due servizi sito in Comune di Egnolo Mella, all'angolo tra via Vittorio Veneto e via Caduti per la Libertà, avente una superficie commerciale di m² 710, più area urbana di 40 m².

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Venezia, 21 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2121111 - Fax 030/2121112

e) Atto notaio Mario Fernandes rep. 37357/13361 del 31/03/2013

Ubicazione immobile	Egnolo Mella
Superficie commerciale (m ²)	100
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m ² 1.824



Tretratti di studio con annessa autorimessa di pertinenza, al piano terra, ubicato in viale Stazione n° 2 nel Comune di Egnolo Mella, avente una superficie commerciale di m² 100, composto da ingresso/disimpegno, tre locali più due v.c. e sala sterilizzatrice. Completano l'unità un locale cantina al piano interrato ed un box autorimessa di 33 m².

I dati di mercato acquisiti si ritengono in numero sufficiente per esprimere obiettivamente il giudizio di stima.

Tenuto conto che le fonti di informazione degli immobili presi a confronto sono di natura diversa, tutti i dati tecnico - economici raccolti per il subject e per i comparables vengono inseriti nelle seguenti tabelle:

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Venezia, 21 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2121111 - Fax 030/2121112

CATEGORIA	DESCRIZIONE	INDICATORI DI LOCALIZZAZIONE (omogeneizzati)					VALORE UNITARIO (€/mq)
		C1	C2	C3	C4	C5	
ZONA A

ZONA B

ZONA C

Test di ammissibilità

Avendo ampliato i comparables con immobili che per qualche caratteristica (ubicazione) si allontanano dal campione ideale rappresentato dal subject, è necessario filtrare il campione selezionato, al fine di eliminare quei dati che potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato di riferimento. Il controllo viene effettuato procedendo dapprima ad una omogeneizzazione rispetto alle seguenti due caratteristiche:

- Epoca del dato
- Localizzazione urbana generale

Omogeneizzazione riferita all'epoca del dato (K_t)

Si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti detti dall'andamento del mercato locale prendendo a riferimento l'epoca della

Direzione Regionale per la Lombardia - Terziario - Ufficio Provinciale di Brescia - Terziario

stima, attraverso il rapporto tra il valore centrale OMI dell'epoca di stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del comparabile.

Omogeneizzazione riferita alla localizzazione urbana del dato (K_l)

Allo stesso modo si procede al riallineamento dei prezzi unitari con riferimento alla localizzazione urbana generale, determinando il coefficiente di localizzazione K_l.

Definito quindi il prezzo unitario omogeneizzato di ciascuno comparabile, si verifica con un test di ammissibilità se tali prezzi unitari ricadono nell'intervallo dei valori OMI della zona del subject. L'intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo. I valori unitari min. e max. del subject saranno rispettivamente diminuiti e aumentati di 450,00 €/m², valore che rappresenta i costi unitari da sostenere per passare dallo stato manutentivo scadente a normale e da normale a ottimo.

Si ricava il prezzo unitario omogeneizzato per i soli comparables con i quali si è ampliato il campione, pari al prodotto del prezzo unitario p₀ (ottenuto dal rapporto tra il prezzo complessivo rilevato e la superficie ragguagliata) per i coefficienti relativi a epoca del dato e/o localizzazione urbana generale:

$$p_0 = p_1 \times K_t \times K_l$$

si effettua il test di ammissibilità dei dati omogeneizzati, eliminando dal processo quelli il cui prezzo unitario p₀ non rientra nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile in stima, ampliato dei costi unitari dei lavori di manutenzione (C' e C"). L'intervallo di confronto avrà come estremo inferiore il prezzo unitario minimo ammissibile e come estremo superiore il prezzo massimo ammissibile:

$$\sqrt{C''} - C' < \sqrt{C''} - C'$$

Il test si conclude calcolando, per i soli comparables che soddisfano la condizione di cui sopra, i prezzi complessivi P₀ di ciascuno di essi, ottenuti moltiplicando i prezzi unitari p₀ per la corrispondente superficie ragguagliata.

Nel caso in esame tutti i comparables superano il test di ammissibilità

Direzione Regionale per la Lombardia - Terziario - Ufficio Provinciale di Brescia - Terziario

CATEGORIA	DESCRIZIONE	INDICATORI DI LOCALIZZAZIONE (omogeneizzati)												
		C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10			
ZONA A

ZONA B

ZONA C

Direzione Regionale per la Lombardia - Terziario - Ufficio Provinciale di Brescia - Terziario

Completazione della tabella dei dati

Si procede alla valutazione del subject attraverso il confronto del comparables con l'immobile oggetto di stima.

Per ciascun immobile vengono prese in esame le caratteristiche alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Nel caso di caratteristiche qualitative, viene assegnato un punteggio relativo al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile; nel caso di caratteristica quantitativa, il suo apprezzamento è dato dalla misura della stessa.

Si riporta di seguito la tabella completa dei dati disponibili, riferiti all'intero campione:

CATEGORIA	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO (€/mq)	INDICATORI DI LOCALIZZAZIONE (omogeneizzati)											
			C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10		
ZONA A

ZONA B

ZONA C

Completazione della tabella dei prezzi marginali

Per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo minimo nel caso delle caratteristiche "consuetudinarie", oppure al prezzo complessivo del singolo comparabile per le altre caratteristiche.

Si ottiene:

Direzione Regionale per la Lombardia - Terziario - Ufficio Provinciale di Brescia - Terziario

Direzione Provinciale per le Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

CATEGORIA	DESCRIZIONE	PREZZI UNITARI		PREZZI MARGINALI		PREZZI CORRETTI	
		Q	P	Q	P	Q	P
C	CANTIERE	100	100	100	100	100	100
		101	101	101	101	101	101
		102	102	102	102	102	102
		103	103	103	103	103	103
		104	104	104	104	104	104
		105	105	105	105	105	105
		106	106	106	106	106	106
		107	107	107	107	107	107
		108	108	108	108	108	108
		109	109	109	109	109	109

Completazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa.

La tabella si compone di due riquadri, di cui nel primo compiono le caratteristiche esaminate, mentre nel secondo sono riportati gli immobili in comparazione, per ciascuno dei quali sono dettagliate:

- le differenze di quantità/punteggio tra l'immobile oggetto di stima e l'immobile in comparazione, per ciascuna caratteristica;
- le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono fra le differenze di quantità/punteggio e i corrispondenti prezzi marginali, riportati nella tabella precedente;

Direzione Provinciale per le Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Direzione Provinciale per le Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

CATEGORIA	DESCRIZIONE	PREZZI UNITARI		PREZZI MARGINALI		PREZZI CORRETTI	
		Q	P	Q	P	Q	P
C	CANTIERE	100	100	100	100	100	100
		101	101	101	101	101	101
		102	102	102	102	102	102
		103	103	103	103	103	103
		104	104	104	104	104	104
		105	105	105	105	105	105
		106	106	106	106	106	106
		107	107	107	107	107	107
		108	108	108	108	108	108
		109	109	109	109	109	109

Si procede per ciascun comparabile del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate, in modo da ottenere, per ciascun immobile di confronto, il prezzo corretto.

I prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile oggetto di stima e, pertanto, si esegue la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile oggetto di stima (P).

Per verificare l'accettabilità del valore così determinato, è necessario che nessun prezzo si discosti per non più del 10% dalle medie dei prezzi unitari corretti. Nel caso in esame, nessun comparabile ha superato tale soglia percentuale di scostamento.

Descrizione di confronto	prezzo unitario corretto (€/m²)	mq/m² da moltiplicare	prezzo corretto €
C1	1.405,27	452	635.180,20
C2	1.324,85	452	600.000,00
C3	1.247,26	452	563.763,00
C4	1.246,28	452	563.763,00
C5	1.245,87	452	563.763,00
Immagine in stesca	1.341,53	452	606.651,00

Il valore ottenuto, pari a €/m² 1.302,33 va confrontato con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, di seguito riportate:

Tipologia e Stato	Stato	Valore unitario (€/m²)		Media Lorde
		Min	Max	
CANTIERE	Stato	1.200	1.400	1.300
	Stato	1.200	1.400	1.300
CANTIERE	Stato	1.200	1.400	1.300
	Stato	1.200	1.400	1.300

Il valore unitario stimato si attesta circa tra il 3/4 % meno dell'intervallo di rilevazione dell'OMI, tenuto conto della vetustà dell'edificio, avente più di 100 anni, il risultato ottenuto è garanzia della congruità stimale e cui si è serviti mediante l'applicazione dell'iterativo sistematico-comparativo.

Un'ulteriore verifica viene effettuata confrontando il risultato ottenuto con il "Listino dei prezzi degli immobili rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia nel periodo ottobre 2012 - aprile 2013":

Comune di Brescia - fabbricati a destinazione residenziale;

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia Comune di Manerbio		
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/m²)	
	Min	Max
Listino Immobiliare 1 (ottobre 2012 - aprile 2013)		
Recente	1.485	1.550
Agibile	895	1.275
Da ristrutturare	550	760

Anche in questo caso, il valore unitario stimato si attesta tra l'intervallo dei valori degli immobili recenti e/o agibili.

Sulla scorta degli elementi sopra descritti, questo Ufficio ritiene che, il più probabile valore di mercato per l'immobile ad uso ufficio in questione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle condizioni attuali dell'unità immobiliare, della vetustà sia quantificabile in €/m² 1.302,33 (Euro milietrecentodieci/33)

Il valore di mercato dell'immobile ad uso ufficio si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario di mercato:

$$m^2 452 \times €/m^2 1.302,33 = € 588.653,16$$

Box

Con riferimento allo scopo della stima, considerati tutti gli elementi sopra indicati, tenuti in debito conto l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica e l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene di stimare il valore del box con il criterio di stima sintetico-comparativo.

In merito è stata effettuata un'ampia indagine di mercato sulla base dei dati forniti da autorevoli indicatori immobiliari e da informazioni assunte direttamente presso operatori commerciali, ragguagliando i valori rilevati al bene oggetto di stima, con riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da questo Ufficio.

In relazione all'ubicazione, alle caratteristiche e allo stato di fatto degli immobili, considerando l'attuale andamento del mercato, le richieste commerciali in zona e la limitata presenza di unità similari nel centro storico

Direzione Provinciale per le Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

di Manerbio, si ritiene di adottare come valore unitario di mercato, la quotazione pari a €/m² 1.000,00.

Si ottiene:

- Sezione NCT Foglio 19 particella 450 subalterno 1:
m² 22 x € 1.000,00 = € 22.000,00
- Sezione NCT Foglio 19 particella 450 subalterno 3:
m² 21 x € 1.000,00 = € 21.000,00
- Foglio 41 particella 7436 subalterno 2:
m² 17 x € 1.000,00 = € 17.000,00
- Foglio 41 particella 7436 subalterno 3:
m² 18 x € 1.000,00 = € 18.000,00

Posto auto coperto

Il posto auto coperto, nell'ambito del Comune di Manerbio assume mediamente un prezzo variabile dal 65 al 75% del box tipo. Nello specifico, considerate l'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene adottabile come valore unitario €/m² 720,00.

Foglio 41 particella 7436 subalterno 1

$$m^2 15 \times € 720,00 = € 10.800,00$$

VALORE DELL'INTERO COMPENDIO:

$$(€ 588.653,16 + € 22.000,00 + € 21.000,00 + € 17.000,00 + € 18.000,00 + € 10.800,00) = € 677.453,16$$

In cifra tonda € **677.500,00** (Euro seicentoseptantasettemilacinquecento/00).

Direzione Provinciale per le Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

CATASTO FABBRICATI

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria Classe	Consistenza	Rendita C	Analitico
NCT	19	449	3	-	C/1	1	271 m²	2.673,23
		450	4	-				
		451	3	-				
NCT	19	450	3	-	C/6	3	17 m²	43,02
								Piazza Battisti n° 11 Piano: T
NCT	19	450	2	-	C/2	1	10 m²	18,58
								Piazza Battisti n° 13 Piano: T
NCT	19	450	3	-	C/6	3	18 m²	45,55
								Piazza Battisti n° 11 Piano: T
	41	7436	3	-	C/6	1	15 m²	27,89
								Piazza Battisti n° 13 Piano: T
	41	7436	2	-	C/6	3	17 m²	43,02
								Piazza Battisti n° 11 Piano: T
	41	7436	3	-	C/6	3	18 m²	45,55
								Piazza Battisti n° 11 Piano: T

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, del compendio immobiliare per una eventuale vendita.

La stima è stata effettuata utilizzando il "procedimento sintetico-comparativo di mercato", nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, ad eccezione di quello storico-artistico evidenziato al paragrafo 2.2, e che dal sopralluogo del 14/05/2013 non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni stimati esposte, si ritiene che il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili in valutazione, sia pari a € 677.500,00 (Euro seicentoseptantasettemilacinquecento/00)

Brescia, 06/02/2014

Il Responsabile Tecnico
(Giuseppe Camburri)

[Firma]

Il Direttore
(Francesco Ibrizzi)

[Firma]

Direzione Provinciale per le Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

Immobile n. 5

Trattasi di immobile destinato a uffici, attualmente sede delle società municipalizzate BBS-ACM.

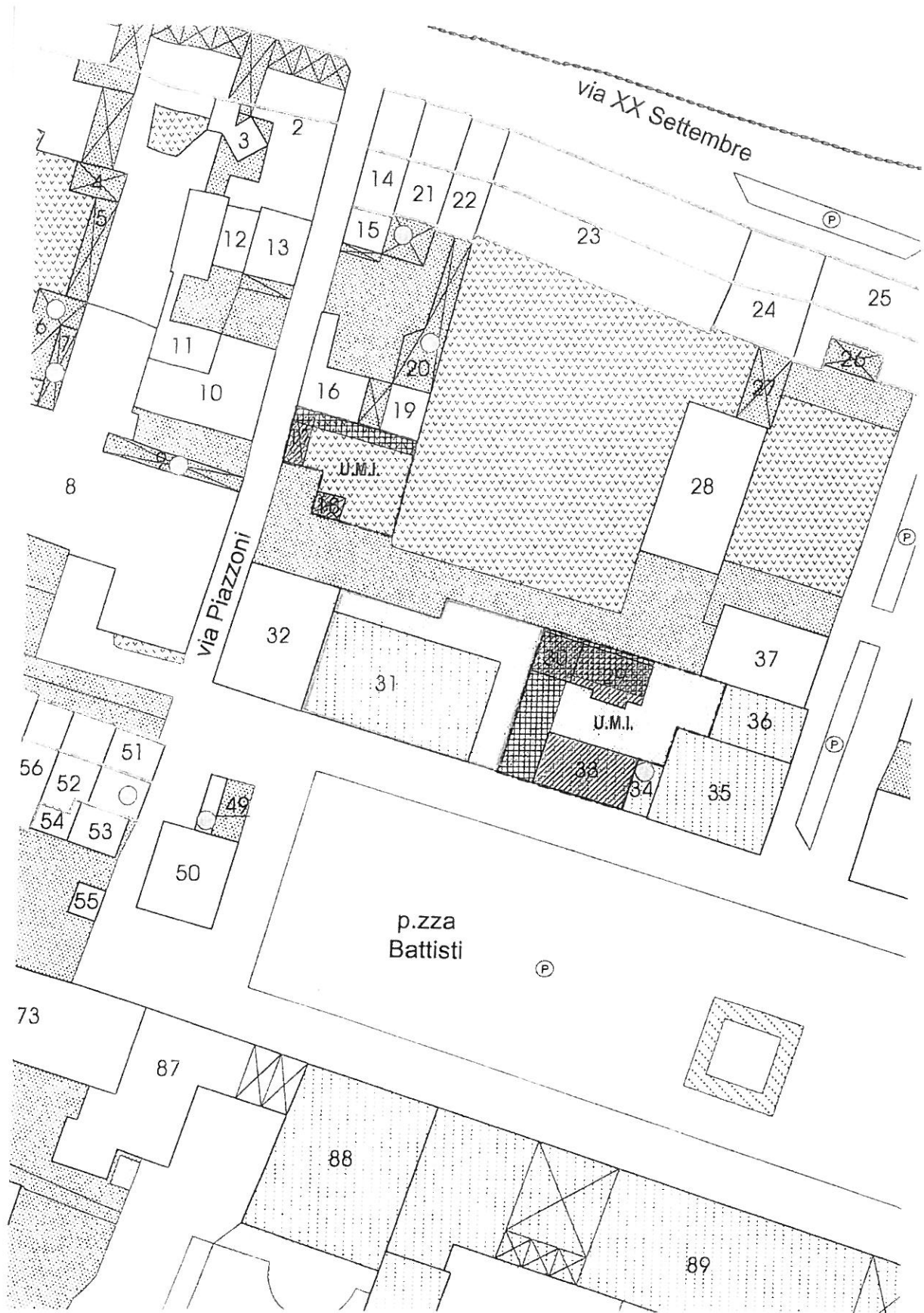
L'area è inserita nel P.G.T. come Nuclei di Antica Formazione.

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>		
5	19	446 sub. 7 – 449 sub. 1	<i>superficie</i>	mq.235,20 (PT) – mq. 235,20 (P1°) – mq. 108 (cantina)
			<i>ubicazione</i>	Piazza Cesare Battisti 11
			<i>utilizzazione attuale</i>	Uffici pubblici
			<i>utilizzazione prevista</i>	Negozi-Uffici
			<i>destinazione urbanistica PGT</i>	Nuclei Antica Formazione
			<i>destinazione urbanistica prevista come valorizzazione</i>	invariata
			<i>valore perseguito</i>	Vedi perizia di stima
			<i>altre note</i>	Prescrizioni: in caso di demolizione e ricostruzione è obbligatorio presentare un Piano di Recupero

Estratto mappa immobile n. 5 (foglio 19)



Estratto PGT vigente con individuato in tinta l'immobile n. 5



Perizia Tecnica di Stima immobile n. 5

Vedi allegata perizia dell'Agenzia delle Entrate

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

Immobile n. 6

Trattasi di area ineditata in via Einaudi.

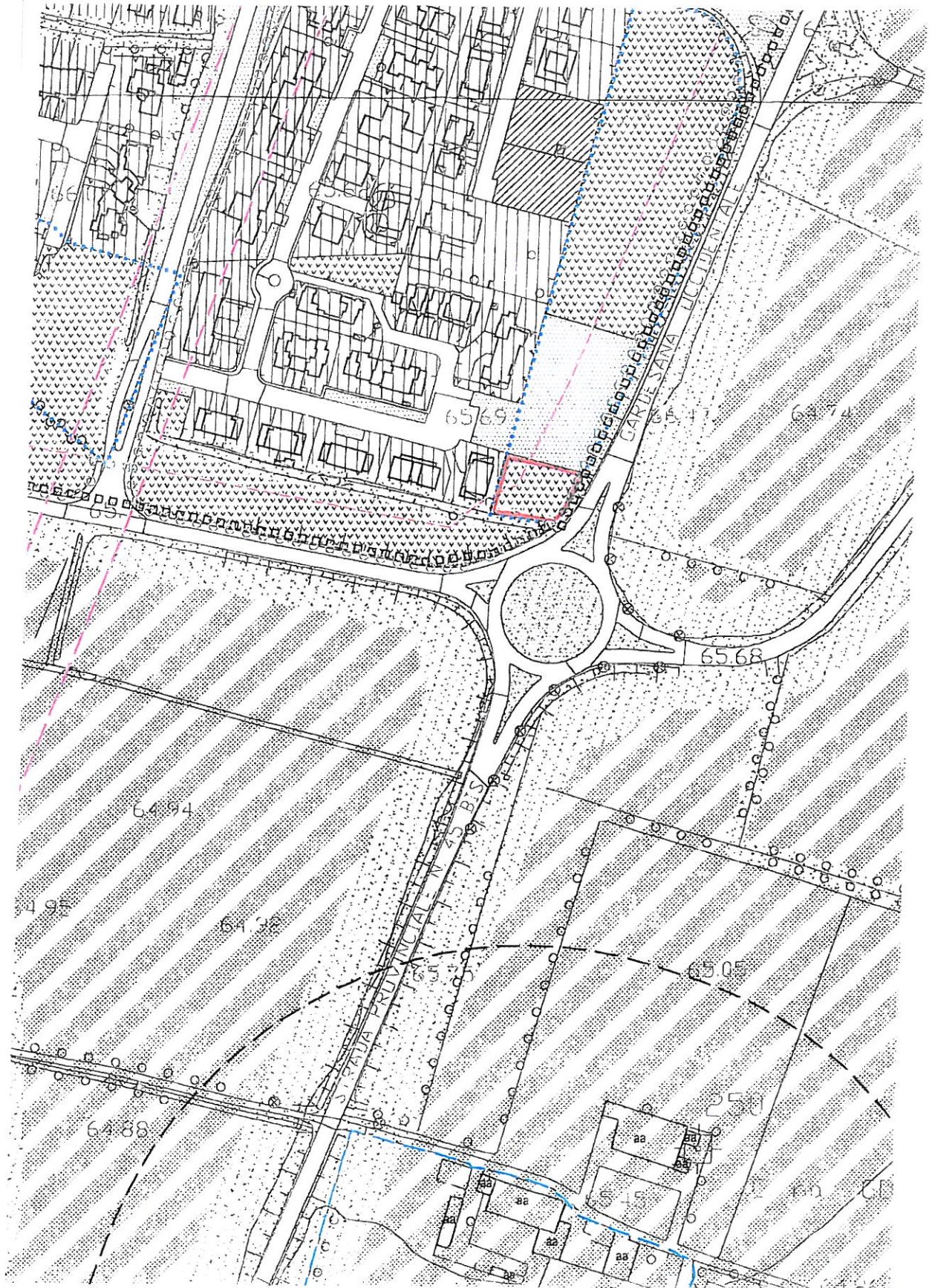
L'immobile è inserito nel P.G.T. come VUS (Verde Urbano di salvaguardia) ed, in parte, in fascia di rispetto stradale come da ultima variante al PGT.

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>		
6	34	ex 504 parte	<i>superficie</i>	mq. 757 salvo dati più esatti da frazionamento
			<i>ubicazione</i>	Via Einaudi
			<i>utilizzazione attuale</i>	Area verde pubblico
			<i>utilizzazione prevista</i>	Verde privato
			<i>destinazione urbanistica PGT</i>	VUS (Verde Urbano di salvaguardia) (parte in fascia di rispetto stradale)
			<i>destinazione urbanistica prevista come valorizzazione</i>	invariata
			<i>valore perseguito</i>	Vedi perizia di stima
			<i>altre note</i>	

Estratto mappa immobile n. 6 (foglio 34)



Estratto PGT vigente con individuato in tinta l'immobile n. 6



Perizia Tecnica di Stima immobile n. 6



COMUNE DI MANERBIO

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Piazza Cesare Battisti 1
25025 Manerbio (Bs)
Tel. 030/9387254

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Redatta in nome e per conto del

Comune di Manerbio, con sede in Manerbio,
in Piazza Cesare Battisti 1,
relativa ad area comunale
in Manerbio, in Via Einaudi

Il sottoscritto geom. Roberto Carrera, con domicilio presso il Comune di Manerbio, in Piazza Cesare Battisti n. 1, ha ricevuto incarico da parte del Comune di Manerbio di procedere alla redazione della seguente perizia tecnica che ha per oggetto la stima di un'area di proprietà del Comune di Manerbio sita Via Einaudi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune censuario di Manerbio
Foglio n. 34 mappali n. ex 504 parte di circa 757 mq. salvo dati più esatti da frazionamento

DESCRIZIONE

Trattasi di un area comunale situata in fondo a via Einaudi in prossimità della rotonda a sud dell'abitato sulla SP 45 bis.

Attualmente l'area è destinata dal vigente PGT a VUS (Verde Urbano di salvaguardia) che consentirà l'alienazione della stessa come verde privato di pertinenza delle abitazioni limitrofe. L'area è parzialmente gravata da fascia di rispetto stradale.

VALORIZZAZIONE

Non è necessaria ulteriore valorizzazione.

GIUDIZIO DI STIMA

Dopo aver esaminato tutte le caratteristiche dell'area, tenendo presenti le condizioni, l'ubicazione della stessa, ai prezzi commerciali praticati nella zona, il sottoscritto dichiara che il valore commerciale totale dell'area soprascritta è di **€ 54.480,00** (sessantamilatrecentosessanta/00) salvo congruagli in seguito a frazionamento.

Aprile 2012



GEOM. ROBERTO CARRERA

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

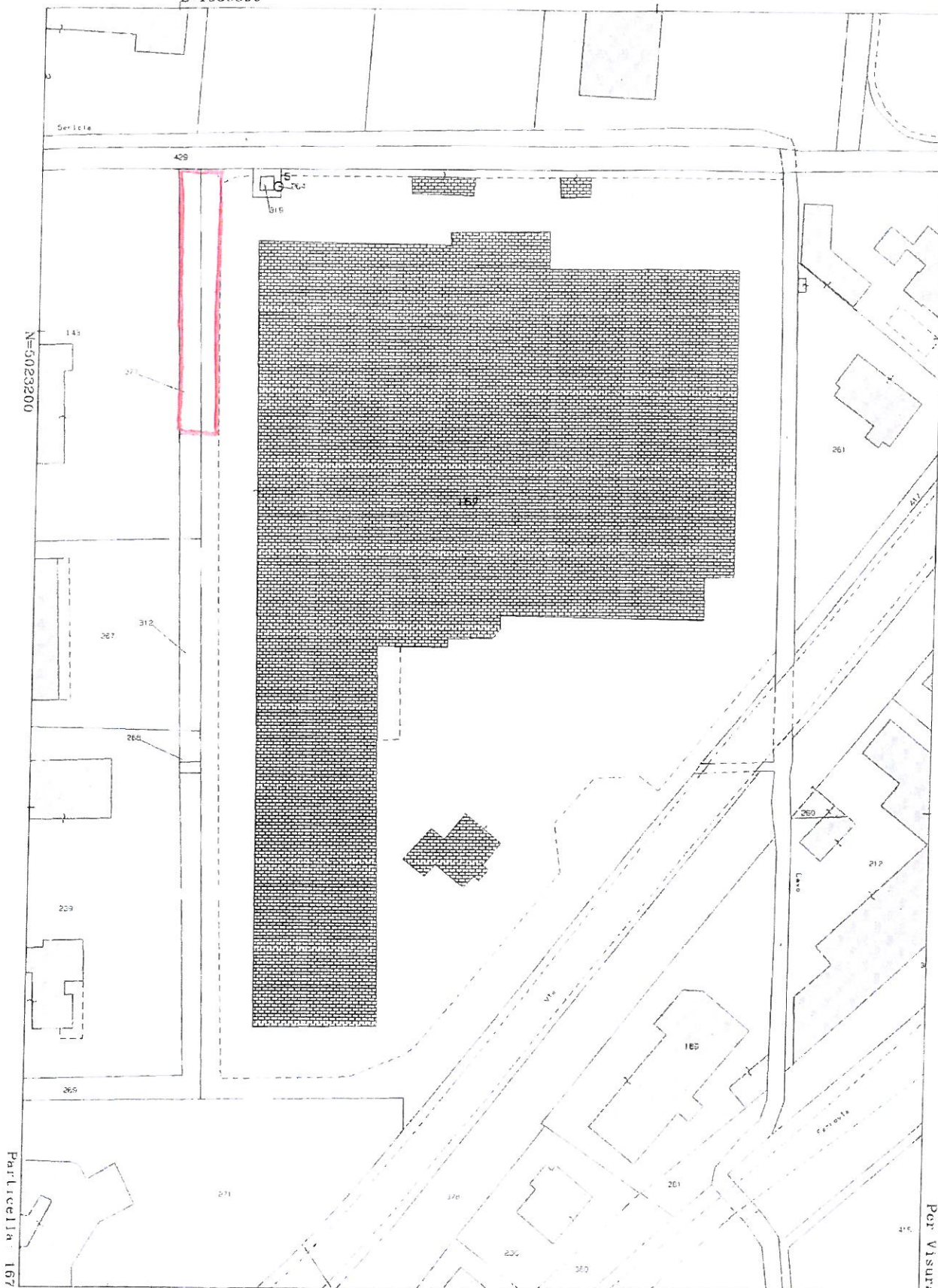
Immobile n. 7

Trattasi di area stradale in via Terranova.

L'area è inserito nel P.G.T. come ambiti produttivi.

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>		
6	17	167 parte 377 parte	<i>superficie</i>	mq. 382,00 circa
			<i>ubicazione</i>	Via Terranova
			<i>utilizzazione attuale</i>	Strada
			<i>utilizzazione prevista</i>	Area cortilizia di pertinenza
			<i>destinazione urbanistica PGT</i>	Ambiti territoriali a destinazione produttiva
			<i>destinazione urbanistica prevista come valorizzazione</i>	---
			<i>riguarda aree agricole</i>	<input type="checkbox"/> - Sì [<input type="checkbox"/> - in tutto <input type="checkbox"/> - in parte] <input checked="" type="checkbox"/> - No
			<i>incremento capacità edificatoria</i>	<input type="checkbox"/> - Sì <input checked="" type="checkbox"/> - No
			<i>in misura:</i>	
			<i>vincoli sovraordinati:</i>	<input type="checkbox"/> - Sì <input checked="" type="checkbox"/> - No
			<i>valore perseguito</i>	Vedi perizia di stima
			<i>altre note</i>	

E=1588300



Ufficio Provinciale di BRESCIA - Direttore: FRANCESCO DE LUCA

N=5023200

Particella 167

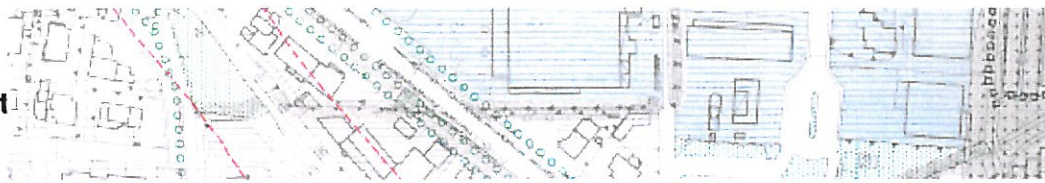
Per VISURA

Comune: MANERBIO
Foglio 17

Scala originale: 1/1000
Dimensione cornice: 267 000 x 180 000 metri

21-Feb-2012 10:14
Prot. n. T90285/2012

Estratt



Perizia Tecnica di Stima immobile n. 7



COMUNE DI MANERBIO
Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Piazza Cesare Battisti 1
25025 Manerbio (Bs)
Tel. 030/9387254

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Redatta in nome e per conto del

Comune di Manerbio, con sede in Manerbio,
in Piazza Cesare Battisti 1,
relativa ad area comunale
in Manerbio, in Via Terranova

Il sottoscritto geom. Roberto Carrera, con domicilio presso il Comune di Manerbio, in Piazza Cesare Battisti n. 1, ha ricevuto incarico da parte del Comune di Manerbio di procedere alla redazione della seguente perizia tecnica che ha per oggetto la stima di un'area di proprietà del Comune di Manerbio sita Via Terranova.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune censuario di Manerbio
Foglio n. 17 mappale n. 167 parte – 377 parte di circa 382 mq.

DESCRIZIONE

Trattasi di un tratto di strada comunale a fondo cieco. Sono presenti sottoservizi (fognatura, acquedotto, enel).

VALORIZZAZIONE

Non è necessaria ulteriore valorizzazione.

GIUDIZIO DI STIMA

Dopo aver esaminato tutte le caratteristiche dell'area, tenendo presenti le condizioni, l'ubicazione, ai prezzi commerciali praticati nella zona, il sottoscritto dichiara che il valore commerciale totale dell'area soprascritta è di **€ 45.840,00** (quarantacinquemilaottocentoquaranta/00).

luglio 2014



GEOM. ROBERTO CARRERA

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

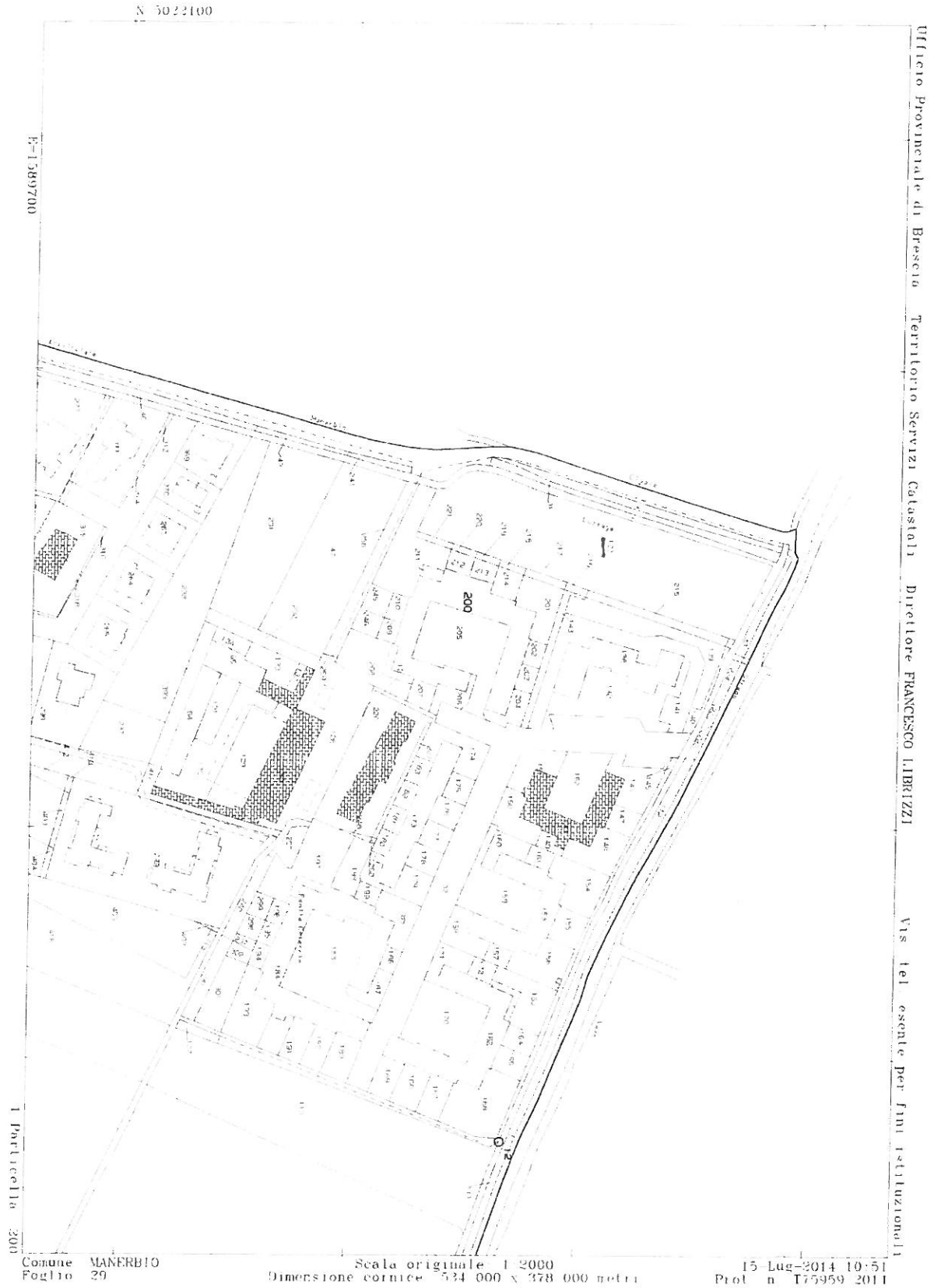
Immobile n. 8

Trattasi di area verde in via Cigole.

L'area è inserita nel P.G.T. come area a Servizi Pubblici. E' prevista valorizzazione mediante assegnazione di destinazione a Verde Urbano di Salvaguardia.

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>		
8	29	123 (parte)	<i>superficie</i>	mq. 300,00 circa
			<i>ubicazione</i>	Via Cigole
			<i>utilizzazione attuale</i>	Verde pubblico
			<i>utilizzazione prevista</i>	Verde privato
			<i>destinazione urbanistica PGT</i>	Servizi Pubblici
			<i>destinazione urbanistica prevista come valorizzazione</i>	Verde Urbano di Salvaguardia
			<i>riguarda aree agricole</i>	<input type="checkbox"/> - Sì [<input type="checkbox"/> - in tutto <input type="checkbox"/> - in parte] <input checked="" type="checkbox"/> - No
			<i>incremento capacità edificatoria</i>	<input type="checkbox"/> - Sì <input checked="" type="checkbox"/> - No
			<i>in misura:</i>	
			<i>vincoli sovraordinati:</i>	<input type="checkbox"/> - Sì <input checked="" type="checkbox"/> - No
			<i>valore perseguito</i>	Vedi perizia di stima
			<i>altre note</i>	

Estratto mappa immobile n. 8 (foglio 29)



N 5022100

E 1589700

1 Particella 200

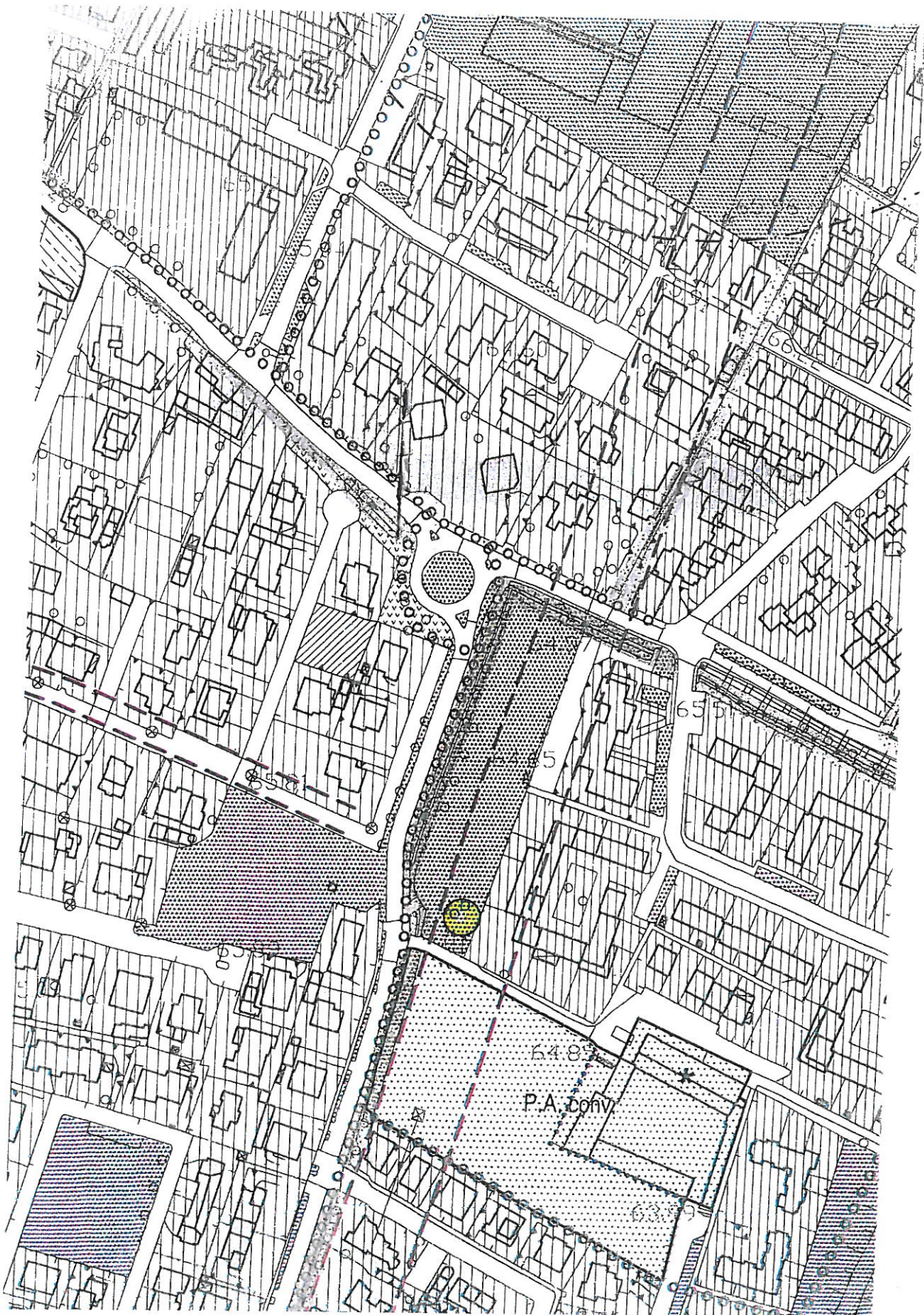
Comune MANERBIO
Foglio 29

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

15 Lug-2014 10:51
Prot. n. T75959 2011

Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizi Catastali Direttore FRANCESCO LIBRIZZI
Vis. tel. esente per fini istituzionali

Estratto PGT vigente con individuato in tinta l'immobile n. 8



Perizia Tecnica di Stima immobile n. 8



COMUNE DI MANERBIO
Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Piazza Cesare Battisti 1
25025 Manerbio (Bs)
Tel. 030/9387254

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Redatta in nome e per conto del

Comune di Manerbio, con sede in Manerbio,
in Piazza Cesare Battisti 1,
relativa ad area comunale
in Manerbio, in Via Cigole

Il sottoscritto geom. Roberto Carrera, con domicilio presso il Comune di Manerbio, in Piazza Cesare Battisti n. 1, ha ricevuto incarico da parte del Comune di Manerbio di procedere alla redazione della seguente perizia tecnica che ha per oggetto la stima di un'area di proprietà del Comune di Manerbio sita Via Terranova.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune censuario di Manerbio
Foglio n. 29 mappale n. 123 parte per circa mq. 300

DESCRIZIONE

Trattasi di un porzione di parco pubblico non utilizzato che viene annesso ad una proprietà privata.

VALORIZZAZIONE

L'Amministrazione comunale intende valorizzazione l'area mediante l'attribuzione di destinazione a verde urbano di salaguardia. La variazione è approvata ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 7 del 2012, pubblicata sul B.U.R.L. n. 16 del 20-04-2012, che ha disposto che *"relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso in contrasto con il PGT, la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato"*.

GIUDIZIO DI STIMA

Dopo aver esaminato tutte le caratteristiche dell'area, tenendo presenti le condizioni, l'ubicazione e la valorizzazione futura della stessa, ai prezzi commerciali praticati nella zona, il sottoscritto dichiara che il valore commerciale totale dell'area soprascritta è di **€ 24.000,00** (ventiquattromila/00).

Luglio 2014



GEOM. ROBERTO CARRERA

