



COMUNE DI MANERBIO

PROVINCIA DI BRESCIA

COD. ENTE 10353

DELIBERAZIONE n. 18 del 31/03/2014

ORIGINALE

Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale

Adunanza Straordinaria di Seconda Convocazione - Seduta Pubblica

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI PER L'ANNO 2014.

L'anno duemilaquattordici il giorno trentuno del mese di marzo, alle ore 20:00 nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti di Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
ALGHISI SAMUELE	X		LORENZI DAVID	X	
BISSOLOTTI ANNAMARIA	X		MIGLIORATI GIUSEPPE	X	
BONINSEGNA MASSIMO	X		OLIVETTI MARCO	X	
CASARO FERRUCCIO	X		PAZZINI MARA	X	
CAVALLINI CRISTINA		X	SOLIMEO GIOVANNA	X	
COLUCCI GLORIA	X		UNGARO LUIGI	X	
FORNARI MARICA	X		VIVIANI PIERFAUSTO	X	
GOGNA CLAUDIO	X		ZUCCHI ALBERTO	X	
GOTTANI ROBERTO	X				

Presenti 16	Assenti 1
-------------	-----------

Partecipa all'adunanza IL SEGRETARIO GENERALE DOTT. SALVATORE TARANTINO il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, IL SINDACO DOTT. SAMUELE ALGHISI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, posto al numero 4 dell'ordine del giorno.

Risultano altresì presenti gli Assessori esterni: BOSIO FABRIZIO, CARLOTTI NERINA MARIA TERESA, MASINI PAOLA, PRETI GIANDOMENICO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione G.C. n° 18 del 10.03.2014, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili comunali per l'anno in corso, nel rispetto dell'articolo 27, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e dell'art. 95 bis della L.R. n. 12 del 2005;

DATO ATTO che:

- l'articolo 27, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, disciplina i profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei Comuni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e statuisce che i Comuni, con deliberazione della Giunta Comunale, individuano, con apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, così redigendo il piano delle alienazioni e dismissioni immobiliari; l'inserimento degli immobili nel piano equivale a classificarli come afferenti il patrimonio disponibile e ne consente la possibilità di modificarne la destinazione urbanistica;
- che 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";

VISTO l'elaborato allegato alla presente, predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale, in ordine alla presenza, nel patrimonio dell'Amministrazione Comunale di Manerbio, di aree site sul territorio comunale da sottoporre a valorizzazione ed alienazione;

VISTE le allegate schede, le cui risultanze in ordine alla alienabilità e destinazione urbanistica, si hanno qui per riportate ed approvate, così costituendo l'elenco dei beni non strumentali ai fini istituzionali e, pertanto, alienabili, da sottoporre al Consiglio Comunale conformemente alle disposizioni di legge sopra richiamate;

CONSIDERATO che, come disposto dall'art. 21 della L.R. n. 7 del 2012, la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del PAV equivale ad automatica approvazione di variante, in quanto trattasi di variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, riferita ad ambiti del tessuto urbano consolidato;

APPURATO che nelle schede allegate non sono presenti immobili di variante urbanistica;

SENTITI gli interventi dei presenti, come riassunti nel documento allegato alla presente. Gli interventi integrali dei presenti risultano dalla registrazione della seduta, depositata agli atti della Segreteria;

RICHIAMATI:

- il D.Lgs. 267 del 18/08/2000;
- lo Statuto Comunale;

PRESO ATTO del parere favorevole di regolarità tecnica dell'atto, espresso dal Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49 - comma 1° - del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267, allegato alla presente deliberazione;

PRESO ATTO del parere favorevole di regolarità contabile dell'atto, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 - comma 1° - del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267, allegato alla presente deliberazione;

PRESENTI in aula n. 16, assenti n. 1 (Cavallini) componenti del Consiglio Comunale;

CON voti favorevoli unanimi, espressi in forma di legge;

TUTTO ciò premesso;

DELIBERA

1. DI approvare, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, il piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili comunali non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, per l'anno 2014, come risultante dagli allegati tecnici, i quali si hanno qui per riportati;
2. DI dare atto che nelle schede allegate non sono presenti immobili di variante urbanistica;
3. DI dichiarare, con separata votazione, che sortisce il seguente esito: voti favorevoli unanimi, espressi in forma di legge, la immediata eseguibilità della presente, ai sensi dell'art.134 - comma 4° - del D.Lgs. 267/2000.

Proposta di Delibera del Consiglio Comunale

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI PER L'ANNO 2014.

PARERE DEL RESPONSABILE DI AREA

FAVOREVOLE sotto il profilo tecnico - art. 49, comma 1, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Data 11/03/2014



La Responsabile di Area
Arch. Maria Vittoria Tisi

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Tisi", written over the printed name.

PARERE DEL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA

FAVOREVOLE sotto il profilo contabile - art. 49, comma 1, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Data 11 MAR. 2014



Il responsabile di area
Dott. Rossano Marchiori

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Rossano Marchiori", written over the printed name.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Dott. Samuele Alghisi

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Salvatore Tarantino

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio On Line del Comune per quindici giorni consecutivi dal: 14 APR. 2011 ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Salvatore Tarantino

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Salvatore Tarantino



COMUNE DI MANERBIO
Provincia di Brescia

Allegati delibera C.C. n. 18 del 31/03/2014

- Piano valorizzazioni e alienazioni
immobiliari 2014
- Dibattito Consiliare

Il Segretario Generale
Dott. Salvatore Tarantino





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)

allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 18 in data 31/03/2014

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

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

Scheda con le norme del PGT vigente e futuro *(solo per gli immobili che necessitano di variazione al PGT)*

Perizia tecnica di stima del valore

Premesse

Premessa legale

Il Piano delle alienazioni e della valorizzazione (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 2013

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 graffato 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 graffato 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: Area stradale

La valorizzazione consiste nell'assegnare vocazione edificabile all'area

Valore stimato (dopo valorizzazione):

€ 45.840,00

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 2013

€ 5.582.421,00

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

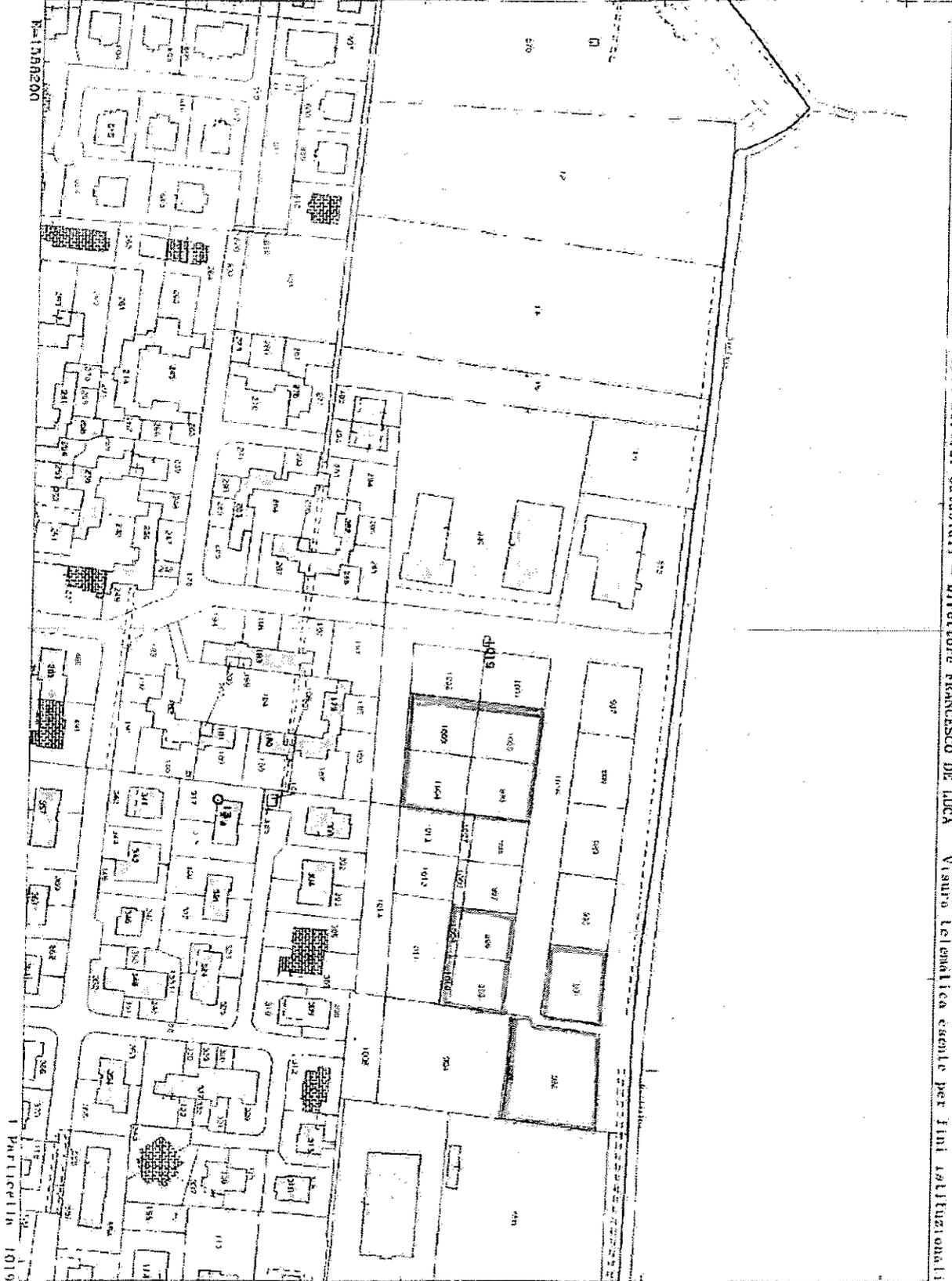
Immobile n. 1

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>	<i>Parte: Aree libere da edificare con destinazione residenziale con tipologia edilizia singola-binata</i> <i>Parte: Ambito di Trasformazione n. 14</i>
			<i>destinazione urbanistica prevista come valorizzazione</i>	<i>invariata</i>
			<i>valore perseguito</i>	Vedi perizia di stima
			<i>altre note</i>	

Estratto mappa immobile n. 1 (foglio 25)

N=5022600



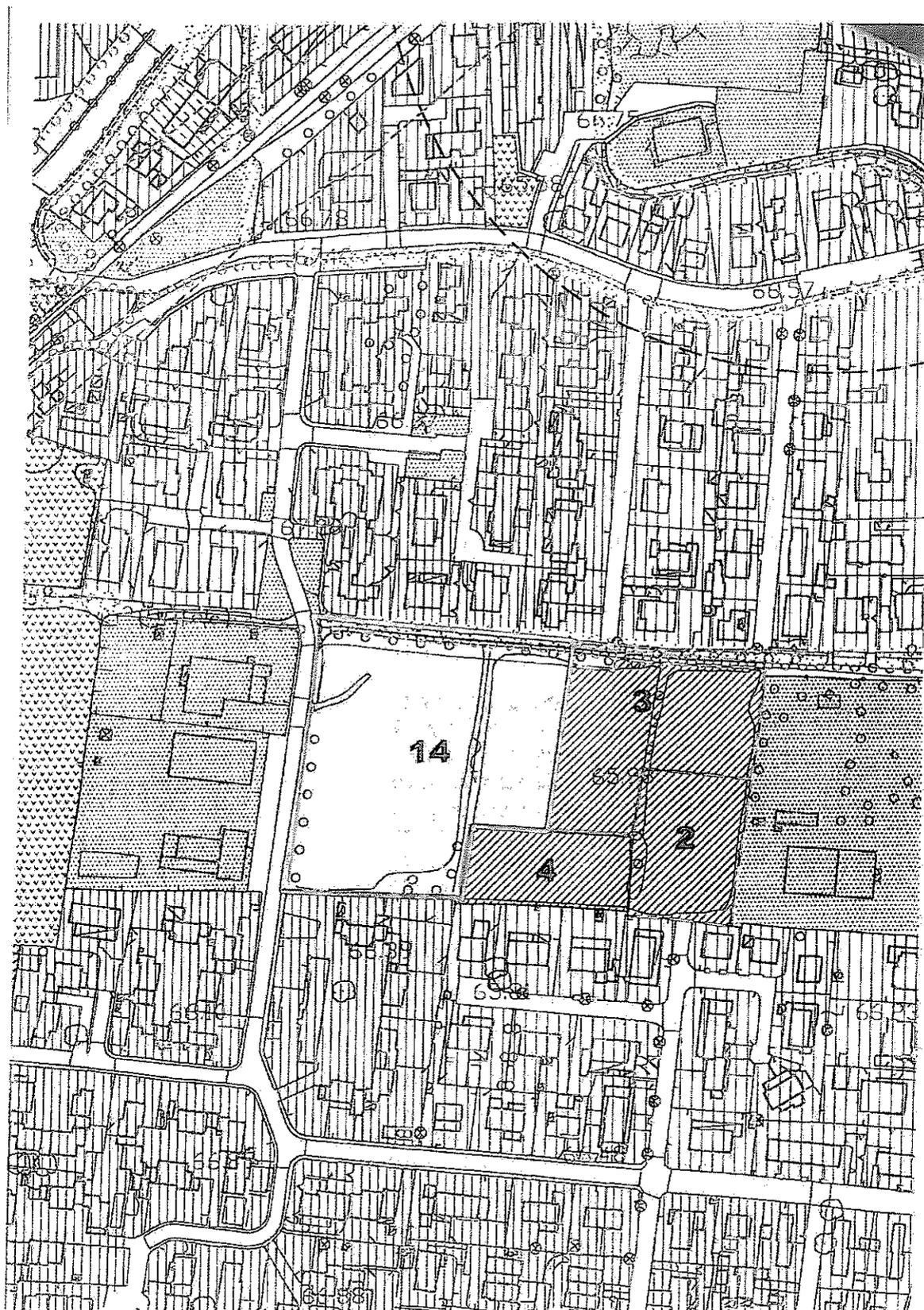
Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastrali - Direttore FRANCESCO DE LUCA - Vista telematica escata per fini istituzionali

Comune MANERBIO
Foglio 25

Scala originale: 1/2000
Dimensione cornice: 534 000 x 376 000 metri

10-Apr-2013 12:18
Pro: n T103104/2013

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



Scheda con le norme del PGT vigente

Bene immobile n. 1 "Via Paolo VI"

NORME PGT VIGENTE

- Parte: Aree libere da edificare con destinazione residenziale con tipologia edilizia singola-binata. Parte: Ambito di Trasformazione n. 14.
- Indice territoriale 1,00 mc./mq.
- Indice fondiario: Volume assegnato
- Rapporto di verde profondo 30% lotto
- Altezza massima mt. 6,00 se solaio orizzontale o mt. 7,50 (altezza media) se solaio inclinato
- Distanza dai confini pari a H/2 mai inferiore a mt. 5,00
- Distanza dai fabbricati pari a H mai inferiore a mt. 10,00
- Distanza dalle strade mai inferiore a mt. 5,00.

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 (unmilioneottocentoventunomilatrecentosessanta/00)**.

25 febbraio 2014

GEOM. ROBERTO CARRERA



Immobile n. 2

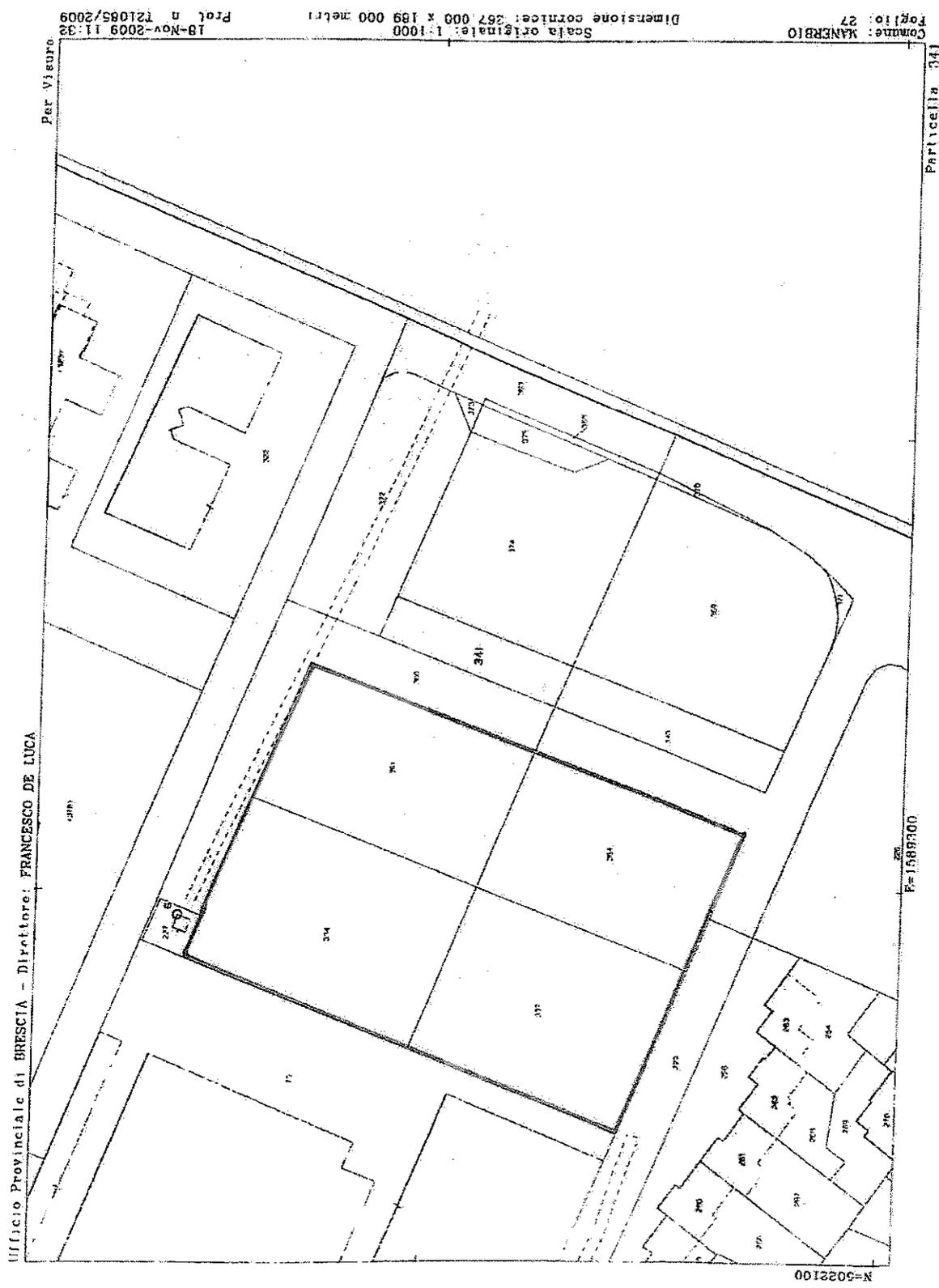
Trattasi di area sita in Via Largo Canti-Via Boccaccio destinata dal PGT come "Ambito di Trasformazione n. 15 con destinazione residenziale e direzionale/studi medici con tipologia edilizia a blocco isolato". L'area si trova circondata da un ambito residenziale realizzato fra gli anni 70 e 80 mentre 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)

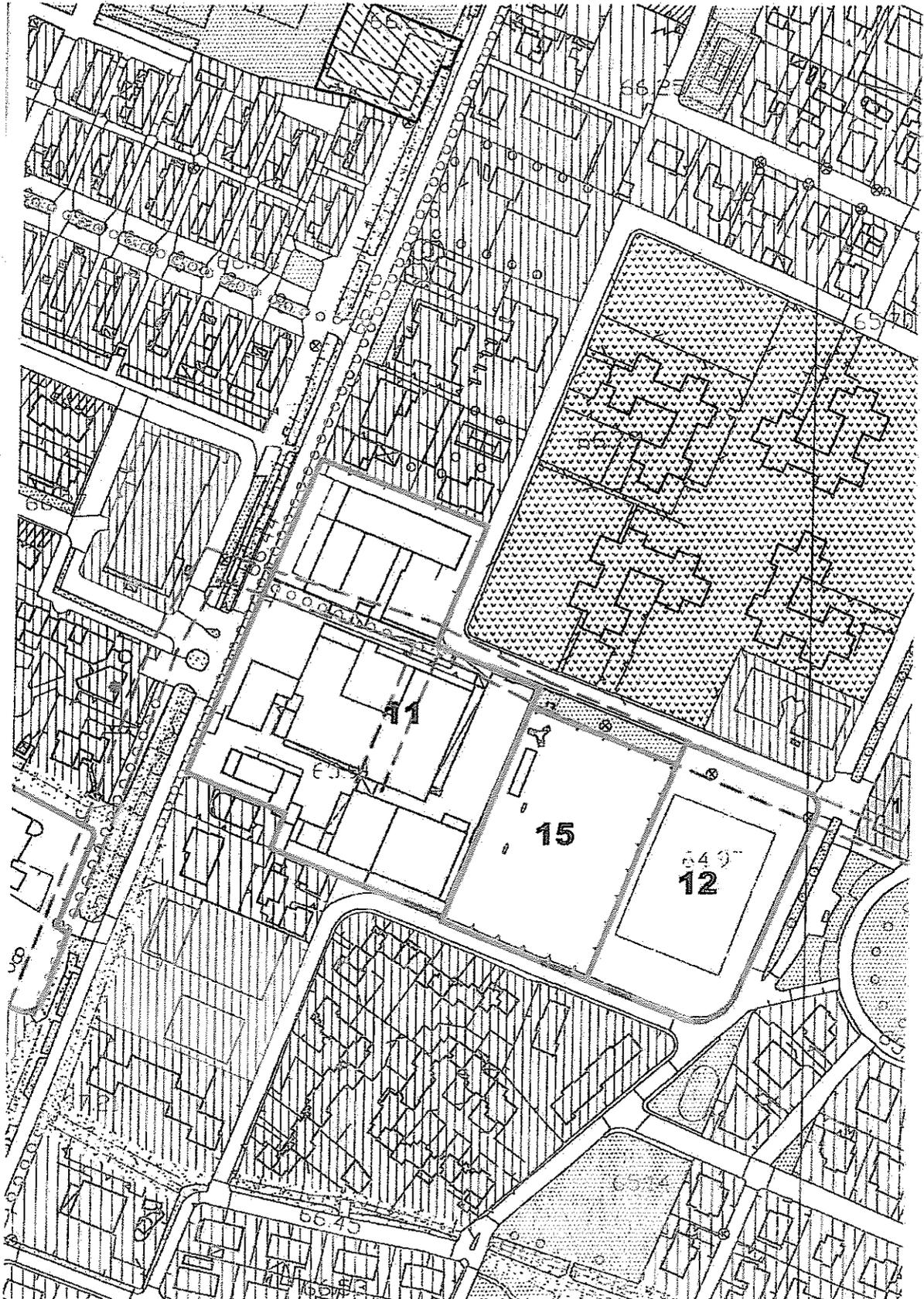


Ufficio Provinciale di BRESCIA - Direttore: FRANCESCO DE LUCA

Per Visura

18-Nov-2009 11:32
Prof. n. 721085/2009

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



Scheda con le norme del PGT vigente e futuro

Bene immobile n. 2 "Largo Canti"

NORME PGT VIGENTE

- Aree libere da edificare con destinazione residenziale e direzionale/studi medici con tipologia edilizia a blocco isolato;
- Indice fondiario 1,65 mc./mq.
- Rapporto di verde profondo 30% lotto
- Altezza massima mt. 9,50
- Distanza dai confini pari a H/2 mai inferiore a mt. 5,00
- Distanza dai fabbricati pari a H mai inferiore a mt. 10,00
- Distanza dalle strade mai inferiore a mt. 5,00.
- Possibilità insediamento strutture di vendita commerciali max 1500 mq.

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

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
L. 115 - FORM. 422



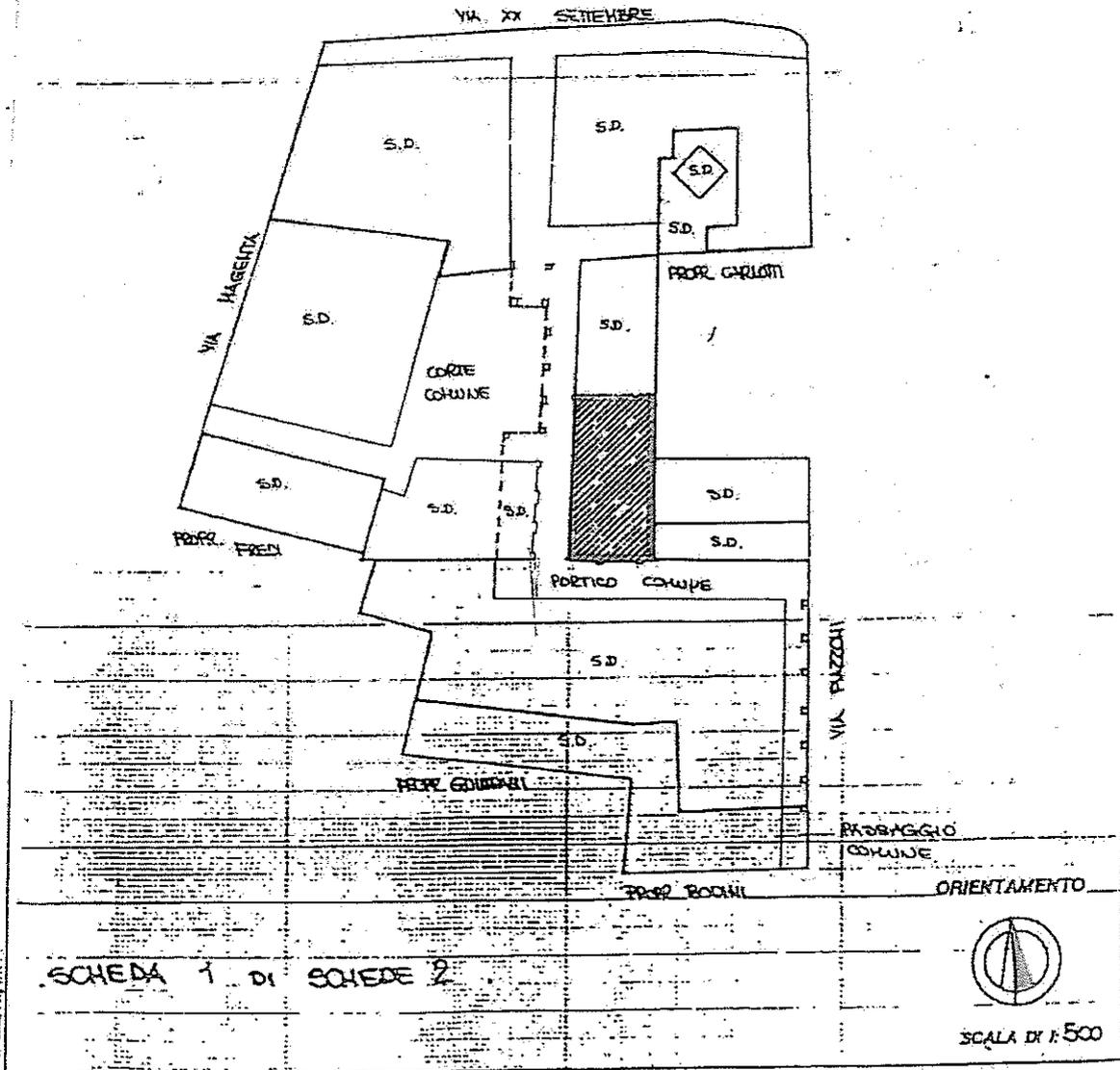
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 84 (CEU)

LIRE
250

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

PLANIMETRIA D'INSIEME 1:500.



SCHEDA 1 di SCHEDA 2

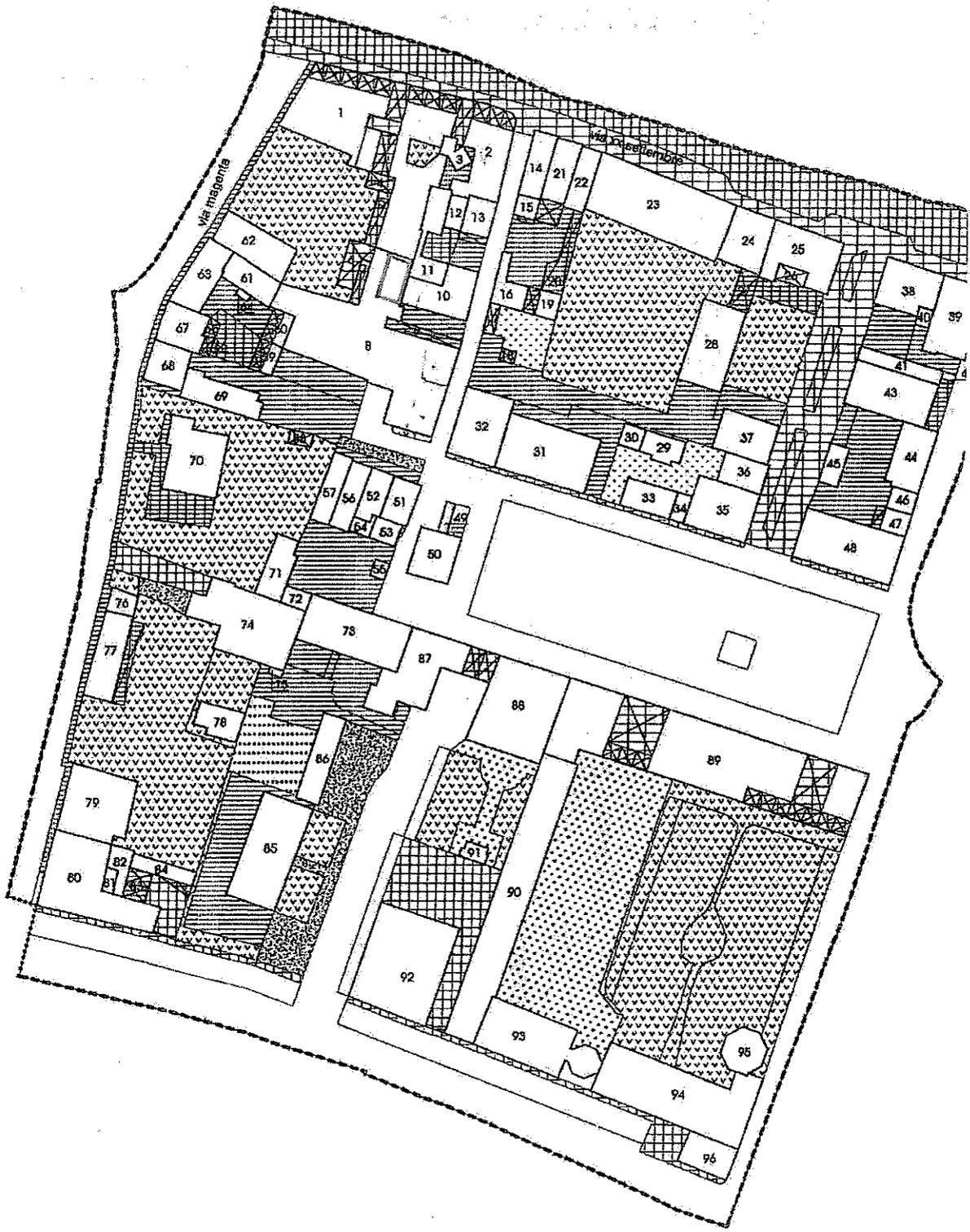
Dichiarazione di K.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali:
F. 39/141
n. 1475 sub. 51

Completata dall' ARCHITETTO
TIEFENTHAUER ANGELO
iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della provincia di BRESCIA n. 851
data Sett. 1990 Firmo

RESERVATO 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.

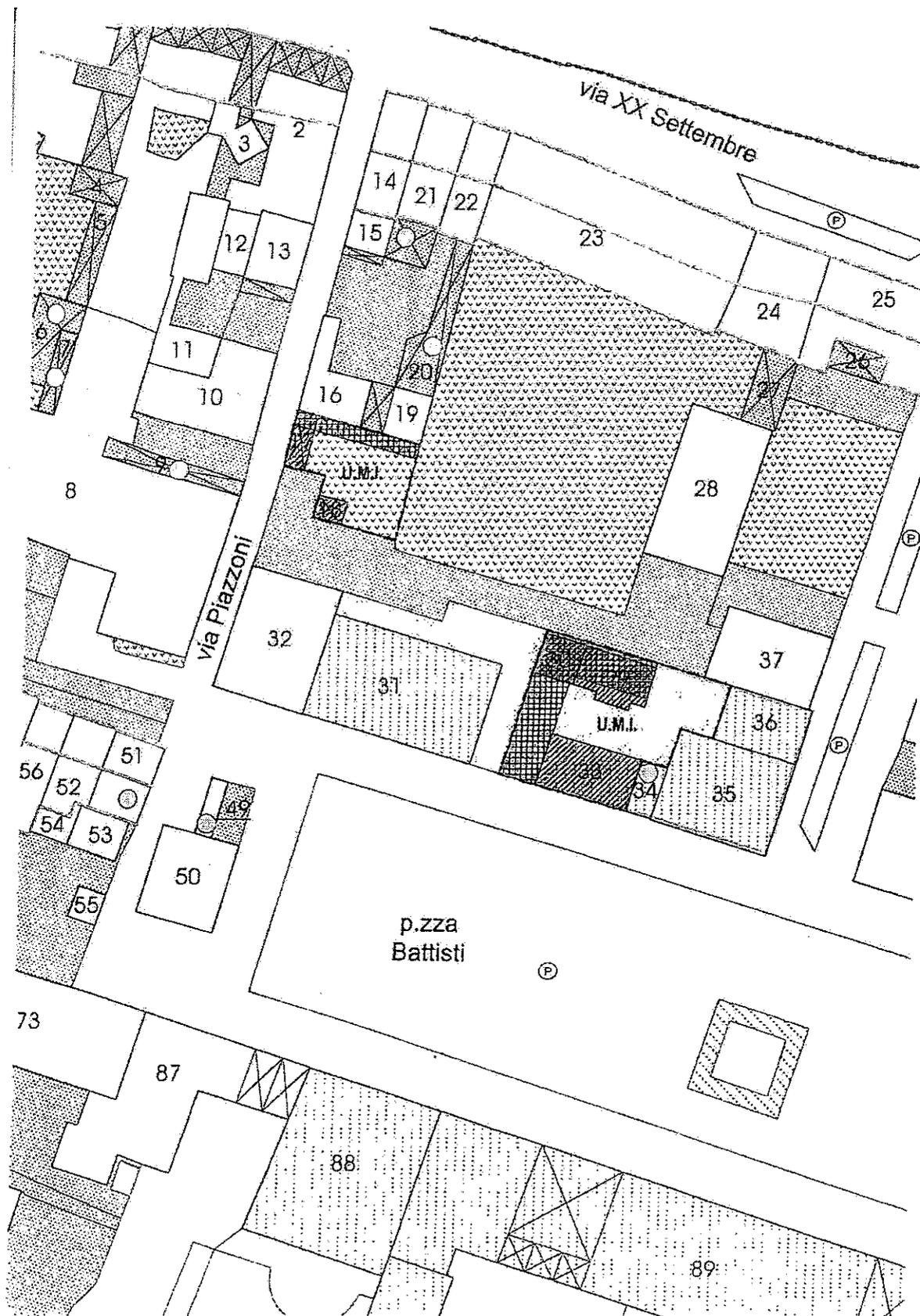
L'immobile è inserito nel P.G.T. come Nuclei di Antica Formazione.

<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
			<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.
	41	7436 sub. 1-2-3		

Estratto mappa immobile n. 4 (foglio 19)



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

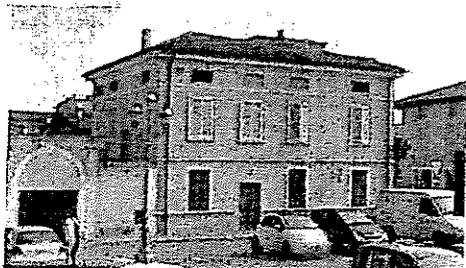


Perizia Tecnica di Stima immobile n. 4

Vedi allegata perizia dell'Agenzia delle Entrate

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.



COMUNE DI MANERBIO

Prot. 4740 del 29/04/2013

Perizia 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

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 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

PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE 17

2.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 17

2.2. VINCOLI 20

PARTE 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 44

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	Particelle	Sub.	Z.C.	Categoria Classe	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
NCT	19	449 450 451	1 2 3	-	C/1 1	271 m ²	2.673,23	Via IV Novembre n° 4 Piano: T-1-2
NCT	19	450	1	-	C/6 3	17 m ²	45,02	Piazza Battisti n° 11 Piano: I
NCT	19	450	2	-	C/2 1	10 m ²	16,59	Piazza Battisti n° 11 Piano: I
NCT	19	450	3	-	C/6 3	18 m ²	45,55	Piazza Battisti n° 11 Piano: I
	41	7436	1	-	C/6 1	15 m ²	27,89	Piazza Battisti n° 11 Piano: I
	41	7436	2	-	C/6 3	17 m ²	43,02	Piazza Battisti n° 11 Piano: I
	41	7436	3	-	C/6 3	16 m ²	45,55	Piazza Battisti n° 11 Piano: I

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.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

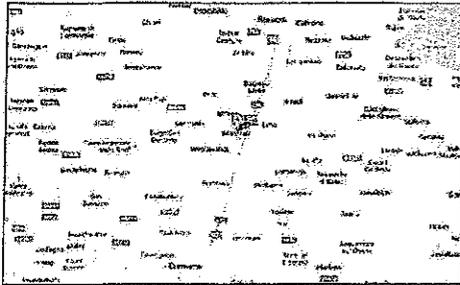
Il Comune di Manerbio è un importante e agevole nodo per le vie di comunicazione del territorio della bassa bresciana. È presente la Stazione Ferroviaria, che collega Brescia a Cremona e Fidenza, inoltre sono presenti il casello dell'autostrada A21 Brescia-Torino, la ex strada statale 668 Lenese, ora strada provinciale BS 668 Lenese (SP68 666), strada

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

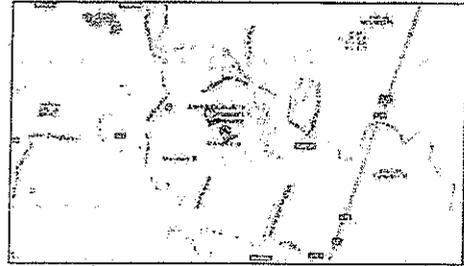
La città conta circa 13.000 abitanti, ha un'altitudine media di 65 m s.l.m.. Nel Comune è presente l'Ospedale di zona dell'Azienda Ospedaliera di Desenzano del Garda.

Il territorio circostante è prevalentemente pianeggiante, caratterizzato dalla campagna, dal fiume 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 ai due immobili si trova il Palazzo Luzzago del XVIII° secolo, attuale sede del Comune di Menerbio.



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



Stradario

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.

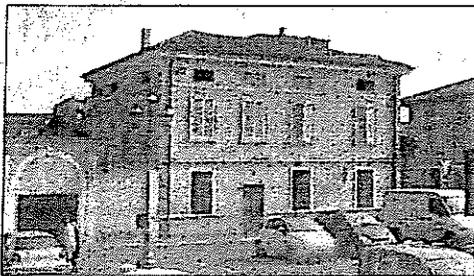
In data 8 giugno 2006, con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il fabbricato è stato dichiarato di Interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del Dis. 22 gennaio 2004 n° 42.

L'immobile conserva requisiti e prerogative tipiche di un edificio a blocco del primo 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 completato da mento in coppi di cotto.

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

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



Prospetto principale su Piazza Battisti

Al piano terra come desunto dalla planimetria depositata 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 distinta al catasto fabbricati con i seguenti dati:

Sez.	Foglio	Particella	Sub. Z.C.	Categoria Classe	Consistenza	Rendita C	Indirizzo
10	19	449	3	C/1	1	271 m ²	Via IV Novembre n° 4
		450	4				Piano: T-1-2
		451	3				

Da quanto potuto osservare in sede di sopralluogo, effettuato in data 14/05/2013 alla presenza della geometra 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 vetrocamera oscurati con tapparelle veneziane, al piano terra, e ante in legno con doghe al piano primo. Al piano sottotetto le finestre sono in legno

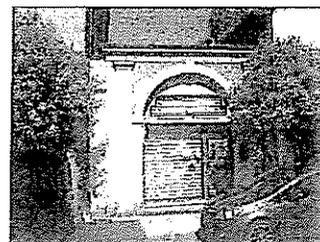
Direzionale Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

del tipo a ribalta con vetri semplici. I due piani 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 plestrelate per un'altezza di h 1,80 m.

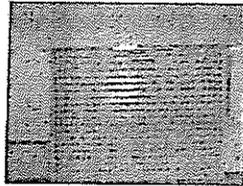
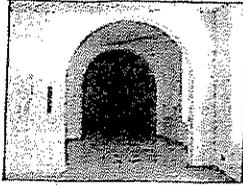


Incrocio Piazza Battisti - via IV Novembre

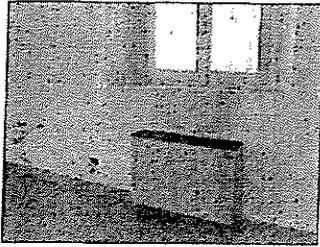


Ingresso vecchia farmacia

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

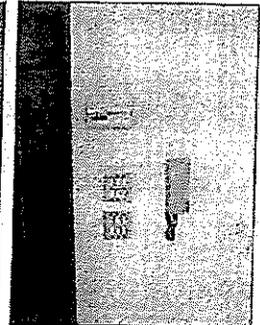
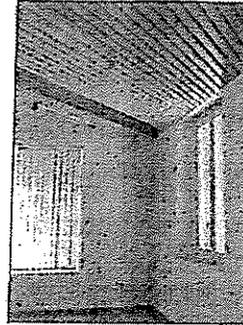


Interno piano terra



Ventilconvettore

Direzione Provinciale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Mantova, 15 - 25122 Brescia - Tel. 030/341111 - Fax 030/341111

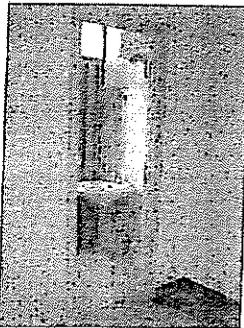


Particolare piano terra - citofono - termostato - Interruttori

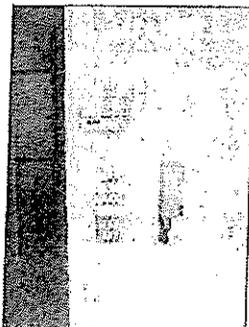


Servizi piano terra/negozio

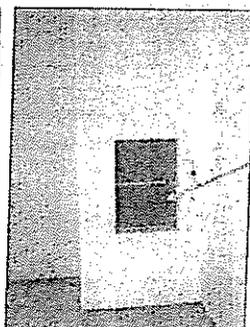
Direzione Provinciale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Mantova, 15 - 25122 Brescia - Tel. 030/341111 - Fax 030/341111



Servizi igienici

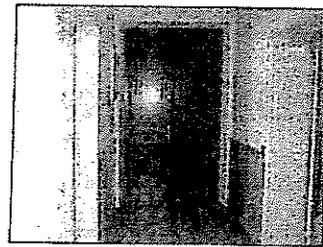


Termostato/citofono



Monta Carichi

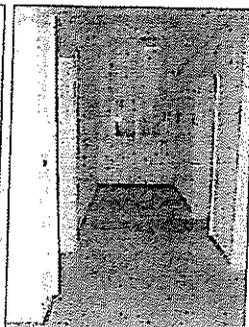
Direzione Provinciale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Mantova, 15 - 25122 Brescia - Tel. 030/341111 - Fax 030/341111



Portone d'ingresso da Piazza Battisti

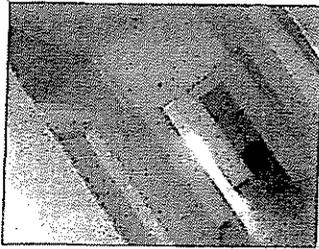


Scala Interna

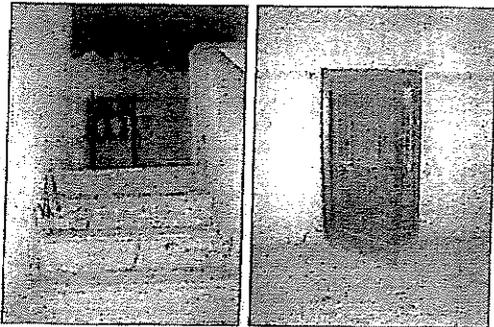


Corridoio al 1° piano

Direzione Provinciale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Mantova, 15 - 25122 Brescia - Tel. 030/341111 - Fax 030/341111

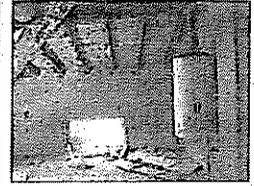


Corridoio/disimpegno 1° piano



Scale interne e solai - piano secondo.

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Venezia, 111/A - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2211111 - Fax 030/2211112



Solai



Zona ingresso box ed autorimesse



Vista frontale compendio ex farmacie e garage de Piazza Battisti

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Venezia, 111/A - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2211111 - Fax 030/2211112

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.i.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 23/03/1998 n. 138.

Al fine del computo, si è considerata la superficie lorda calcolata sulla base delle planimetrie catastali reperite agli 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;

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Venezia, 111/A - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2211111 - Fax 030/2211112

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 quella 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.

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Venezia, 111/A - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2211111 - Fax 030/2211112

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

TABELLA CONSISTENZA				
piano	Descrizione	Superficie lorda m²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m²
Unità immobiliare: fg. NCT/19 particella 449 sub. 3 = fg. NCT/19 particella 450 sub. 4 e particella 451 sub. 3				
Terzo - Primo	Locali principali - accessori diretti	357	1	357
	Balconi - Terrazze e simili	12	0,3	4,0
	Corte esclusiva	83	0,1	9,0
Secondo	Accessori diretti	180	0,5	80,0
Unità immobiliare: fg. NCT/19 particella 450 sub. 2				
Terra	Locali principali - accessori diretti	12	0,25	3
SUPERFICIE TOTALE		624		452,0
Unità immobiliare: fg. NCT/19 particella 450 sub. 1				
Terra	Locali principali - accessori diretti	22	1	22
SUPERFICIE TOTALE		22		22,0
Unità immobiliare: fg. NCT/19 particella 450 sub. 3				
Terra	Locali principali - accessori diretti	21	1	21
SUPERFICIE TOTALE		21		21,0
Unità immobiliare: fg. 41 particella 7455 sub. 1				
Terra	Locali principali - accessori diretti	16	1	16
SUPERFICIE TOTALE		16		16,0
Unità immobiliare: fg. 41 particella 7456 sub. 2				
Terra	Locali principali - accessori diretti	17	1	17
SUPERFICIE TOTALE		17		17,0
Unità immobiliare: fg. 41 particella 7456 sub. 5				
Terra	Locali principali - accessori diretti	16	1	16
SUPERFICIE TOTALE		16		16,0

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

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.	Quantità	Classe	Superficie ha	ca. are	ca. Decimale	Rendita Euro	Agroario
19	449			Ente Urbano	00	04	11	Euro	---	Euro
19	450			Ente Urbano	00	00	55	Euro	---	Euro
19	451			Ente Urbano	00	02	18	Euro	---	Euro
19	66			Ente Urbano	00	00	55	Euro	---	Euro
19	446			Ente Urbano	00	04	11	Euro	---	Euro

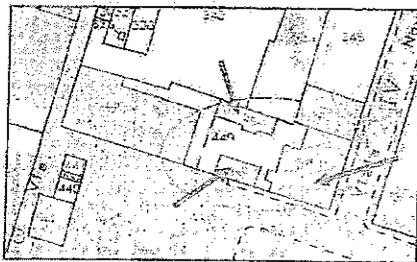
CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub.	ZC	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita C	Indirizzo
NCT/19	449	3	-	C/1	1	271 m²	2.673,23	Via IV Novembre n. 4 Piano: T-1-2
	450	4	-	C/1	1	17 m²	43,02	Piazza Battisti n. 11 Piano: T
	451	3	-	C/6	3	17 m²	43,02	Piazza Battisti n. 11 Piano: T
NCT/19	450	1	-	C/6	3	17 m²	43,02	Piazza Battisti n. 11 Piano: T
NCT/19	450	2	-	C/2	1	10 m²	18,59	Piazza Battisti n. 11 Piano: T
NCT/19	450	3	-	C/6	3	16 m²	45,55	Piazza Battisti n. 11 Piano: T
41	7456	1	-	C/6	3	15 m²	27,89	Piazza Battisti n. 11 Piano: T
41	7456	2	-	C/6	3	17 m²	43,02	Piazza Battisti n. 11 Piano: T
41	7456	3	-	C/6	3	18 m²	45,55	Piazza Battisti n. 11 Piano: T

Coerenze

Nella mappa catastale vigente, gli immobili confinano in senso orario partendo da nord con i mappali 342, 344, 345, via IV Novembre, Piazza Battisti, parte della particella 449 di fatto graffiata alla particella 445.

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



Estratto mappa

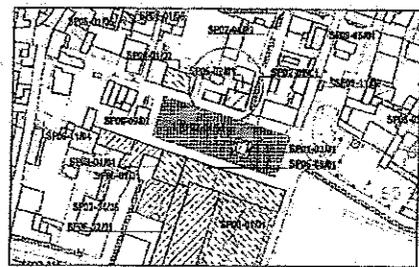
PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

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 (m²)	Destinazione urbanistica
19	451	210	Art. 20 SP05 "ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE"
	449	411	
	450	55	

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



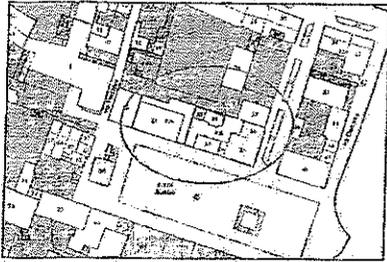
Estratto P.G.T.

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. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n° 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n° 133, al Piano delle valorizzazioni 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 23/05/2013 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 a **Commerciale e Direzionale**, venendo così incontro alle esigenze di valorizzazione immobiliare.

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



LEGENDA

- Perimetrale del nucleo antico
 - Perimetrale delimitata
 - Fabbricati storici
 - P.R. Piano di recupero
 - P.P. Piano particolareggiato
- ATTIVITA' EDILIZIA**
- U.M. Urbanizzazione media
 - A.I. Accessorie e pertinenze edilizie
 - Edificio esistente
 - Edificio in via di costruzione (in p.l. autor.)
 - Piano di nuova costruzione
 - Edificio in costruzione
 - Impianti e collegamenti (confini percorsi)

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 alle date d'adozione delle presenti norme) con l'Amministrazione Comunale.

TITOLO IV

Articolo 10 Modalità di attuazione

L'attuazione delle previsioni per i Nuclei di Antica Formazione avverrà attraverso modalità operative diversificate che comprendono interventi edilizi 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 (PDC);
 - autorizzazioni di inizio attività (DIA);
 - permessi di costruire convenzionati (PaCC - ex art. 10, comma 2, LR 120/5 e s.m. e i.);
- L'intervento con titolo abilitativo è subordinato alla osservanza di quanto stabilito dai successivi articoli relativamente ai gradi di operabilità previsti per ciascun edificio iscritto all'anagrafe del patrimonio del nucleo di antica formazione, nonché alle previsioni della tavola operativa del piano particolareggiato.

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

- piani particolareggiati (PP);
- piani di recupero (PR).

I Piani di Recupero, finalizzati al recupero ed al riordino del tessuto del nucleo antico vincolato dove consentito lo strumento della ristrutturazione edilizia o urbanistica, potranno essere stipesi a cura dell'Amministrazione Comunale oppure a cura di singoli proprietari o consorzi tra singoli proprietari o tra privati ed Ente Pubblico e successivamente attuati con singoli permessi di costruire. Il contenuto del progetto dovrà essere coerente nelle sue previsioni all'intero complesso individuato nella tavola di piano. Esso indica un modo di intervento edilizio in cui fasi esecutive possono essere attuate in tempi diversi da operatori diversi, tutti i quali, però, dovranno attenersi alle indicazioni del piano ed essere a medio o lungo termine in riferimento all'intero nucleo.

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 1, del decreto

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 della eventuale protezione ai sensi degli articoli dal 59 al 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'ordinarista ed articolarsi nei seguenti 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 dei beni 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 (sincretico) che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti;

- 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 Stqci, NTN per le tipologie terziario e commerciale;

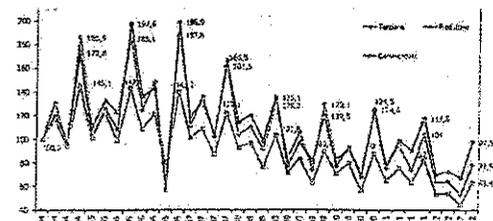
I settori non residenziali

Gli andamenti delle compravendite degli immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo chiuso il 2012 non segna tutti negativi, analogamente al settore residenziale.

Come già evidenziato in Tabella I nel IV trimestre del 2012, rispetto allo stesso trimestre del 2011, i cali sono elevati 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 calo complessivo degli scambi, rispetto al IV trimestre 2004, che raggiunge quasi il 60% (-58,3%), segue il settore commerciale che segna una contrazione del -56,3%. Infine, il settore produttivo registra dal 2004 una diminuzione del -43,6%.

Figura 17. Variazioni delle vendite trimestrali per settore terziario, commerciale e produttivo



In Figura 18 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate ogni trimestre dal 2004. Risultano tendenti a grandi variazioni negative accertate dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la forte crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel I trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011.

Il settore commerciale

Nel settore commerciale prosegue la lunga serie delle variazioni negative iniziata nel 2005, interrotta dagli unici risalti del I trimestre del 2007 e del 2011.

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

Nel 2012 complessivamente nel settore commerciale si sono registrate 26.281 MTR in diminuzione del -24,7% rispetto all'anno 2011.

Figura 23. Andamento trimestrale e variazione tendenziale della serie di MTR registrate per macro area geografica

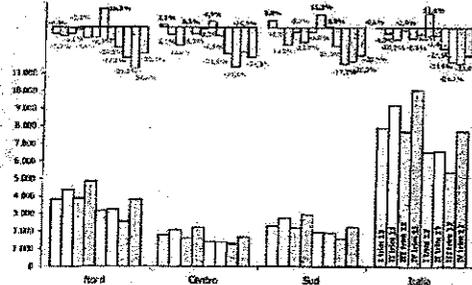
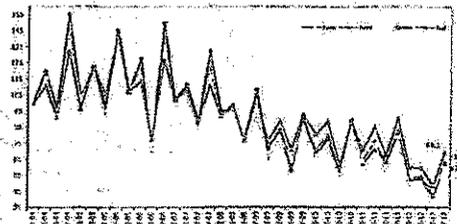


Tabella 13. MTR trimestrali e variazioni tendenziali di tendenza annuali del settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	anno 2012	var % I trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % anno 11-12
Nord	3.355	3.240	3.547	3.758	13.743	-34,4%	-27,1%	-24,7%
Centro	1.406	1.355	1.265	1.623	5.729	-20,3%	-22,5%	-20,3%
Sud	1.965	1.843	1.580	2.367	7.762	-23,3%	-22,3%	-23,3%
Italia	6.726	6.438	6.402	7.748	26.281	-24,7%	-23,2%	-24,7%

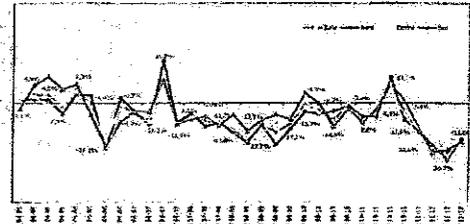
Confrontando trimestri omologhi, complessivamente del 2004 il settore commerciale nel IV trimestre 2012 vede più che dimezzata la propria quota di mercato perdendo il 56,3% delle compravendite; tra le macro aree, il Nord registra un calo del -60,1%, il Centro -56,7% e infine poco inferiore la perdita al Sud, -47,7% (Figura 24).

Figura 24. Numerosità MTR e valore tendenziale settore commerciale per periodo 2005-2012



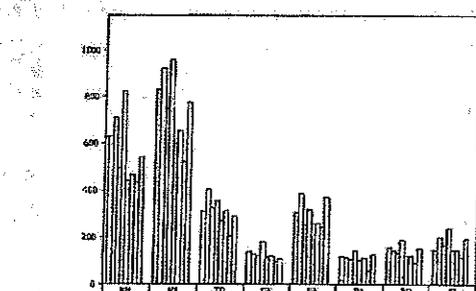
La Figura 25 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Sia a livello nazionale che tra le macro aree, dopo il risalto isolato del III trimestre 2011, il settore commerciale continua la flessione iniziata nuovamente nel IV trimestre 2011.

Figura 25. Serie delle variazioni tendenziali trimestrali del settore commerciale per macro area geografica



In linea rispetto all'andamento generale del settore commerciale, le otto principali province con 1.758 MTR registrano complessivamente una flessione pari al -20,6%. L'analisi di dettaglio per le singole province in locali e in valazioni, mostrata in Figura 26, evidenzia cali in tutte le province. Le perdite maggiori di registrato a Genova, -41,5% e a Roma, -34,6%. Le altre province mostrano cali compresi tra il -19,6% e il -17,6%. L'unica eccezione è rappresentata dalla provincia di Rieti che segna un rialzo del +16,0%.

Figura 26. MTR e valore tendenziale per provincia settore commerciale



	05	06	07	08	09	10	11	12
01 Val 11	432	428	392	336	304	334	320	312
02 Val 11	269	252	268	232	207	181	162	159
03 Val 11	452	449	324	320	322	324	332	344
04 Val 11	224	208	222	198	188	142	138	229
05 Val 11	234	204	182	174	208	208	204	148
06 Val 11	404	352	324	188	222	212	198	140
07 Val 11	432	324	240	42	244	52	52	212
08 Val 11	534	222	204	164	344	328	184	102
09 Val 11	34,6%	-16,3%	-17,5%	-41,2%	14,6%	-12,6%	-19,6%	-20,4%

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, visto il contesto dove l'immobile è collocato e la limitata fruibilità ad uso commerciale ad eccezione del piano terra, si procede alla valutazione dello 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 estrarsi, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche, beni similari di cui siano noti i prezzi di compravendita.

Per l'acquisizione dei dati economici da assumere a riferimento nella comparazione, ci 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 ai fini 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 logici:

- Indagini di mercato e costituzione del campione;
- Test di ammissibilità da effettuare sui soli dati relativi all'eventuale ampliamento del campione;

- Riepilogo 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 costruzione del campione

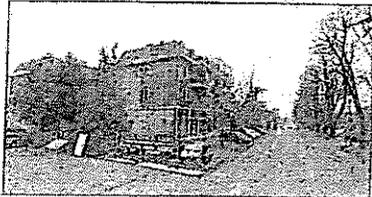
Al fine dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della presente stima si sono prese in considerazione le rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato le cui risultanze sono riportate di seguito.

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 Mistrretta rep. 101033/37419 del 10/12/2012

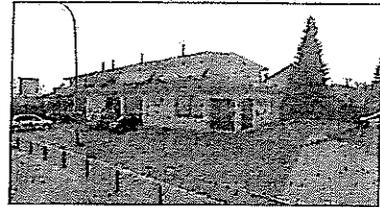
Ubicazione immobile	Manerbio
Superficie commerciale (m ²)	176
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	C/m ² 1.591



Trattasi 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

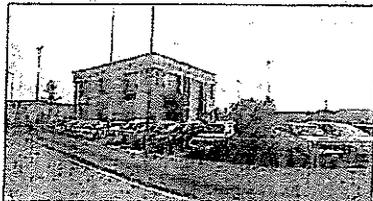
Ubicazione immobile	Manerbio
Superficie commerciale (m ²)	274
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	C/m ² 1.022



Trattasi 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

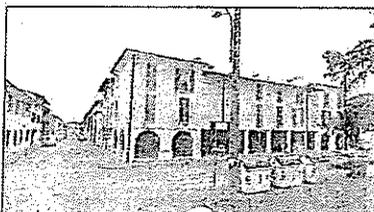
Ubicazione immobile	Manerbio
Superficie commerciale (m ²)	140
Stato conservativo	ottimo
Prezzo unitario	C/m ² 1.429



Trattasi di ufficio già edibito ad agenzia di assicurazioni ubicate 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. 37690/13603 del 1306/2013

Ubicazione immobile	Bagnolo Mella
Superficie commerciale (m ²)	113
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	C/m ² 1.239



Trattasi di ampio locale al piano terra ad uso ufficio con antibagno e due servizi sito in Comune di Bagnolo Mella, all'angolo tra via Vittorio Veneto e via Caduti per la Libertà, avente una superficie commerciale di m² 113, più area urbana di 40 m².

e) Atto notaio Mario Fernandes rep. 37357/13361 del 31/01/2013

Ubicazione immobile	Bagnolo Mella
Superficie commerciale (m ²)	100
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	C/m ² 1.624



Trattasi di studio con annessa autorimessa di pertinenza, al piano terra, ubicato in viale Stazione n° 2 nel Comune di Bagnolo Mella, avente una superficie commerciale di m² 100, composto da ingresso/disimpegno, tre locali più due w.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 nella seguente tabella:

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:

Tipologia edificio	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	750

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 vastità sia quantificabile in €/m² 1.302,33 (Euro milletrecentodue/33).

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

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

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

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

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

VALORE DELL'INTERO COMPENDIO:

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

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

CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto di stima, attualmente inutilizzati, sono ubicati a Manerbio, in Piazza Battisti, in angolo con Via IV Novembre, n° 4, di proprietà del Comune di Manerbio, con sede in Manerbio - C.F. 00303410179 proprietà 1/1 e così identificati catastalmente:

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

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

CATASTO FABBRICATI

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita C	Incarico
NCT 15	449	450	3	-	C/1	1	271 m²	2.673,29	Via IV Novembre n° 4 Piano: T-1-2
		451	4	-					
		451	3	-					
NCT 19	450	1	-	C/6	3	17 m²	43,07	Piazza Battisti n° 11 Piano: T	
NCT 19	450	2	-	C/2	1	10 m²	10,59	Piazza Battisti n° 11 Piano: T	
NCT 19	450	3	-	C/6	3	18 m²	45,55	Piazza Battisti n° 11 Piano: T	
41	7436	1	-	C/6	1	15 m²	27,89	Piazza Battisti n° 11 Piano: T	
41	7436	2	-	C/6	3	17 m²	43,07	Piazza Battisti n° 11 Piano: T	
41	7436	3	-	C/6	3	16 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 estimative 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 Cambareri)

[Firma]

Il Direttore
(Francesco Ibrizzi)

[Firma]

Direzionale Regionale per la 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)



Ufficio Provinciale di BRESCIA - Direzione FRANCESCO DE LUCA

Per Viaura

Forticello 149

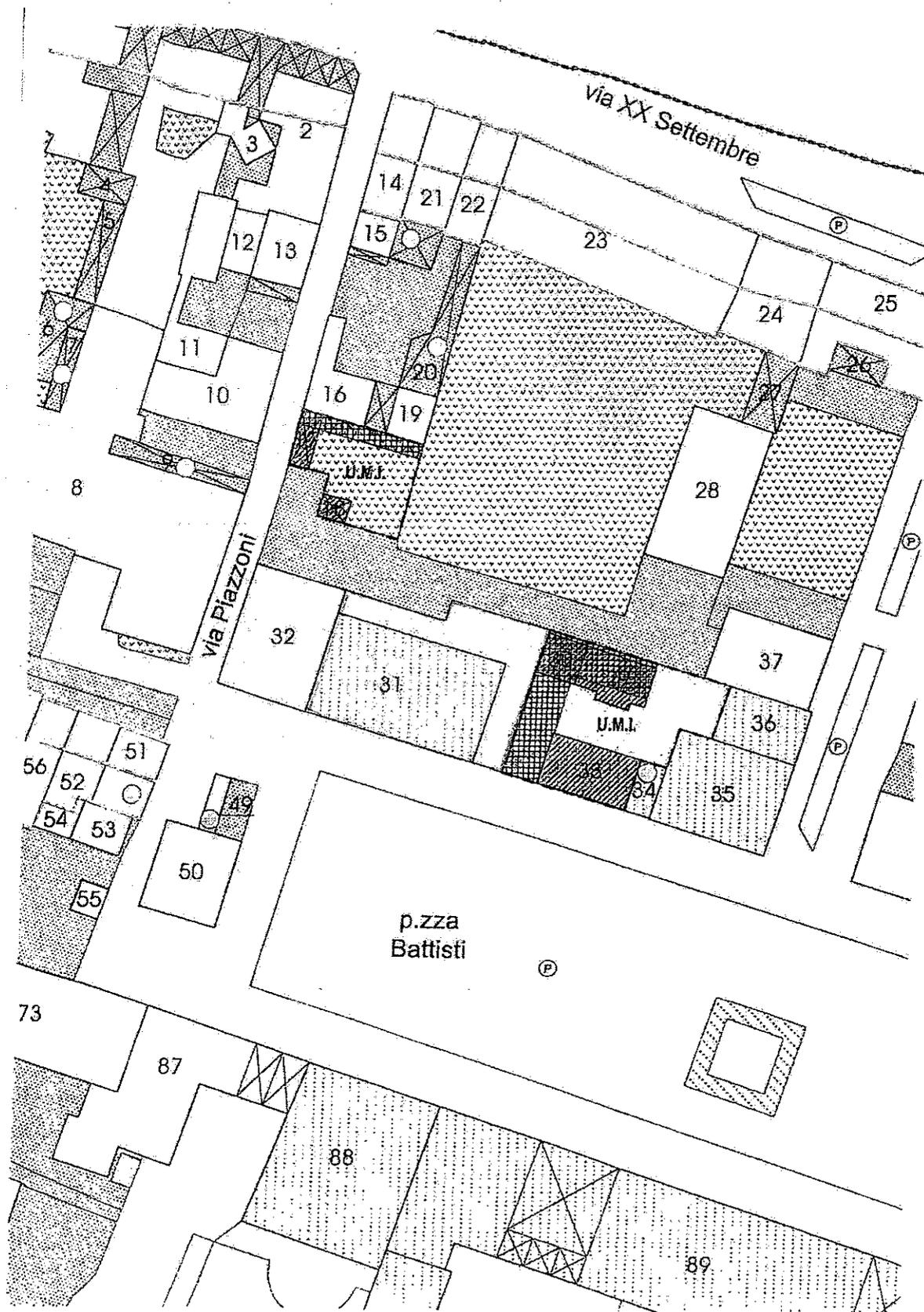
Comune MANERBIO
Foglio 19

Scala originale: 1:1000
Dimensione cartice: 267 000 x 159 000 metri
Fol. n. 1148907/2011

N=502300

1:1599100

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.

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Cassanese, 285 - 25122 Brescia (A.D. 030/2121111) - P.E. e C.A. 25/20113

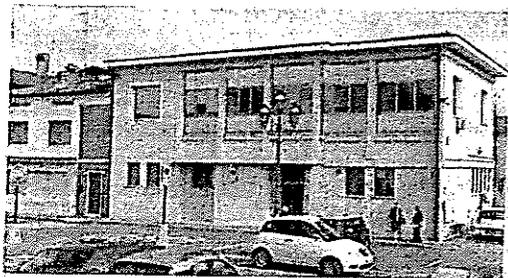
002825

Relazione di Stima particolareggiata di immobile posto a Manerbio (BS) in Piazza Battisti n° 11 di proprietà del Comune di Manerbio.

Comune di Manerbio, con sede in Manerbio

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

Foglio 19 particella 446 parte e 449 parte.



comunità
COMUNE DI MANERBIO

Prot. 4740 del 29/04/2013

Perizia di Stima particolareggiata di immobili posti a Manerbio in Piazza Battisti n° 11 - di proprietà del Comune di Manerbio.

INDICE

PREMESSA 2

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE 2

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE 2

1.2 NOTIZIE DI CARATTERE PARTICOLARE 4

1.3 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI 13

1.4 DATI CATASTALI 15

PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE 17

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA 17

2.2 VINCOLI 20

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE 20

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE 20

4 SCOPO DELLA STIMA 21

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE 21

6 METODOLOGIA 29

CONCLUSIONI 45

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Cassanese, 285 - 25122 Brescia (A.D. 030/2121111) - P.E. e C.A. 25/20113

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 n° 11 a Manerbio, costituito da una unità immobiliare a destinazione direzionale così identificato catastalmente:

Sex.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita C	Indirizzo
NCT	19	446 449	7 1	-	B/4	U	2.058 m²	1.384,73	Piazza Battisti n° 11 Piano: 1-1-51

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.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

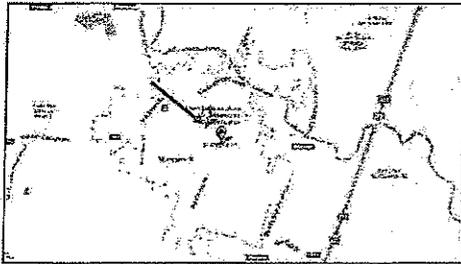
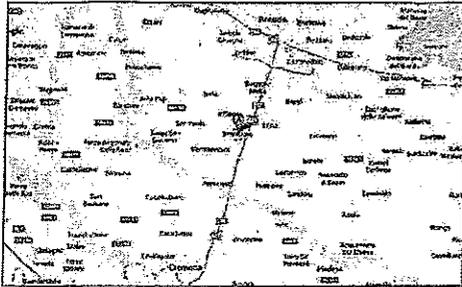
Il Comune di Manerbio è un importante e agevole nodo per le vie di comunicazione del territorio della bassa bresciana. È presente la Stazione Ferroviaria, che collega Brescia a Cremona e Fidenza, inoltre sono presenti il casello dell'autostrada A21 Brescia-Torino, la ex strada statale 668 Lenese, ora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

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Cassanese, 285 - 25122 Brescia (A.D. 030/2121111) - P.E. e C.A. 25/20113

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



Stradario

Direzione Regionale per le Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Venezia, 3 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2100000 - Fax 030/2100001

1.2. NOTIZIE DI CARATTERE PARTICOLARE

L'edificio in valutazione è posto in Piazza Battisti n° 11 (palazzina BBS-ACM). Si sviluppa su due piani fuori terra ed uno al piano interrato. L'immobile di proprietà comunale è attualmente sede della società municipalizzata BBS-ACM. Il fabbricato è posto nel centro storico, in fregio alla Piazza Battisti di fronte alla sede del Comunale, dove si trovano ampi spazi adibiti a parcheggio pubblico. L'immobile, edificato negli anni '50, è identificato al foglio 19 particella 446.

La porzione di immobile in valutazione ha pianta geometrica regolare, con piccolo cortile esclusivo facente parte del mappale 449.

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti elementi strutturali:

Struttura verticale:

- murature perimetrali dei piani miste in cls e mattoni di laterizio con integrazione di pilastri e travi in c.a.;

Strutture orizzontali:

- Solette in c.a. e mattoni in laterizio;
- La copertura e a tetto inclinato con sovrastati coppi in laterizio.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate. I serramenti esterni sono in alluminio al piano rialzato, oscurati da tapparelle interne, mentre al primo piano sono in legno ed in alluminio.

I pavimenti dell'ingresso e delle scale sono in marmo, quelli degli uffici in parquet. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e parte della suddivisione dei locali è realizzata con pannelli melaminici con sovrapposizione di luce in vetro.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici, quali:

- Impianto di riscaldamento a gas metano;
- Raffrescamento;
- Elettrico;
- Telefonico;
- Allarme e video sorveglianza;
- Ecc.

Direzione Regionale per le Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Venezia, 3 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2100000 - Fax 030/2100001

L'edificio risulta in normale stato di conservazione e manutenzione.



Prospetto principale su Piazza Battisti



Vista lato sud ed est

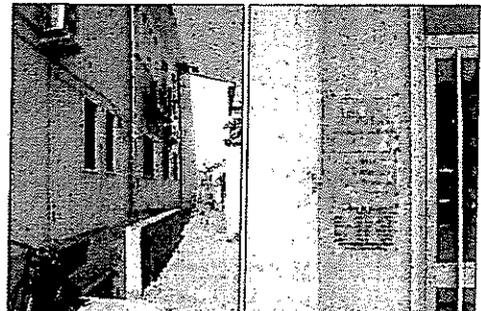
Da quanto potuto osservare in sede di sopralluogo, effettuato in data 14/05/2013 alla presenza della geometra Patrizia Teruzzi, l'immobile attualmente utilizzato come ufficio dalle due aziende municipalizzate, si trova in normali condizioni sia strutturali che manutentive. Nel cortile esterno è stata realizzata una scala munita di servo scala per il superamento delle barriere architettoniche.

Direzione Regionale per le Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Venezia, 3 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2100000 - Fax 030/2100001



Ingresso cortile esclusivo

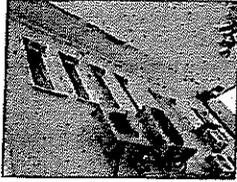
Pedana mobile



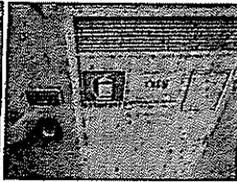
Particolare facciata nord

Segne degli uffici presenti

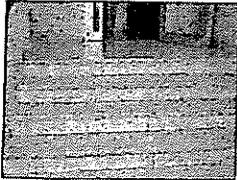
Direzione Regionale per le Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Venezia, 3 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2100000 - Fax 030/2100001



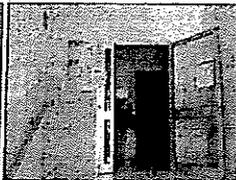
Lato nord con vista impianti clima



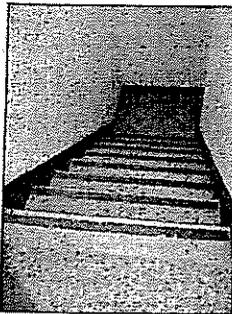
Ingresso centrale tecnica



Scale d'ingresso



Porta d'ingresso al piano rialzato

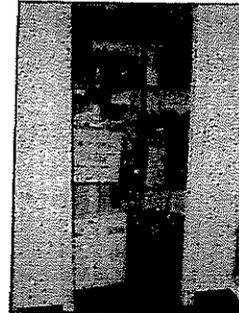


Scale d'accesso al piano interrato



Particolare pavimento piano interrato

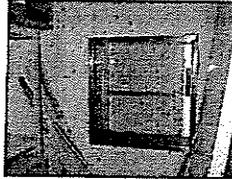
Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Salaria, 21 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2121111 - Fax 030/2121112



Ripostiglio



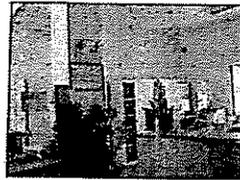
Archivio



Montacarichi



Bancone ufficio



Bancori uffici



Zone d'attesa

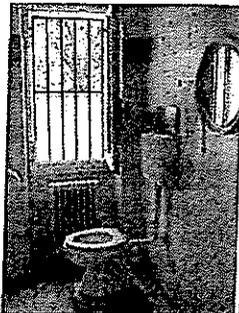
Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Salaria, 21 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2121111 - Fax 030/2121112



Corridoio



Postazioni ufficio

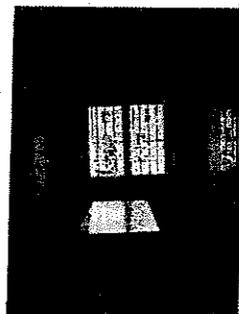


Bagno



Corridoio

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



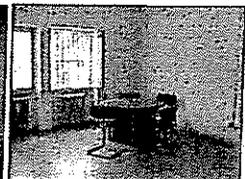
Particolare locale ufficio



Locale a disposizioni



Particolare locale ufficio



Sala riunioni

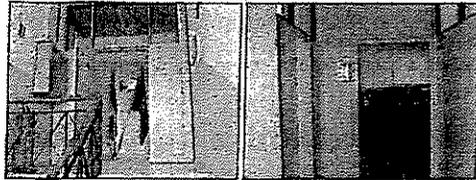


Particolare impianto illuminazione



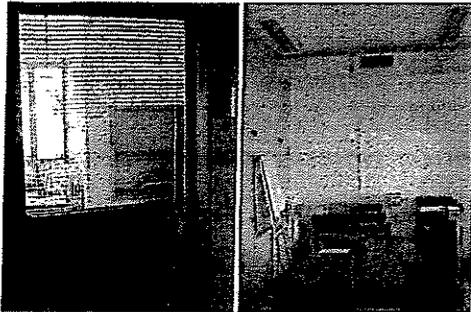
Particolare rampe

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



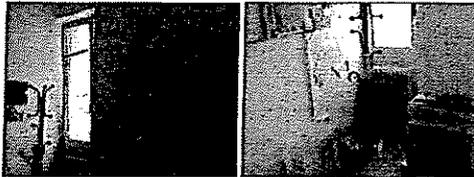
Ufficio al piano primo

Corridoio e divisori stanze



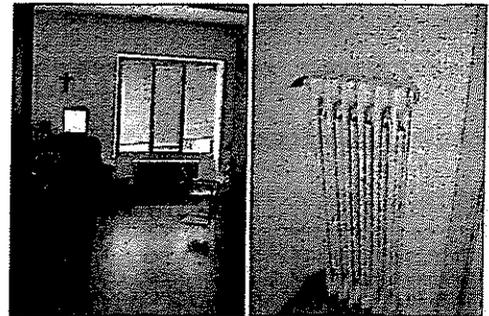
Porta interna

Locale ufficio



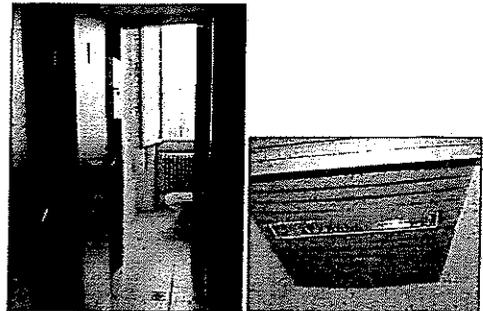
Particolare ufficio

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



Ufficio

Termosifone



Antibagno e bagno

Corpo filum. nella controssoff.

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



Portone d'ingresso

1.3 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

La consistenza così ricavata è stata ragguagliata secondo i disposti dell'allegato "C" ai criteri generali delle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.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 23/03/1998 n. 138. Al fine del computo, si è considerata la superficie lorda calcolata sulla base delle planimetrie catastali reperite agli 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

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

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;
 - 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 quella 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) delle superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

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

- 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.

La consistenza lorda dell'immobile desunta dalla planimetria depositata presso i n/s archivi e agli atti di questo Ufficio, è pari a:

TABELLA CONSISTENZA				
Unità immobiliare: Ig NCT/19 particella 446 sub 7 =				
Ig NCT/19 particella 448 sub 1				
Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²
Terra - Primo interrato	Locali principali - accessori diretti	460	1	460
	Interrato	111	0,5	56,0
	Balconi - Terrazze e simili	4	0,3	1,0
	Corte esclusiva	131	0,1	13,0
SUPERFICIE TOTALE		706		530,0

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

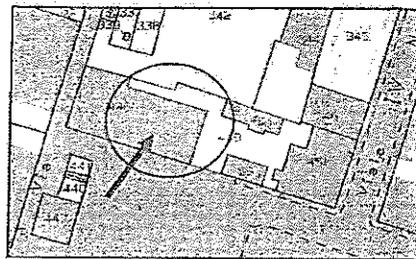
Foglio	Particella	Pos.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie h ² are ca	Reddito Dominicale	Agrario
19	446			Ente Urbano	00	04 33	Euro ----	Euro ----
19	449			Ente Urbano	00	03 42	Euro ----	Euro ----

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	ZC	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita e	Indirizzo
NCT/19	446 449	7 1	-	B/4	U	2058 m ²	1.381,72	Piazza Battisti n. 11 Piano: T-1-S1

COSTRUZIONE

Nella mappa catastale vigente, gli immobili confinano in senso orario partendo da nord con i mappali 342, 450, porzione 449, Piazza Battisti e Via Plazzoni.



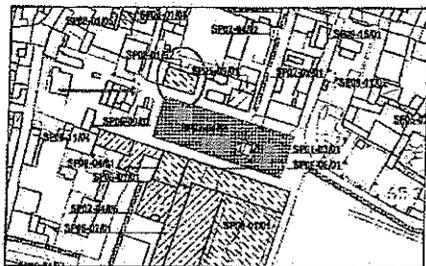
Estratto mappa

PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

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	446	411	Art. 20 SP08 "ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE"
	449	342	

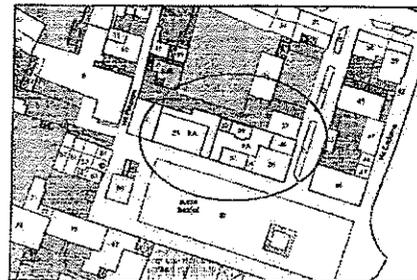


Estratto P.G.T.

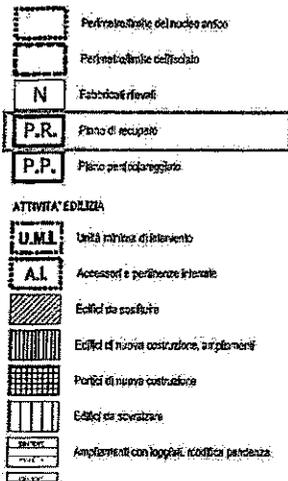
Il Comune di Manerbio per poter incentivare l'alienazione dei suoi fabbricati ha modificato la destinazione urbanistica attribuita nel P.G.T., applicando quanto disposto dall'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n° 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n° 133, al Piano delle valorizzazioni 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 23/05/2013 con deliberazione n° 40 del Commissario Straordinario è stato approvato il nuovo piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2013.

Relativamente al fabbricato 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 a **Commerciale e Direzionale**, venendo così incontro alle esigenze di valorizzazione immobiliare.



LEGENDA



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.

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

TITOLO IV

Articolo 10 Modalità di attuazione

L'attuazione delle previsioni per i Nuclei di Antica Formazione avverrà attraverso modalità operative diversificate che comprendano interventi edili diretti o pianificazione attuativa.

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.);
 - denunce di inizio attività (D.I.A.);
 - permessi di costruire convenzionati (P.C.Co. - ex art. 10, comma 2, LR 120/05 e s.m. e i.).
- L'intervento con titolo abilitativo è subordinato alla osservanza di quanto stabilito dai sottocapitoli del titolo relativamente al grado di operatività prevista per ciascun edificio inserito all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione, nonché alle previsioni della tavola operativa del piano urbanistico.

L'attuazione, subordinata alla redazione di pianificazione attuativa, potrà avvenire invece con:

- piani paesaggistici (PP);
- piani di recupero (PR).

I Piani di Recupero, finalizzati al recupero ed al riordino dell'esistente del nucleo antico utilizzando dove consentito lo strumento della ristrutturazione edilizia o urbanistica, potranno essere messi a cura dell'Amministrazione Comunale oppure a cura di singoli proprietari o consorzi. In questi ultimi il progetto dovrà essere esteso nelle sue previsioni all'intero comparto individuato nello stesso piano. Esso indica un modo di intervento urbano in cui fasi esecutive possono essere attuate in tempi diversi da operatori diversi, tutte le quali, però, dovranno attenersi alle indicazioni del piano onde ottenere a medio o lungo termine un intervento unitario.

I Piani di attuazione delle previsioni urbanistiche per i Nuclei di Antica Formazione definiranno, oltre che gli interventi volti alla realizzazione della residenza e delle altre attività compatibili, i modi ed i tempi di acquisizione delle aree e delle costruzioni a questo scopo indicate dall'indagine sui Nuclei di Antica Formazione.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione di PR interressanti esclusivamente edifici classificati con gradi di operatività di valore 3 ed 4 derivanti dall'analisi storico-ambientale degli stessi, potrà 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.

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 nei seguenti passi:

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

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 dei beni 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, ai fini di una loro eventuale alienazione.

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

- Comparazione diretta (sintetico) che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti;
- 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:

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

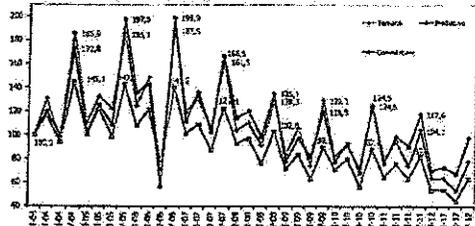
I settori non residenziali

Gli andamenti delle compravendite degli immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo chiudono il 2012 con saggi tutti negativi, analogamente al settore residenziale.

Come già evidenziato in Tabella 1 nel IV trimestre del 2012, rispetto allo stesso trimestre del 2011, i crolli sono elevati 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 -17,3%.

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 calo complessivo degli scambi, rispetto al IV trimestre 2004, che raggiunge quasi il 66% (-58,3%), segue il settore commerciale che segna una contrazione del -56,3%. Infine, il settore produttivo registra dal 2004 una diminuzione del -43,6%.

Figura 13: Numero indici NTN trimestrali per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 13 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali trimestrali annue registrate ogni trimestre dal 2004. Risultano evidenti dai grafici variazioni negative accentuate dal 2009. Poiché sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la forte crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nell'I trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011.

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

Il settore commerciale

Nel settore commerciale prosegue la lunga serie delle variazioni negative iniziata nel 2005 interrotta dagli incrementi registrati nel I trimestre del 2007 e del 2011.

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

Nel 2012 complessivamente nel settore commerciale si sono registrate 26.281 NTN in diminuzione del -24,7% rispetto all'anno 2011.

Figura 23. NTN trimestrali e variazioni tendenziali annuali settore commerciale per macro area geografica

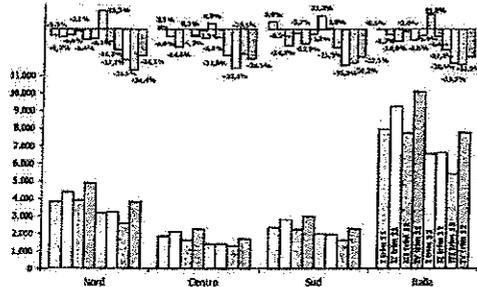


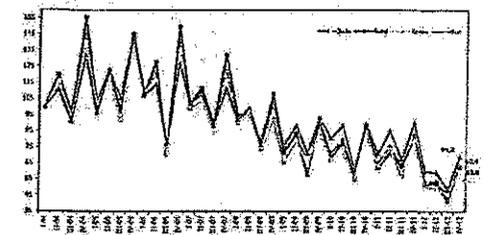
Tabella 14. NTN trimestrali e variazioni tendenziali annuali settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	anno 2012	var % I1-12	var % II-12	var % III-12	var % IV-12	anno 2012
Nord	3.155	3.247	2.547	3.796	12.741	-9,4%	-22,2%	-24,7%	-24,7%	-24,7%
Centro	1.806	1.339	1.281	1.880	5.779	-20,5%	-24,5%	-24,7%	-24,7%	-20,5%
Sud	1.965	1.843	1.583	2.267	7.762	-23,3%	-23,3%	-23,3%	-23,3%	-23,3%
Totale	6.925	6.429	5.411	7.943	26.281	-23,0%	-23,0%	-23,0%	-23,0%	-24,7%

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale nel IV trimestre 2012 vede più che dimezzata la propria quota di mercato perdendo il 56,3% delle compravendite; tra le macro aree, il Nord registra un calo del -60,1%, il Centro -56,7% e infine poco inferiore la perdita al Sud, -47,7% (Figura 24).

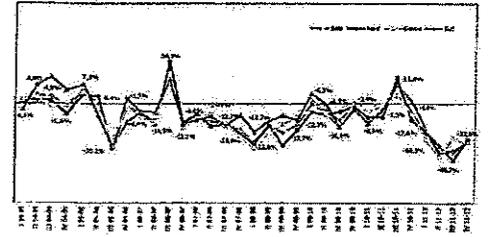
Direzione Regionale per le Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Figura 24. Variazioni in NTN trimestrali settore commerciale per macro area geografica



La Figura 25 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Sia a livello nazionale che tra le macro aree, dopo il rialzo isolato del II trimestre 2011, il settore commerciale continua la flessione iniziata nuovamente nel IV trimestre 2011.

Figura 25. Serie delle variazioni tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica

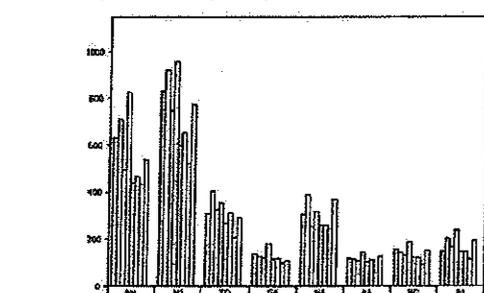


In linea d'attesa al trend generale del settore commerciale, in otto principali province con 3.758 NTN segnano complessivamente una flessione pari a -30,6%. I carichi di dettaglio per le singole province in linea e le variazioni, mostrata in Figura 26, evidenzia cali in tutte le province.

Le perdite maggiori si registrano a Genova, -41,6% e a Roma, -34,6%. Le altre province mostrano cali compresi tra il -19,6% e il -12,6%. L'unica eccezione è rappresentata dalla provincia di Napoli che segna un rialzo del +16,0%.

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

Figura 26. Attivazioni in NTN principali province settore commerciale



	BA	BR	CR	GE	NA	PA	PI	PR	RA	RM	TN	VC
NTN trim 11	430	424	207	124	204	114	135	142	142	201	144	144
NTN trim 12	270	322	401	124	207	114	142	142	142	201	144	144
NTN trim 11	494	346	324	120	202	104	132	144	144	201	144	144
NTN trim 12	824	639	355	179	314	242	186	230	230	301	244	244
NTN trim 11	429	296	199	134	228	104	112	144	144	201	144	144
NTN trim 12	486	452	212	118	252	112	118	144	144	201	144	144
NTN trim 11	431	323	285	92	244	57	89	112	112	144	144	144
NTN trim 12	339	272	291	105	244	125	124	192	192	144	144	144
Var % 2° trim 12 - 11	-34,8%	-19,3%	-17,9%	-41,9%	16,0%	-12,6%	-35,8%	-15,4%	-15,4%	-15,4%	-15,4%	-15,4%

6 METODOLOGIA

Con riferimento allo scopo della stima, l'unità immobiliare ipotizzata è di tipo direzionale, per la quale si ravvizza le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato. 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 estrinseche ed intrinseche, beni simili di cui siano noti i prezzi di compravendita.

Per l'acquisizione dei dati economici da assumere a riferimento nella comparazione, ci 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

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

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.L., 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 al soggetto di stima. Tale circostanza non permette di utilizzare un procedimento monparametrico, 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 del tutto idoneo ai fini 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 logici:

- Indagini di mercato e costituzione del campione;
- Test di ammissibilità da effettuare sui soli dati relativi all'eventuale ampliamento del campione;
- Riepilogo 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;

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

- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati.

Indagini di mercato e sostituzione del campione

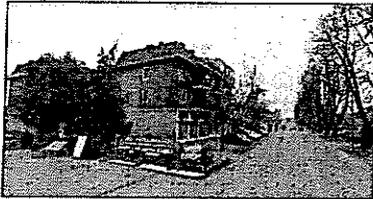
Al fine dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della presente stima si sono prese in considerazione le rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato le cui risultanze sono riportate di seguito;

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 compravendite;
- Offerte immobiliari.

3) 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

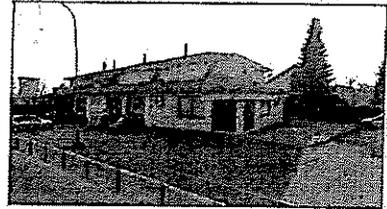


Trattasi di locali ad uso ufficio posti al piano secondo, ubicato in via Cremona n° 10 nel Comune di Manerbio, avente una superficie commerciale di 176 m², così composto: quattro locali, archivio, antibagno e due servizi.

Direzionale Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Roma, 31 - 25121 Mantova (Mn) - Tel. 0376/339911 - Fax 0376/339912 - www.regione.lombardia.it

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

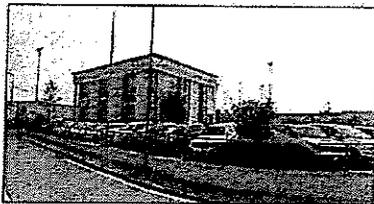


Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio sito al piano terra, ubicata in via Carlo Marx nel Comune di Manerbio, avente una superficie commerciale di m² 274, composta da sette locali, servizi ed accessori, più ampia cantina al piano interrato collegata tramite scala interna,

c) Offerta di vendita - immobiliare.it/39825974

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

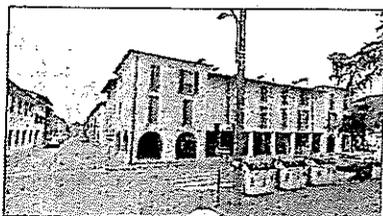
Direzionale Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Roma, 31 - 25121 Mantova (Mn) - Tel. 0376/339911 - Fax 0376/339912 - www.regione.lombardia.it



Trattasi di ufficio già adibito ad agenzia di assicurazioni ubicato nella zona industriale di Manerbio, in fabbricato di recente 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. 37690/13603 del 13/06/2013

Ubicazione immobile	Bagnolo Mella
Superficie commerciale (m ²)	113
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m ² 1.259



Trattasi di ampio locale al piano terra ad uso ufficio con antibagno e due servizi sito in Comune di Bagnolo Mella, all'angolo tra via Vittorio Veneto e via Caduti per la Libertà, avente una superficie commerciale di m² 113, più area urbana di 40 m².

e) Atto notaio Mario Fernandes rep. 37357/13361 del 31/01/2013

Ubicazione immobile	Bagnolo Mella
Superficie commerciale (m ²)	100
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m ² 1.624



Trattasi di studio con annessa autorimessa di pertinenza, al piano terra, ubicato in viale Stazione n° 2 nel Comune di Bagnolo Mella, avente una superficie commerciale di m² 100, composto da ingresso/disimpegno, tre locali più due w.c. e sala sterilizzatrice, e con locale cantina al piano interrato, oltre 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 nella seguente tabella:

Direzionale Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Roma, 31 - 25121 Mantova (Mn) - Tel. 0376/339911 - Fax 0376/339912 - www.regione.lombardia.it

Direzionale Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Roma, 31 - 25121 Mantova (Mn) - Tel. 0376/339911 - Fax 0376/339912 - www.regione.lombardia.it

BIBLIOTECA	MAGAZZINI DI COMPARAZIONE (omogeneizzati)					SOGGETTO IN STIMA
	C1	C2	C3	C4	C5	
DESCRIZIONE	DESCRIZIONE	DESCRIZIONE	DESCRIZIONE	DESCRIZIONE	DESCRIZIONE	DESCRIZIONE
Superficie	100	100	100	100	100	100
Prezzo	100	100	100	100	100	100
Costo di gestione	100	100	100	100	100	100
Costo di manutenzione	100	100	100	100	100	100
Costo di riscaldamento	100	100	100	100	100	100
Costo di illuminazione	100	100	100	100	100	100
Costo di acqua	100	100	100	100	100	100
Costo di gas	100	100	100	100	100	100
Costo di elettricità	100	100	100	100	100	100
Costo di altri servizi	100	100	100	100	100	100
Costo di altri costi	100	100	100	100	100	100
Costo di altri servizi	100	100	100	100	100	100
Costo di altri costi	100	100	100	100	100	100
Costo di altri servizi	100	100	100	100	100	100
Costo di altri costi	100	100	100	100	100	100

Direzione Regionale per la Lombardia - Terziero - Ufficio Provinciale di Brescia - Terziero
 Via Venezia, 11 - 25121 Mantova (Mn) - Tel. 0376/209111 - Fax 0376/209112

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 dei dati
- Localizzazione urbana generale

Omogeneizzazione riferita all'epoca dei dati (K_e)

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

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

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 p_u (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

$$p'_u = p_u \times K_e \times K_l$$

si effettua il test di ammissibilità dei dati omogeneizzati, eliminando dal processo quelli il cui prezzo unitario p'_u non rientri 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:

$$V_{OMI}^{min} - C' < V_{OMI}^{max} - C''$$

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

Nel caso in esame tutti i comparables supera il test di ammissibilità.

Direzione Regionale per la Lombardia - Terziero - Ufficio Provinciale di Brescia - Terziero
 Via Venezia, 11 - 25121 Mantova (Mn) - Tel. 0376/209111 - Fax 0376/209112

SOGGETTO	MAGAZZINI DI COMPARAZIONE		SOGGETTO
	C1	C2	
DESCRIZIONE	DESCRIZIONE	DESCRIZIONE	DESCRIZIONE
Superficie	100	100	100
Prezzo	100	100	100
Costo di gestione	100	100	100
Costo di manutenzione	100	100	100
Costo di riscaldamento	100	100	100
Costo di illuminazione	100	100	100
Costo di acqua	100	100	100
Costo di gas	100	100	100
Costo di elettricità	100	100	100
Costo di altri servizi	100	100	100
Costo di altri costi	100	100	100
Costo di altri servizi	100	100	100
Costo di altri costi	100	100	100
Costo di altri servizi	100	100	100
Costo di altri costi	100	100	100

Direzione Regionale per la Lombardia - Terziero - Ufficio Provinciale di Brescia - Terziero
 Via Venezia, 11 - 25121 Mantova (Mn) - Tel. 0376/209111 - Fax 0376/209112

Compilazione della tabella dei dati

Si procede alla valutazione del subject attraverso il confronto dei 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 quantitative, il suo apprezzamento è dato dalla misura della stessa.

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

Direzione Regionale per la Lombardia - Terziero - Ufficio Provinciale di Brescia - Terziero
 Via Venezia, 11 - 25121 Mantova (Mn) - Tel. 0376/209111 - Fax 0376/209112

CATEGORIA	CATEGORIA	CATEGORIA	MAGGIORE IN COMPARAZIONE												MAGGIORE IN SITUAZIONE		
			Immobiliare			Immobiliare			Immobiliare			Immobiliare					
			1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3			
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21

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

Completamento della tabella dei prezzi marginali.

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

Si ottiene:

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

CATEGORIA	CATEGORIA	CATEGORIA	PREZZI MARGINALI														
			Immobiliare			Immobiliare			Immobiliare			Immobiliare					
			1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3			
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21

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

Completamento della tabella di valutazione e sintesi valutativa.

La tabella si compone di due riquadri, di cui nel primo compaiono 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'i-esimo 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 Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via ...
 ...

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

CANTIERE		MATERIE																	
NUMERO	DESCRIZIONE	NUMERO	DESCRIZIONE	NUMERO	DESCRIZIONE	NUMERO	DESCRIZIONE	NUMERO	DESCRIZIONE	NUMERO	DESCRIZIONE	NUMERO	DESCRIZIONE	NUMERO	DESCRIZIONE	NUMERO	DESCRIZIONE	NUMERO	DESCRIZIONE
1	...	1	...	1	...	1	...	1	...	1	...	1	...	1	...	1	...	1	...

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

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 (P₂).

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

immobile di confronto	prezzo unitario corretto €/m²	superficie triangolare m²	prezzo corretto €
C1	1.370,87	726,562,31	726.562,31
C2	1.357,84	719.856,00	719.856,00
C3	1.325,74	702.666,00	702.666,00
C4	1.328,42	703.003,00	703.003,00
C5	1.451,58	750.943,00	750.943,00
immobile in stima	1.366,50	530	724.245,00

Il valore ottenuto, pari a €/m² 1.366,50 va confrontato con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, di seguito riportate:

Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m²)		Netto/Lordo
		Min	Max	
Uffici	Normale	1.350	1.600	Lordo

Il valore unitario stimato si attesta entro l'intervallo di rilevazione dell'OMI, a garanzia della congruità del risultato stimato a cui si è pervenuti mediante l'applicazione del criterio sintetico-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".

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

Comune di Brescia - fabbricati a destinazione residenziale:

Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/m²)	
	Min	Max
Uffici	1.485	1.650

In questo caso, il valore unitario stimato rientra nell'intervallo dell'alea stimale pari a +/- 10% del valore ottenuto.

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

$m^2 530 \times €/m^2 1.366,50 = € 724.245,00$

arrotondato a € 725.000,00 (Euro settecentoventicinquemila/00).

CONCLUSIONI

L'immobile oggetto di stima, è ubicato a Manerbio, in Piazza Battisti n° 11, di proprietà del Comune di Manerbio, con sede in Manerbio - C.F.: 00303410179 proprietà 1/1, e così identificato catastalmente:

CATASTO FABBRICATI

Sec.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria Classe	Consistenza	Rendite C	Indirizzo
NCT	19	446 449	7 1	-	B/4 U	2.058 m²	1.381,72	P.zza Battisti n° 11 Piano: T-1-S1

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile, 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 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 stimale esposte, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in

valutazione, sia pari a € 725.000,00 (Euro settecentoventicinquemila/00).

Brescia, 10/12/2013

Il Direttore - Responsabile Tecnico
Francesco De Luca

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

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

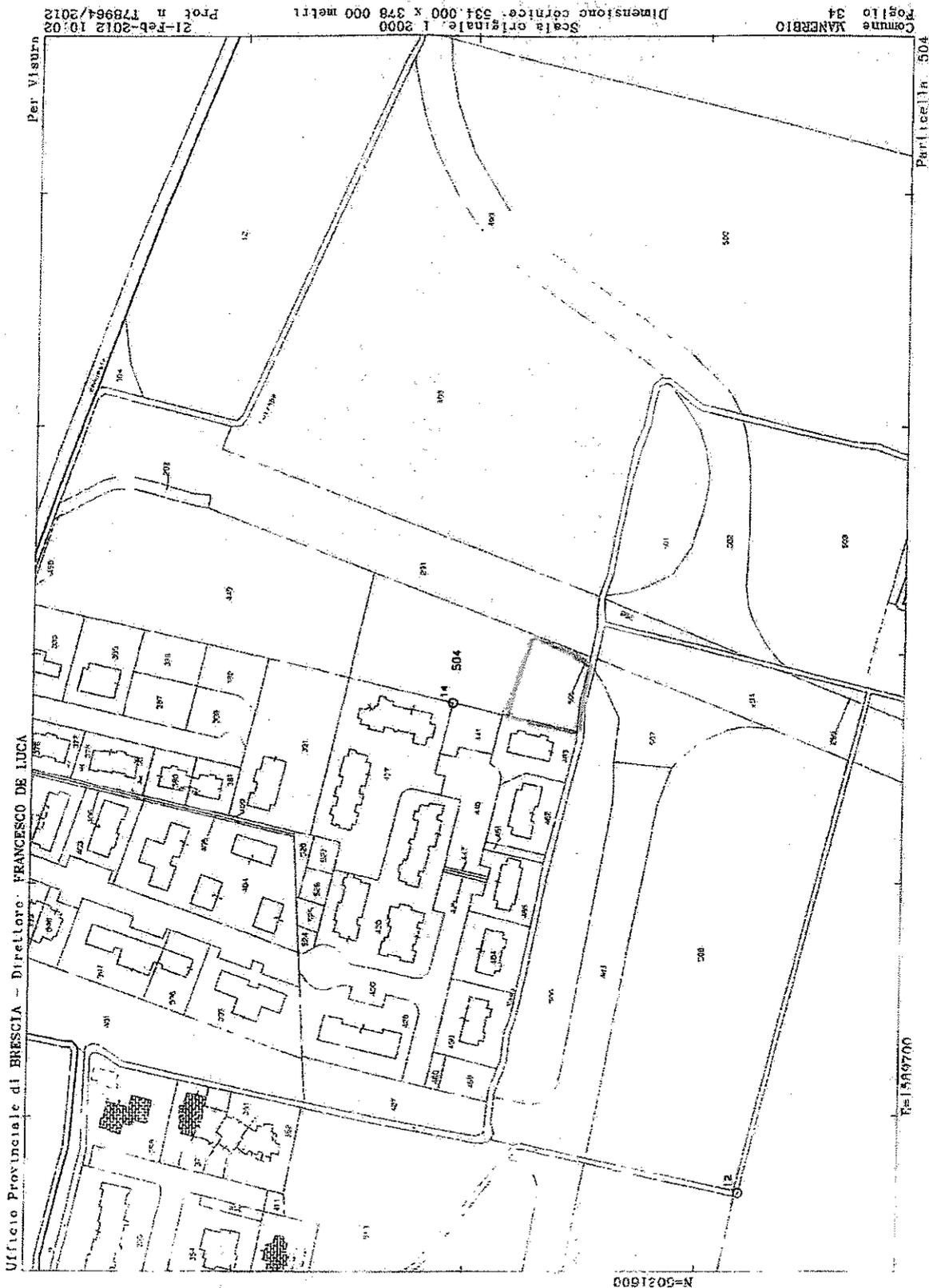
Immobile n. 6

Trattasi di area inedificata 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)



Ufficio Provinciale di BRESCIA - Direttore: FRANCESCO DE LUCA

Per Visura

21-Feb-2012 10:02
Prof. n. 178964/2012

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartice: 334,000 x 378,000 metri

Comune MANERBIO
Foglio 34

Particella n. 504

F=1546700

N=5021600

Scheda con le norme del PGT vigente

Bene immobile n. 6 "Via Einaudi"

NORME PGT VIGENTE

- V.U.S. (Verde Urbano di Salvaguardia) (parte in fascia di rispetto stradale)
- Non è ammessa alcuna nuova edificazione ad eccezione di autorimesse pertinenziali ex art. 9 Legge 122/89, edifici o piccoli locali di deposito attrezzi da giardino, gazebi e pergolati
- E' ammessa la realizzazione di piscine interrate
- Non è ammesso quanto sopra in fascia di rispetto stradale.

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 conguagli in seguito a frazionamento.

Aprile 2012

GEOM. ROBERTO CARRERA



Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

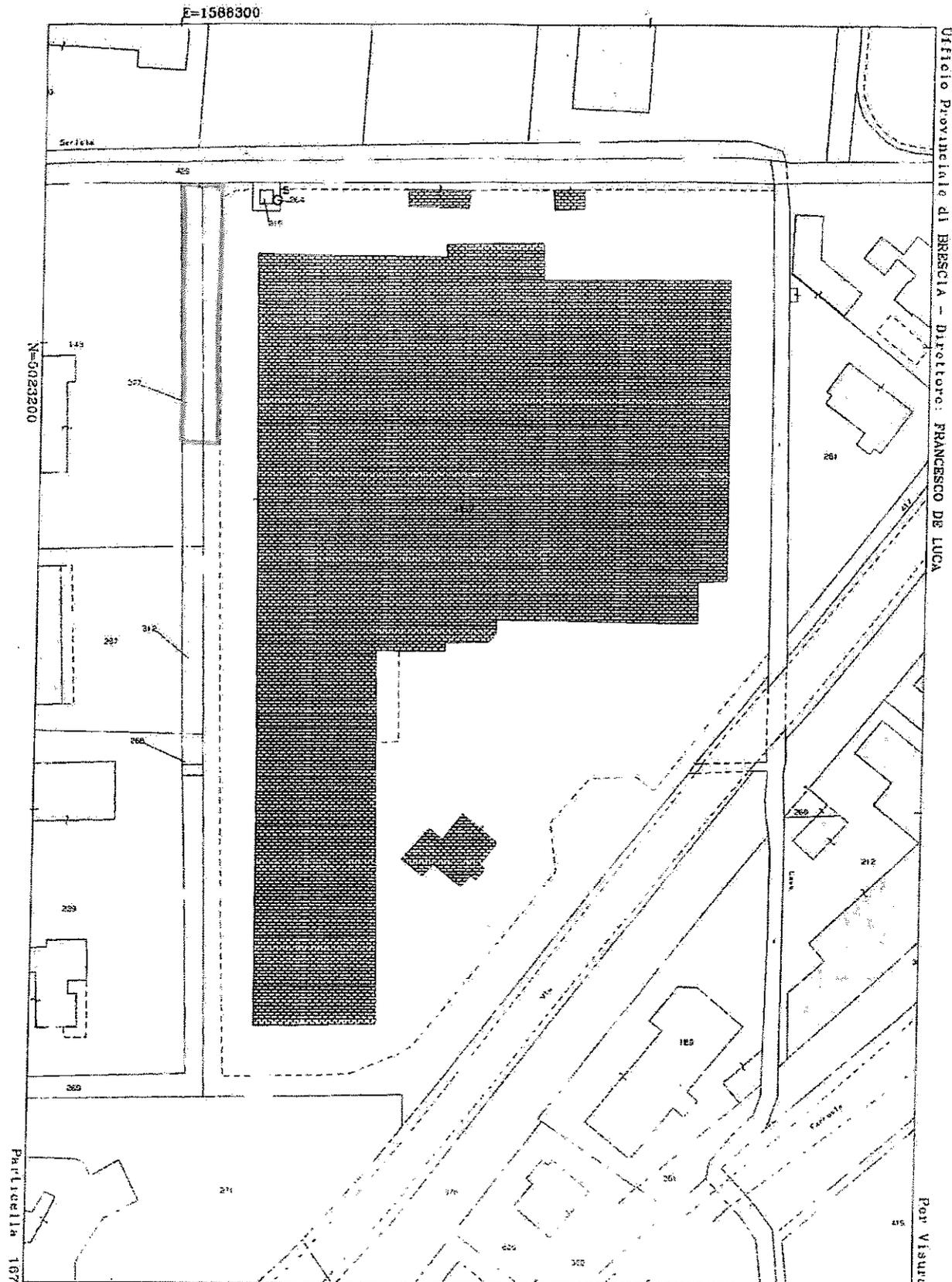
Immobile n. 7

Trattasi di area stradale in via Terranova.

L'area è inserita nel P.G.T. come area stradale. E' prevista valorizzazione mediante l'attribuzione di vacanza edificatoria (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>	Strada
			<i>destinazione urbanistica prevista come valorizzazione</i>	Ambiti territoriali a destinazione produttiva
			<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 checked="" type="checkbox"/> - Sì <input type="checkbox"/> - No
			<i>in misura:</i>	0,90 mq./mq.
			<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. 7 (foglio 17)



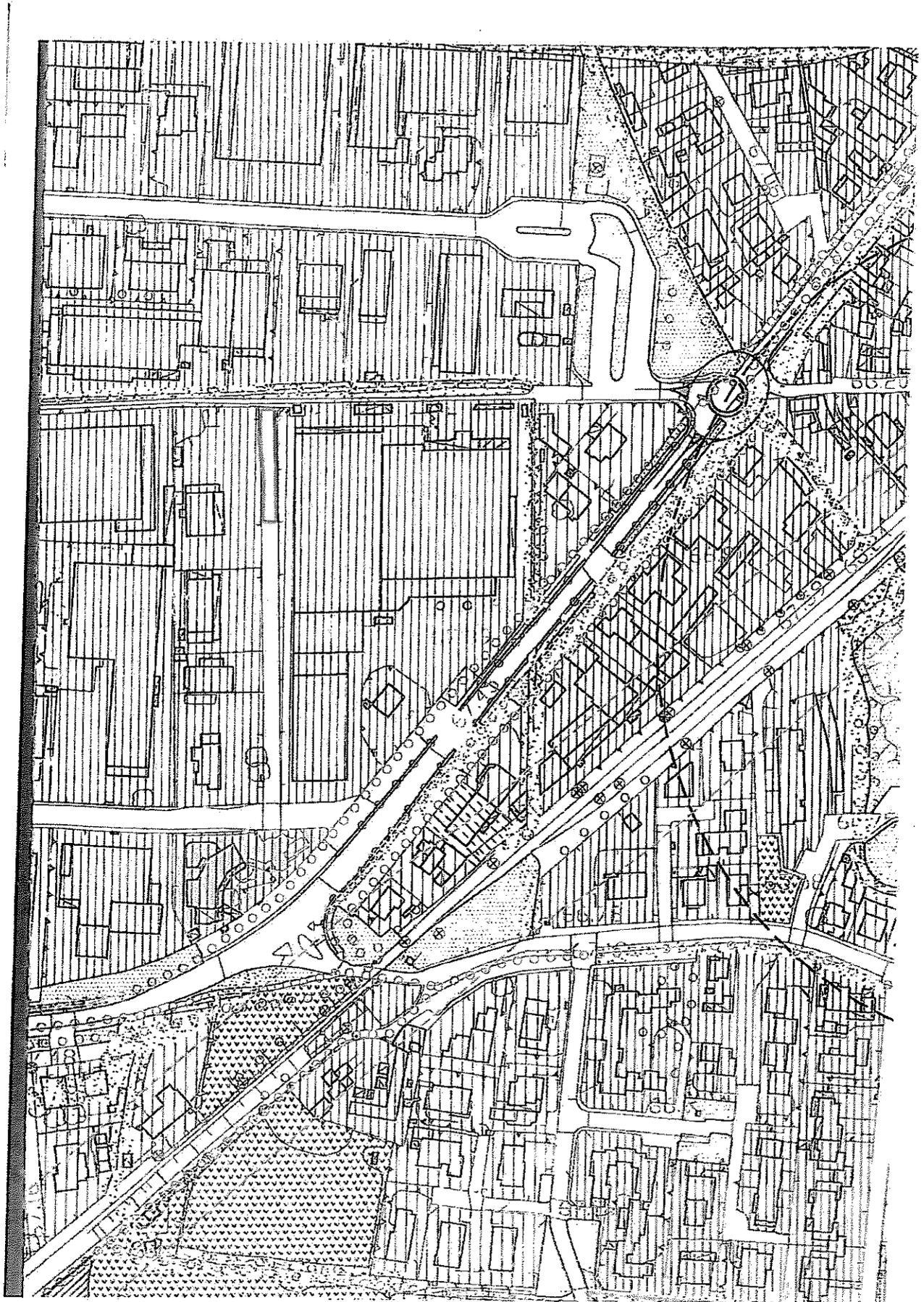
Ufficio Provinciale di BRESCIA - Direttore: FRANCESCO DE LUCA

Comune: MANERBTO
Foglio 17

Scala originale: 1 1000
Dimensione cornice 267 000 x 188 000 metri

21-Feb-2012 10:14
Prot n 790285/2012

Estratto PGT vigente con individuato in tinta l'immobile n. 7



Scheda con le norme del PGT vigente

Bene immobile n. 7 "Via Terranova"

NORME PGT VIGENTE

- Area stradale.

NORME PGT DOPO VALORIZZAZIONE

- Ambiti con destinazione prevalentemente produttiva.
- Indice fondiario: 0,90 mq./mq.
- Rapporto di verde profondo 15% lotto
- Altezza massima mt. 12,00
- Distanza dai confini pari a H/2 mai inferiore a mt. 5,00
- Distanza dai fabbricati pari a H mai inferiore a mt. 10,00
- Distanza dalle strade mai inferiore a mt. 5,00.

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

L'Amministrazione comunale intende valorizzazione l'area mediante l'attribuzione di vocazione edificabile (ambiti produttivi). La modifica dovrà essere oggetto di variante urbanistica, attualmente in itinere.

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 € **45.840,00** (quarantacinquemilaottocentoquaranta/00).

Aprile 2012

GEOM. ROBERTO CARRERA



Il Sindaco/Presidente del Consiglio legge l'oggetto del 4° punto iscritto all'ordine del giorno;

L'Assessore Preti relaziona in merito. Informa che il piano delle valorizzazioni ed alienazioni rappresenta un documento che va ad integrare il bilancio di previsione. Poiché c'è l'intenzione di emettere un bando per l'assegnazione di alcuni lotti, si procede all'approvazione del piano per il 2014, che presenta alcune variazioni rispetto a quello dell'anno precedente, approvato il 30 novembre 2013. Le modifiche intervenute sono riferite alle stime pervenute dall'Agenzia delle Entrate, relativamente ai fabbricati siti in piazza C.Battisti (ex Farmacia e palazzina ACM/BBS). Inoltre, si è provveduto, a seguito anche di un'analisi in Commissione Urbanistica, a diminuire gli indici volumetrici su alcuni lotti di Via Paolo VI, che sono risultati alti rispetto alle richieste dei cittadini. Elenca i lotti oggetto di modifica, specificando le relative riduzioni, finalizzate all'aumento dell' "appetibilità" dei lotti stessi e, quindi, alla concretizzazione della loro vendita;

Il Consigliere Comunale Boninsegna, Capogruppo "Manerbio Siamo Noi", chiede spiegazioni in merito alle differenze di valutazione dei lotti e degli edifici;

L'Assessore Preti risponde che, per gli edifici, la valutazione iniziale era stata fatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base dei valori di mercato di qualche anno fa, quando vi era maggiore richiesta. E' stato poi chiesto all'Agenzia delle Entrate di fare una propria stima. L'Agenzia prende in considerazione il valore dichiarato in atti, aventi ad oggetto edifici similari, registrati presso l'Agenzia delle Entrate stessa, e non il valore effettivo commerciale: quindi c'è stata questa forte diminuzione. Per non incorrere nel danno erariale, prima di mettere in vendita tramite bando gli edifici pubblici, è stata chiesta la valutazione minima su cui basarsi. Invece, per quanto riguarda i lotti, c'era un indice fondiario elevato, poiché si potevano realizzare anche case bifamiliari. Ci sono richieste per la realizzazione di abitazioni con un volume inferiore. Quindi si è deciso di andare incontro alle richieste di alcuni cittadini, volte all'acquisizione di un'area con un valore ridotto;

Il Consigliere Comunale Zucchi ricorda che la lottizzazione di via Paolo VI è stata fatta in due tempi, in quanto la lottizzazione approvata dall'Amministrazione Trebeschi non era stata portata a compimento ed i volumi erano rimasti secondo i concetti precedenti. Si va a completare la lottizzazione con una equiparazione volumetrica per tutti gli altri lotti;

Il Sindaco precisa che la scelta è stata fatta su criteri di equiparazione ed anche per la difficoltà oggettiva di costruire determinate volumetrie su un singolo lotto;

Il Consigliere Comunale Casaro, Capogruppo "Lega Nord Padania", osserva che le due valutazioni dell'Agenzia delle Entrate sottolineano l'inflessione del mercato immobiliare. La richiesta di valutazione all'Agenzia era stata fatta per non incorrere in un danno erariale. L'Agenzia delle Entrate fa capo al Ministero delle Finanze e, pertanto, la sua valutazione va a definire il valore di mercato a cui si può fare riferimento nel bando. Auspica che il bando venga partecipato, in modo tale che si possa recuperare il fabbricato, che ha pregio architettonico; servirebbe anche a rivitalizzare la piazza C.Battisti e porterebbe una cospicua somma di denaro nelle casse del Comune;

Gli interventi integrali dei presenti risultano dalla registrazione della seduta, depositata agli atti della Segreteria.