



# COMUNE DI MANERBIO

PROVINCIA DI BRESCIA

ORIGINALE

Cod. Ente 10353

## DELIBERAZIONE n. 16 del 23/02/2015

### Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI COMUNALI PER GLI ANNI 2015 - 2017.

L'anno duemilaquindici addì ventitre del mese di febbraio, con inizio alle ore 15:00 nella sala delle adunanze.

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

All'appello risultano:

	PRESENTI	ASSENTI
ALGHISI SAMUELE	X	
BOSIO FABRIZIO	X	
CARLOTTI NERINA MARIA TERESA		X
MASINI PAOLA	X	
PRETI GIANDOMENICO	X	
TOMASONI OMAR	X	

Totale 5	Totale 1
----------	----------

Partecipa all'adunanza IL SEGRETARIO GENERALE DOTT. ANTONIO PETRINA 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.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

- che l'articolo 58 del D.L. 25 giugno 2008, n° 112, così come convertito dalla legge 6 agosto 2008, n.133, 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 al 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 ed immobili siti 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;

### RICHIAMATI:

- il D.Lgs. 267 del 18.08.2000;
- lo Statuto Comunale;
- la legge 6 Agosto 2008 n. 133;
- la L.R. n. 16 del 20.04.2012;

**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;

**AD** unanimità di voti favorevoli, espressi in forma di legge;

## DELIBERA

- 1) **DI** approvare, ai sensi dell'articolo 58 del D.L. 25 giugno 2008, n° 112, così come convertito dalla legge 6 agosto 2008, n.133 e dell'art. 21 della L.R. n. 7 del 2012, pubblicata sul B.U.R.L. n. 16 del 20-04-2012, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per gli anni 2015 - 2017, come risultante dalle allegate schede, i cui contenuti si hanno qui per riportati ed approvati;
- 2) **DI** demandare al Sindaco - Presidente affinché sottoponga il presente provvedimento al Consiglio Comunale per gli adempimenti di competenza;

3) DI dare atto che il presente provvedimento costituisce allegato al bilancio;

CON successiva votazione unanime, espressa in forma di legge, la presente viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

**Proposta di Delibera della Giunta Comunale**

**OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI  
COMUNALI PER GLI ANNI 2015 - 2017.**

**PARERE DEL RESPONSABILE DI AREA**

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

Data 18/02/2015



La Responsabile di Area  
Arch. Maria Vittoria Tisi

---

**PARERE DEL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA**

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

Data 20 FEB. 2015



Il responsabile di area  
Dott. Rossano Marchiori

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Dott. Samuele Alghisi



IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Antonio Petrina

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE - COMUNICAZIONE AI  
CAPIGRUPPO CONSILIARI**

- La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio On Line del Comune per quindici giorni consecutivi dal: 02 MAR. 2015 ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.
- Si da atto che del presente verbale viene data comunicazione il giorno della pubblicazione, ai Capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Antonio Petrina



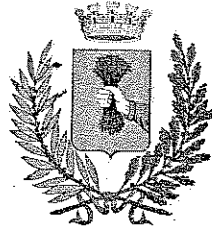
---

**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





COMUNE DI MANERBIO  
Provincia di Brescia

Allegato delibera G.C.  
n. 16 del 23/02/2015

PIANO VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI  
IMMOBILIARI

Il Segretario Generale  
Dott. Antonio Petrina






## COMUNE DI MANERBIO

### Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari

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

allegato alla deliberazione della Giunta comunale n. 16 in data 23/02/2015

	<b>Ufficio Tecnico Comunale</b>  	Firma le: IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA EDILIZIA PUBBLICA - SVILUPPO DEL TERRITORIO <i>Arch. Maria Vittoria Tisi</i>  IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA EDILIZIA PRIVATA <i>Geom. Roberto Carrera</i>	<b>allegato</b>  Data: febbraio 2015 Agg.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------

## **Sommario**

Premesse

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

*(A seguire per ciascun immobile):*

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

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

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

Perizia tecnica di stima del valore



COMUNE DI LODI  
MUNICIPALITÀ  
PUBBLICITÀ



## **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 2015**

### Bene immobile n. 1

Area Via Paolo VI°

Dati NCT: foglio n. 25 mappali n. 991-992-993-995-996-999-1000-1004 di 5.336 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: € 1.538.001,00

### 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 particelle n. 446 sub. 9 e 446 sub. 11, e relativi spazi comuni identificati alla particella n. 446 sub. 8 graffato al 449 sub. 4.

Edificio compreso nei NAF (nuclei antica formazione).

Non necessita di valorizzazione.

Valore stimato: € 410.000,00

Bene immobile n. 6

Immobile in Via Einaudi

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

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

Non necessita di valorizzazione.

Valore stimato: € 54.480,00

Bene immobile n. 7

Immobile in Via Terranova

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

Attuale destinazione nel PGT: Ambiti produttivi

Non necessita di valorizzazione.

Valore stimato: € 45.840,00

Bene immobile n. 8

Immobile in Via Cigole

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

Attuale destinazione nel PGT: Servizi Pubblici

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

Valore stimato (dopo valorizzazione): € 24.000,00

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

**TOTALE ALIENAZIONI STIMATE 2015**

**€ 5.125.421,00**

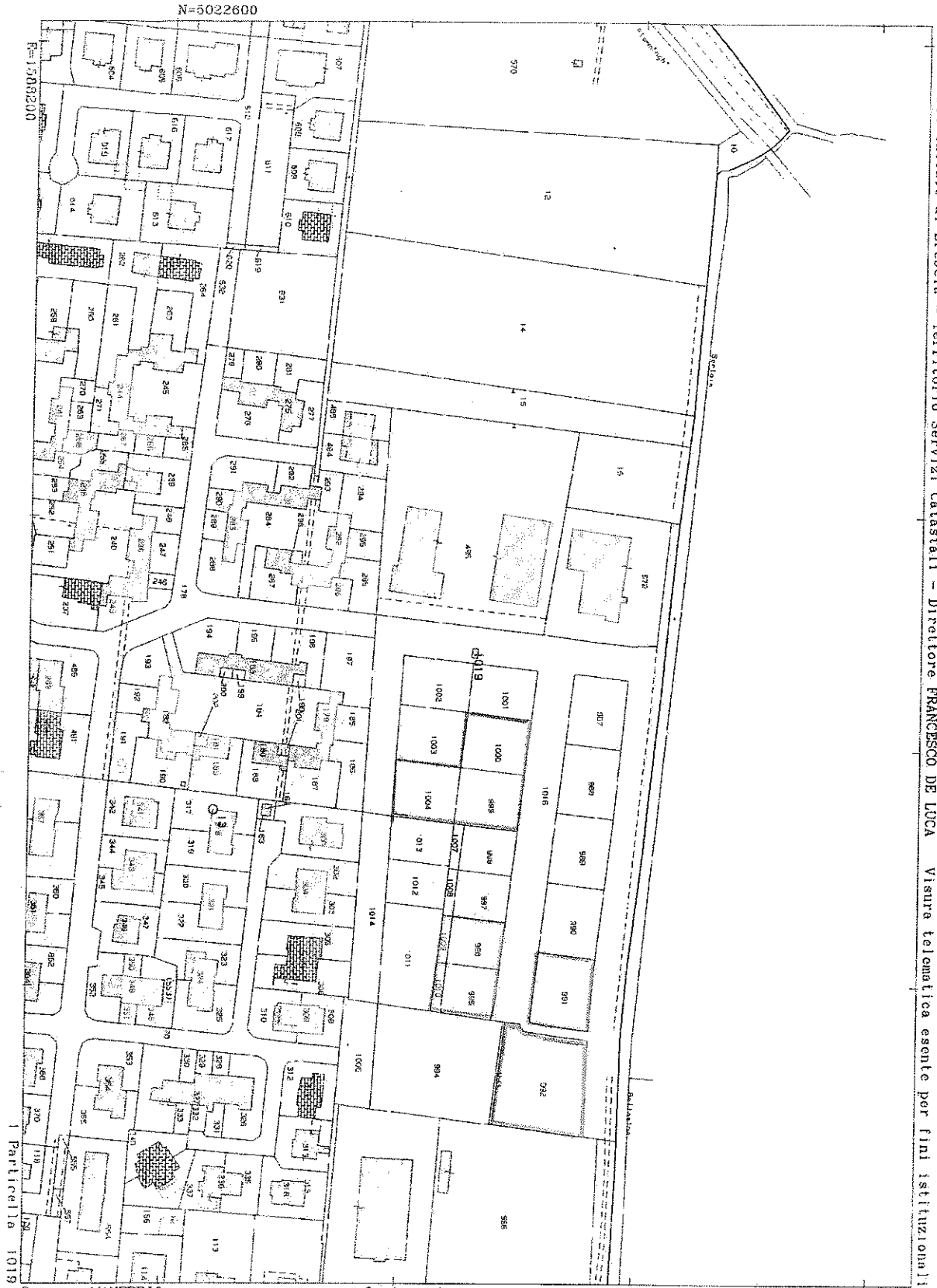
## Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

### 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	991-992-993-995-996-999-1000-1004	<i>superficie</i>	mq 5.336,00
			<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

F=1308200

Particella 1019

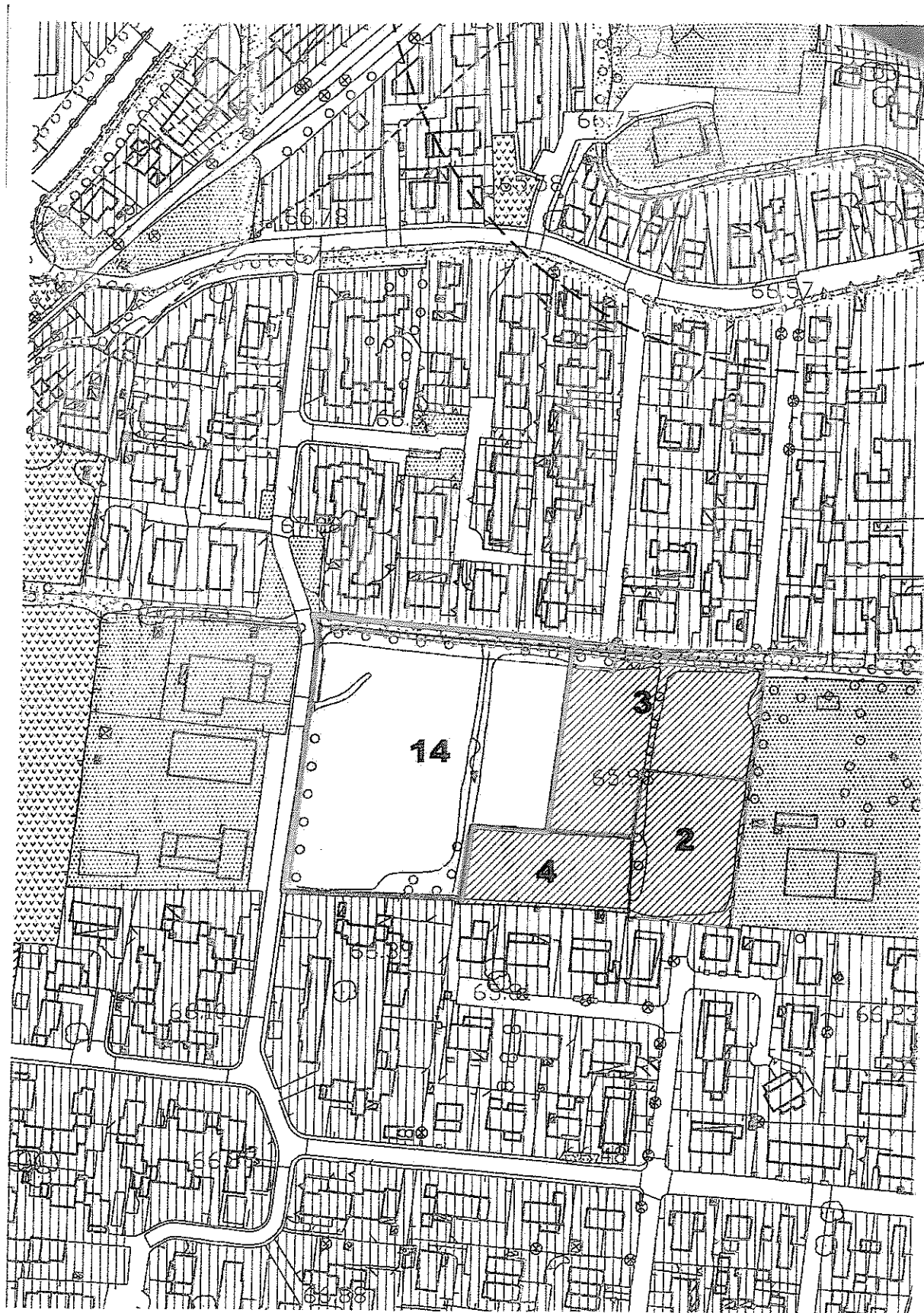
Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali - Direttore FRANCESCO DE LUCA - Visura telematica esente per fini istituzionali

Comune: MANERBIO  
Foglio: 25

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

10-Apr-2013 12:18  
Prot. n T103104/2013

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



**Perizia Tecnica di Stima immobile n. 1**



**COMUNE DI MANERBIO**

**Provincia di Brescia**

**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

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

***PERIZIA TECNICA DI STIMA***

**Redatta in nome e per conto del**

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

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

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune censuario di Manerbio  
Foglio n. 25 mappali n. 991-992-993-995-996-999-1000-1004 di mq. 5336 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 € **1.538.001,00 (unmilione cinquecentotrentottomilauno/00).**

02 febbraio 2015



**GEOM. ROBERTO CARRERA**  
*[Handwritten signature]*



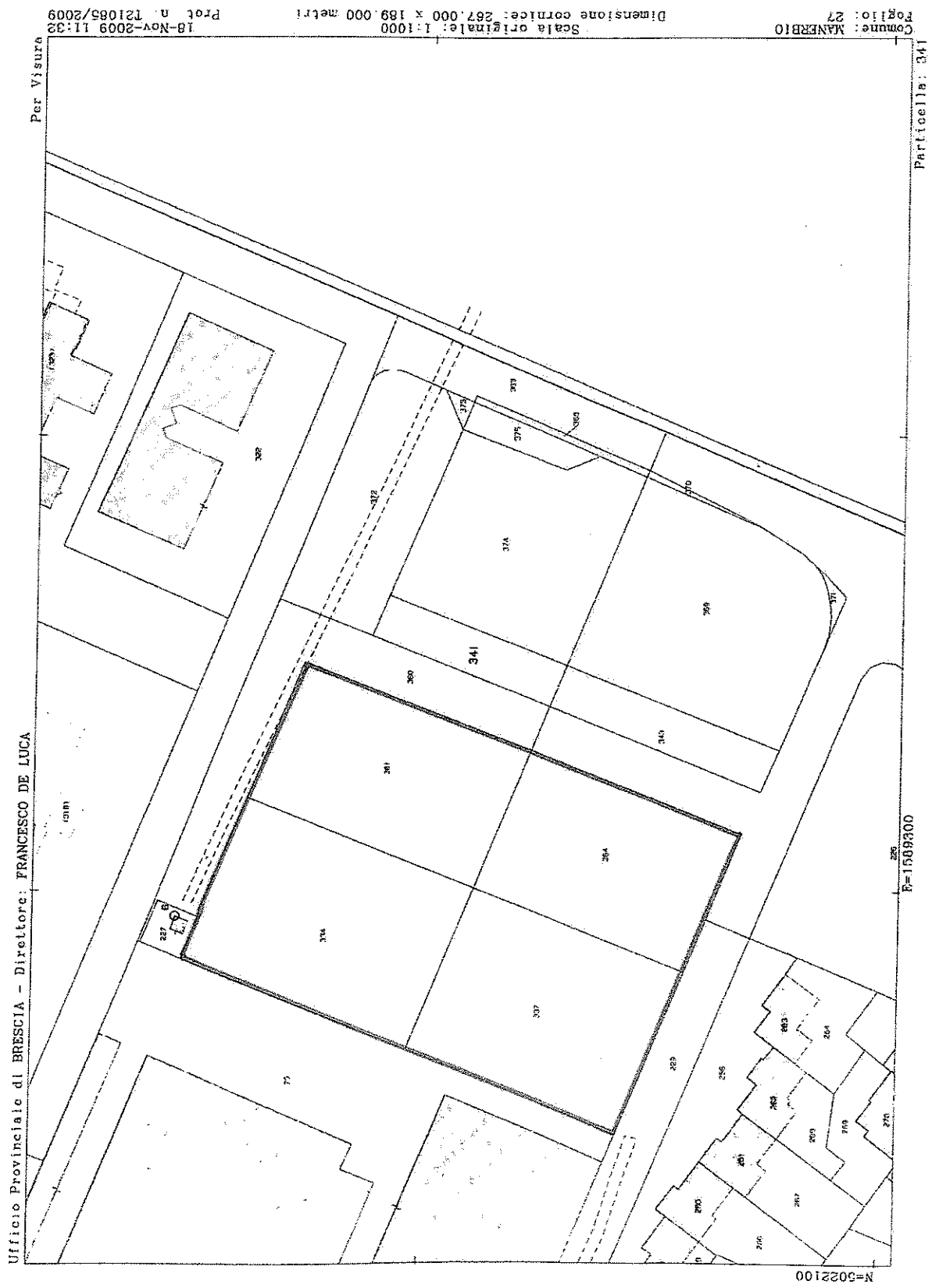
## **Immobile n. 2**

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

### **Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione**

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

# Estratto mappa immobile n. 2 (foglio 27)



Ufficio Provinciale di BRESCIA - Direttore: FRANCESCO DE LUCA

Per Visura

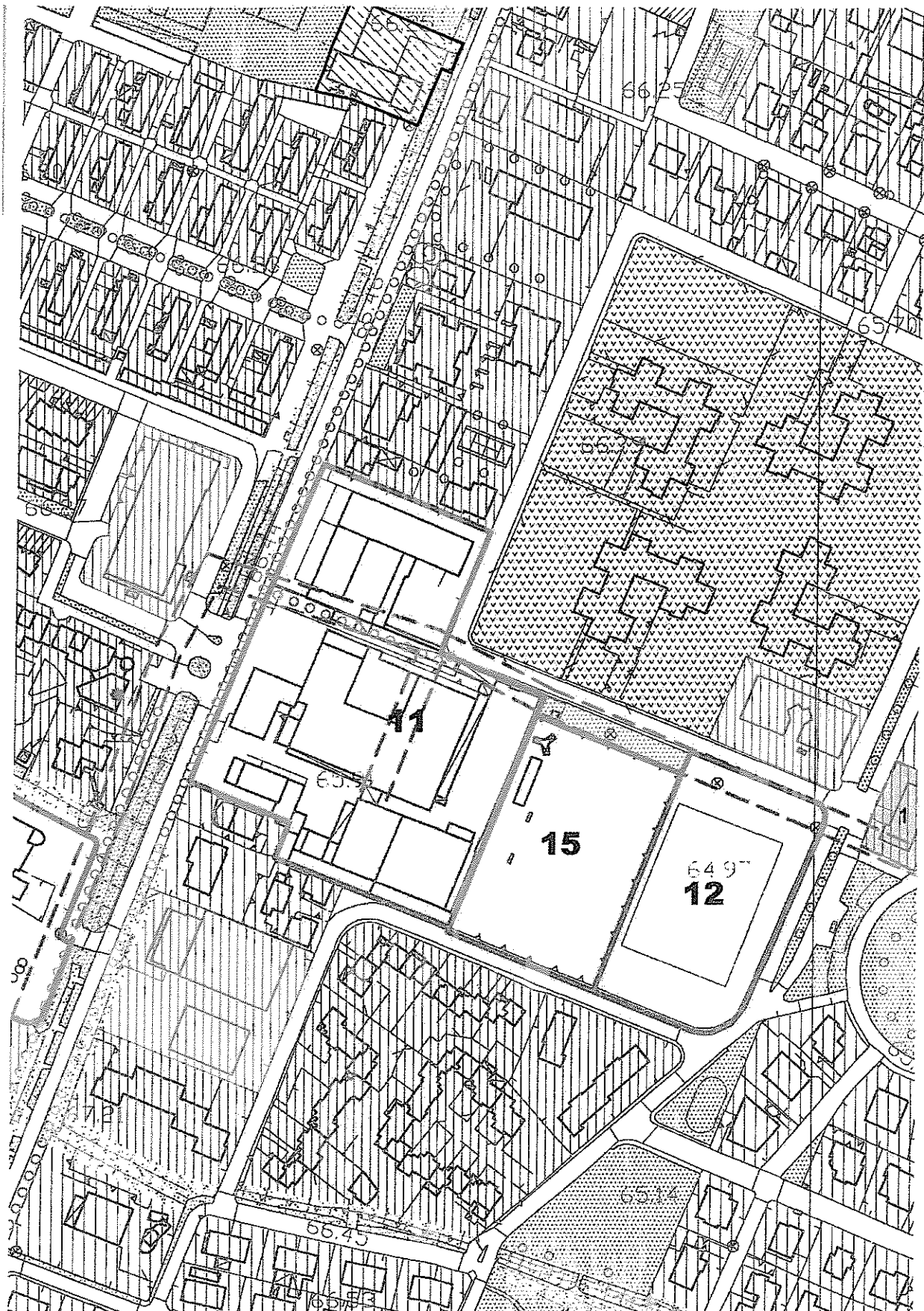
Comune: MANERBIO  
Foglio: 27  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
18-Nov-2009 11:32  
Prof. n. 121085/2009

Particella: 341

F=1589700

N=5022100

**Estratto PGT vigente con individuato in tinta l'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**


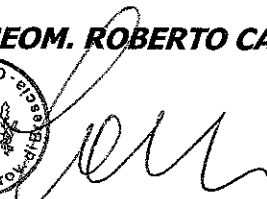
L'Amministrazione comunale di Manerbio ha già provveduto a valorizzare l'area, previa variante al PGT secondo le procedure previste dalla Legge.  
La variazione urbanistica consiste nella possibilità di insediare medie strutture di vendita commerciale max 1500 mq.

## **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 (duemilionicentosettantamila/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  
F. 119, mod. 427



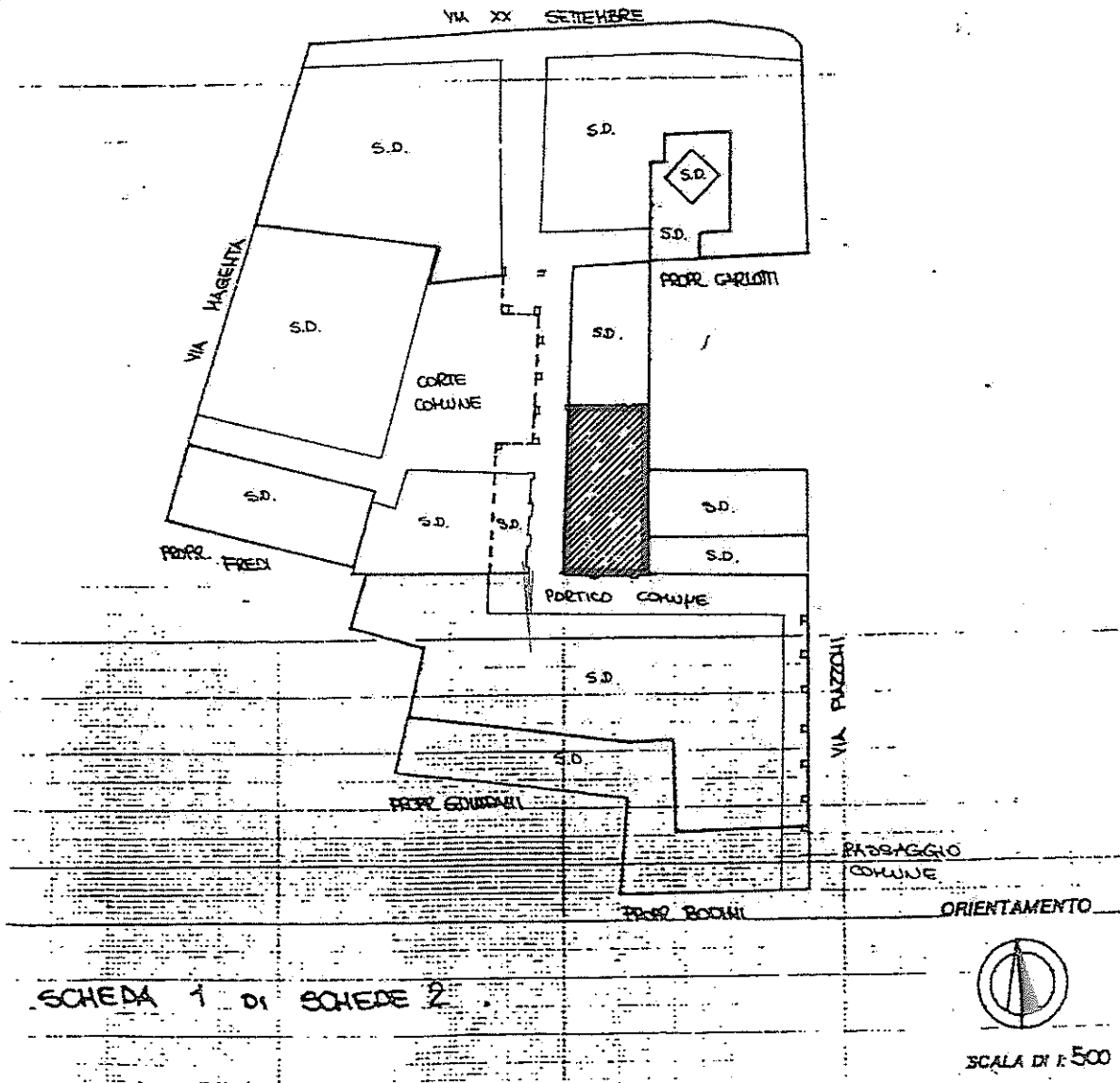
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.  
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. DR. (CEU)

LIRE  
250

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

PLANIMETRIA D'USIEHE 1:500.

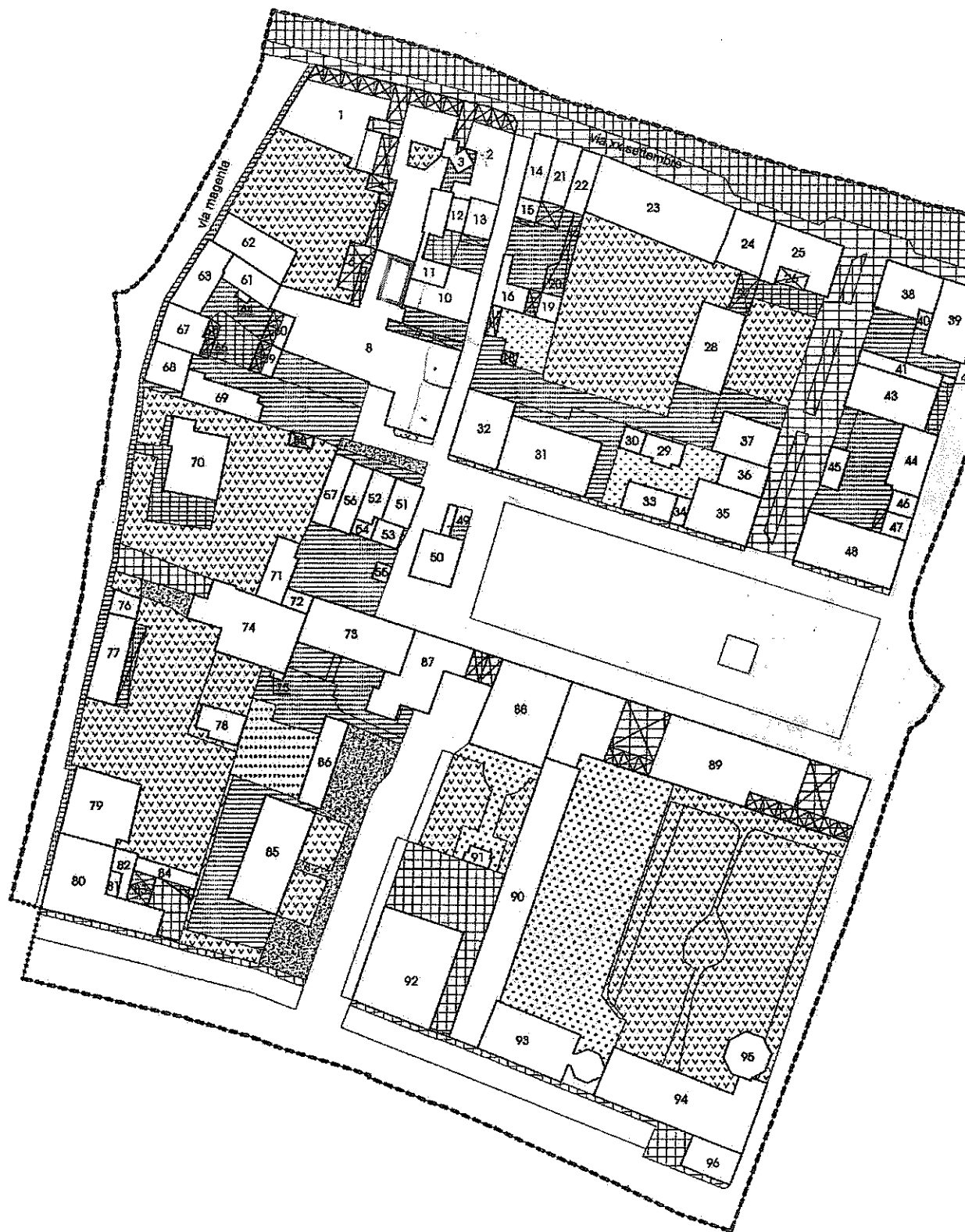


Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 39/41  
n. 1475 sub. 51

Completata dall' ARCHITETTO  
TIEFENTHALER ANGELO  
iscritto all'albo degli ARCHITETTI  
della provincia di BERGAMO n. 851  
data Sett. 1990 Firma \_\_\_\_\_

RISERVATO ALL'UFFICIO

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





**Perizia Tecnica di Stima immobile n. 3**



**COMUNE DI MANERBIO**

**Provincia di Brescia**

**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

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

***PERIZIA TECNICA DI STIMA***



**Redatta in nome e per conto del**

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

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

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

### **DESCRIZIONE**

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

### **GIUDIZIO DI STIMA**

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

#### **NOTA:**

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

14 febbraio 2011



**GEOM. ROBERTO CARRERA**

## Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

### Immobile n. 4

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

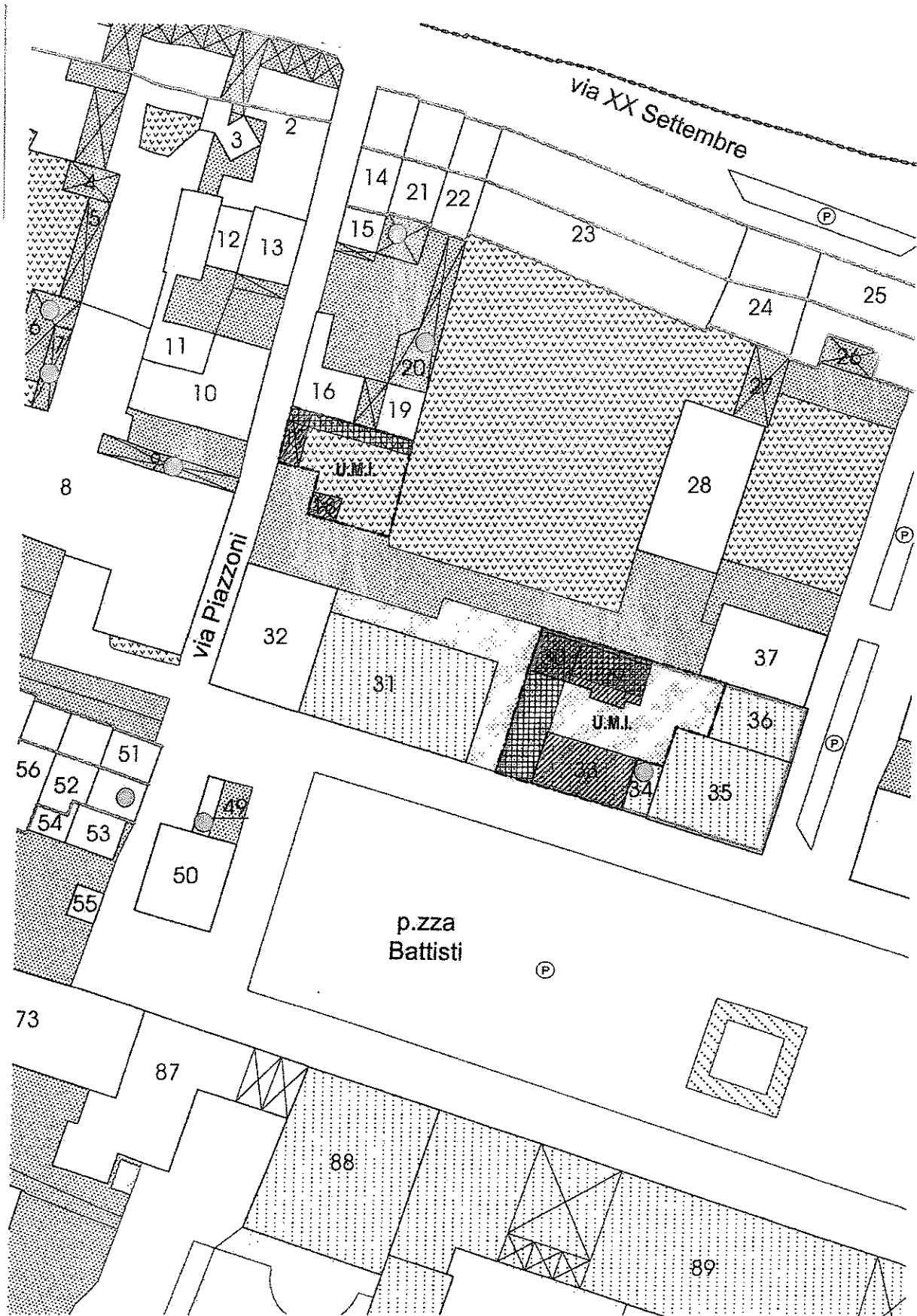
L'immobile è inserito nel P.G.T. come Nuclei di Antica Formazione.

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>		
6	19	449 sub. 3 -450 sub. 1-2-3-4 – 451 sub. 3	<i>superficie</i>	mq.195,50 (PT farmacia e magazzini) – mq. 41,60 (PT portico, locale caldaia, ripostiglio cortile, wc e spogliatoio) – mq. 90,00 (PT autorimesse e cantina) - mq. 161,70 (P1°) – mq. 161,70 (solaio)
			<i>ubicazione</i>	Piazza Cesare Battisti angolo via IV novembre
			<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

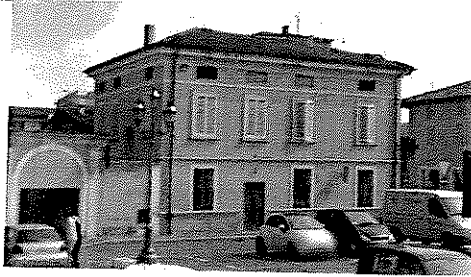
Vedi allegata perizia dell'Agenzia delle Entrate

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Marconi, 25 - 25127 Brescia (BS) - P.I. e C.F. 0308561011 - UO. Brescia (Prov. Brescia) - Tel. 030/2111111

oggetto

**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.**



commitente

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 ..... 21

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE ..... 22

6 METODOLOGIA ..... 29

CONCLUSIONI ..... 44

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Marconi, 25 - 25127 Brescia (BS) - P.I. e C.F. 0308561011 - UO. Brescia (Prov. Brescia) - Tel. 030/2111111

**PREMESSA**

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

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
NCT	19	449 450 451	3 4 3	-	C/1	1	271 m²	2.573,23	Via IV Novembre n° 4 Piano: T-1-2
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	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	43,02	Piazza Battisti n° 11 Piano: T
	41	7436	3	-	C/6	3	18 m²	45,55	Piazza Battisti n° 11 Piano: T

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

**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

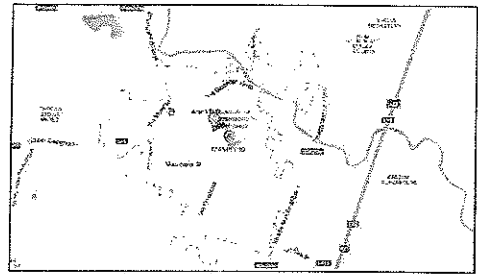
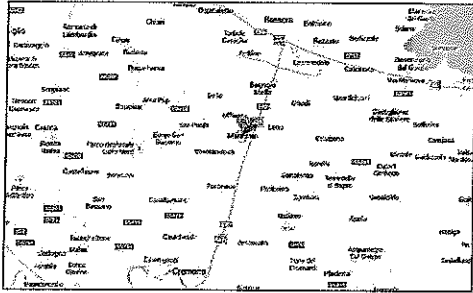
Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Marconi, 25 - 25127 Brescia (BS) - P.I. e C.F. 0308561011 - UO. Brescia (Prov. Brescia) - Tel. 030/2111111

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 Manerbio.



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.

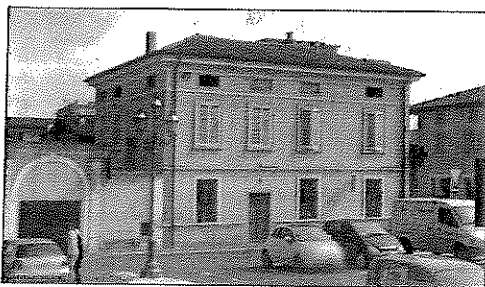
L'immobile edificato nei primi anni del '900 ampliato con successive opere sui lati nord e ovest. E' stato sede della locale Stazione Carabinieri e successivamente della Farmacia comunale.

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 D.l. 22 gennaio 2004 n° 42.

L'immobile conserva requisiti e prerogative tipiche di un edificio a blocco dei primi del Novecento, con semplici prospetti alleggeriti da fasce marcapiano ed aperture incominciate 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 manto in coppi di cotto.

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



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 €	Indirizzo
10	15	449	3	-	C/1	271 m <sup>2</sup>	2.673,23	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

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

Al primo piano i pavimenti sono in ceramica e linoleum, nei bagni le pareti sono piastrellate per un'altezza di h 1,80 m.

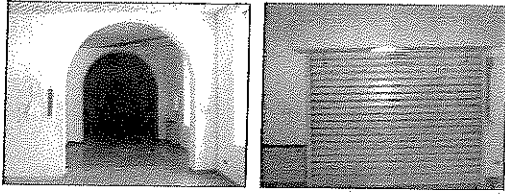


Incrocio Piazza Battisti - Via IV Novembre

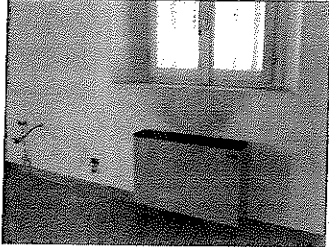


Ingresso vecchia farmacia



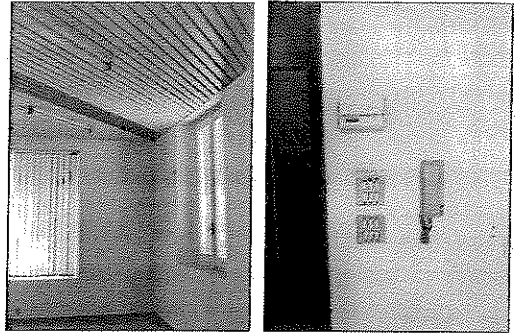


Interno piano terra

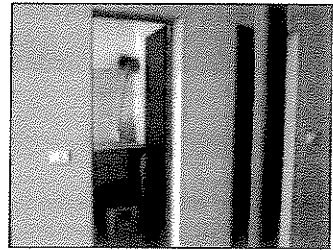


Ventilconvettore

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
Via Mazzini, 21 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/231111 - Fax 030/231111

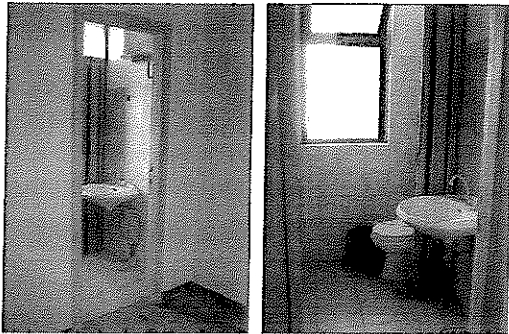


Particolare piano terra - citofono - termostato - interruttori

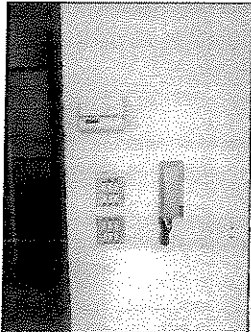


Servizi piano terra/negozi

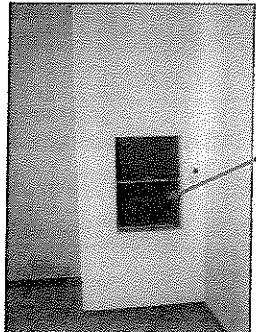
Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
Via Mazzini, 21 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/231111 - Fax 030/231111



Servizi igienici

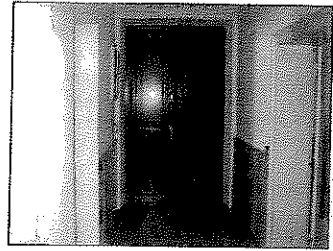


Termostato/citofono

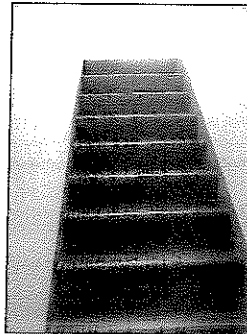


Montacarichi

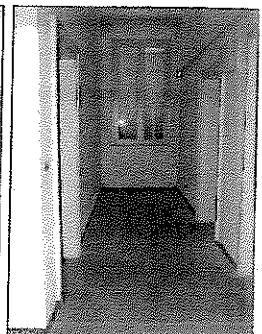
Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
Via Mazzini, 21 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/231111 - Fax 030/231111



Portone d'ingresso da Piazza Battisti



Scala interna

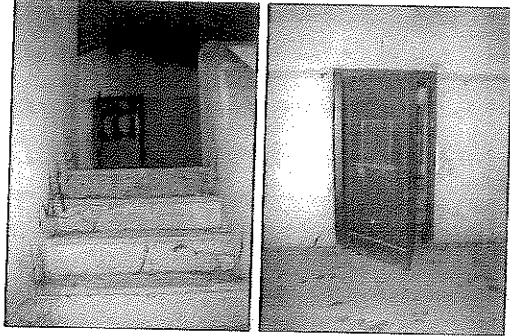


Corridolo al 1° piano

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
Via Mazzini, 21 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/231111 - Fax 030/231111

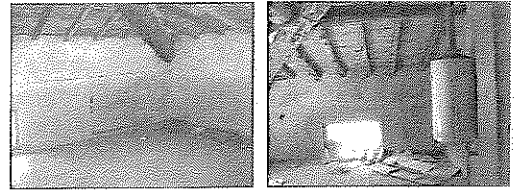


Corridoio/disimpegno 1° piano



Scala interna e solaio - piano secondo

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Nervesa, 25 - 25123 Brescia - Tel. 030/221111 - Fax 030/221111



Solaio



Zona ingresso box ed autorimesse



Vista frontale compendio ex farmacia e garage da Piazza Battisti

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Nervesa, 25 - 25123 Brescia - Tel. 030/221111 - Fax 030/221111

### 1.3 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La consistenza così ricavata è stata raggugliata secondo i disposti dell'allegato "C" ai criteri generali delle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale della 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 del gruppo 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 Nervesa, 25 - 25123 Brescia - Tel. 030/221111 - Fax 030/221111

- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare appartenente al gruppo P, viene computata nella misura del 10%.
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

#### Criteri per il gruppo "T"

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

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Nervesa, 25 - 25123 Brescia - Tel. 030/221111 - Fax 030/221111

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 m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m <sup>2</sup>
Unità immobiliare: fg.NCT/19 particella 449 sub. 3 = fg. NCT/19 particella 450 sub. 4 e particella 451 sub. 3				
Terra - Primo	Locali principali - accessori diretti	357	1	357
	Balconi - Terrazze e simili	12	0,3	4,0
	Corte esclusiva	83	0,1	8,0
Secondo	Accessori diretti	160	0,5	80,0
Unità immobiliare: fg.NCT/19 particella 450 sub. 2				
Terra	Locali principali - accessori diretti	12	0,25	3
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>624</b>		<b>482,0</b>
Unità immobiliare: fg.NCT/19 particella 450 sub. 1				
Terra	Locali principali - accessori diretti	22	1	22
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>22</b>		<b>22,0</b>
Unità immobiliare: fg.NCT/19 particella 450 sub. 3				
Terra	Locali principali - accessori diretti	21	1	21
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>21</b>		<b>21,0</b>
Unità immobiliare: fg.41 particella 7436 sub. 1.				
Terra	Locali principali - accessori diretti	15	1	15
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>15</b>		<b>15,0</b>
Unità immobiliare: fg.41 particella 7436 sub. 2				
Terra	Locali principali - accessori diretti	17	1	17
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>17</b>		<b>17,0</b>
Unità immobiliare: fg.41 particella 7436 sub. 3				
Terra	Locali principali - accessori diretti	18	1	18
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>18</b>		<b>18,0</b>

**1.4 DATI CATASTALI**

Comune censuario di Manerbio

Alla data attuale, i seguenti immobili sono così intestati:

**1. COMUNE DI MANERBIO**

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

**CATASTO TERRENI**

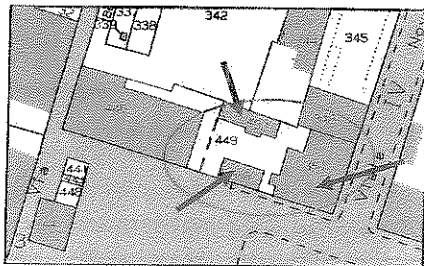
Foglio	Particella	Porz.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie ha	Superficie ca	Reddito Dominicale Euro	Reddito Agrario Euro
19	449			Ente Urbano	00 04	11			
19	450			Ente Urbano	00 05	55			
19	451			Ente Urbano	00 02	18			
19	66			Ente Urbano	00 00	55			
19	445			Ente Urbano	00 04	11			

**CATASTO FABBRICATI**

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

**Consistenza**

Nella mappa catastale vigente, gli immobili confinano in senso orario partendo da nord con i mappali 342, 344, 346, via IV Novembre, Piazza Battisti, parte della particella 449 di fatto graffiata alla particella 446.



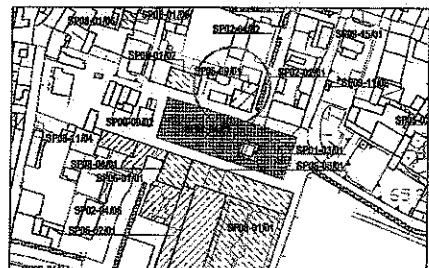
Estratto mappa

**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 <sup>2</sup> )	Destinazione urbanistica
19	451	216	Art. 20 SP05 "ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE"
	449	411	
	450	55	

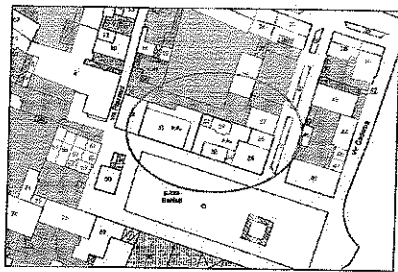


Estratto P.G.T.

Il Comune di Manerbio per poter incentivare l'alienazione dei suoi fabbricati ha modificato la destinazione urbanistica attribuita nel P.G.T., applicando quanto disposto dall'art. 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.



**LEGENDA**

- Perimetro limite del nucleo antico
  - Perimetro limite dell'isolato
  - Fabbricati rilevati
  - Piano di recupero
  - Piano particolareggiato
- ATTIVITA' EDILIZIA**
- Unità minima di intervento
  - Accessori e pertinenze (terrace)
  - Edificio da sostituire
  - Edificio di nuova costruzione, ampliamenti
  - Perfici di nuova costruzione
  - Edificio da conservare
  - Ampliamenti con legge, modifica planimetria

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

**Articolo 9.2.1**

**Piano di recupero**

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

**TITOLO IV**

**Articolo 10 Modalità di attuazione**

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

In particolare, l'attuazione potrà avvenire con interventi diretti attraverso la seguente procedura che costituiscono titolo abilitativo all'esecuzione delle opere:

- permessi di costruire (PdC);
  - denunce di inizio attività (DIA);
  - permessi di costruire convenzionati (PdC - ex art. 10, comma 2, LR 1205 e s.m. e l.).
- L'intervento con titolo abilitativo è subordinato alla osservanza di quanto stabilito dai successivi articoli relativamente ai gradi di operatività previsti per ciascun edificio inserito all'interno del perimetro dei nuclei 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 particolareggiati (PP);
- piani di recupero (PR).

I Piani di Recupero, finalizzati al recupero ed al riordino del tessuto del nucleo antico utilizzando dove consentito lo strumento della ristrutturazione edilizia o urbanistica, potranno essere stesi a cura dell'Amministrazione Comunale oppure a cura di singoli proprietari o consorzi tra singoli proprietari o fra privati ed Ente Pubblico e successivamente attuati con singoli permessi di costruire. Il perimetro del progetto dovrà essere esteso nelle sue previsioni all'intero comparto individuato nelle tavole di piano. Esso indica un modo di intervento unitario le cui fasi operative possono essere attuate in tempi diversi da operatori diversi, tutti i 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 d'approvazione di PR interesserà esclusivamente edifici classificati con gradi di operatività di valore 3 e/o 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. L'immobile principale essendo stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del decreto

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

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 prelazione 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'"ordinarietà" 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, ai fini di una loro eventuale alienazione.

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

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

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

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

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

**5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

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

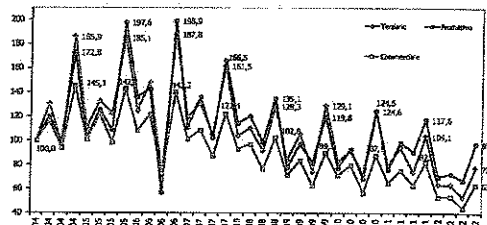
**I settori non residenziali**

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

Come già evidenziato in Tabella 1 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%.

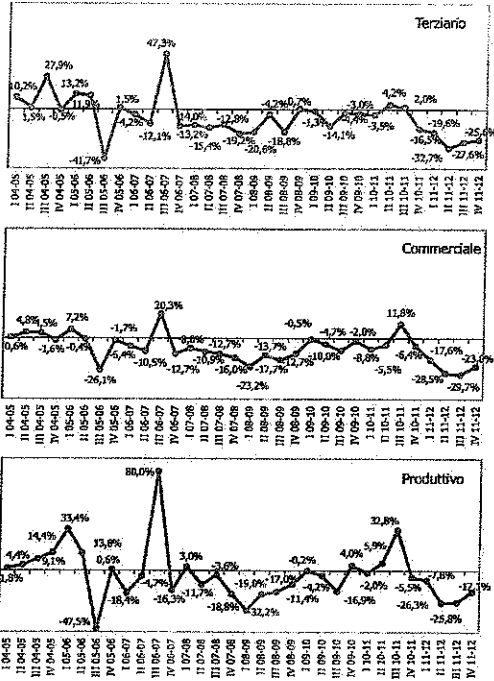
Figura 17: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 18 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate ogni trimestre dal 2004. Risultano evidenti dai grafici variazioni negative accentuate dal 2009. Poiché sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i ribalzi del terziario e del produttivo nel 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

Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali dei NTN settori commerciale, terziario e produttivo



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

**Il settore terziario**

Il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e lesioni di credito, con 3.192 NTN mostra nel IV trimestre 2012 un tasso tendenziale in deciso calo, -25,6%, proseguendo il trend negativo del mercato evidenziato dalle flessioni dei precedenti trimestri dell'anno (-19,6%, -32,7% e 27,6%).

Tra le diverse aree geografiche la contrazione maggiore si riscontra al Centro, -28,6%; è sostenuto anche il calo riscontrato al Sud, -27,6%, e, solo di poco inferiore, è la flessione del mercato al Nord, -25,8% (Figura 19 e Tabella 13). Complessivamente, nel 2012 nel settore terziario si sono registrate 10.624 NTN, con una variazione annuale pari a -25,6%.

Figura 19: NTN trimestrali e variazioni % tendenziali annuali settore terziario per macro area geografica

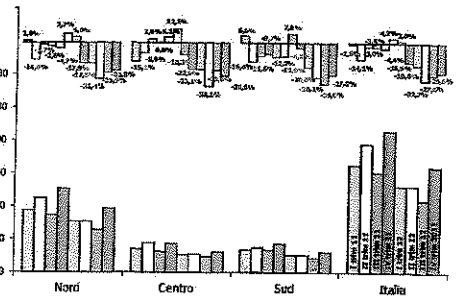


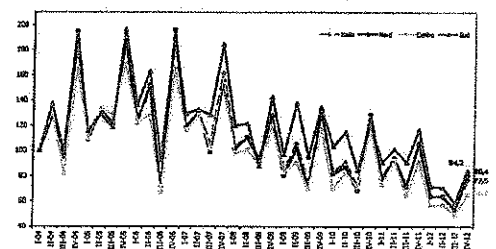
Tabella 13: NTN trimestrali e variazioni % tendenziali annuali settore terziario per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	anno 2012	Var % III trim 11-12	Var % IV trim 11-12	Var % anno 11-12
Nord	1.540	1.541	1.283	1.930	6.298	-25,5%	-24,8%	-24,8%
Centro	544	558	478	628	2.308	-28,6%	-28,6%	-28,6%
Sud	526	528	487	628	2.169	-35,6%	-27,6%	-28,6%
Italia	2.610	2.627	2.248	3.192	10.624	-27,6%	-25,6%	-25,6%

L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 20, evidenzia che dal 2004, confrontato trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde il 58,3% delle compravendite. La riduzione risulta molto elevata in tutta la macro area del paese con una punta molto negativa al Centro che mostra una contrazione degli scambi superiore al 60%; riduzioni pari al -58,7% per il Nord, e -54,6% per il Sud.

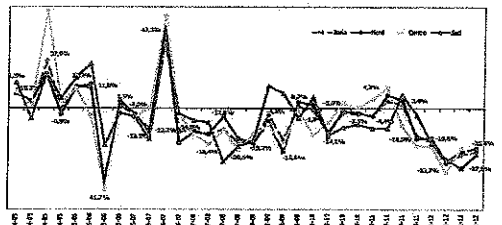
Direzionale Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Figura 20: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica



La Figura 21 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Ad eccezione del II e del III trimestre del 2011 dal 2010 si sono riscontrati segni sempre negativi a livello nazionale, mentre nella macro area si sono avuti anche segni positivi.

Figura 21: Serie delle variazioni % tendenziali dei NTN settore terziario per macro area geografica



Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'espeso numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

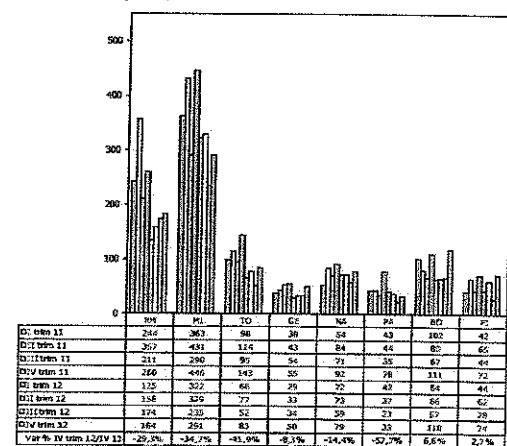
Nel IV trimestre 2012 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 913 compravendite (NTN) per il settore terziario, che perde il -27,4% degli scambi rispetto IV trimestre del 2011.

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

Come evidenziato nel grafico di Figura 22 variazioni tendenziali fortemente negative risultano diffuse in quasi tutte le province. La contrazione più elevata si registra a Palermo che perde circa il 58% dei volumi scambiati. Elevata anche la riduzione del mercato nel settore riscontrata nella provincia di Torino che mostra un tasso tendenziale del -41,9%.

Sostenuti risultano anche i cali osservati nelle province di Milano, -34,7% e Roma, -29,3%. In controtendenza, Bologna e Firenze mostrano incrementi, seppur lievi, degli scambi con tassi rispettivamente del +6,6% e del +2,7%.

Figura 22: NTN trimestrali principali province settore terziario



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 unici rialzi del III trimestre del 2007 e del 2011.

Come già riportato in Tabella 1, la variazione tendenziale è pari al -29,0%. 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).

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

Figura 23: NTN trimestrale e variazioni % tendenziali area settore commerciale per macro area geografica

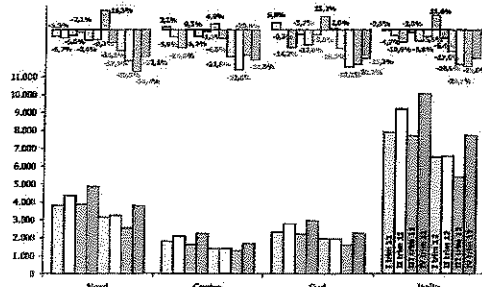


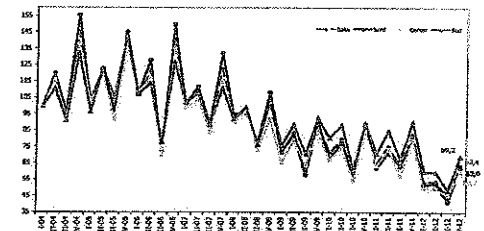
Tabella 14: NTN trimestrale e variazioni % tendenziali area settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	anno 2012	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % annui 11-12
Nord	3.355	3.242	2.547	3.759	12.741	-34,4%	-22,1%	-24,7%
Centro	3.406	3.398	1.285	1.689	5.778	-20,5%	-28,5%	-25,2%
Sud	1.965	1.543	1.589	2.767	7.762	-28,2%	-23,3%	-24,6%
Italia	6.526	6.588	5.420	7.762	26.281	-29,7%	-29,0%	-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).

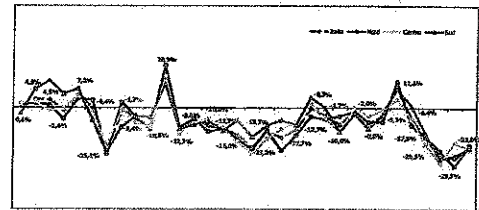
Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Figura 24: Numero indice NTN trimestrale settore commerciale per macro area geografica



La Figura 24 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 III 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

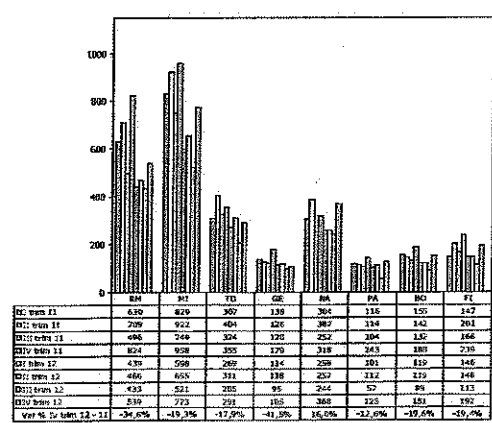


In linea rispetto al trend generale del settore commerciale, le otto principali province con 1.758 NTN segnano complessivamente una flessione pari a -20,6%. L'analisi di dettaglio per le singole province in livelli e le variazioni, mostrata in Figura 26, evidenzia cali in tutte le province.

Le perdite maggiori si registrano a Genova, -41,5% e a Roma, -34,6%. Le altre province mostrano cali compresi tra il -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 la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Figura 26: NTN trimestrale principali province settore commerciale



**6 METODOLOGIA**

**Unità direzionale**

Con riferimento allo scopo della stima, le unità immobiliari ipotizzate, nella futura destinazione possono essere di tipo commerciale e direzionale, per le quali si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato. Nello specifico, visti il contesto dove l'immobile è collocato e la 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 estrarre, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche, beni similari di cui siano noti i prezzi di compravendita.

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

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;

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

- 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 costituzione del campione**

Al fine dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della presente stima si sono prese in considerazione le rilevazioni dei più 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 notarile Mario Mistretta rep. 101033/37419 del 18/12/2012

Ubicazione immobile	Manerbio
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	176
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, così composto: quattro locali, archivio, antibagno e due servizi.

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

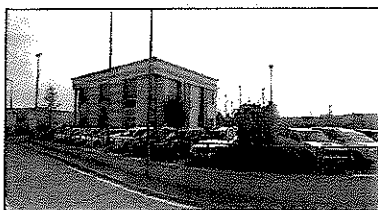
Ubicazione immobile	Manerbio
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	274
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m <sup>2</sup> 1.022



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 m<sup>2</sup> 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

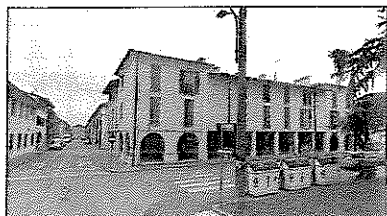
Ubicazione immobile	Manerbio
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	140
Stato conservativo	ottimo
Prezzo unitario	€/m <sup>2</sup> 1.429



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

d) Atto notarile Mario Fernandes rep. 37690/13603 del 13/06/2013

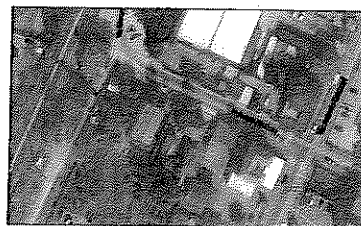
Ubicazione immobile	Bagnolo Mella
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	113
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m <sup>2</sup> 1.239



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 m<sup>2</sup> 113, più area urbana di 40 m<sup>2</sup>.

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

Ubicazione immobile	Bagnolo Mella
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	100
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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:

Table with columns: ELEMENTI, BORDONE IN COMPARAZIONE (comparables), and BORDONE IN STABILIMENTO (subject). Rows include: Area, Prezzo/Volume, Caratteristiche, etc.

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

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.

- Epoca del dato
• Localizzazione urbana generale

Omogeneizzazione riferita all'epoca del dato (Kw)

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

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

Omogeneizzazione riferita alla localizzazione urbana del dato (Kl)

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

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. dei 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 pu (ottenuto dal rapporto tra il prezzo complessivo rilevato e la superficie regguagliata) per i coefficienti relativi a epoca del dato e/o localizzazione urbana generale:

pu = pu x Kw x Kl

si effettua il test di ammissibilità dei dati omogeneizzati, eliminando dal processo quelli il cui prezzo unitario pu 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:

pu\_min - C' < pu\_max - C"

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

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

Table with columns: CARATTERISTICHE, BORDONE IN COMPARAZIONE, BORDONE IN STABILIMENTO. Rows include: Area, Prezzo/Volume, Caratteristiche, etc.

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

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 quantitativa, il suo apprezzamento è dato dalla misura della stessa.

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

Table with columns: CARATTERISTICHE, BORDONE IN COMPARAZIONE, BORDONE IN STABILIMENTO. Rows include: Area, Prezzo/Volume, Caratteristiche, etc.

Compilazione 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:



Caratteristiche	PREZZI MARGINALI									
	Immobil. C <sub>1</sub>		Immobil. C <sub>2</sub>		Immobil. C <sub>3</sub>		Immobil. C <sub>4</sub>		Immobil. C <sub>5</sub>	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
1. Caratteristiche architettoniche	1.550,00	0,10	314.000,00	6,00	1.950,00	1,950,00	1.950,00	1,950,00	1.950,00	1,950,00
2. Stato dell'immobile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Soluzioni edilizie impiantistiche	3,00	0,05	3,00	0,05	3,00	0,05	3,00	0,05	3,00	0,05
4. Stato manufatto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Creazioni particolari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Costi totali</b> C <sub>1</sub> = 1.550,00 €    C <sub>2</sub> = 314.000,00 €    C <sub>3</sub> = 1.950,00 €    C <sub>4</sub> = 1.950,00 €    C <sub>5</sub> = 1.950,00 €										

Divisione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
Via Mazzini, 25 - 25122 Brescia (BS) - Tel. 030/336111 - Fax 030/336111 - E-mail: brescia@agenziaentrate.it

Compilazione 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;

Divisione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
Via Mazzini, 25 - 25122 Brescia (BS) - Tel. 030/336111 - Fax 030/336111 - E-mail: brescia@agenziaentrate.it

Caratteristiche	MARGINALI IN COMPARAZIONE									
	Immobil. C <sub>1</sub>	Immobil. C <sub>2</sub>	Immobil. C <sub>3</sub>	Immobil. C <sub>4</sub>	Immobil. C <sub>5</sub>	Immobil. C <sub>6</sub>	Immobil. C <sub>7</sub>	Immobil. C <sub>8</sub>	Immobil. C <sub>9</sub>	Immobil. C <sub>10</sub>
1. Caratteristiche architettoniche	1.550,00	314.000,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00	1.950,00
2. Stato dell'immobile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Soluzioni edilizie impiantistiche	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
4. Stato manufatto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Creazioni particolari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Costi totali</b> C <sub>1</sub> = 1.550,00 €    C <sub>2</sub> = 314.000,00 €    C <sub>3</sub> = 1.950,00 €    C <sub>4</sub> = 1.950,00 €    C <sub>5</sub> = 1.950,00 €    C <sub>6</sub> = 1.950,00 €    C <sub>7</sub> = 1.950,00 €    C <sub>8</sub> = 1.950,00 €    C <sub>9</sub> = 1.950,00 €    C <sub>10</sub> = 1.950,00 €										

Divisione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
Via Mazzini, 25 - 25122 Brescia (BS) - Tel. 030/336111 - Fax 030/336111 - E-mail: brescia@agenziaentrate.it

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

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

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.

Immobili di confronto	prezzo unitario corretto €/m <sup>2</sup>	superficie raggugliata m <sup>2</sup>	prezzo corretto €
C <sub>1</sub>	1.405,27	454,24	638.180,00
C <sub>2</sub>	1.234,85	436,64	539.630,00
C <sub>3</sub>	1.247,26	436,64	544.780,00
C <sub>4</sub>	1.268,20	436,64	553.980,00
C <sub>5</sub>	1.365,57	436,64	596.420,00
Immobil. in stima	1.302,33	432	563.807,00

Il valore ottenuto, pari a €/m<sup>2</sup> 1.302,33 va confrontato con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, di seguito riportate:

Tipologie edilizie	Stato	Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> )		Netto/ Lordo
		Min	Max	
3° semestre 2013				
Box	Normale	870	1.150	Lordo
Posto auto coperto	Normale	590	770	Lordo
Resposi	Normale	1.550	1.850	Lordo
Uffici	Normale	1.350	1.600	Lordo

Il valore unitario stimato si attesta circa tra il 3 / 4 % meno dell'intervallo di rilevazione dell'OMI, tenuto conto della vetustà dell'edificio, avente più di 100 anni, il risultato ottenuto è garanzia della congruità estimale 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":

Comune di Brescia - fabbricati a destinazione residenziale:

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia			
Tipologia edilizia	Comune di Manerbio		
	Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> )		
	Min	Max	
Listino immobiliare 1 (ottobre 2012 - aprile 2013)			
Recente	1.485	1.650	
Agibile	895	1.275	
Da ristrutturare	590	760	

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

Sulla scorta degli elementi sopra descritti, questo Ufficio ritiene che, il più probabile valore di mercato per l'immobile ad uso ufficio in questione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle condizioni attuali dell'unità immobiliare, della vetustà sia quantificabile in €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 1.000,00.

Si ottiene:

- Sezione NCT Foglio 19 particella 450 subalterno 1:  
m<sup>2</sup> 22 x € 1.000,00 = € 22.000,00
- Sezione NCT Foglio 19 particella 450 subalterno 3:  
m<sup>2</sup> 21 x € 1.000,00 = € 21.000,00
- Foglio 41 particella 7436 subalterno 2:  
m<sup>2</sup> 17 x € 1.000,00 = € 17.000,00
- Foglio 41 particella 7436 subalterno 3:  
m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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:

DIREZIONE REGIONALE PER LA LOMBARDIA - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

DIREZIONE REGIONALE PER LA LOMBARDIA - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

**CATASTO FABBRICATI**

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

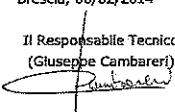
Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, del compendio immobiliare per una eventuale vendita.

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.

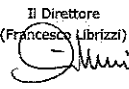
Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali esposte, si ritiene che il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili in valutazione, sia pari a € **677.500,00** (Euro seicentoseptantasettemilacinquecento/00).

Brescia, 06/02/2014

Il Responsabile Tecnico  
(Giuseppe Cambareri)



Il Direttore  
(Francesco Librizzi)



DIREZIONE 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. La porzione di edificio al Piano terreno è già stata venduta alla CISL.

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

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>		
5	19	particelle n. 446 sub. 9 e 446 sub. 11, e relativi spazi comuni particella n. 446 sub. 8 graffato al 449 sub. 4	<i>Superficie da alienare</i>	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)



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Brescia

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manerbio  
 Piazza Battisti

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT  
 Foglio: 19  
 Particella: 446  
 Subalterno: 11

Compilata da:  
 Bassini Alessandro

Iscritto all'albo:  
 Geometri

Prov. Brescia

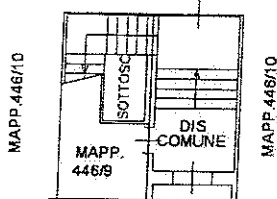
N. 3932

Scheda n. 1

Scala 1:200



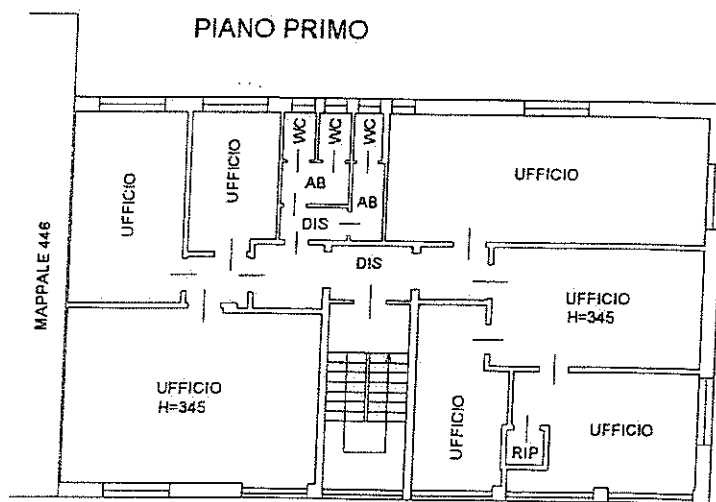
MAPP.446/10



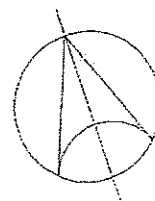
PIANO TERRA

PIAZZA CESARE BATTISTI

PIANO PRIMO



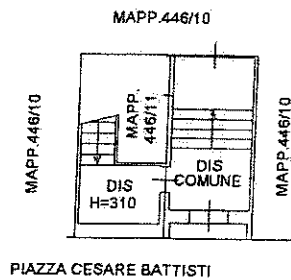
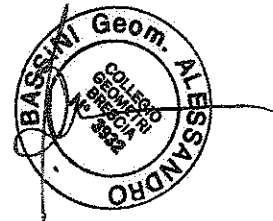
VUOTO SU PIAZZA CESARE BATTISTI



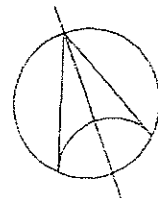
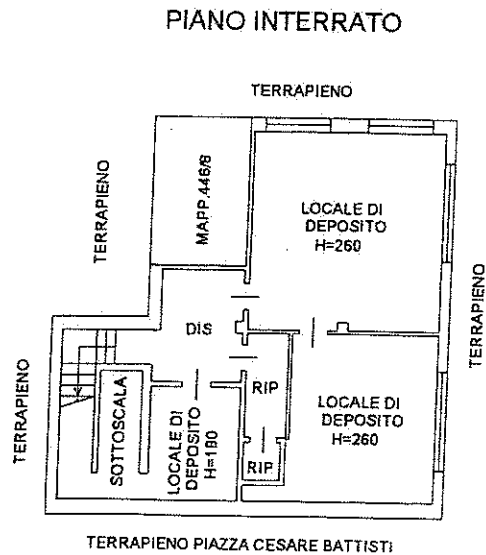
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Manerbio	
Piazza Battisti	civ. 11
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bassini Alessandro
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 19	Prov. Brescia
Particella: 446	N. 3932
Subalterno: 9	

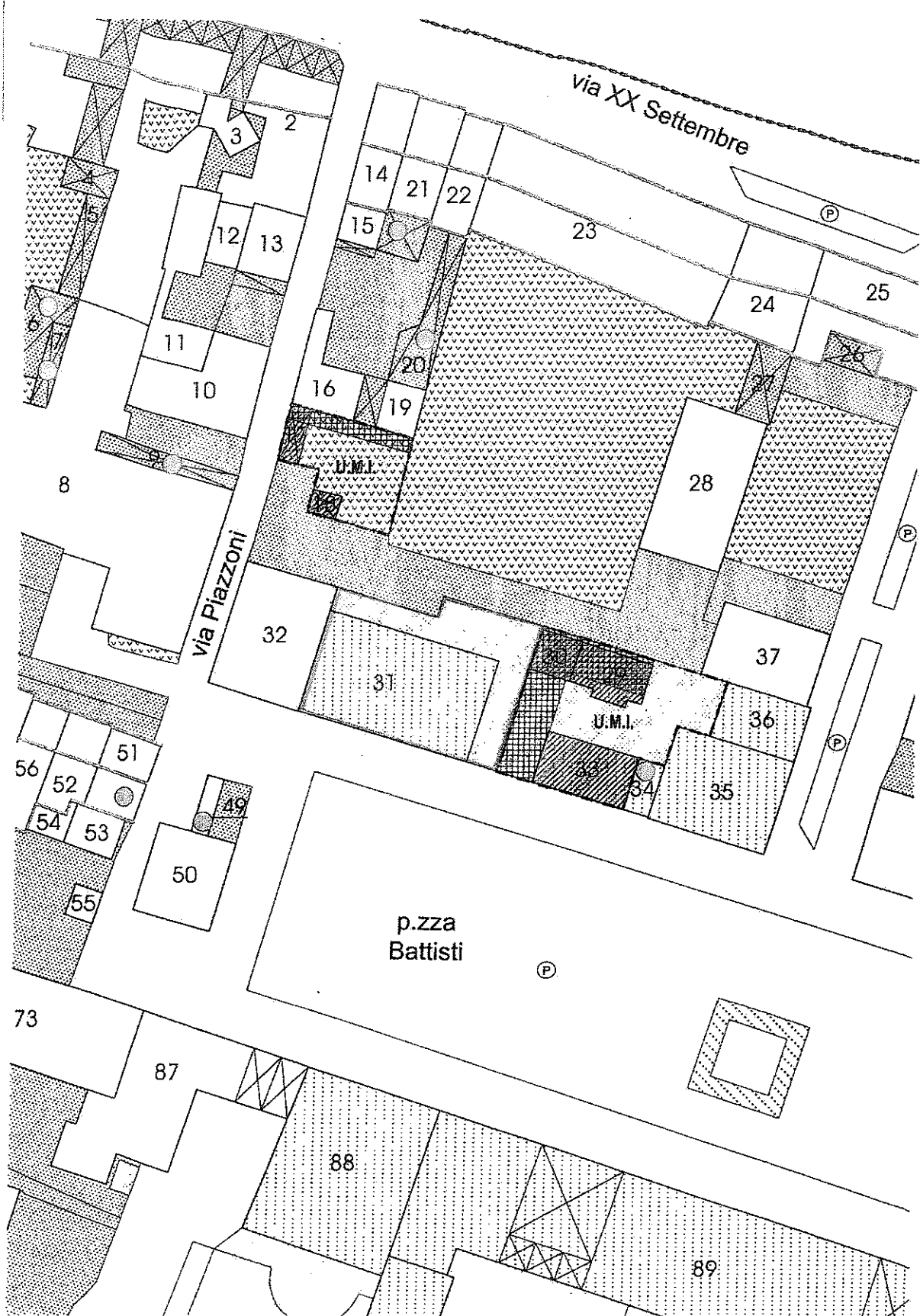
Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA



**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



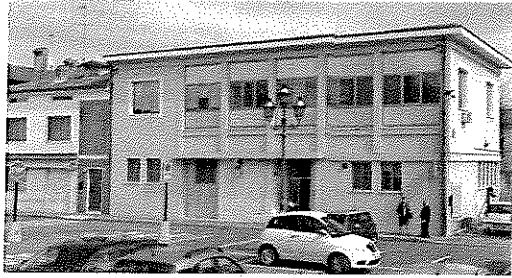
oggetto

**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.**



commitente

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 DE GLI 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

**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:

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita c <sup>o</sup>	Indirizzo
NCT	19	446 449	7 1	-	B/4	U	2.058 m <sup>2</sup>	1.381,72	Piazza Battisti n° 11 Piano: T-1-S1

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**

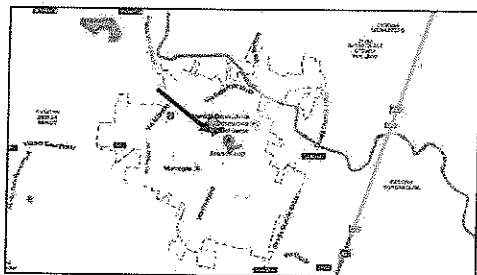
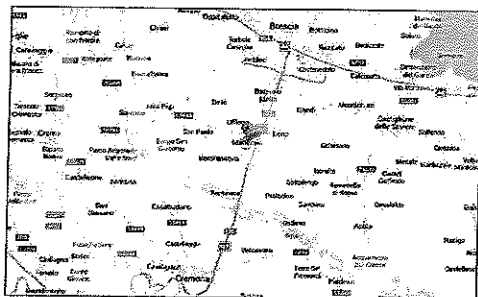
**1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**

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.

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

**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 delle società municipalizzate BBS-ACM. Il fabbricato è posto nel centro storico, in fregio alla Piazza Battisti di fronte alla sede del Comune, 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 miappale 449.

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti elementi strutturali:

**Strutture verticali:**

- 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 a tetto inclinato con sovrastati coppi in laterizio.

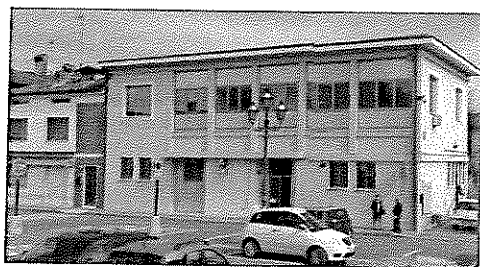
Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate. I serramenti esterni sono in alluminio al piano rialzato, oscurati da tapparelle interne, mentre al primo piano sono in legno ed in alluminio.

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 vetro.

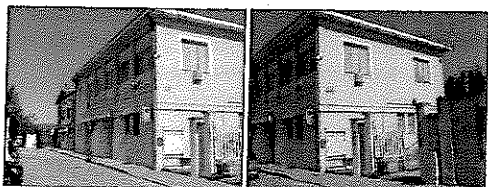
L'immobile è dotato di impianti tecnologici, quali:

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

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



Prospetto principale su Piazza Battisti



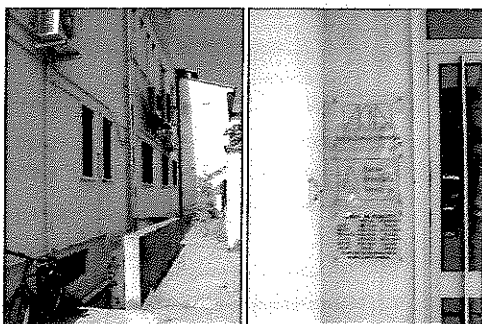
Vista lato sud ed est

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.



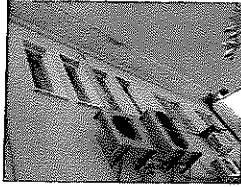
Ingresso cortile esclusivo

Pedana mobile

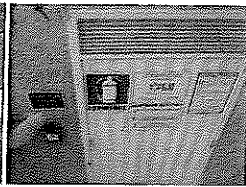


Particolare facciata nord

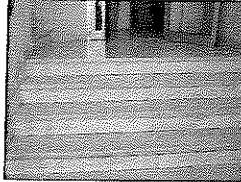
Targhe degli uffici presenti



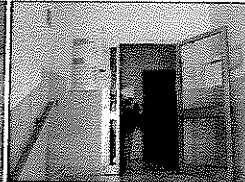
Lato nord con vista impianti clima



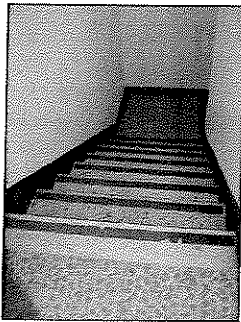
Ingresso centrale termica



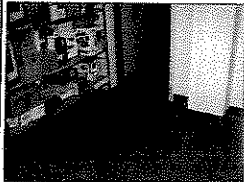
Scale d'ingresso



Porta d'ingresso al piano rialzato



Scale d'accesso al piano interrato



Particolare pavimento piano interrato

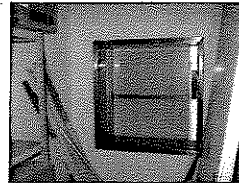
Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Venezia, 2 - 25122 Brescia (BS) - Tel. 030/5251111 - Fax 030/5251112 - E-mail: brescia@agenziaentrate.it



Ripostiglio



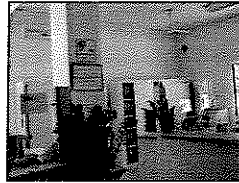
Archivio



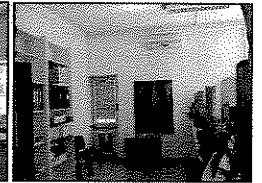
Mortacarichi



Bancone ufficio



Banconi uffici



Zona d'attesa

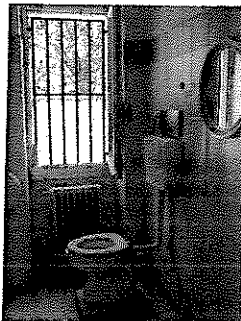
Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Venezia, 2 - 25122 Brescia (BS) - Tel. 030/5251111 - Fax 030/5251112 - E-mail: brescia@agenziaentrate.it



Corridoio



Postazioni ufficio



Bagno



Corridoio

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Venezia, 2 - 25122 Brescia (BS) - Tel. 030/5251111 - Fax 030/5251112 - E-mail: brescia@agenziaentrate.it



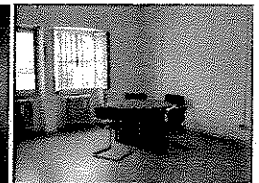
Particolare locale ufficio



Locale a disposizione



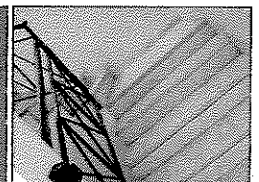
Particolare locale ufficio



Sala riunioni

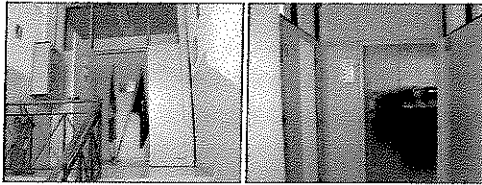


Particolare impianto illuminazione



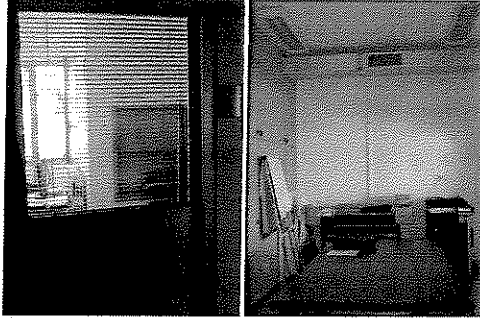
Particolare rampe

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Venezia, 2 - 25122 Brescia (BS) - Tel. 030/5251111 - Fax 030/5251112 - E-mail: brescia@agenziaentrate.it



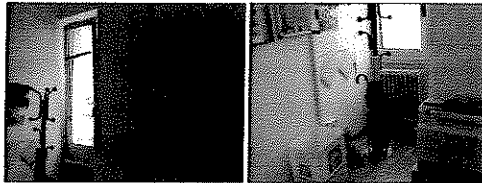
Ufficio al piano primo

Corridoio e divisori stanze



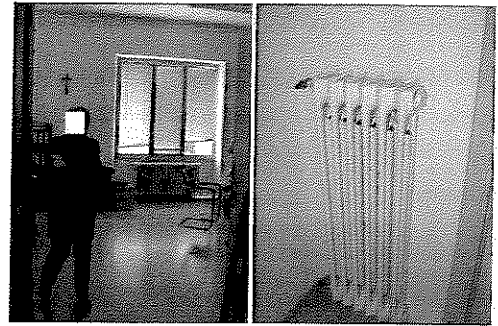
Porta interna

Locale ufficio



Particolare ufficio

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Roma, 31 - 25122 Brescia (BS) - Tel. 030/354111 - Fax 030/354112 - E-mail: direzione.regionale@agenziaentrate.it



Ufficio

Termosifone



Antibagno e bagno

Corpo illum. nella controsoff.

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Roma, 31 - 25122 Brescia (BS) - Tel. 030/354111 - Fax 030/354112 - E-mail: direzione.regionale@agenziaentrate.it



Portone d'ingresso

### 1.3 CONSISTENZA DE GLI 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  
 Via Roma, 31 - 25122 Brescia (BS) - Tel. 030/354111 - Fax 030/354112 - E-mail: direzione.regionale@agenziaentrate.it

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  
 Via Roma, 31 - 25122 Brescia (BS) - Tel. 030/354111 - Fax 030/354112 - E-mail: direzione.regionale@agenziaentrate.it

- 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: fg. NC/1/19 parcelle 446 sub. 7 = fg. NC/1/19 parcelle 449 sub. 1				
Piano	Descrizione	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m <sup>2</sup>
Terra - Primo-intenato	Locali principali - accessori diretti	480	1	480
	Terrazze	111	0,5	56,0
	Balconi - Terrazze e simili	4	0,3	1,0
	Corte esclusiva	131	0,1	13,0
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>706</b>		<b>630,0</b>

1.4 DATI CATASTALI

Comune censuario di Manerbio

Alla data attuale, i seguenti immobili sono così intestati:

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

1. COMUNE DI MANERBIO

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

CATASTO TERRENI

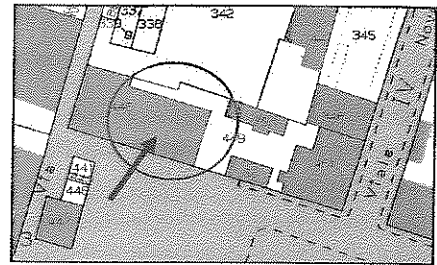
Foglio	Particella	Porz.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
						ha	are	Ca.	Domnicale
19	446			Ente Urbano	00	04	11	Euro	----
19	449			Ente Urbano	00	03	42	Euro	----

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	ZC	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
NC/19	446 449	7 1	-	B/4	U	2058 m <sup>2</sup>	1.381,72	Piazza Battisti n. 11 Piano: T-1-51

Coerenze

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



Estratto mappa

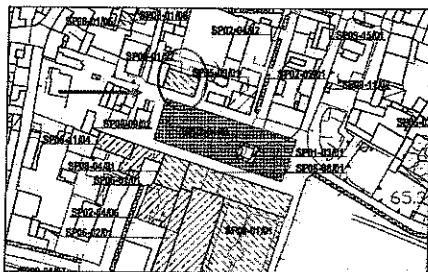
Direzionale Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

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 <sup>2</sup> )	Destinazione urbanistica
19	446	411	Art. 20 SP08 "ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE"
	449	342	



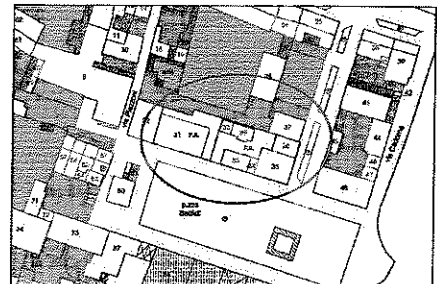
Estratto P.G.T.

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.

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

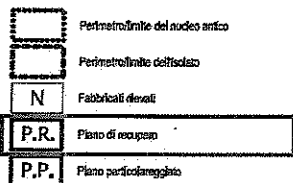
In data 23/05/2013 con deliberazione n° 40 del Commissario Straordinario è stato approvato il nuovo piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2013.

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.

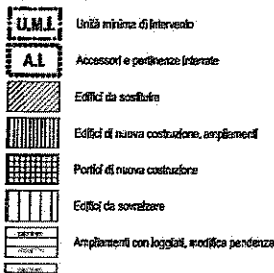


Direzionale Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

LEGENDA



ATTIVITA' EDILIZIA



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 avverranno attraverso modalità operative diversificate che comprendono 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 (PdC);
- denunce di inizio attività (DIA);
- permessi di costruire convenzionati (PdC - ex art. 10, comma 2, LR 12/05 e s.m. e l.).

L'intervento con titolo abilitativo è subordinato alla osservanza di quanto stabilito dai successivi articoli relativamente ai gradi di operatività previsti per ciascun edificio inserito all'interno del perimetro dei nuclei 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 particolareggiati (PP);
- piani di recupero (PR).

I Piani di Recupero, finalizzati al recupero ed al riordino del tessuto del nucleo antico utilizzando dove consentito lo strumento della ristrutturazione edilizia o urbanistica, potranno essere stesi 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 perimetro del progetto dovrà essere escluso nelle sue previsioni all'interno comparto individuato nella tavola di piano. Esso indica un modo di intervento unitario in cui fasi esecutive possono essere attuate in tempi diversi da operatori diversi, tutti i 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 sul Nucleo di Antica Formazione.

L'Amministrazione Comunale, in sede d'approvazione di PR interessanti esclusivamente edifici dislocati con gradi d'operatività di valore 3 o 4 derivanti dall'analisi storico-anticoarchitettonica 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 pregiudizievole.

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:

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.

Nei casi 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

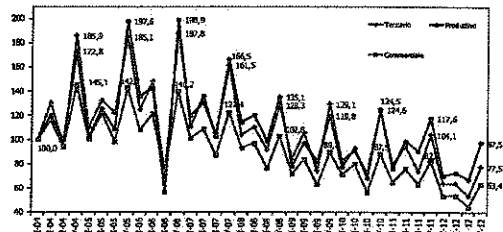
I settori non residenziali

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

Come già evidenziato in Tabella 1 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%.

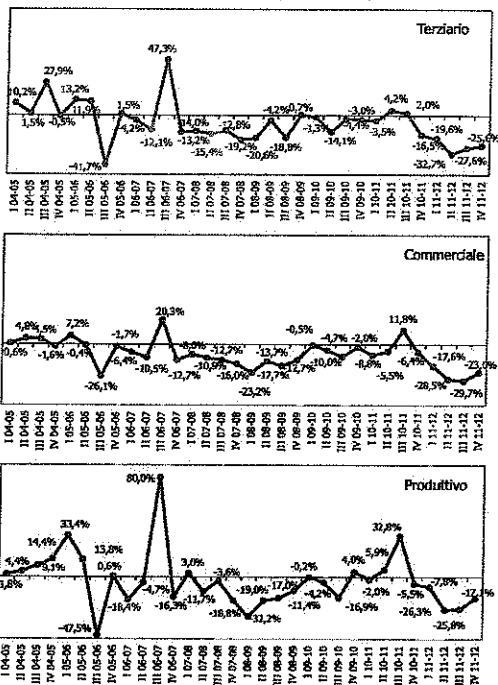
Figura 17: Numero indici NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 18 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate ogni trimestre dal 2004. Risultano evidenti dai grafici variazioni negative accentuate dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve 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.

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

Figura 18: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo



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

**Il settore terziario**

Il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, con 3.152 NTN mostra nel IV trimestre 2012 un tasso tendenziale in deciso calo, -25,6%, proseguendo il trend negativo del mercato evidenziato dalle flessioni dei precedenti trimestri dell'anno (-19,6%, -31,7% e 27,6%).

Tra le diverse aree geografiche la contrazione maggiore si riscontra al Centro, -28,6%, è sostenuta anche il calo riscontrato al Sud, -27,6%, e, solo di poco inferiore, è la flessione del mercato al Nord, -23,8% (Figura 19 e Tabella 13). Complessivamente, nel 2012 nel settore terziario si sono registrate 10.624 NTN, con una variazione annuale pari a -26,6%.

Figura 19: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

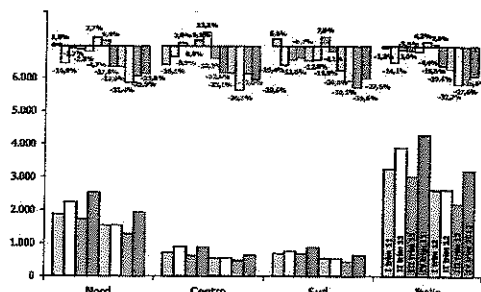


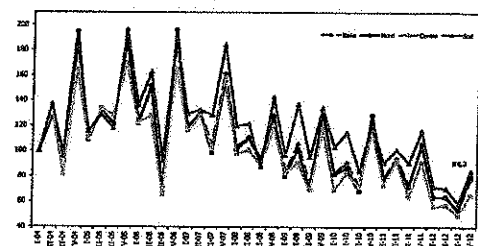
Tabella 13: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	anno 2012	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % anno 11-12
Nord	2.540	1.541	1.281	1.536	6.298	-25,8%	-23,8%	-26,5%
Centro	544	353	473	626	2.128	-23,8%	-28,6%	-28,1%
Sud	536	328	417	628	2.128	-35,6%	-27,6%	-28,5%
Italia	2.620	2.222	2.191	2.790	10.624	-27,6%	-25,6%	-26,6%

L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 20, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde il -58,3% delle compravendite. La riduzione risulta molto elevata in tutte le macro aree del paese con una punta molto negativa al Centro che mostra una contrazione degli scambi superiore al 60%; riduzioni pari al -58,7% per il Nord, e -54,6% per il Sud.

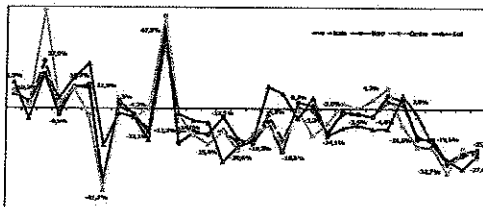
Divisione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Figura 20: Numero indice NTN trimestrale settore terziario per macro area geografica



La Figura 21 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Ad eccezione del II e del III trimestre del 2011 dal 2010 si sono riscontrati segni sempre negativi a livello nazionale, mentre nelle macro aree si sono avuti anche segni positivi.

Figura 21: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore terziario per macro area geografica



Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

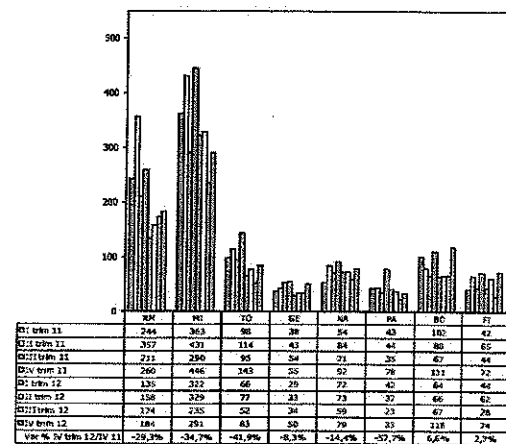
Nel IV trimestre 2012 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 513 compravendite (NTN) per il settore terziario, che perde il -27,4% degli scambi rispetto IV trimestre del 2011.

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

Come evidenziato nel grafico di Figura 22 variazioni tendenziali fortemente negative risultano diffuse in quasi tutte le province. La contrazione più elevata si registra a Palermo che perde circa il 58% dei volumi scambiati. Elevata anche la riduzione del mercato nel settore riscontrata nella provincia di Torino che mostra un tasso tendenziale del -41,9%.

Sostenuti risultano anche i cali osservati nella provincia di Milano, -34,7% e Roma, -39,3%. In controtendenza, Bologna e Firenze mostrano incrementi, seppur lievi, degli scambi con tassi rispettivamente del +5,6% e del +2,7%.

Figura 22: NTN trimestrale principali province settore terziario



Divisione 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 unici rialzi del III 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 trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

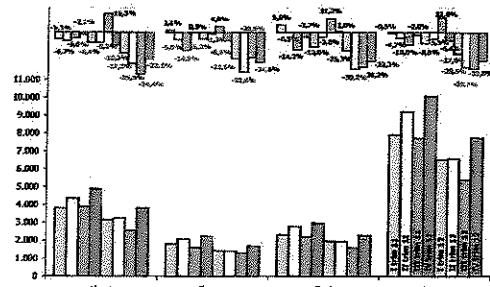


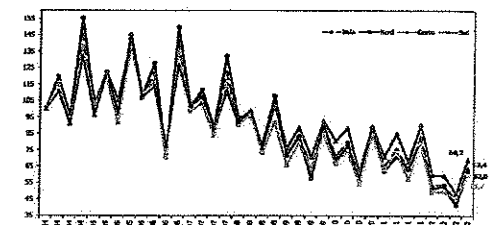
Tabella 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

Area	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	anno 2012	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % anno 11-12
Nord	3.155	3.247	2.547	3.798	12.748	-34,4%	-22,1%	-24,7%
Centro	1.406	1.399	1.285	1.686	5.776	-20,5%	-24,5%	-25,3%
Sud	1.955	1.943	1.588	2.267	7.762	-26,7%	-29,3%	-24,0%
<b>Totale</b>	<b>6.516</b>	<b>6.589</b>	<b>5.420</b>	<b>7.751</b>	<b>26.281</b>	<b>-25,7%</b>	<b>-23,0%</b>	<b>-24,7%</b>

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).

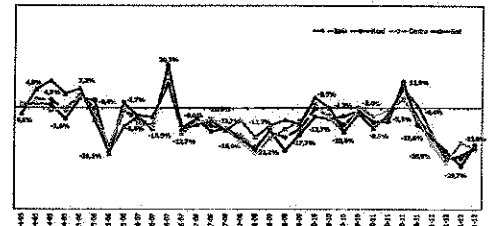
Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Figura 24: Numero indice NTN trimestrale 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 III 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

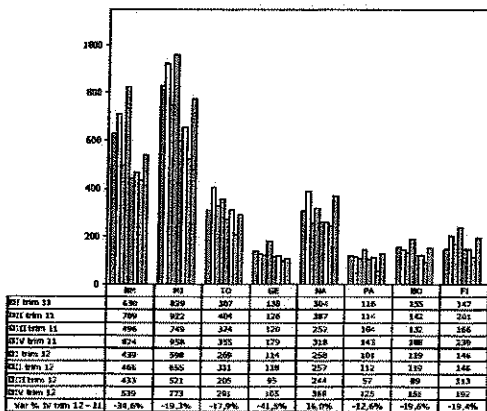


In linea rispetto al trend generale del settore commerciale, le otto principali province con 1.758 NTN segnano complessivamente una flessione pari a -20,6%. L'analisi di dettaglio per le singole province in livelli e in variazioni, mostrata in Figura 26, evidenzia cali in tutte le province.

Le perdite maggiori si registrano a Genova, -41,5% e a Roma, -34,6%. Le altre province mostrano cali compresi tra il -15,6% e il -12,6%. L'unica eccezione è rappresentata dalla provincia di Napoli che segna un rialzo del +16,0%.

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

Figura 26: NTN trimestrale principali province settore commerciale



**6 METODOLOGIA**

Con riferimento allo scopo della stima, l'unità immobiliare ipotizzata è di tipo direzionale, per la quale si ravvisa 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 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

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



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

**Indagini di mercato e costituzione del campione**

Al fine dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della presente stima si sono prese in considerazione le rilevazioni dei più 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 Mistretta rep. 101033/37419 del 18/12/2012

Ubicazione immobile	Manerbio
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	176
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> )	274
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

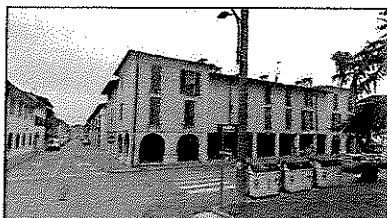
Ubicazione immobile	Manerbio
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	140
Stato conservativo	buono
Prezzo unitario	€/m <sup>2</sup> 1.429



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

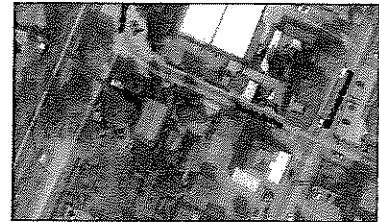
Ubicazione immobile	Bagnolo Mella
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	113
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m <sup>2</sup> 1.239



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 m<sup>2</sup> 113, più area urbana di 40 m<sup>2</sup>.

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

Ubicazione immobile	Bagnolo Mella
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	100
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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:





Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Manerbio, 21 - 25122 Manerbio (BS) - Tel. 030/335111 - Fax 030/335111

CATEGORIA	DESCRIZIONE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE				VALORE UNITARIO
		Immobili A <sub>1</sub>	Immobili A <sub>2</sub>	Immobili A <sub>3</sub>	Immobili A <sub>4</sub>	
Uffici	Uffici in zona centrale	1.357,87	1.357,84	1.325,78	1.326,42	725.562,31
						719.656,00
						703.886,00
						703.803,00
						769.343,00
		<b>1.366,50</b>				<b>724.245,00</b>

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Manerbio, 21 - 25122 Manerbio (BS) - Tel. 030/335111 - Fax 030/335111

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

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

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.

Immobili di confronto	prezzo unitario corretto €/m <sup>2</sup>	superficie raggiogata m <sup>2</sup>	prezzo corretto €
A <sub>1</sub>	1.370,87		725.562,31
A <sub>2</sub>	1.357,84		719.656,00
A <sub>3</sub>	1.325,78		703.886,00
A <sub>4</sub>	1.326,42		703.803,00
A <sub>s</sub>	1.451,59		769.343,00
Immagine in stima	<b>1.366,50</b>	530	<b>724.245,00</b>

Il valore ottenuto, pari a **€ /m<sup>2</sup> 1.366,50** va confrontato con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, di seguito riportate:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia			
Comune di Manerbio - Zona: B1 - Fascio Centrale - Descrizione: CENTRALE			
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> )	Netto/Lordo
		Min	Max
1° semestre 2013			
Uffici	Normale	1.350	1.600

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":

Comune di Brescia - fabbricati a destinazione residenziale:

Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> )	
	Min	Max
Uffici recente	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:

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

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**

Sen.	Foglio	Particella	Sub. Z.C.	Categoria Classe	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
NCT	19	446 449	7 1	B/4 U	2.058 m <sup>2</sup>	1.381,72	Piazza 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 stimali esposte, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
 Via Manerbio, 21 - 25122 Manerbio (BS) - Tel. 030/335111 - Fax 030/335111

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

Brescia, 10/12/2013

Il Direttore - Responsabile Tecnico  
 Francesco De Luca

## Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

### Immobile n. 6

Trattasi di area inedificata in via Einaudi.

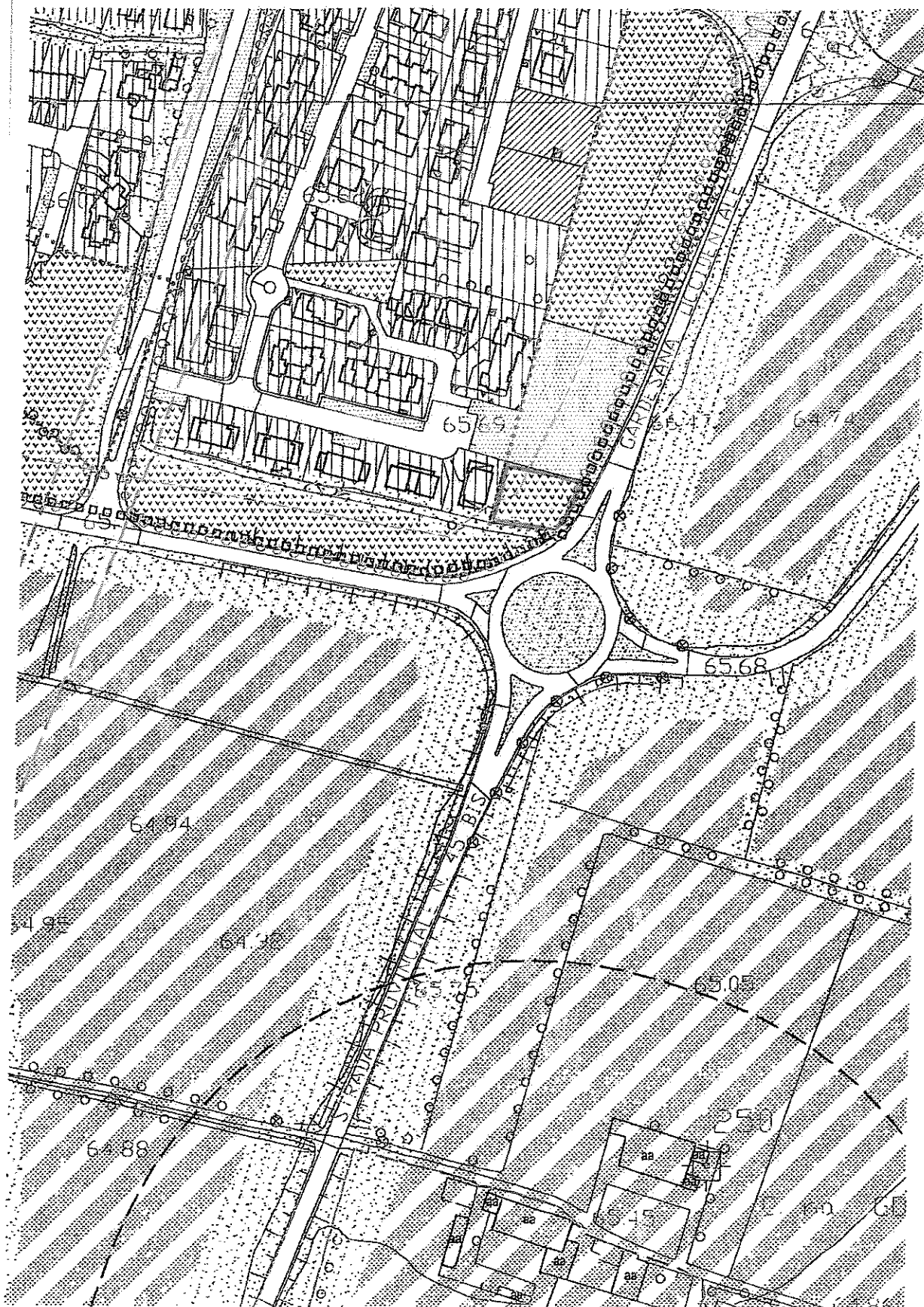
L'immobile è inserito nel P.G.T. come VUS (Verde Urbano di salvaguardia) ed, in parte, in fascia di rispetto stradale come da ultima variante al PGT.

<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)



Estratto PGT vigente con individuato in tinta l'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

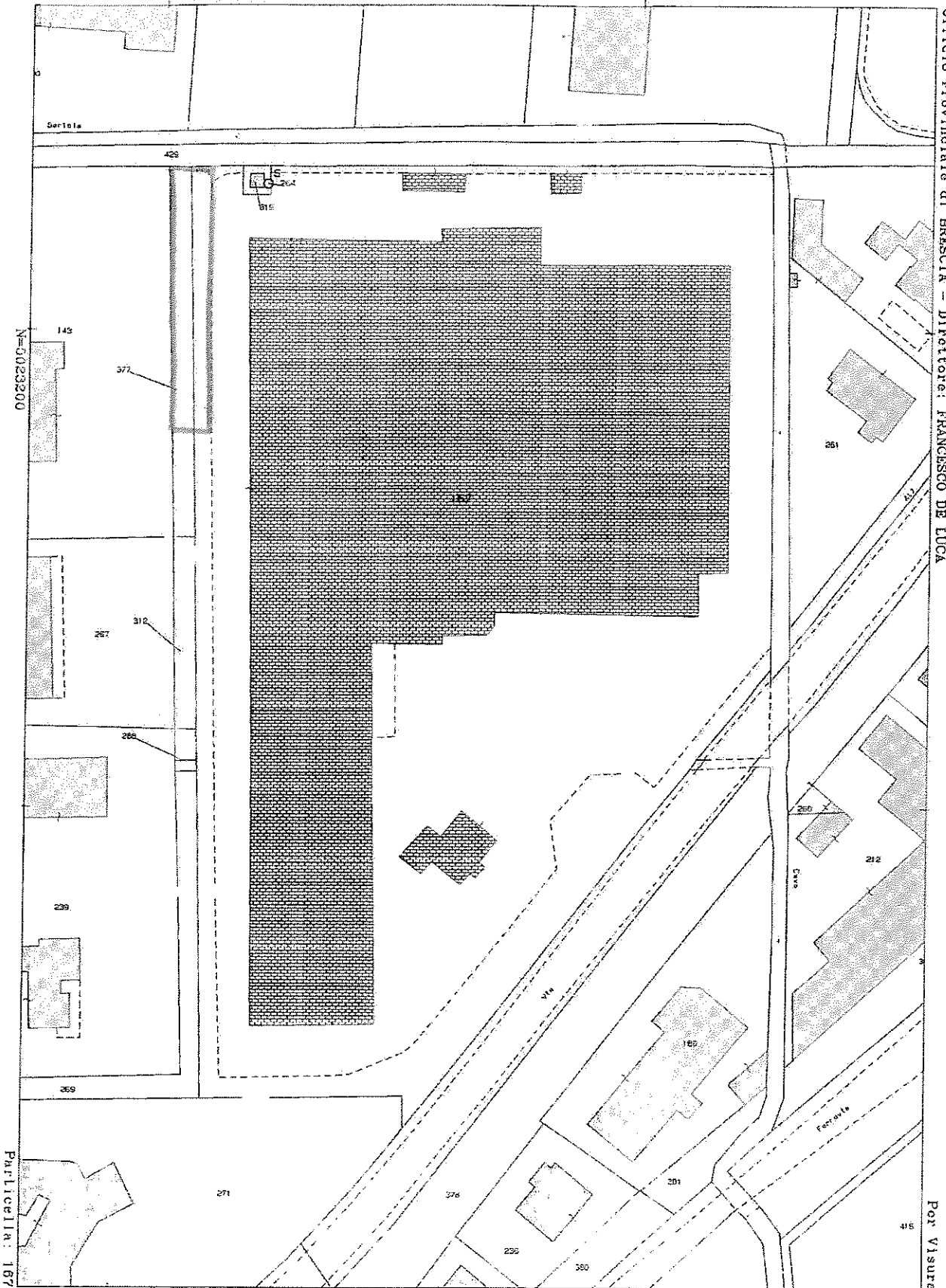
### Immobile n. 7

Trattasi di area stradale in via Terranova.

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

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

E=1588300



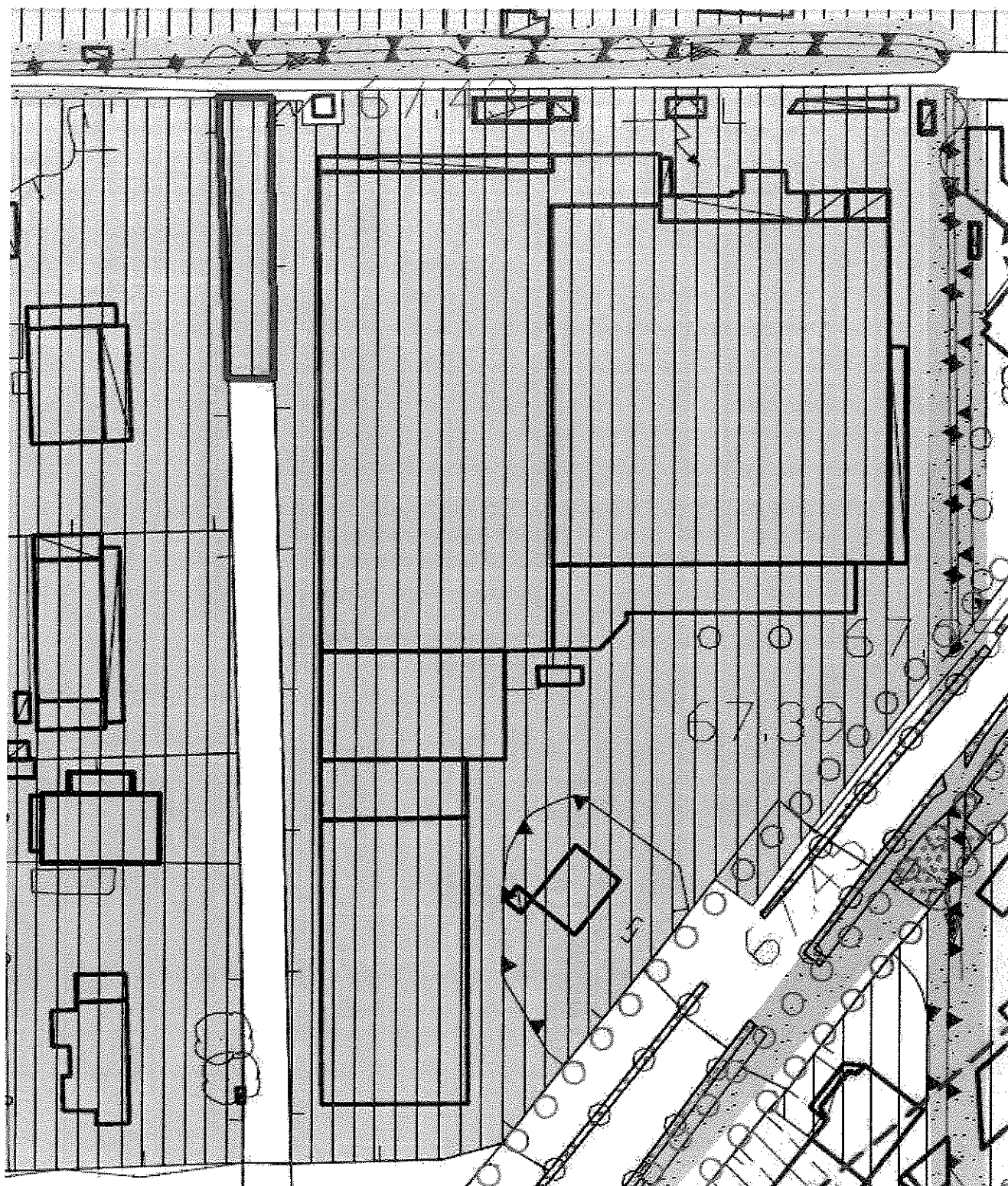
Ufficio Provinciale di BRESCIA - Direttore: FRANCESCO DE LUCA

Comune: MANERBIO  
Foglio: 17

Scala originale: 1.1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

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

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



Perizia Tecnica di Stima immobile n. 7



**COMUNE DI MANERBIO**

**Provincia di Brescia**

**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

Piazza Cesare Battisti 1

25025 Manerbio (Bs)

Tel. 030/9387254

***PERIZIA TECNICA DI STIMA***



**Redatta in nome e per conto del**

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

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

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune censuario di Manerbio

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

### **DESCRIZIONE**

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

### **VALORIZZAZIONE**

Non è necessaria ulteriore valorizzazione.

### **GIUDIZIO DI STIMA**

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

luglio 2014



**GEOM. ROBERTO CARRERA**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carrera", written over the printed name.

## Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

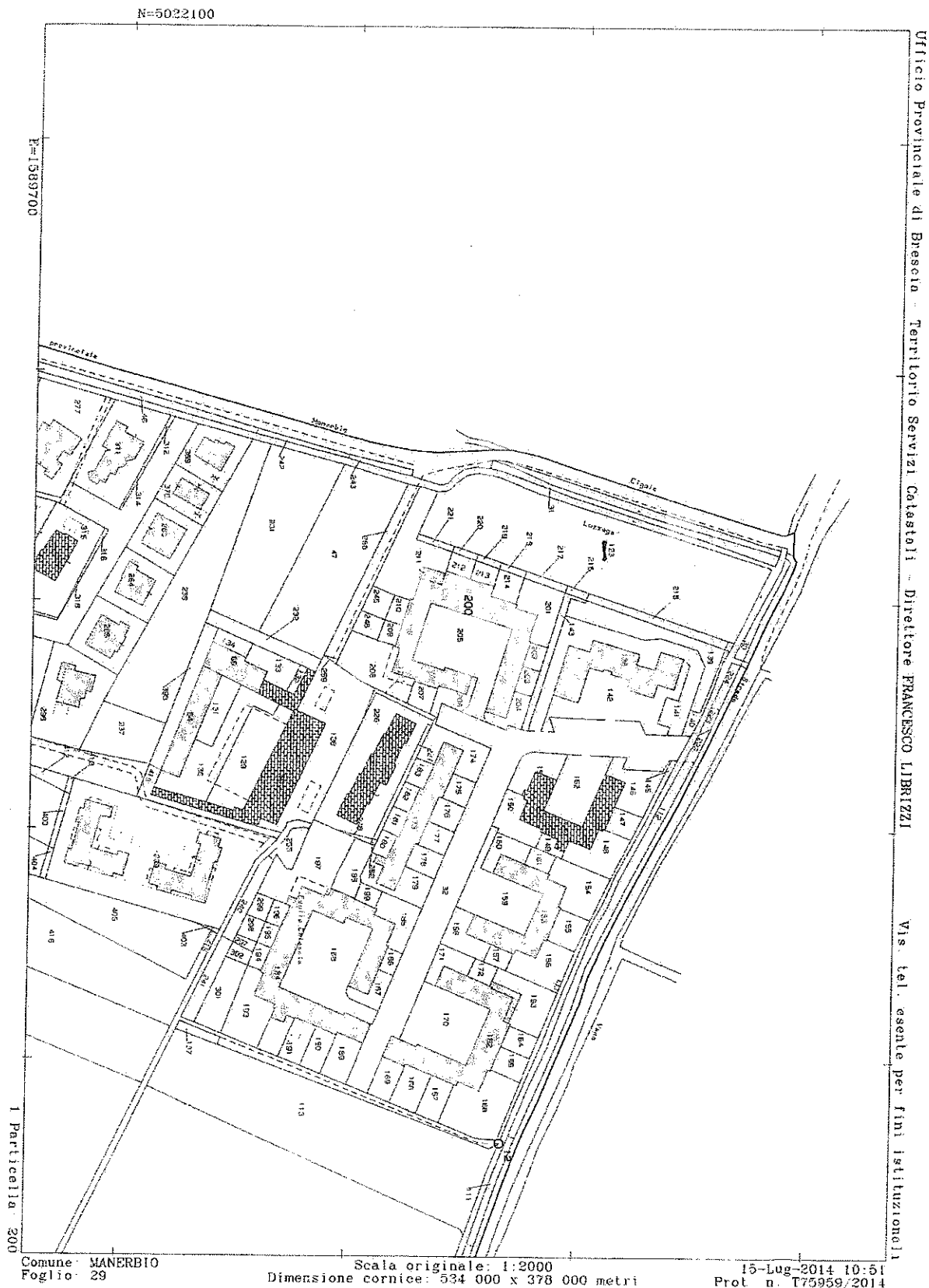
### Immobile n. 8

Trattasi di area verde in via Cigole.

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

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

# Estratto mappa immobile n. 8 (foglio 29)

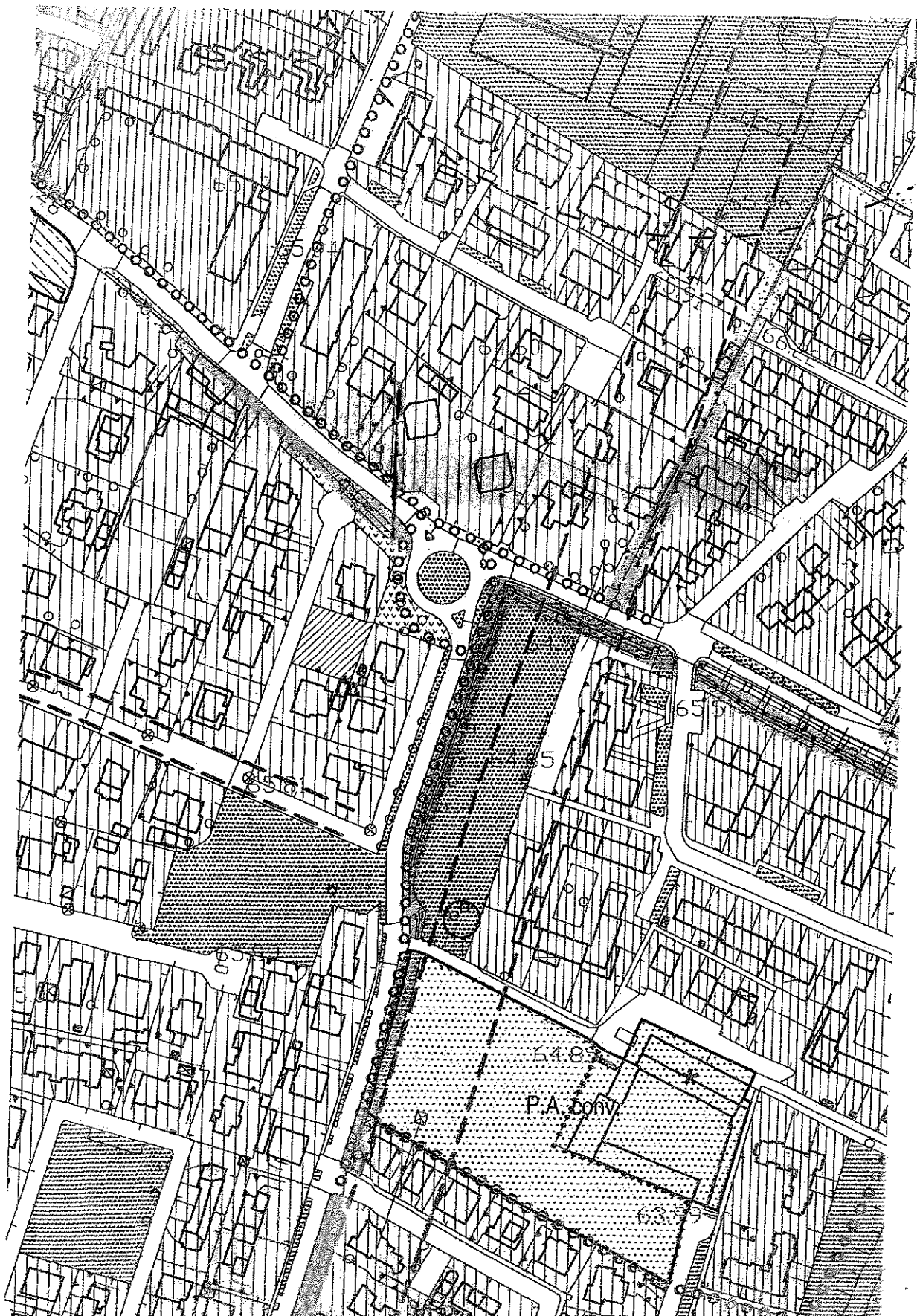


Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali - Direttore FRANCESCO LIBRIZZI  
Vis. tel. esente per fini istituzionali

Comune: MANERBIO  
Foglio: 29  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 metri  
15-Lug-2014 10:51  
Prot. n. T75959/2014



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





**COMUNE DI MANERBIO**

Provincia di Brescia

**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

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

***PERIZIA TECNICA DI STIMA***

**Redatta in nome e per conto del**

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

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

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

## **DESCRIZIONE**

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

## **VALORIZZAZIONE**

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

## **GIUDIZIO DI STIMA**

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

Luglio 2014



**GEOM. ROBERTO CARRERA**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carrera", written over the printed name.

