



Piano delle alienazioni e valorizzazioni 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)**

	Ufficio Tecnico Comunale	Firma/e:	allegato
 The logo of the Comune di Manerbio, featuring a circular emblem with a stylized design and the text "COMUNE DI MANERBIO" and "Provincia di Brescia".		IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA Arch. Francesca Galoforo	
Data: novembre 2023			

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

Premesse

Premessa legale

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

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

Costituisce un allegato al bilancio di previsione.

Premessa metodologica

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

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

Premessa urbanistica

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

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

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

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

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

Elenco dei beni immobili inclusi nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni del 2024

BENI DA ALIENARE

Bene immobile n. 1

Area Via Paolo Sesto

Dati NCT: foglio n. 25 mappali n. 991-992-996-999-1000-1004-1009 di 4.794 mq. circa 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: € 1.405.395,00

Bene immobile n. 2

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

Gli immobili non sono oggetto di vincoli urbanistici e/o ambientali.

TOTALE ALIENAZIONI STIMATE 2024 - 2026 **€ 1.815.395,00**

BENI DA VALORIZZARE

Bene immobile n. 3

Immobile in via Verdi

Dati NCT: foglio n. 9 particelle n. 228

Edificio compreso in *Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo* e *"Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica"*

Valore stimato: Canone di locazione

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

Immobile n. 1

Si tratta di un'area ubicata in Via Paolo Sesto, 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 "*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato*" per la quale valgono gli indici e parametri edilizi stabiliti dalla DCC n. 38 del 26/11/2010 e dalla DCC n. 23 del 22/06/2011.

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	
1	25	991-992-996- 999-1000- 1004-1009	<i>superficie</i> mq 4.794,00
			<i>ubicazione</i> via Paolo Sesto
			<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>Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato</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)



Estratto PGT vigente immobile n. 1





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 Sesto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune censuario di Manerbio

Foglio n. 25 mappali n. 991-992-996-999-1000-1004-1009 di mq. 4794 circa.

DESCRIZIONE

Si tratta di lotti di area residenziale ubicati in Via Paolo Sesto, posti nelle vicinanze di una zona residenziale realizzata nei primi anni '80. L'area inserita nel P.A.V. è destinata nel PGT come "*Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato*" per la quale valgono gli indici e parametri edilizi stabiliti dalla DCC n. 38 del 26/11/2010 e dalla DCC n. 23 del 22/06/2011. 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, si 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 SCIA), è di **€ 1.405.395,00 (un milione cinquecentrentottomilauno/00)**.

novembre 2023

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione

Immobile n. 2

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. 2 (foglio 19)



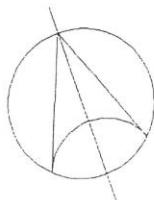
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Brescia

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. del Pianimetria 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



PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Brescia

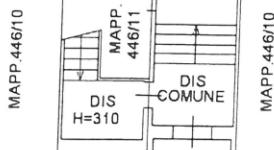
Scheda n. 1 Scala 1: 200

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



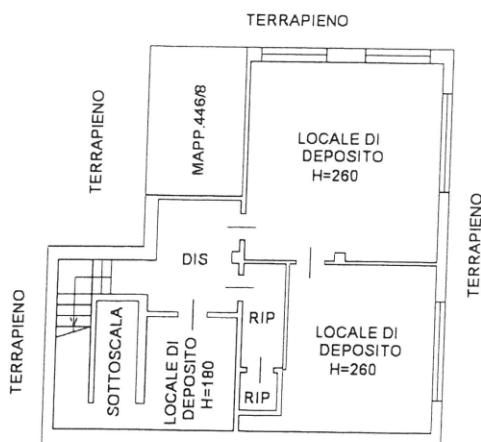
MAPP.446/10

PIANO TERRA

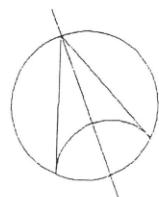


PIAZZA CESARE BATTISTI

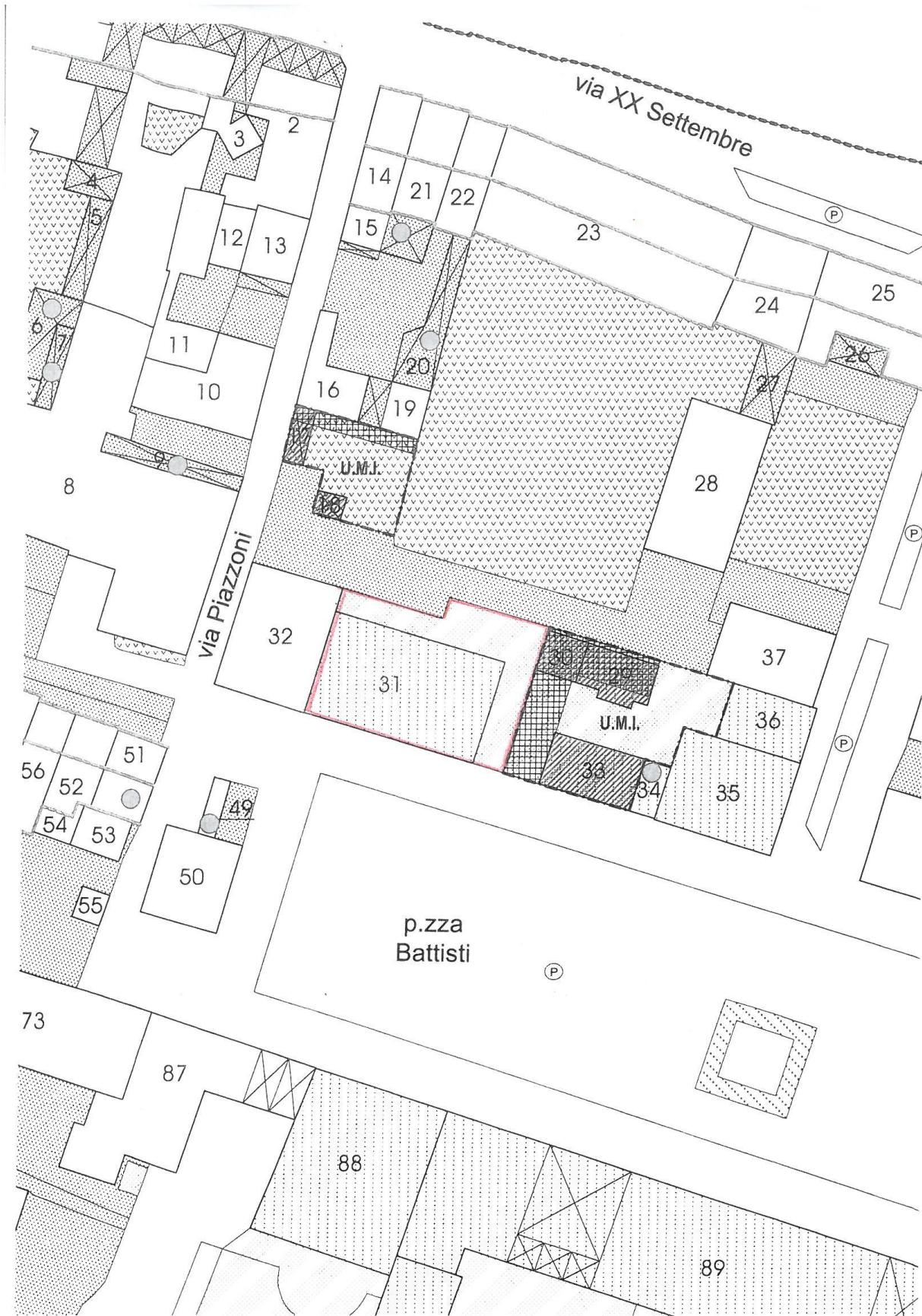
PIANO INTERRATO



TERRAPIENO PIAZZA CESARE BATTISTI



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



Perizia Tecnica di Stima immobile n. 2

Vedi allegata perizia dell'Agenzia delle Entrate, precisando che in data 05/02/2015 è stato alienato alla Società S.I.L.B. Servizi Srl, il piano terra dell'immobile di cui al mappale 446/10 e 449/5, foglio 19, al prezzo di €. 315.000,00, pertanto la perizia dell'Agenzia delle Entrate che mostra il prezzo complessivo dell'immobile per € 725.000,00, dovrà essere diminuito del prezzo della vendita citata. Quindi il prezzo definitivo è di € 410.000,00



prot. 4740/13
del 29/04/2013

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.



committente

COMUNE DI MANERBIO

19th
Dec

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 €	Indirizzo
NCT	19	446 449	7 1	-	B/4	U	2.058 m ²	P.zza 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

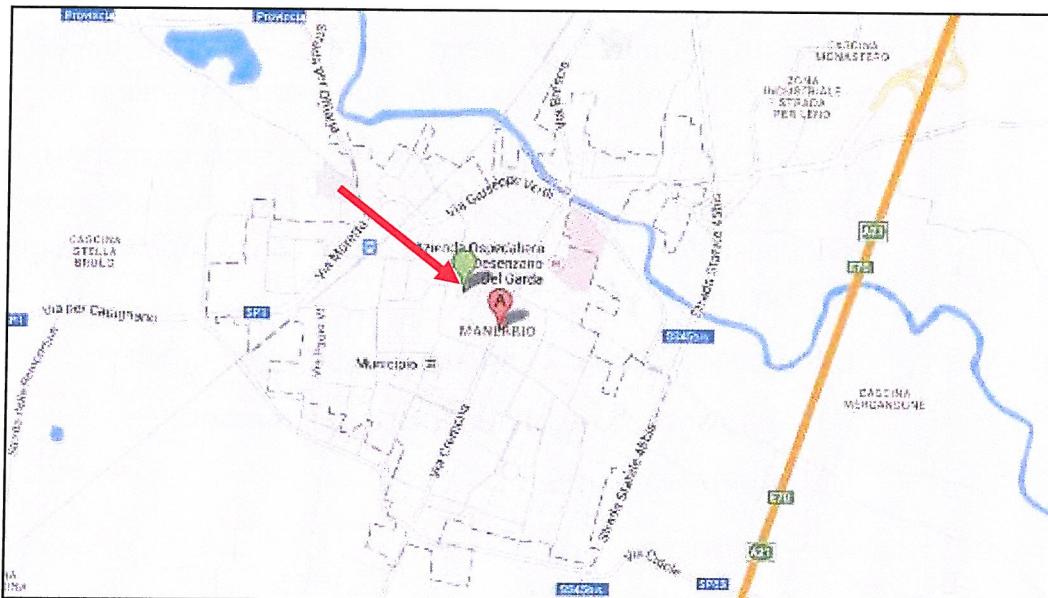
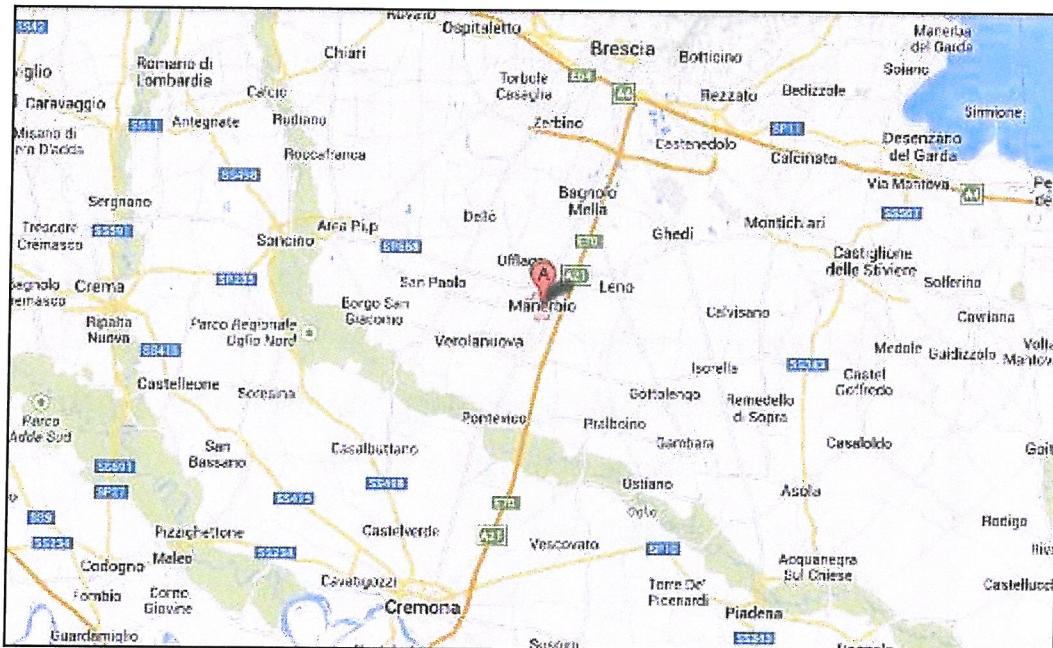
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

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 Comunale, dove si trovano ampi spazi adibiti a parcheggio pubblico. L'immobile, edificato negli anni '50, è identificato al foglio 19 particella 446.

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

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti elementi strutturali:

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 e a tetto inclinato con sovrastati coppi in laterizio.

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

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

L'immobile è dotato di impianti tecnologici, quali:

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

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

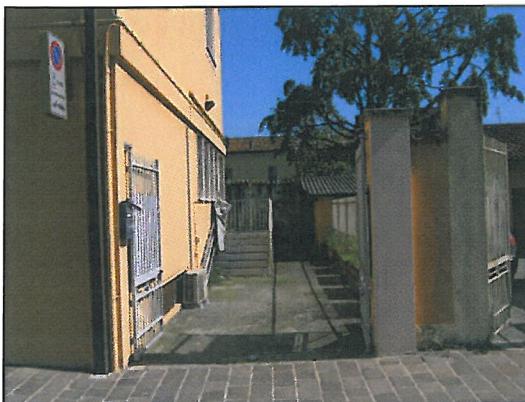


Prospetto principale su Piazza Battisti



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



Scala d'ingresso



Porta d'ingresso al piano rialzato



Scala d'accesso al piano interrato



Particolare pavimento piano interrato



Ripostiglio



Archivio



Montacarichi



Bancone ufficio



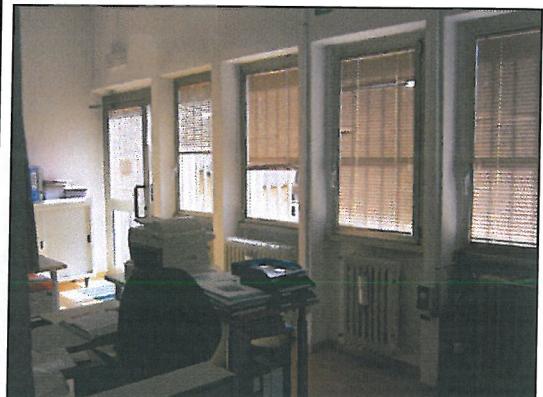
Banconi uffici



Zona d'attesa



Corridoio



Postazioni ufficio



Bagno



Corridoio



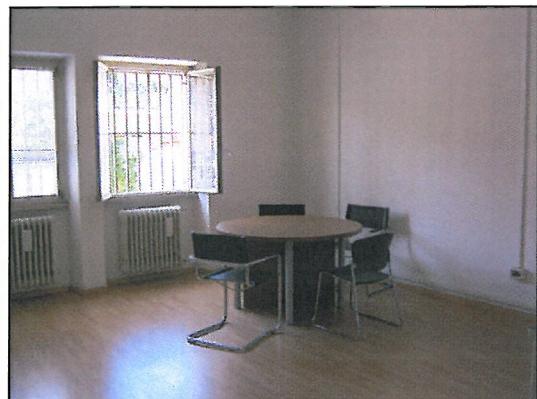
Particolare locale ufficio



Locale a disposizione



Particolare locale ufficio



Sala riunioni



Particolare impianto illuminazione



Particolare rampe



Ufficio al piano primo



Corridoio e divisorii stanze



Porta interna



Locale ufficio



Particolare ufficio





Ufficio



Termosifone



Antibagno e bagno



Corpo illum. nella controsoff.



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 linda calcolata sulla base delle planimetrie catastali reperite agli atti di questo Ufficio.

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

- I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo cm. 25.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo delle superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono

computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadro.
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - 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%.
- 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;

- 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 linda 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.NCT/19 particella 446 sub. 7 = fg. NCT/19 particella 449 sub. 1				
Piano	Descrizione	Superficie linda m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²
Terra - Primo - Interrato	Locali principali - accessori diretti	460	1	460
	Interrato	111	0,5	56,0
	Balconi - Terrazze e simili	4	0,3	1,0
	Corte esclusiva	131	0,1	13,0
SUPERFICIE TOTALE		706		530,0

1.4 DATI CATASTALI

Comune censuario di Manerbio

Alla data attuale, i seguenti immobili sono così intestati:

1. COMUNE DI MANERBIO

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

CATASTO TERRENI

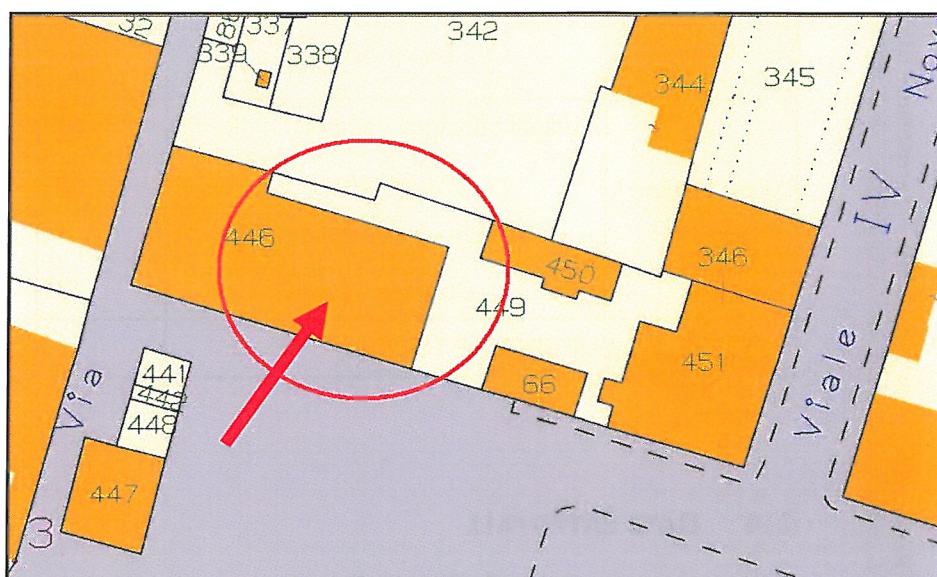
Foglio	Particella	Porz.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
19	446			Ente Urbano		00	04	11	Euro ----	Euro ----
19	449			Ente Urbano		00	03	42	Euro ----	Euro ----

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	ZC	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
NCT/19	446 449	7 1	-	B/4	U	2058 m³	1.381,72	Piazza Battisti n. 11 Piano:T-1-S1

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.



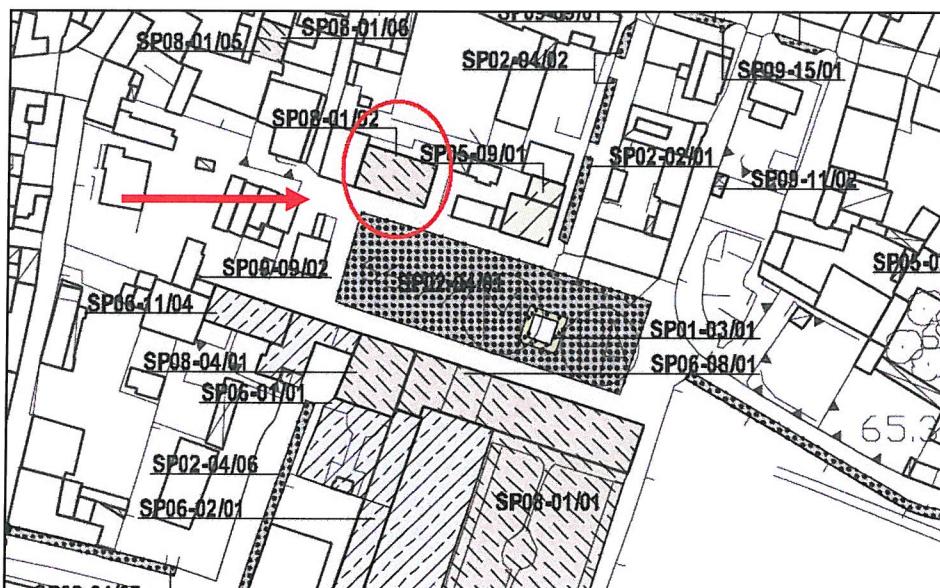
Estratto mappa

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO – LEGALE DEL BENE

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Foglio	Particella	Superficie (m ²)	Destinazione urbanistica
19	446	411	Art. 20 SP08 "ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE"
	449	342	

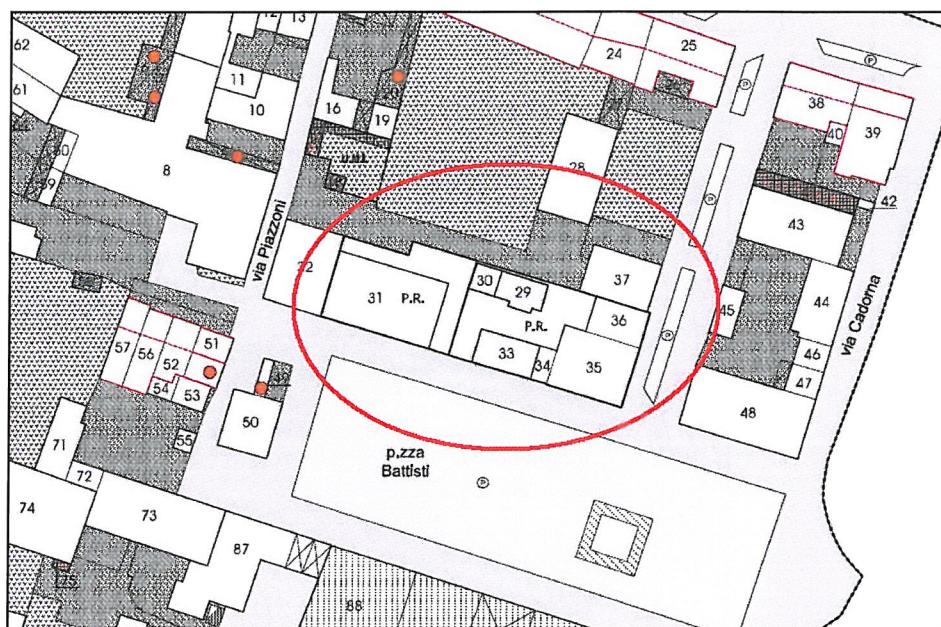


Estratto P.G.T.

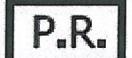
Il Comune di Manerbio per poter incentivare l'alienazione dei suoi fabbricati ha modificato la destinazione urbanistica attribuita nel P.G.T., applicando quanto disposto dall'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n° 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n° 133, al Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari, redatto e proposto dalla Giunta comunale e approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n° 21 in data 06/07/2012.

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

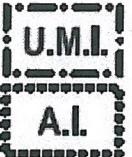
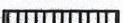
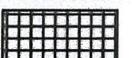
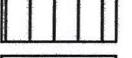
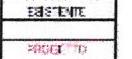
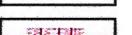
Relativamente al fabbricato oggetto di valutazione, nel piano è stata prevista la possibilità, nel caso di alienazione, che gli acquirenti possano presentare un Piano di Recupero, che oltre a regolamentare le modalità d'intervento necessarie prevede la possibilità di trasformare la destinazione d'uso: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



LEGENDA

	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 interrate
	Edifici da sostituire
	Edifici di nuova costruzione, ampliamenti
	Portici di nuova costruzione
	Edifici da sovrallzare
	Ampliamenti con loggiati, modifica pendenza
	ESISTENTE
	PROGETTO
	ESISTENTE

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 operative diversificate che comprendono interventi edilizi 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 (PdCc - ex art. 10, comma 2, LR 12/05 e s. m. e i.).

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 planivolumetrico.

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 esteso nelle sue previsioni all'intero comparto individuato nelle tavole di piano. Esso indica un modo di intervento unitario le 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 sui Nuclei di Antica Formazione.

L'Amministrazione Comunale, in sede d'approvazione di PR interessanti esclusivamente edifici classificati con gradi d'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.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Secondo i principi generali di estimo, 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'analogia 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:

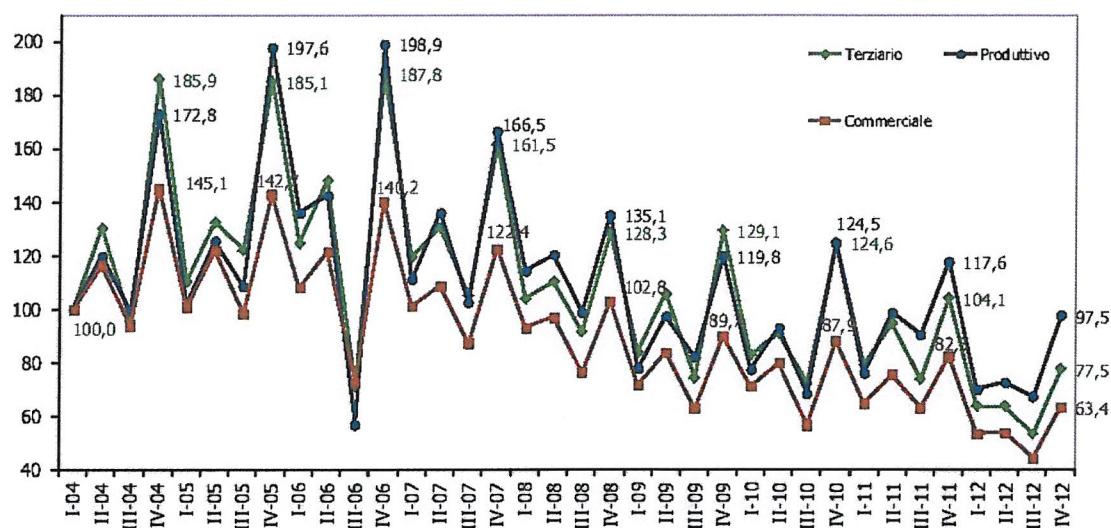
I settori non residenziali

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%.

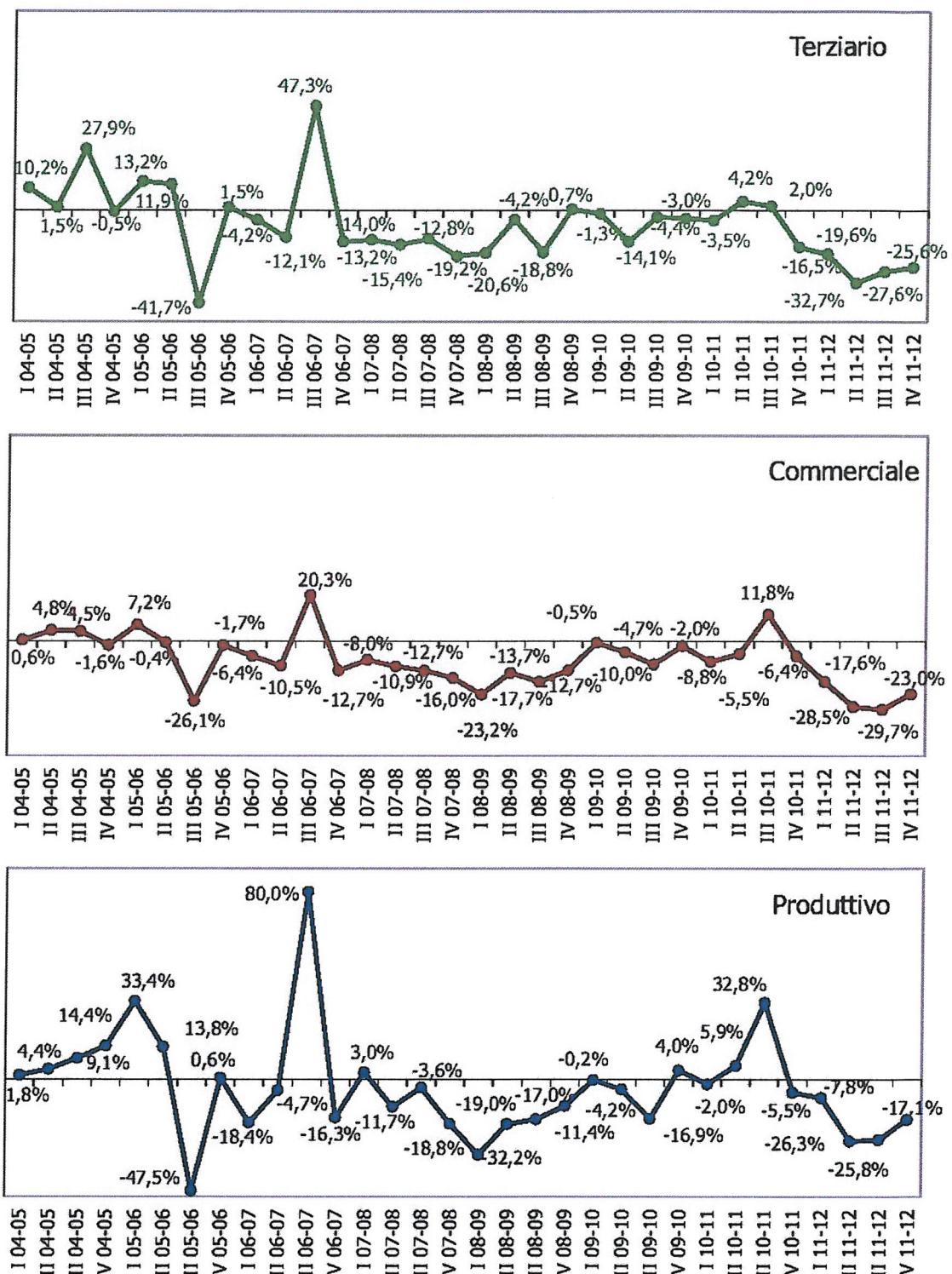
Dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite, calcolata su trimestri omologhi. È il settore terziario a mostrare le maggiori sofferenze con un calo complessivo degli scambi, rispetto al IV trimestre 2004, che raggiunge quasi il 60% (-58,3%), segue il settore commerciale che 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. 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 II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011.

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



Il settore terziario

Il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti 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 sostenuuto 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

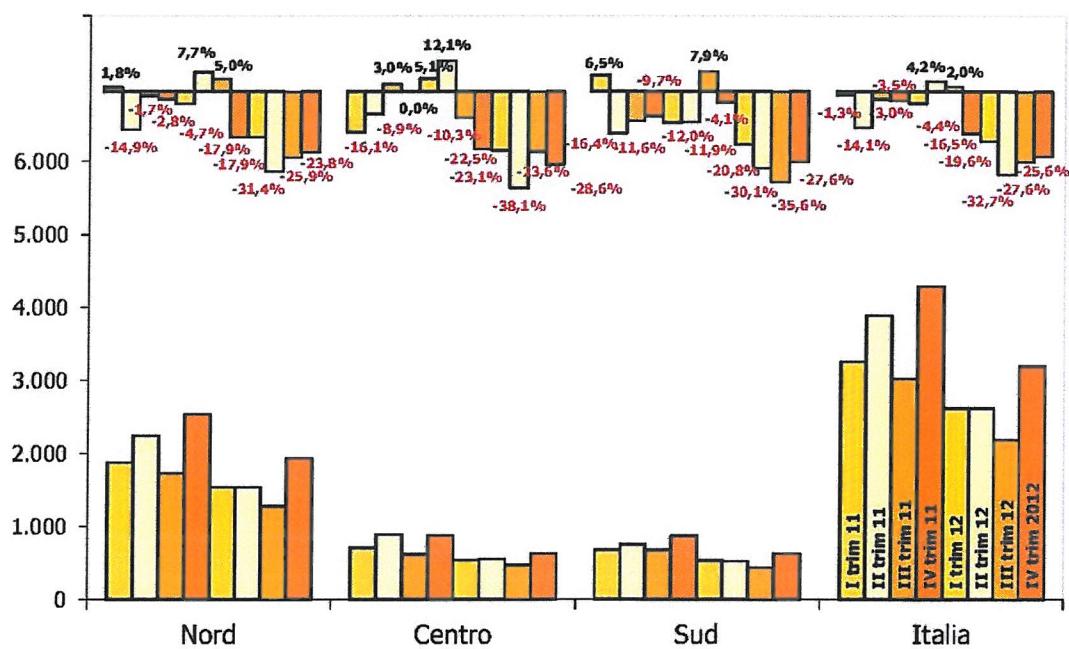
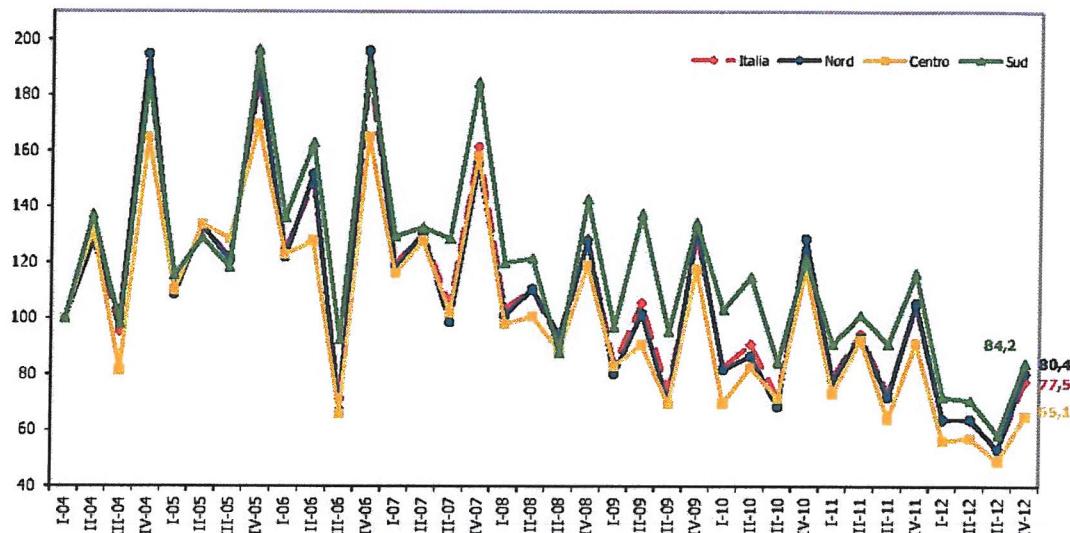


Tabella 13: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore terziario per macro area geografica

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	1.540	1.541	1.281	1.936	6.298	-25,9%	-23,8%	-24,9%
Centro	544	553	473	628	2.198	-23,6%	-28,6%	-29,1%
Sud	536	528	437	628	2.128	-35,6%	-27,6%	-28,5%
Italia	2.619	2.622	2.191	3.192	10.624	-27,6%	-25,6%	-26,6%

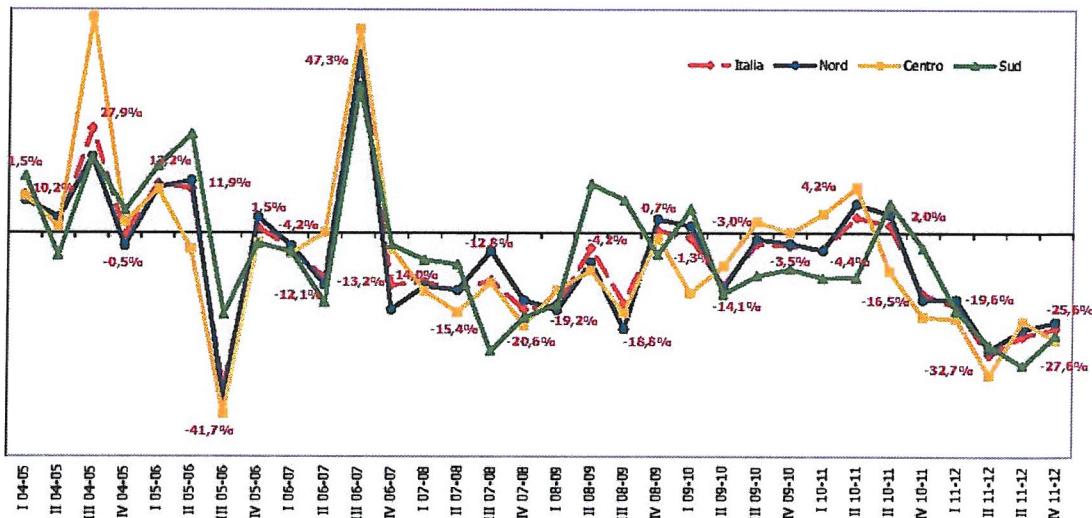
L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, riportato nel grafico di Figura 20, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde il -58,3% delle compravendite. La riduzione risulta molto elevata in tutte le macro aree del paese con una punta molto 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.

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



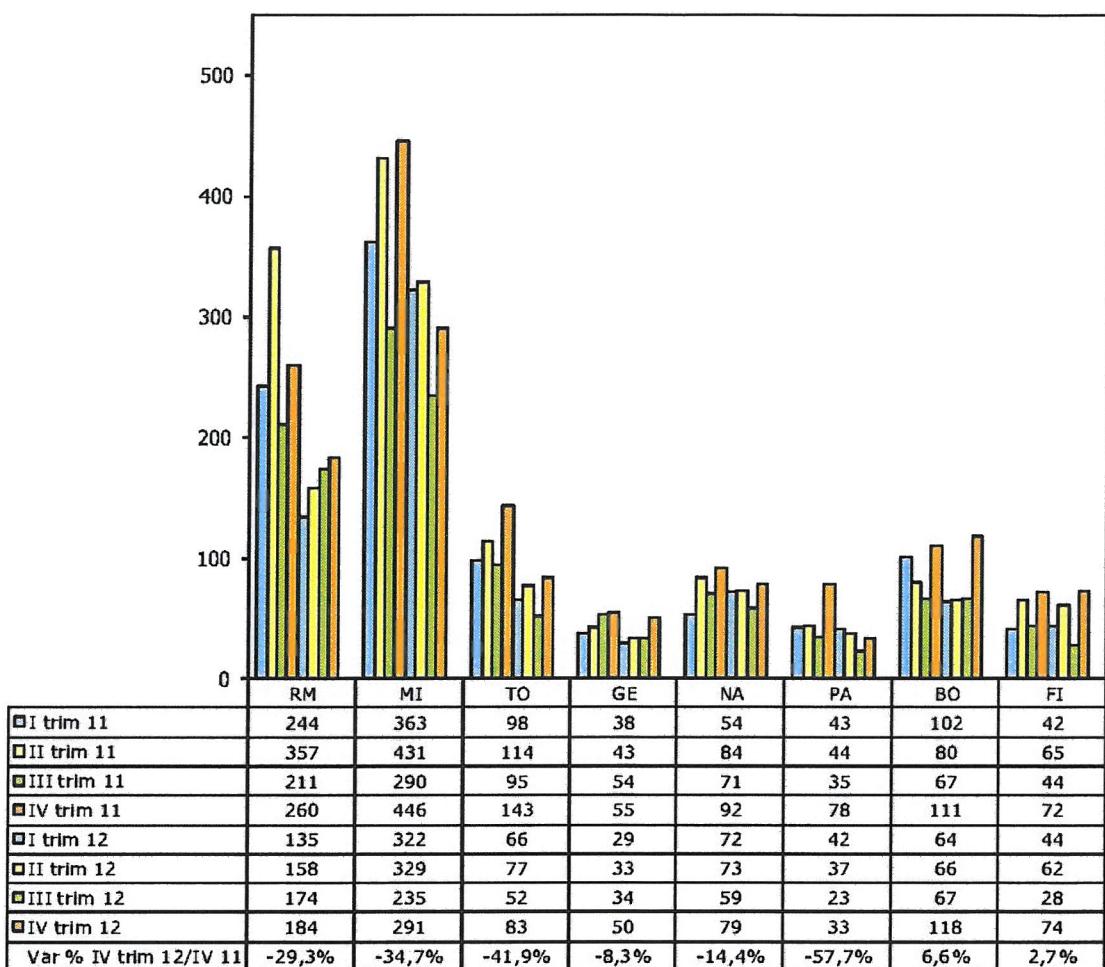
Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

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

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 trimestrale principali province settore terziario



Il settore commerciale

Nel settore commerciale prosegue la lunga serie delle variazioni negative iniziata nel 2005 interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri 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

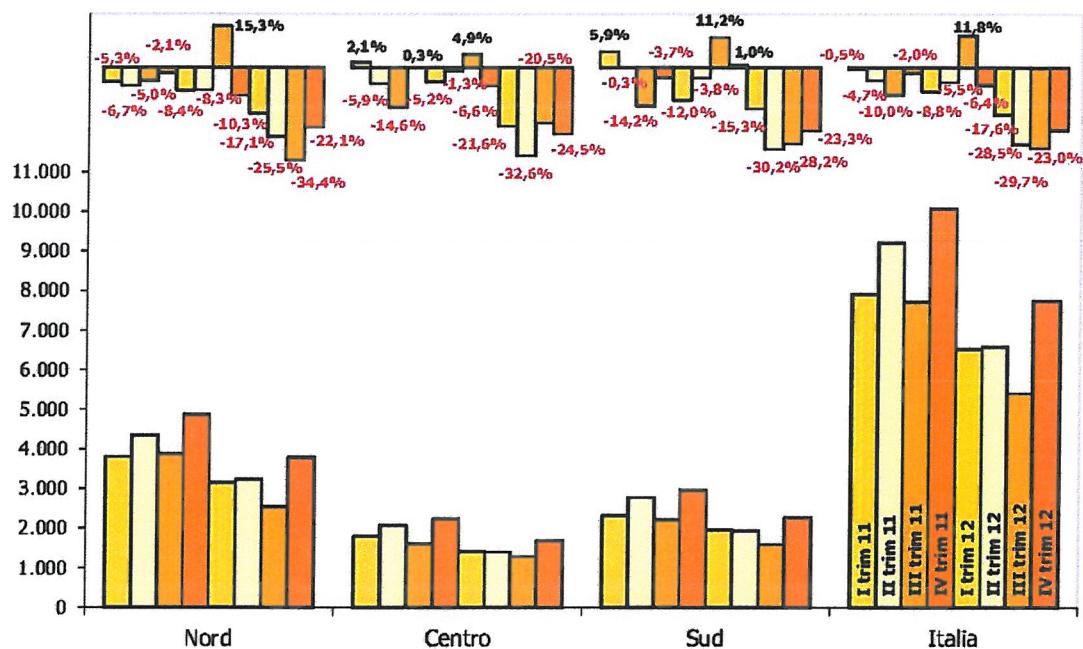
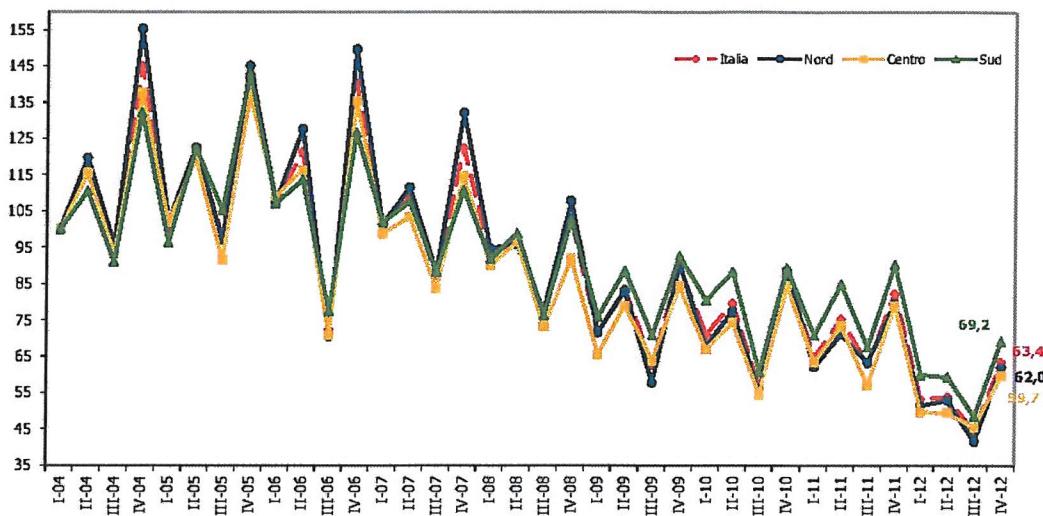


Tabella 14: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore commerciale per macro area geografica

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	3.242	2.547	3.798	12.741	-34,4%	-22,1%	-24,7%
Centro	1.406	1.399	1.285	1.688	5.778	-20,5%	-24,5%	-25,2%
Sud	1.965	1.943	1.588	2.267	7.762	-28,2%	-23,3%	-24,4%
Italia	6.525	6.583	5.420	7.753	26.281	-29,7%	-23,0%	-24,7%

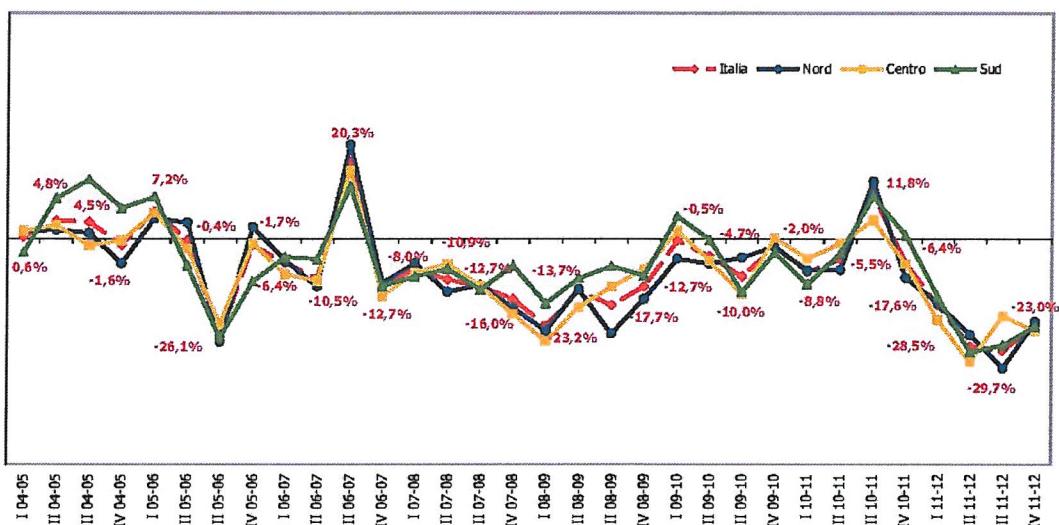
Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale nel IV trimestre 2012 vede più che dimezzata la propria quota di mercato perdendo il 56,3% delle compravendite; tra le macro aree, il Nord registra un calo del -60,1%, il Centro -56,7% e infine poco inferiore la perdita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

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.

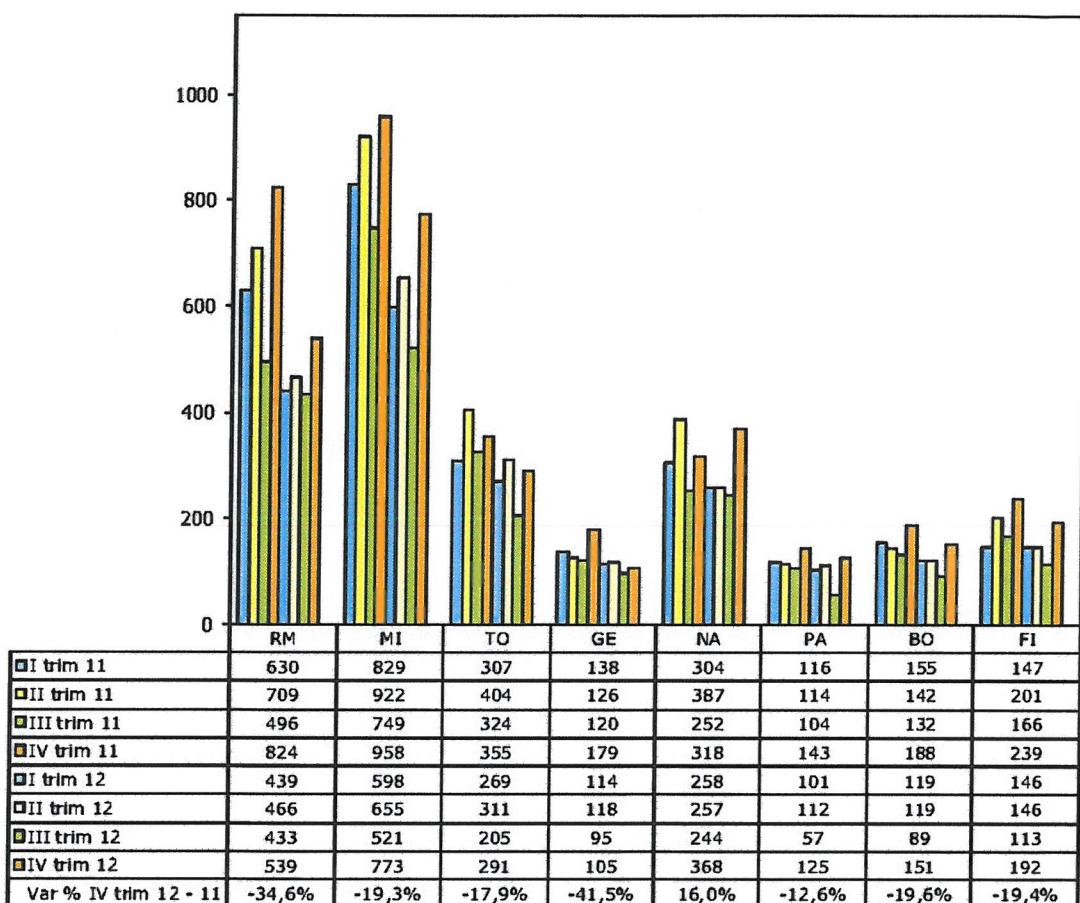
Figura 25: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



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 -19,6% e il -12,6%. L'unica eccezione è rappresentata dalla provincia di Napoli che segna un rialzo del +16,0%.

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

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;

- 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 ²)	176
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m ² 1.591



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

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

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



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

c) Offerta di vendita – immobiliare.it/39825974

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



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 1306/2013

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



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

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

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



Trattasi di studio con annessa autorimessa di pertinenza, al piano terra, ubicato in viale Stazione n° 2 nel Comune di Bagnolo Mella, avente una superficie commerciale di m² 100, composto da ingresso/disimpegno, tre locali più due w.c. e sala sterilizzatrice, e con locale cantina al piano interrato, oltre box autorimessa di 33 m².

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

Tenuto conto che le fonti di informazione degli immobili presi a confronto sono di natura diversa, tutti i dati tecnico – economici raccolti per il subject e per i comparables vengono inseriti nella seguente tabella:

ELEMENTI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)					IMMOBILE IN STIMA (subject)
denominazione			C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	
fonte			atto compravendita	atto compravendita	offerta	atto compravendita	atto compravendita	
prezzo/valore			280.000,00	280.000,00	200.000,00	140.000,00	190.000,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo n° civico	Via cremona 10	Via Carlo Marx	periferica	Via Vittorio Veneto	Viale Stazione	P.zza Battisti 11
	identificativi catastali	logio particella subalterno	NCT/25 801 70	NCT/21 358 27		NCT/11 399 5	NCT/21 18 19	NCT/19 446 7
epoca dato	semestre		2	1	1	1	1	1
	anno		2012	2013	2013	2013	2013	2013
zona OMI	denominazione		C1	C1	D1	B1	C1	B1
uffici	valore minimo		1150	1150	1150	1100	1000	1350
	valore massimo		1450	1450	1450	1400	1300	1600
edificio	caratteristiche architettoniche	economiche normali di pregio		X		X		
	consistenza ragguagliata m ²	superficie	176,0	274,0	140,0	113,0	125,0	530,0
unità immobiliare	dotazioni efficienza impianti	condizionamento antincendio impianti a norma accessibilità div. Abili cablaggio controllo e antintrusione risparmio energetico		X	X	X	X	X
	stato manutentivo	scadente normale ottimo		X	X	X	X	X
	dotazione parcheggi	n° posti auto						

Test di ammissibilità

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

- Epoca del dato
- Localizzazione urbana generale

Omogeneizzazione riferita all'epoca del dato (K_e)

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

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

Omogeneizzazione riferita alla localizzazione urbana del dato (K_l)

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

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

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

$$p'_{ci} = p_{ci} \times K_e \times K_l$$

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

$$V^{OMI}_{min} - C' < V^{OMI}_{max} - C''$$

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

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

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pec.agenziaterritorio.it

Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pce.agenziaterritorio.it

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (subject)	
sigla	categoria	dettiglio	comparabile C ₁	comparabile C ₂	comparabile C ₃	comparabile C ₄	comparabile C ₅		
trattativa	prezzo iniziale o valore	P _{inv}	250.000,00	250.000,00	200.000,00	200.000,00	140.000,00	150.000,00	
	h _t %	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	ΔP _t = - h _t x P _{inv}		0,00	0,00	-20.000,00		0,00	0,00	
prezzo	prezzo	P = ΔP ₁ + ΔP ₂	260.000,00	260.000,00	180.000,00	180.000,00	140.000,00	190.000,00	
	consistenza	S ₀ = $\sum_{i=1}^n x_i h_i$	178,0	274,0	140,0	113,0	125,0	150,0	
	epoca data e localizzazione generale	valore OM utili iniziali V _{OMinizC}	147,5	147,5	147,5	147,5	147,5	147,5	
TEST DI AMMISSIONE	data ammissibile (sì / no)	h ₀ = V _s / V _c	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,28	
	data ammissibile C _t / h ₀		317.692,31	316.000,00	203.400,00	165.200,00	165.200,00	243.200,00	
	data ammissibile C _C / h ₀		1.205	1.155		1.453	1.442	1.340	

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:

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA S		
elemento	sigla	nome	Immobile	Immobile	Immobile	Immobile	Immobile	Immobile	C ₁	C ₂	C ₃
			C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄
edificio	C ₁	caratteristiche architettoniche	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero					
		economiche	0	1	0	1	0	0	0	0	1
		normali	1	0	0	0	0	0	0	0	1
		di pregio	2	0	0	0	0	0	0	0	1
	C ₂	consistenza raggagliata	m ²	176,0	274,0	140,0	113,0	125,0	530,0		
			sì	no							
		condizionamento	1	0	0	0	0	0	0	0	1
		antincendio	1	0	0	0	0	0	0	0	1
		impianti a norma	1	0	1	1	1	1	1	1	1
		accessibilità div. Abili	1	0	0	0	0	0	0	0	1
		cablaggio	1	0	0	0	0	0	0	0	1
		controllo e antintrusione	1	0	0	0	0	0	0	0	1
		risparmio energetico	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	C ₃	dotazioni efficienza impianti									
		scadente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		normale	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		ottimo	2	0	0	0	0	0	0	0	0
	C ₄	stato manutenitivo finiture ed impianti	n° posti auto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	C ₅	dotazione parcheggi									

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									
elemento	sigla	name	dettaglio	simbologia	unità di misura	coefficienti	immobile C ₁	immobile C ₂	immobile C ₃	immobile C ₄	immobile C ₅
edificio	C ₁	caratteristiche architettoniche		KC ₁ x P _{C1}	€	0,10	0,00	31.640,00	0,00	16.520,00	0,00
	C ₂	consistenza ragguagliata		KC ₂ x P _{Mn}	€	1,00	1.155,00	1.155,00	1.155,00	1.155,00	1.155,00
		condizionamento		KC ₁₁ x P _{C1}	€	0,08	25.415,38	0,00	0,00	0,00	0,00
		antincendio		KC ₃₂ x P _{C1}	€	0,05	15.884,62	15.820,00	10.170,00	8.260,00	12.160,00
		impianti e norma		KC ₃₃ x P _{C1}	€	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		accessibilità dr. Abit		KC ₄₄ x P _{C1}	€	0,10	31.769,23	31.640,00	20.340,00	16.520,00	24.220,00
		cablaggio		KC ₄₅ x P _{C1}	€	0,05	15.884,62	15.820,00	10.170,00	8.260,00	12.160,00
		controllo e antirruvide		KC ₄₆ x P _{C1}	€	0,04	12.707,69	12.656,00	8.136,00	6.608,00	9.728,00
		risparmio energetico		KC ₄₇ x P _{C1}	€	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	C ₄	stato manutentivo		KC ₄ x P _{C1}	€/m ²	450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	C ₅	dotazione parcheggi			€/posto auto	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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;

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA	
sigla	nome	Immobile C ₁	Immobile C ₂	Immobile C ₃	Immobile C ₄	Immobile C ₅	
C ₁	caratteristiche architettoniche	quantiità/punti segni (S-C ₀)	correzione prezzo ΔP _i	quantiità/punti segni (S-C ₀)	correzione prezzo ΔP _i	quantiità/punti segni (S-C ₀)	correzione prezzo ΔP _i
C ₂	consistenza e ragguagliata	0	0,00	1	31.640,00	0	0,00
	condizionamento	234	408.870,00	256	295.680,00	300	450.450,00
	antincendio	0	0,00	1	0,00	1	0,00
	impianti e norme	0	0,00	1	15.820,00	1	10.170,00
	accessibilità dv. Abili	0	0,00	1	31.640,00	1	20.340,00
	cablaggio	0	0,00	1	15.820,00	1	10.170,00
	controllo e attivazione	0	0,00	1	12.636,00	1	8.136,00
	dissertato energetico	0	0,00	0	0,00	0	0,00
C ₃	stato manutentivo	0	0,00	0	0,00	0	0,00
C ₄	dolazione parcheggi	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	sommatoria delle correzioni d	$\sum \Delta P_i$	408.870,00	$\sum \Delta P_i$	403.235,00	$\sum \Delta P_i$	537.803,00
	prezzo corretto iniziale	P _{C₀}	317.692,21	P _{C₀}	316.400,00	P _{C₀}	203.400,00
	prezzo corretto finale	P _{C₀ + ΔP_i}	728.562,31	P _{C₀ + ΔP_i}	719.855,00	P _{C₀ + ΔP_i}	702.666,00
	prezzo unitario corretto finale	P _{C₀}	1.370,87	P _{C₀}	1.357,41	P _{C₀}	1.325,75
	sostanzialmente percentuale	A %	0,3%	A %	0,16% Δ %	A %	-3,0% Δ %
							-2,9% Δ %
SINTESI VALUTATIVA							
							6,2%

VALORE S	
728.562,31	702.666,00

VALORE S	
703.003,00	702.666,00

VALORE S	
1.370,87	1.325,75

VALORE S	
703.003,00	702.666,00

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_s).

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 ²	superficie ragguagliata m ²	prezzo corretto €
C ₁	1.370,87		726.562,31
C ₂	1.357,84		719.656,00
C ₃	1.325,78		702.666,00
C ₄	1.326,42		703.003,00
C ₅	1.451,59		769.343,00
immobile in stima	1.366,50	530	724.246,06

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

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

Il valore unitario stimato si attesta entro l'intervallo di rilevazione dell'OMI, a garanzia della congruità del risultato 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 Comune di Manerbio		
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/m ²)	
	Min	Max
Listino immobiliare 1 (ottobre 2012 - aprile 2013)		
recente	1.485	1.650

In questo caso, il valore unitario stimato rientra nell'intervallo dell'alea estimale 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:

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

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

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

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

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

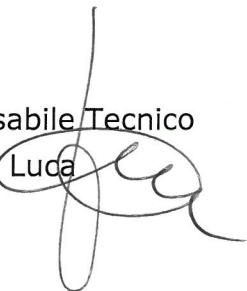
Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali esposte, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell' immobile in

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

Brescia, 10/12/2013

Il Direttore – Responsabile Tecnico

Francesco De Luda

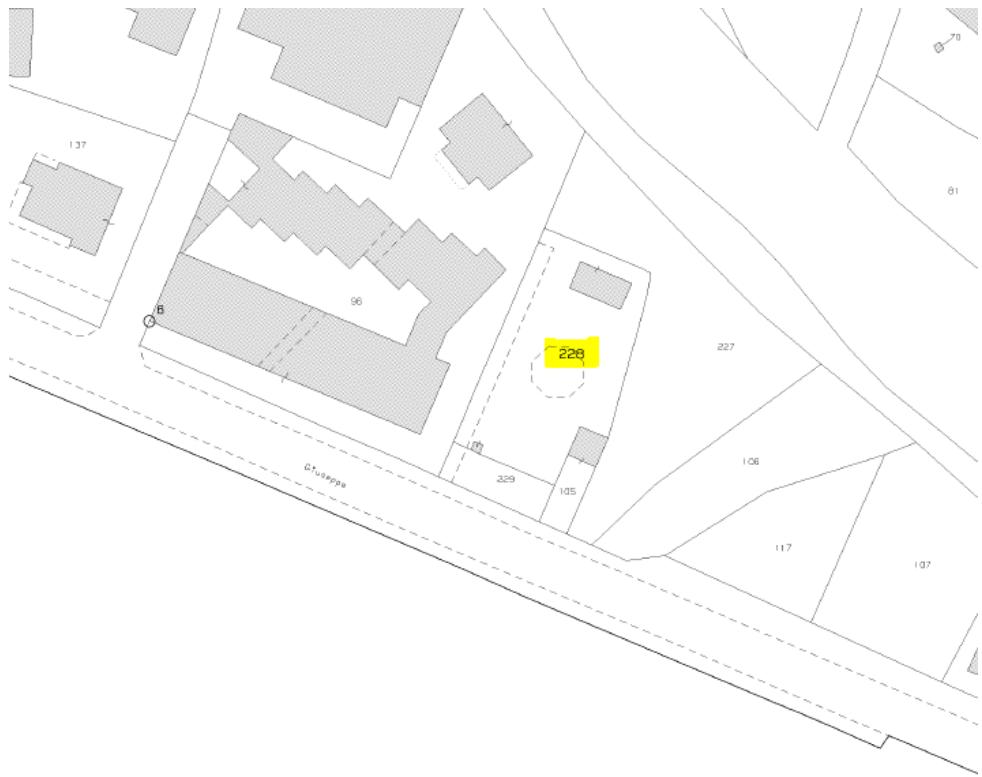


Immobile n. 3

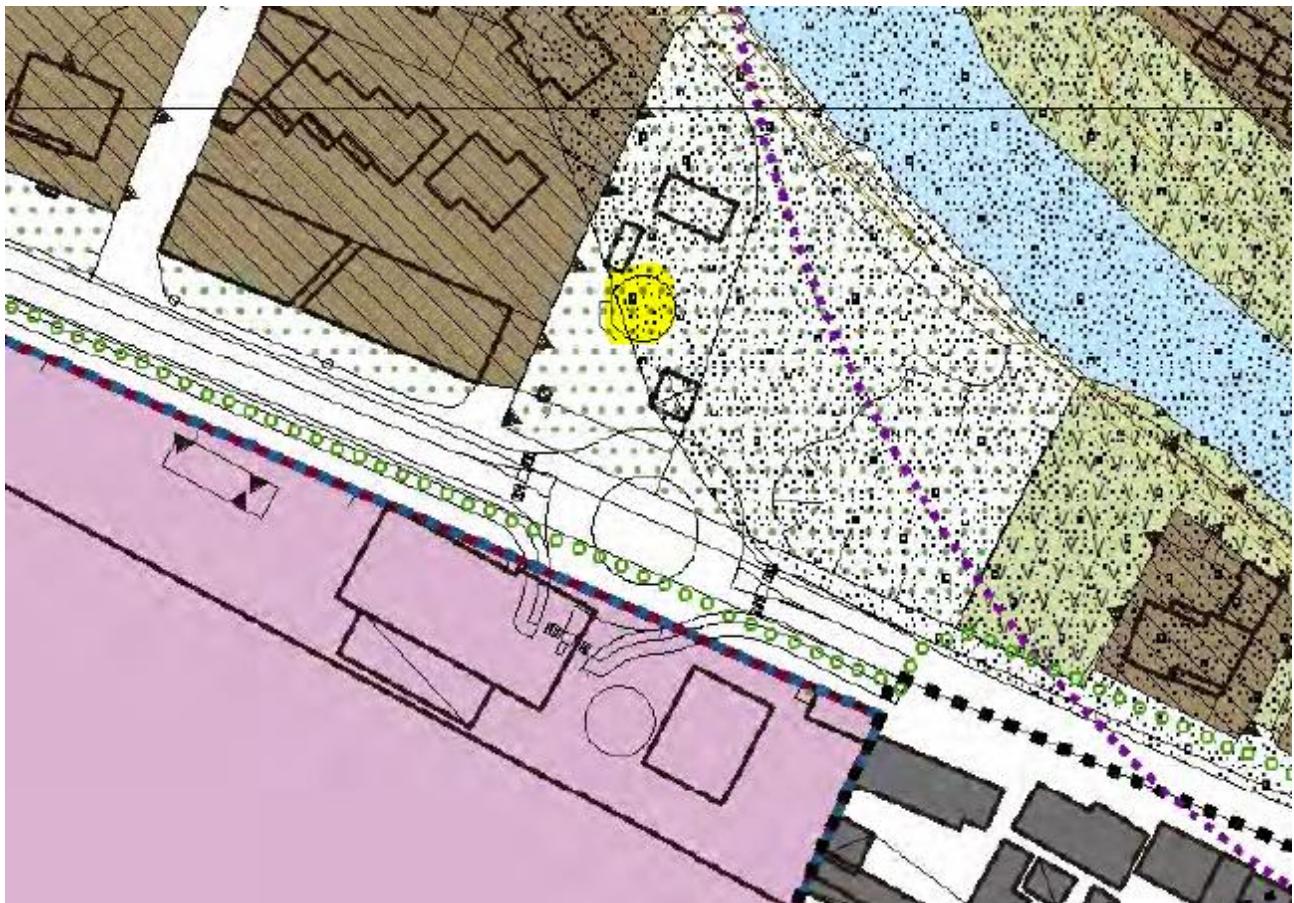
Si tratta di un'immobile ubicato in Via Giuseppe Verdi, posto all'interno di una zona a verde, ove è presente la torre piezometrica ormai dismessa da molti anni ed utilizzata da metà anni '90 come sostegno per le stazioni radio-base per la ricezione e la trasmissione dei segnali dei telefoni cellulari. Pertanto, non essendo più funzionale alle specifiche utilità pubbliche ed essendo utilizzato come bene disponibile, si intende adeguare la classificazione di detto immobile all'uso corrente.

<i>n.</i>	<i>foglio</i>	<i>mappale</i>	
1	9	228	<i>superficie</i>
			mq 890,00
			<i>ubicazione</i>
			via Giuseppe Verdi
			<i>provenienza</i>
			<i>utilizzazione attuale</i>
			Sostegno stazioni radio base per la ricezione dei segnali dei telefoni cellulari
			<i>Utilizzazione prevista</i>
			Come sopra
			<i>destinazione urbanistica PGT</i>
			<i>Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo" e "Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica</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. 3 (foglio 9)



Estratto PGT vigente con individuato l'immobile n. 3



Perizia Tecnica di Stima immobile n. 3

Ai soli fini dell'individuazione del bene quale immobile da valorizzare, si stima il valore pari al valore del canone di locazione come da contratti con il gestore del servizio telefonia.