

# PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI-TERRENI

Montichiari, 03.07.2020

**COMMITTENTE:** **COMUNE DI MONTICHIARI**  
*Piazza Senatore Mario Pedini, 1*  
*25018 Montichiari (Brescia)*

**PERITO  
INCARICATO:** *Ippolita Chiarolini*

Studio d'Ingegneria  
**IPPOLITA CHIAROLINI**

**BW/PROGETTI**

■ Servizi di consulenza tecnico-legale  
■ Stime e perizie ■ Progetti di  
fattibilità, piani economico-finanziari  
e relazione di gestione per gare  
d'appalto ■ Progetti di recupero e di  
riqualificazione di edifici ■ Project  
management & corporate engineering

Codice fiscale CHRLPT73556E333B  
Partita iva 03039420584  
DARFO BOARIO TERME (BRESCIA) Località Fontanelle 2

+39 0364209878 [ippolitchiarolini@bwprogetti.it](mailto:ippolitchiarolini@bwprogetti.it)  
Dottore magistrale in economia aziendale ■ Dottore in  
ingegneria civile (cv architettonica) ■ Iscritta all'Albo  
dell'Ordine Ingegneri della provincia di Brescia settore  
A civile e ambientale sezione B 145 ■ Iscritta all'Albo  
collaboratori formez PA ■ Accreditata all'Elenco dei  
soggetti PoIS Regione Lombardia (Ambiti: Economia e  
sviluppo, formazione - Ambito trasversale: costruzioni)

**IMMOBILI  
TERRENI:**

Siti nel Comune di **Montichiari (Brescia)**, identificati all'Ufficio  
provinciale-Territorio Servizi Catastali, catasto terreni al foglio 36:

- ✓ 181 rel acq es
- ✓ 186 rel acq es
- ✓ 188 sem irr arb
- ✓ 192 sem irr arb
- ✓ 207 sem irr arb
- ✓ 211 sem irr arb
- ✓ 242 rel acq es
- ✓ 243 rel acq es
- ✓ 244 semin irrig
- ✓ 245 semin irrig
- ✓ 247 semin irrig
- ✓ 248 semin irrig
- ✓ 249 sem irr arb
- ✓ 250 sem irr arb

**INCARICO E SINTESI VALUTATIVA**

Il comune di Montichiari, con determina n. 380 ha conferito l'incarico alla dott.ssa Ippolita Chiarolini di redigere la perizia di stima del valore degli immobili-terreni, funzionale alla legittimazione dell'approvazione del PAV e alla successiva procedura di vendita.

Il Comune di Montichiari dichiara come premessa dell'incarico che:

- deve provvedere alla valutazione all'area fabbricabile di circa 18.000 mq in via Sigalina Mattina;
- Con il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per gli anni 2018/2020, il Comune di Montichiari ha individuato un complesso di immobili che possono essere oggetto di dismissione mediante la loro valorizzazione e successiva alienazione. Al fine di procedere all'attuazione di tali previsioni, ai sensi dell'art. **95 bis della LR. 12\_2005 l'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi** del vigente PGT, pertanto al lotto di terreno oggetto della presente stima verrà assegnata la destinazione urbanistica D1, produttiva di completamento. L'area ha assunto la destinazione produttiva D1-11 mediante approvazione del Piano delle alienazioni anno 2018;
- il Comune di Montichiari intende ora sia **rimuovere la prescrizione attuativa di convenzionamento del Permesso di Costruire** (legata alla realizzazione di una quantità indeterminata di parcheggi dei quali peraltro la zona non sente necessità), **sia consentire l'alienazione in lotti**, anche aggregabili, di minore estensione.

La stima di valore è quindi effettuata **in relazione alla destinazione D1 senza prescrizioni e non alla ZONA D1-11 produttiva di completamento con prescrizioni art. 72.2 N.T.A. come da CDU del 30 giugno 2020.**

La dott.ssa Chiarolini ha redatto la presente perizia estimativa con la seguente sintesi, secondo le ipotesi **a.** di alienazione lotto unico o in alternativa di **b.** alienazione di quattro lotti:

**a. ALIENAZIONE LOTTO UNICO**

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza [h are ca]	Deduz.	R.D. [€]	R.A. [€]	Più probabile valore di mercato Per lotto unico [€]
36	181	rel acq es	00.69	-	-	-	<b>1.100.000</b>
36	186	rel acq es	00.70	-	-	-	
36	188	sem irr arb 2	37.39	-	-	-	
36	192	sem irr arb 3	24.30	IR1A	18,20	15,06	
36	207	sem irr arb 2	21.80	IR1A	19,70	15,76	
36	211	sem irr arb 3	03.73	IR1A	2,79	2,31	
36	242	rel acq es	01.72	-	-	-	
36	243	rel acq es	00.25	-	-	-	
36	244	semin irrig 2	22.64	IR1A	18,12	15,78	
36	245	semin irrig	03.76	IR1A	3,01	2,62	
36	247	semin irrig 2	28.52	IR1A	22,88	19,93	
36	248	semin irrig 2	04.36	IR1A	3,49	3,04	
36	249	sem irr arb 2	27.06	IR1A	24,46	19,57	
36	250	sem irr arb 2	04.17	IR1A	3,77	3,02	

Tabella 1: Dati Catastali e valore stimato

**b. ALIENAZIONE CON 4 LOTTI****I LOTTO**

Foglio	Particella	Valore [€/mq]	Consistenza [mq]	Limitazioni	Coeff.	Valore particella [€]
36	188	60,63	3.739	Sottoclasse 2B -3H	0,9	204.014,40
36	207	60,63	2.180	Sottoclasse 2B	1	132.165,88
			<b>5.919</b>			336.180,28
<b>Valore di mercato dei terreni oggetto di stima I LOTTO arrotondato a</b>						<b>340.000</b>

**II LOTTO**

Foglio	Particella	Valore [€/mq]	Consistenza [mq]	Limitazioni	Coeff.	Valore particella [€]
36	244	60,63	2.264	Sottoclasse 2B -3H	0,9	123.539,69
36	245	60,63	376	Sottoclasse 2B -3H	0,9	20.517,19
36	247	60,63	2.858	Sottoclasse 2B	1	173.280,54
36	248	60,63	436	Sottoclasse 2B	1	26.434,68
			<b>5.934</b>			343.772,10
<b>Valore di mercato dei terreni oggetto di stima I LOTTO arrotondato a</b>						<b>340.000</b>

**III LOTTO**

Foglio	Particella	Valore [€/mq]	Consistenza [mq]	Limitazioni	Coeff.	Valore particella [€]
36	181	60,63	69	Sottoclasse 2B	1,1	4.601,82
36	186	60,63	70	Sottoclasse 2B	1,1	4.668,51
36	192	60,63	2.430	Sottoclasse 2B	1,1	162.063,99
36	211	60,63	373	Sottoclasse 2B	1,1	24.876,49
			<b>2.942</b>			196.210,81
<b>Valore di mercato dei terreni oggetto di stima III LOTTO arrotondato a</b>						<b>200.000</b>

**IV LOTTO**

Foglio	Particella	Valore [€/mq]	Consistenza [mq]	Limitazioni	Coeff.	Valore particella [€]
36	242	60,63	172	Sottoclasse 2B	1,1	11.471,20
36	243	60,63	25	Sottoclasse 2B	1,1	1.667,32
36	249	60,63	2.706	Sottoclasse 2B	1,1	180.471,26
36	250	60,63	417	Sottoclasse 2B	1,1	27.810,98
			<b>3.320</b>			221.420,76
<b>Valore di mercato dei terreni oggetto di stima IV LOTTO arrotondato a</b>						<b>220.000</b>

I valori sopra indicati sono subordinati alle assunzioni limitative di cui al paragrafo 10, che costituiscono una parte sostanziale della presente perizia.

## Indice

1.	Analisi preliminare e indagini .....	6
2.	Analisi del segmento di mercato .....	6
3.	Destinazione urbanistica dei terreni e limitazioni urbanistiche .....	7
4.	Piani .....	9
4.1	Piano di governo del territorio.....	9
4.2	Piano Territoriale Regionale d'Area Aeroporto Montichiari .....	16
5.	Caratteristiche del mercato immobiliare.....	17
6.	Descrizione degli immobili .....	18
7.	Stato di fatto .....	26
8.	Verifiche documentali e due diligence.....	26
8.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	26
8.3	Rispondenza catastale.....	26
8.4	Verifica della titolarità.....	27
8.5	Stato del possesso del bene alla data della valutazione .....	27
9.	Analisi estimativa .....	27
10.	Assunzioni limitative.....	31
11.	Documentazione Fotografica .....	33
12.	Elenco della documentazione allegata alla perizia estimativa.....	34
13.	Elenco delle figure .....	34
14.	Elenco delle tabelle .....	34

La sottoscritta *dott. ing. Ippolita Chiarolini, dottore magistrale in economia aziendale, dottore in ingegneria civile, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, settore A civile e ambientale sezione B al numero B145*, è stata incaricata dalla Comune di Montichiari (BS) di redigere una perizia di stima sul valore di terreni confinanti tra loro nel comune di Montichiari (BS).

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo avere effettuato:

- l'analisi preliminare, cioè l'incontro con il committente per stabilire lo scopo della stima e le valutazioni preliminari,
  - la Due Diligence immobiliare,
  - i sopralluoghi presso gli immobili-terreni oggetto di perizia per effettuare l'identificazione dei beni;
  - l'analisi ed elaborazione dati, la valutazione del metodo e del criterio di stima e sua applicazione per la determinazione del valore di stima,
  - la raccolta dei dati e la valutazione,
- ha provveduto a redigere la seguente perizia di stima.

Il metodo utilizzato è quello del confronto di mercato (MCA) analizzando le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima rispetto alle condizioni di mercato, in mancanza di confronti diretti si è proceduto ad una stima indiretta utilizzando il criterio del valore di trasformazione, con cui il bene (passibile di una trasformazione) ha un valore che è rappresentato dalla differenza tra quello di mercato del bene trasformato e il suo costo trasformazione.





## 1. Analisi preliminare e indagini

L'analisi preliminare si è svolta attraverso il reperimento e la valutazione della documentazione fornita dal committente e proprietario dei terreni (i dettagli vengono illustrati di seguito), effettuato sopralluoghi per verificare lo stato di fatto e per identificare il bene oggetto di stima.

## 2. Analisi del segmento di mercato

■ **Localizzazione** Montichiari

■ **Zona** Industriale

■ **Caratteristica del sito:**

- ✓ Fattibilità geologica: Classe 2 aree di fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse 2B - Classe 3 aree di fattibilità con consistenti limitazioni, sottoclasse 3H (particelle 188-244-245)
- ✓ idrogeologica: vulnerabilità di falda alta e molto alta
- ✓ classe sismica 2

■ **Ortofoto:**



Figura 1: Vista dall'alto - Fonte: [sit.provincia.brescia.it](http://sit.provincia.brescia.it)

Dall'analisi dei lotti presenti nella zona industriale a cui appartiene l'area, e quelle circostanti, considerabili appartenenti al segmento di mercato di riferimento, appare evidente che non prevale



una superficie ricorrente nell'estensione dei lotti, pertanto la valutazione verrà effettuata in relazione a due ipotetiche scelte alternative:

**a. ALIENAZIONE LOTTO UNICO**

**b. ALIENAZIONE CON 4 LOTTI**



### 3. Destinazione urbanistica dei terreni e limitazioni urbanistiche

- Con riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380
- visto il Piano di governo del territorio, pubblicato sul B.U.R.L. n.52 del 27 dicembre 2013 ed in tale data entrato in vigore e successive varianti come da CDU [allegato1];
- viste le varianti urbanistiche apportate al Piano di governo del territorio, considerato che ai sensi dell'art. **95 bis della LR. 12\_2005 l'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi** del vigente PGT;
- preso atto che i contenuti normativi dello *Strumento geologico generale*, della individuazione del *Reticolo idrico minore* e della *Componente paesaggistica* che formano parte integrante delle Norme tecniche di attuazione del P.G.T. ai sensi degli articoli 56, 57 e 58 delle stesse Norme tecniche di attuazione;

Dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica (CDU) risulta che:

- **destinazione attuale:** D1-11, produttiva di completamento art. 72.2 N.T.A. **con prescrizioni**
- **destinazione considerata ai fini della stima:** D1, produttiva di completamento **senza prescrizioni**

Foglio	Particella	Zona omogenea di PGT	Vincoli e annotazioni	Fattibilità geologica
36	188-244-245	<b>Zona D1 – 11</b> produttiva di completamento articolo 72.2 delle N.T.A.	Aree interne al perimetro del centro abitato definito ai sensi del Codice della strada Aree interne al perimetro del P.T.R.A.M. <b>Non sussistono manufatti, strutture antropiche, evidenze storiche e/o collegate alla storia; le aree non risultano soggette alla disciplina di tutela di cui al d. lgs 42/2004.</b>	<b>Classe 2</b> aree di fattibilità con modeste limitazioni, <b>sottoclasse 2B</b> <b>Classe 3</b> aree di fattibilità con consistenti limitazioni, <b>sottoclasse 3H.</b>
36	181-186-192-207-211-242-243-247-248-249-250	<b>Zona D1 – 11</b> produttiva di completamento articolo 72.2 delle N.T.A.	Aree interne al perimetro del centro abitato definito ai sensi del Codice della strada Aree interne al perimetro del P.T.R.A.M. <b>Non sussistono manufatti, strutture antropiche, evidenze storiche e/o collegate alla storia; le aree non risultano soggette alla disciplina di tutela di cui al d. lgs 42/2004.</b>	<b>Classe 2</b> aree di fattibilità con modeste limitazioni, <b>sottoclasse 2B.</b>

Tabella 2 Vincoli, annotazioni e fattibilità geologica dal Certificato di Destinazione Urbanistica

**SOTTOCLASSE 2B:** la sottoclasse è rappresentata da aree costituite in linea di massima da depositi ghiaiosi che possono sfumare localmente in granulometrie più fini. Le aree considerate sono prospicienti alla Valle del Fiume Chiese e occupano allungate e limitate porzioni del Piano Generale Terrazzato che sono meno rilevate. Hanno caratteristiche meccaniche buone, ma con variazioni nella consistenza non prevedibili; la litologia, infatti, rappresenta il principale fattore limitante.

**SOTTOCLASSE 3H:** corrisponde alle fasce di rispetto ad alto grado di tutela del Reticolo Idrografico minore di Competenza del Consorzio Medio Chiese, la cui ampiezza massima è **di 10 m**. Si applicano le norme di cui agli **artt. 6 e 9** delle Norme Tecniche di Attuazione del Reticolo Idrografico del Territorio Comunale.<sup>1</sup>

Si riporta di seguito **l'estratto degli artt. 6 e 9** di interesse:

[...]

#### **Art. 6 NTA del Reticolo Idrografico<sup>2</sup>:**

Norme per le fasce di rispetto ad alto grado di tutela.

##### **6.1 Attività vietate**

I seguenti lavori ed atti sono vietati:

**23. Realizzazione di nuove edificazioni,** di ampliamenti in planimetria e volumetria e di attività produttive. Per edificazione va inteso qualunque tipo di fabbricato per i quali siano previste opere di fondazione, anche se in sotterraneo; ..... omissis

[...]

**Art. 9 NTA del Reticolo idrografico:** Normative di riferimento per le fasce di rispetto e i corsi d'acqua appartenenti al reticolo minore di competenza consortile. Queste fasce hanno un significato decisamente diverso dalle precedenti, in quanto non istituiscono una "tutela", ma attribuiscono la "competenza" al Consorzio di Bonifica Medio Chiese ... [omissis]

<sup>1</sup> strumento Geologico Generale – Relazione di Progetto e Normativa Tecnica - revisione Novembre 2004: Pagina - 91 di 140

<sup>2</sup> NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO DEL TERRITORIO COMUNALE ELABORATO TECNICO AI SENSI DELLA D.G.R. N°7/7868 ALLEGATO N. \_\_\_\_\_ ALLA DELIBERA DI C.C. N. \_\_\_\_\_  
http://pgt.montichiari.it/PGTAPPROVATO/A\_DocumentoDiPiano/A8\_ReticoloIdricoMinore/A8.1\_NTAreticoloIdrografico.pdf



## 4. Piani

### 4.1 Piano di governo del territorio








La presente valutazione è effettuata avendo come assunzione limitativa la variante a zona D1, produttiva di completamento, senza prescrizioni come da dichiarazioni del Comune di Montichiari citate in precedenza.












Figura 2: Ortofoto 2003-2015



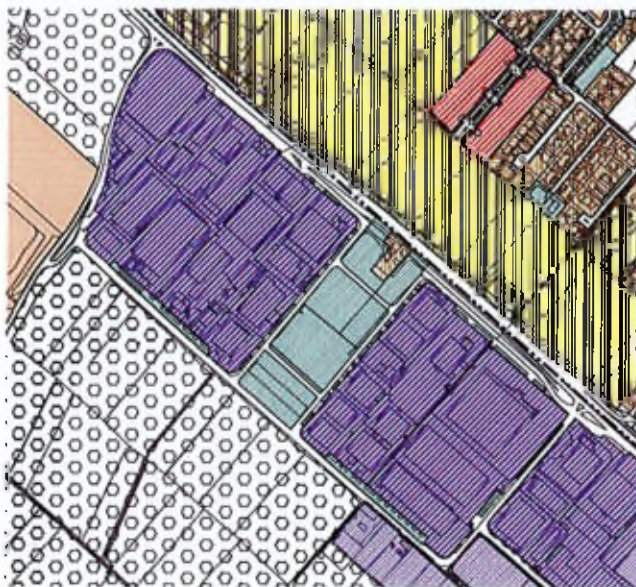
## AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

	ZONA SP - AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI SCALA LOCALE
	ZONA ST - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI
	ZONA F - AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI SCALA SOVRACOMUNALE
	ZONA F5 - AEROPORTO
	ZONA VSA.1 di SALVAGUARDIA AMBIENTALE - PARCO DEL CHIESE EST
	ZONA VSA.2 di SALVAGUARDIA AMBIENTALE - PARCO DEL CHIESE OVEST
	ZONA VSA.3 di SALVAGUARDIA AMBIENTALE - PARCO DELLE COLLINE MORENICHE

## AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE

	<b>ZONA D0 - PRODUTTIVA DI CONTENIMENTO</b>
	<b>ZONA D1 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO</b>
	<b>ZONA D2 - PRODUTTIVA REALIZZATA CON P.A.</b>
	<b>ZONA D3 - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE CONFERMATATA</b>
	<b>ZONA D4 - COMMERCIALE E DIREZIONALE ESISTENTE</b>
	<b>ZONA D5 - COMMERCIALE E DIREZIONALE DI ESPANSIONE CONFERMATATA</b>
	<b>ZONA D6 - PRODUTTIVA SPECIALE - CAVE</b>
	<b>ZONA D7 - PRODUTTIVA SPECIALE - DISCARICHE</b>
	<b>ZONA D8 - AGRO-INDUSTRIALE</b>

*Figura 3: Legenda Piano delle Regole*





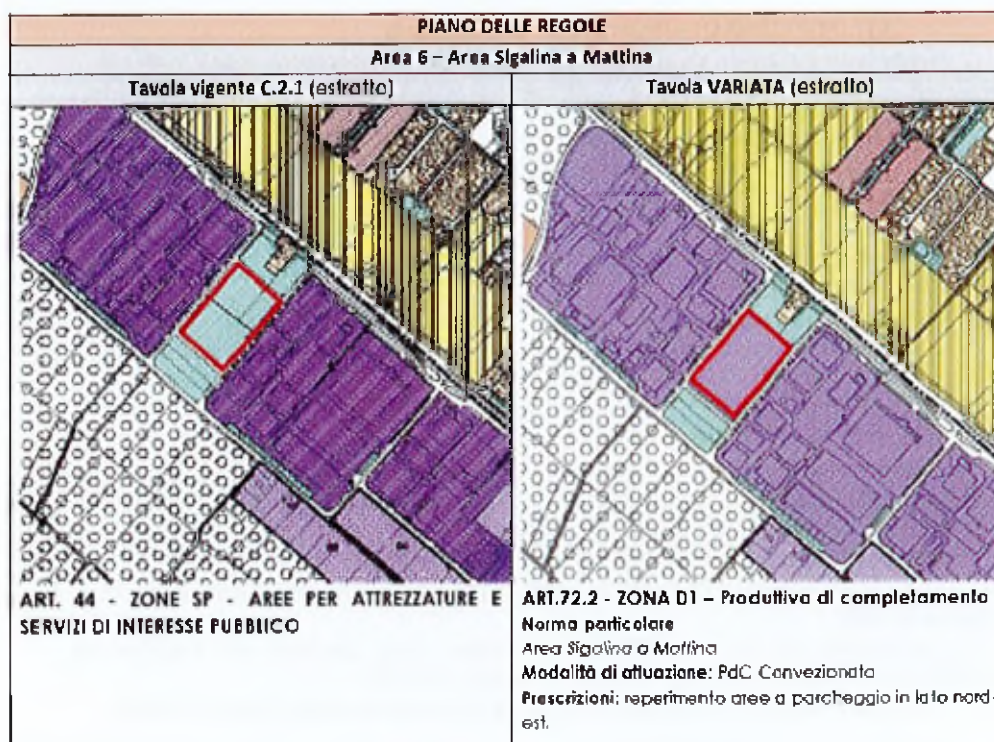


Figura 4: Estratto dal Piano delle Regole da aggiornare e aggiornato con la variante come da piano delle alienazioni



COMUNE  
di MONTICHIARI  
Provincia di Brescia

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**D**  $DdP - PdS - PdR$

## 1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CORRETTE CON CONTROEDUZIONI

ADDRESS	Delivers analysis	< 30	del 28/12/2012
ESAME DESCRIZIONE	Delivers analysis	< 30	del 28/12/2012
ANALISI CONSIGLIO	Delivers	< 30	del 28/12/2012

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

arch. Francesc Castells, arch. Bruno Taut, R.C. (Nagy János), Párizs, Párizs de Szécsé  
 dok. agr. Félix Guiraud - Schallenger  
 [sz. Andorfi Ágost] - [sz. Andorfi Ágost]  
 arch. Gábor Gábor, arch. Gábor Gábor - Gábor Gábor  
 [sz. Gábor Gábor] arch. Gábor Gábor

**STUDIO ARCHITETTURA ASSOCIATO**  
 arch. Zaffarini, arch. Belfi, arch. Ramondelli, arch. Esposito, ing. Penta  
 via E. De Amicis, 17 - Napoli - tel. 081/400.44.44 - 400.44.45 - 400.44.46 - 400.44.47 - 400.44.48







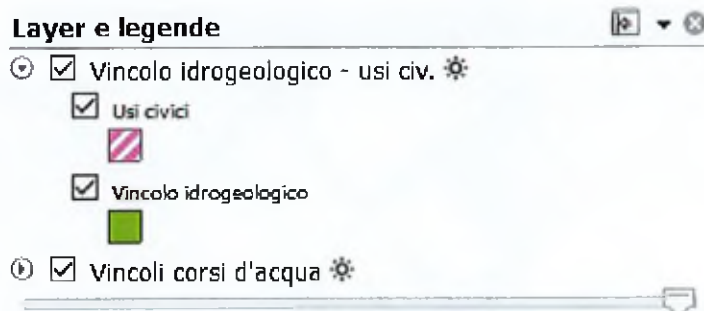


Figura 6: Idrogeologia – fonte: Provincia di Brescia – ufficio GIS e cartografia

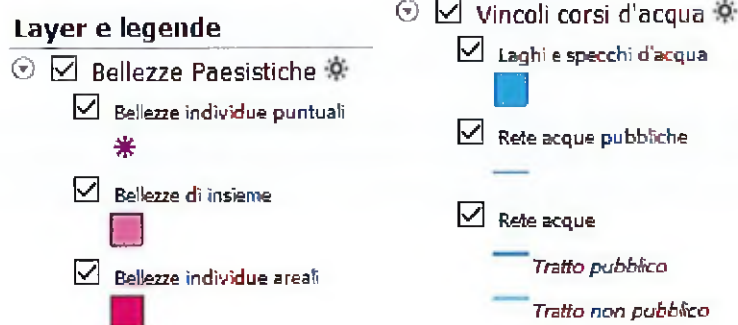
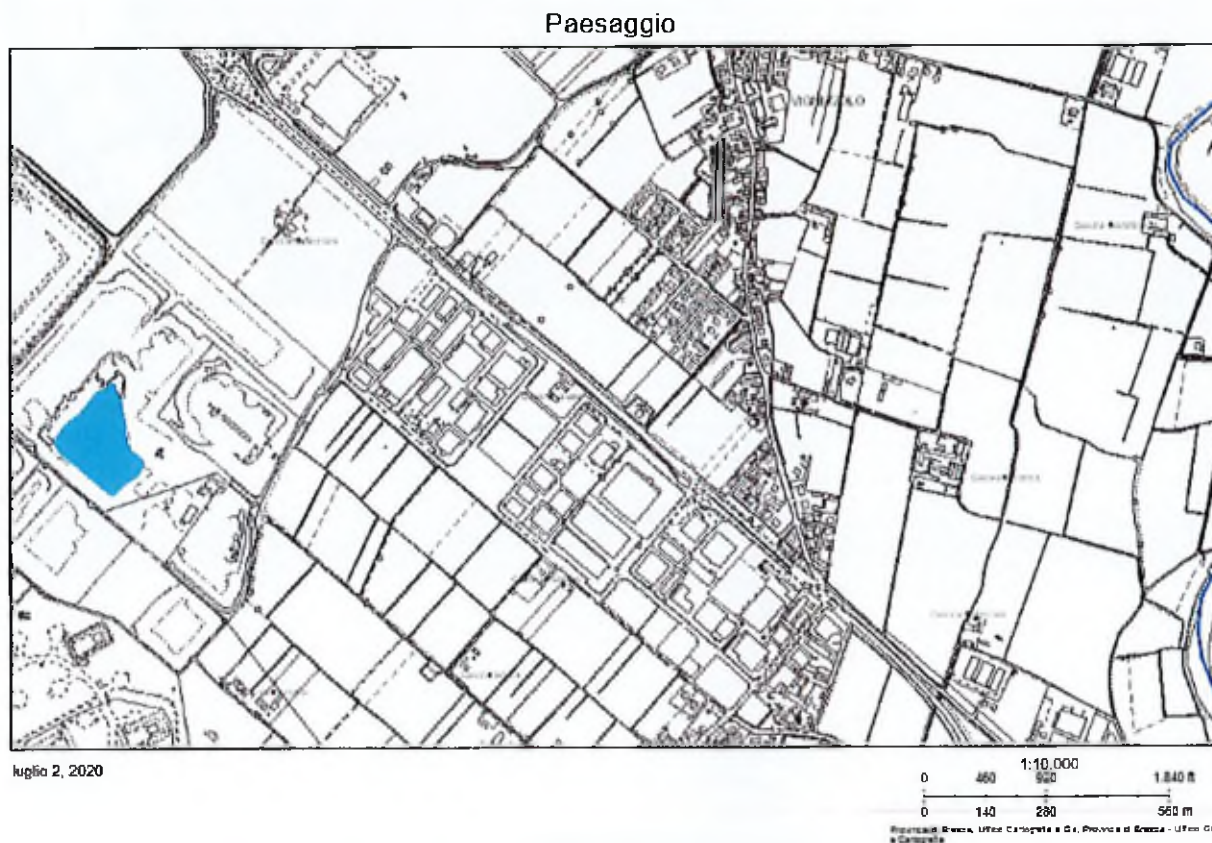


Figura 7: Paesaggio – fonte: Provincia di Brescia – ufficio GIS e cartografia



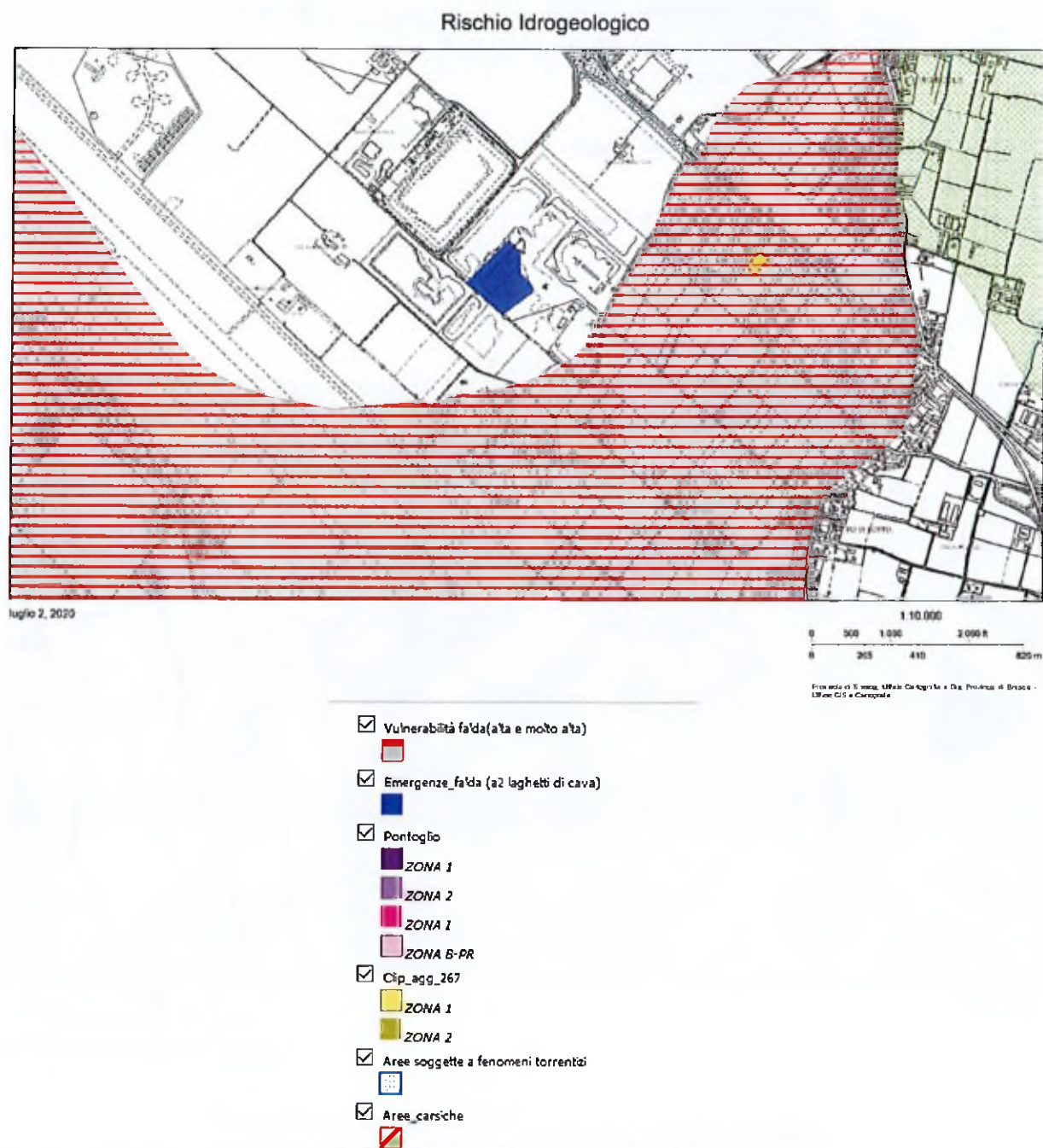
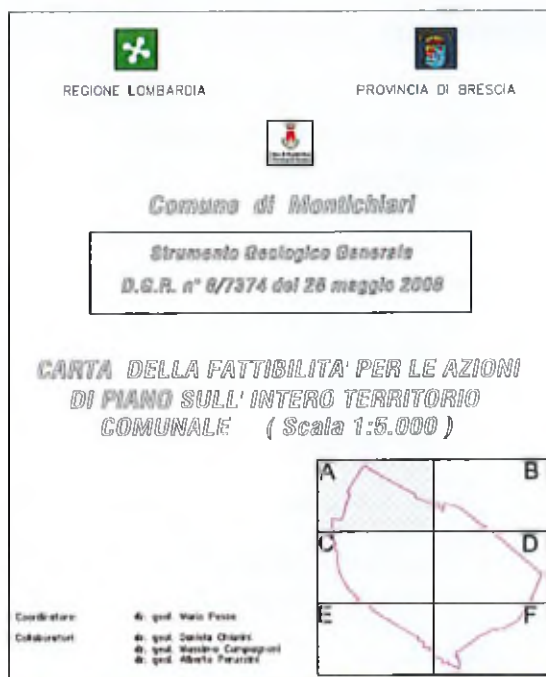


Figura 8: Rischio idrogeologico – fonte: Provincia di Brescia – ufficio GIS e cartografia

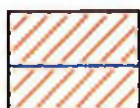
- “Aree di vulnerabilità della falda: sono aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico. Queste sono le zone identificate nella Tav.3A del PTCP della provincia di Brescia, nelle quali la combinazione di soggiacenza e composizione del terreno segnalano una vulnerabilità della falda alta e molto alta. [...]”<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del P.G.T. - Rapporto Ambientale





**SOTTOCLASSE 2B:** aree prospicienti la Valle fiume Chiese costituiti da depositi ghiaiosi passanti lateralmente a granulometrie fini. Si sono osservate condizioni di ridotta pericolosità geologica o idrogeologica. Si applicano le disposizioni di cui al D.M. 11.3.1988 e successive modificazioni.



**SOTTOCLASSE 3H:** fascia di rispetto ad alto grado di tutela del reticolo idrografico minore di competenza del Consorzio Medio Chiese. Si Applicano le norme della corrispondente e specifica normativa comunale relativa al reticolo idrografico. L' ampiezza massima è di 10 metri.

Figura 9: Strumento geologico generale



## 4.2 Piano Territoriale Regionale d'Area Aeroporto Montichiari

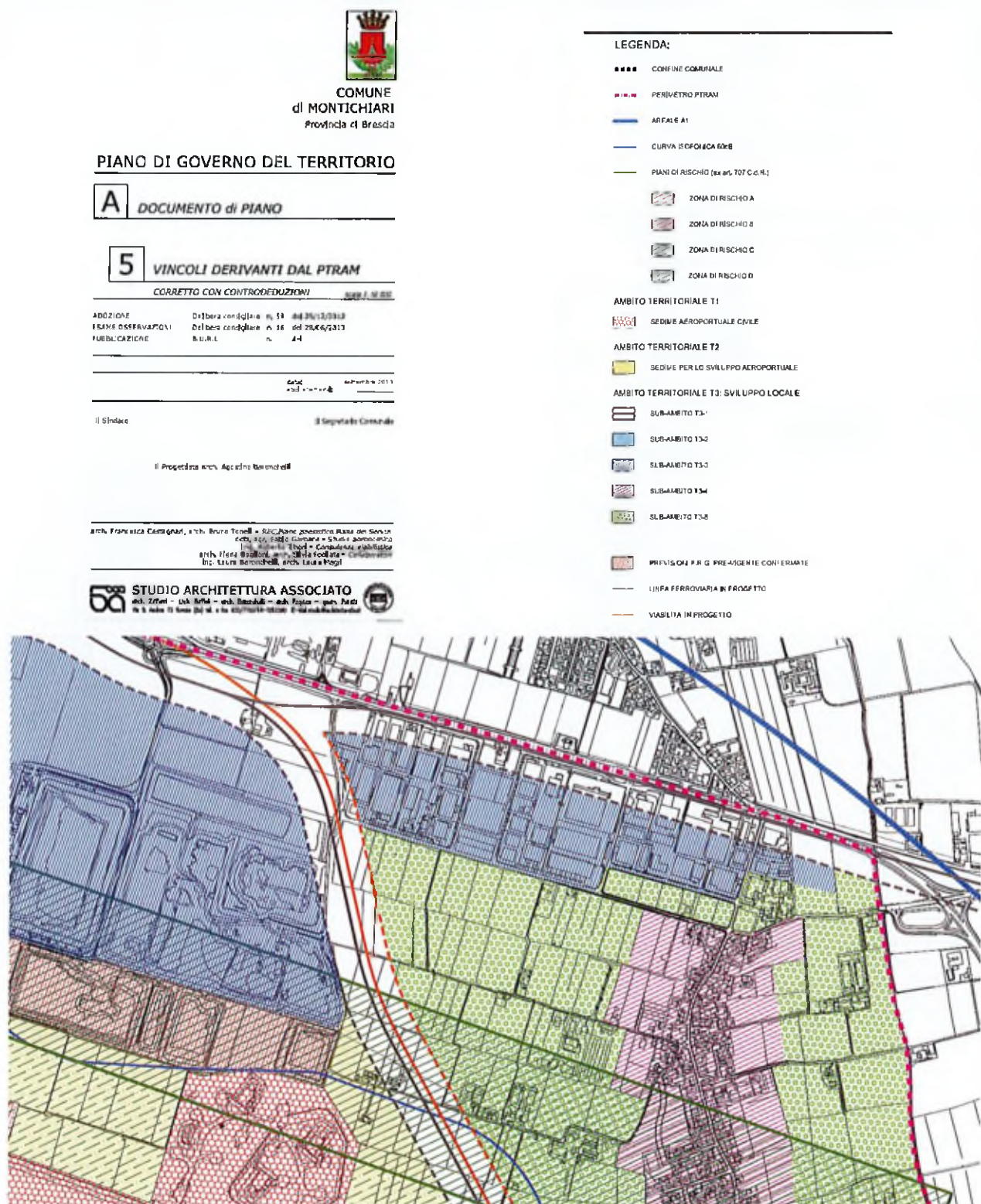


Figura 10: PTRAM – sub-ambito T3-3

Dal documento di piano di Regione Lombardia del PIANO TERRITORIALE REGIONALE D'AREA AEROPORTO MONTICHIARI:

[...]

*sub-ambito T3-3* corrispondente alle aree interessate da processi insediativi prevalentemente a **carattere economico** e alle aree che per effetto di attività di escavazione o scarica risultano prive di valori naturali significative e di fatto sottratte a vocazioni agricole;

potenzialmente in grado di determinare il pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

[...] *Sub-ambito T3-3*. [...]

Nelle aree specificamente identificate sulla tavola grafica "Tav. n. 8 - Organizzazione territoriale" si applicano i seguenti disposti:

- è ammesso l'insediamento **di attività economiche afferenti ai settori secondario e terziario;**

- è ammesso lo svolgimento delle attività estrattive previste e normate dal Piano Cave vigente a condizione che sia espresso parere favorevole da parte dell'Ente Nazionale Aviazione Civile (Enac) in merito al rischio aeroportuale.;
- è ammesso lo svolgimento delle attività di gestione di rifiuti in coerenza con il Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti vigente, a condizione che sia espresso parere favorevole da parte dell'Ente Nazionale Aviazione Civile (Enac) in merito al rischio aeroportuale.

Ai fini dell'applicazione del presente disposto i comuni adeguano il Piano di Governo del Territorio, definendo puntualmente il perimetro delle aree T3.3 con le modalità sopraesposte e indicando specifiche direttive in materia di urbanistica e paesaggio in coerenza con i contenuti della tavola grafica "Tav. n. 9 - Modello spaziale".

**Fino all'intervenuta efficacia di quanto stabilito dal precedente capoverso, nelle aree comprese nel sub-ambito T3.3 sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:**

- interventi ai sensi delle lett. da a) a d) del comma 1 dell'art. 27 della L.r. 12/05 e s.m.i.;
- **ampliamento degli edifici esistenti**, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, **senza cambio di destinazione d'uso** in misura non superiore al 20% della superficie lorda di pavimento (slp) per le attività produttive, e sino ad un massimo del 10% della superficie lorda di pavimento (slp) per la funzione residenziale senza possibilità di incremento delle unità immobiliari." [...]

## 5. Caratteristiche del mercato immobiliare

- **Tipologia immobiliare:** terreni edificabili a destinazione industriale
- **Filtering ambientale:** potrebbe rendersi necessaria valutazione approfondita con caratterizzazione ambientale del sito
- **Caratteri della domanda e offerta:** domanda da operatori industriali/terziario e alienazione da Ente pubblico locale
- **Fase del mercato immobiliare:** recessiva, i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

Il verificarsi della pandemia Covid19 da fine febbraio 2020 ha avuto un importante impatto sull'economia nazionale, europea ed estera. Il mercato immobiliare italiano, come peraltro accade in Europa, si trova ad affrontare un'**emergenza sanitaria con conseguenze importanti e, in certi settori, devastanti**. Attualmente, le previsioni sull'andamento del mercato dipendono dalle scelte di investimento del paese e dall'effetto moltiplicatore.





## 6. Descrizione degli immobili

### Accesso

L'accesso ai terreni può avvenire direttamente dalla strada interna alla zona industriale, collegata alla strada provinciale SPBS 236 tramite la quale si possono raggiungere il vicino aeroporto e la rete autostradale.

### Descrizione sintetica dell'immobile

I terreni oggetti di stima sono pianeggianti con leggeri dislivelli e presenza di vegetazione.

Nelle ipotesi alternative:

#### a. ALIENAZIONE LOTTO UNICO

Si considerino il lotto costituito dalle particelle catastali elencate alla **tabella 1**.

#### b. ALIENAZIONE CON 4 LOTTI, con la seguente aggregazione di particelle:

##### I LOTTO

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza [h are ca]	Deduzioni	R.D. [€]	R.A. [€]
36	188	sem irr arb 2	37.39	-	-	-
36	207	sem irr arb 2	21.80	IR1A	19,70	15,76
			<b>59.19</b>			

##### II LOTTO

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza [h are ca]	Deduzioni	R.D. [€]	R.A. [€]
36	244	semin irrig 2	22.64	IR1A	18,12	15,78
36	245	semin irrig	03.76	IR1A	3,01	2,62
36	247	semin irrig 2	28.58	IR1A	22,88	19,93
36	248	semin irrig 2	04.36	IR1A	3,49	3,04
			<b>59.34</b>			

##### III LOTTO

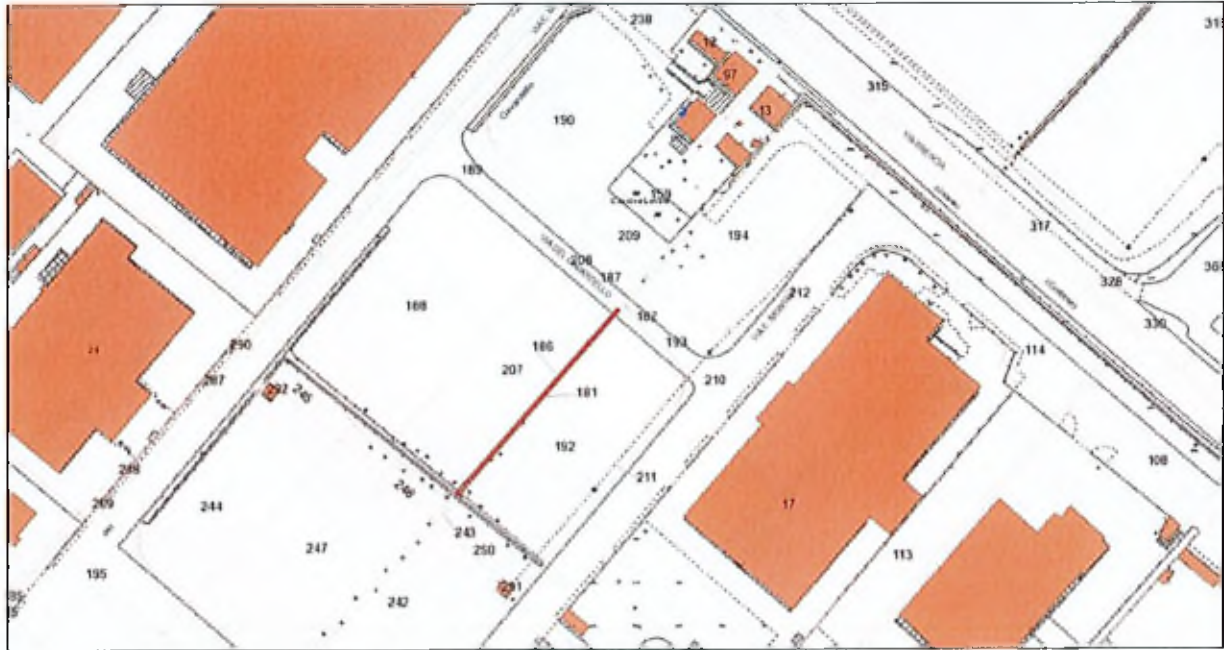
Foglio	Particella	Qualità	Consistenza [h are ca]	Deduzioni	R.D. [€]	R.A. [€]
36	181	rel acq es	00.69	-	-	-
36	186	rel acq es	00.70	-	-	-
36	192	sem irr arb 3	24.30	IR1A	18,20	15,06
36	211	sem irr arb 3	03.73	IR1A	2,79	2,31
			<b>29.42</b>			

##### IV LOTTO

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza [h are ca]	Deduzioni	R.D. [€]	R.A. [€]
36	242	rel acq es	01.72	-	-	-
36	243	rel acq es	00.25	-	-	-
36	249	sem irr arb 2	27.06	IR1A	24,46	19,57
36	250	sem irr arb 2	04.17	IR1A	3,77	3,02
			<b>33.20</b>			

Individuati sulla mappa catastale come segue:

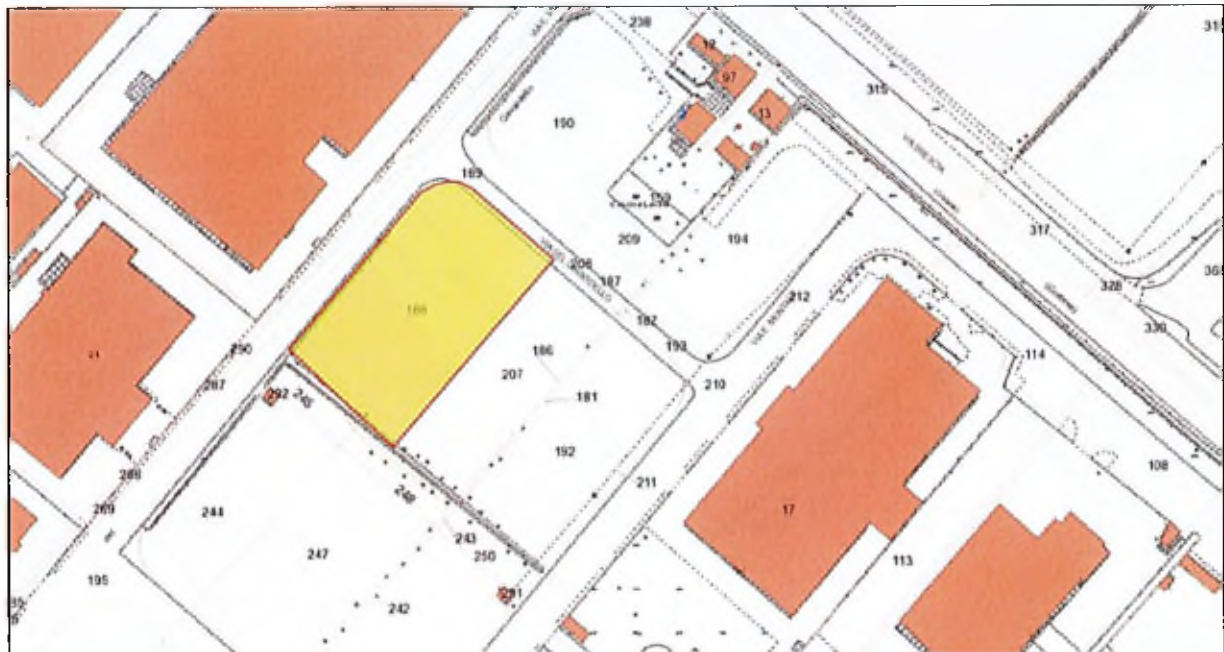
Mappa catastale e tipologia carta catastale



giugno 27, 2020

1:1.000  
0 65 130 260 m  
0 20 40 80 m  
Prodotto da: Ufficio GIS e Cartografia - Provincia di Brescia  
Ufficio GIS e Cartografia

Mappa catastale e tipologia carta catastale

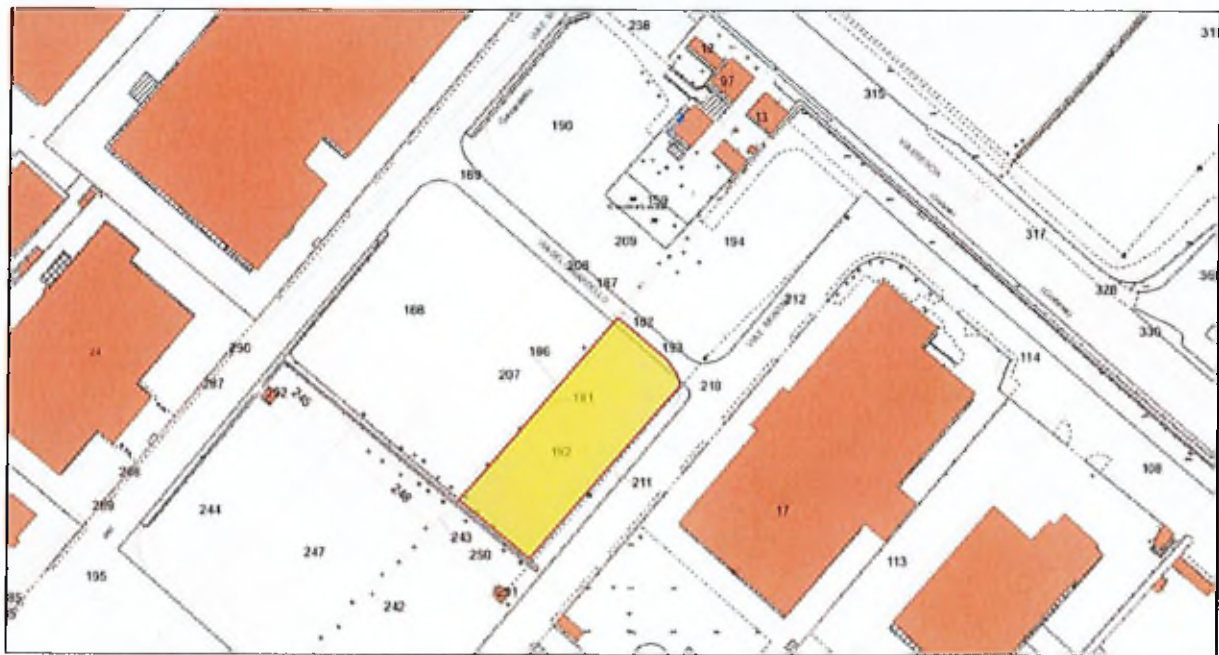


giugno 27, 2020

1:1.000  
0 65 130 260 m  
0 20 40 80 m  
Prodotto da: Ufficio GIS e Cartografia - Provincia di Brescia  
Ufficio GIS e Cartografia

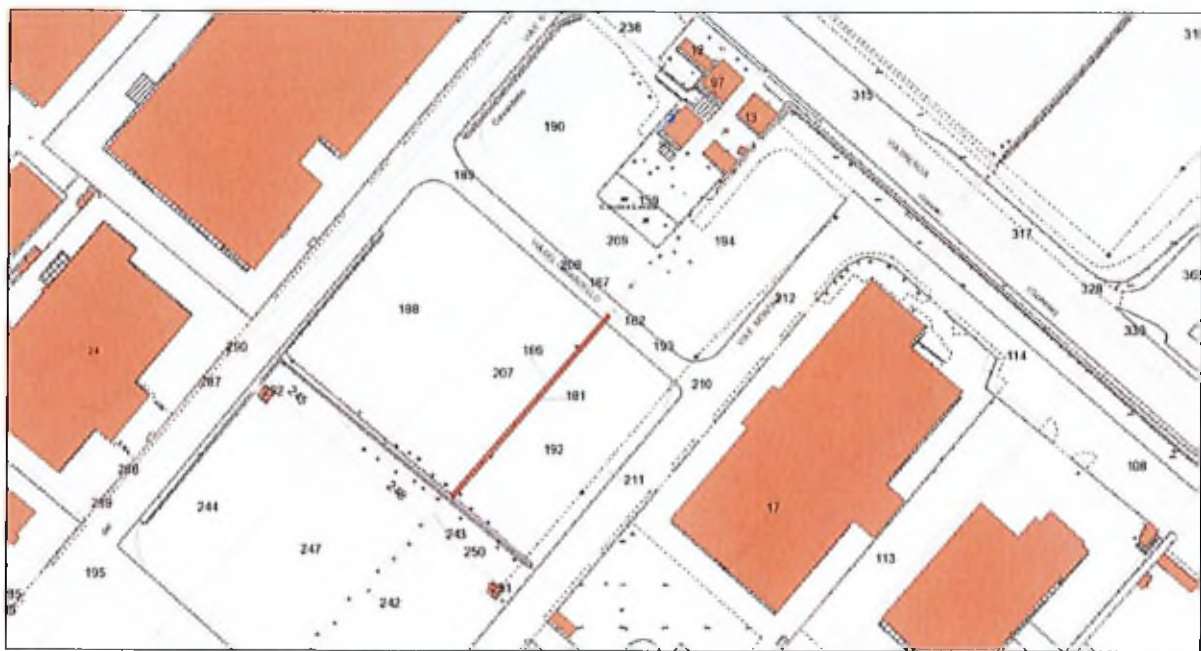


**Mappa catastale e tipologia carta catastale**



giugno 27, 2020

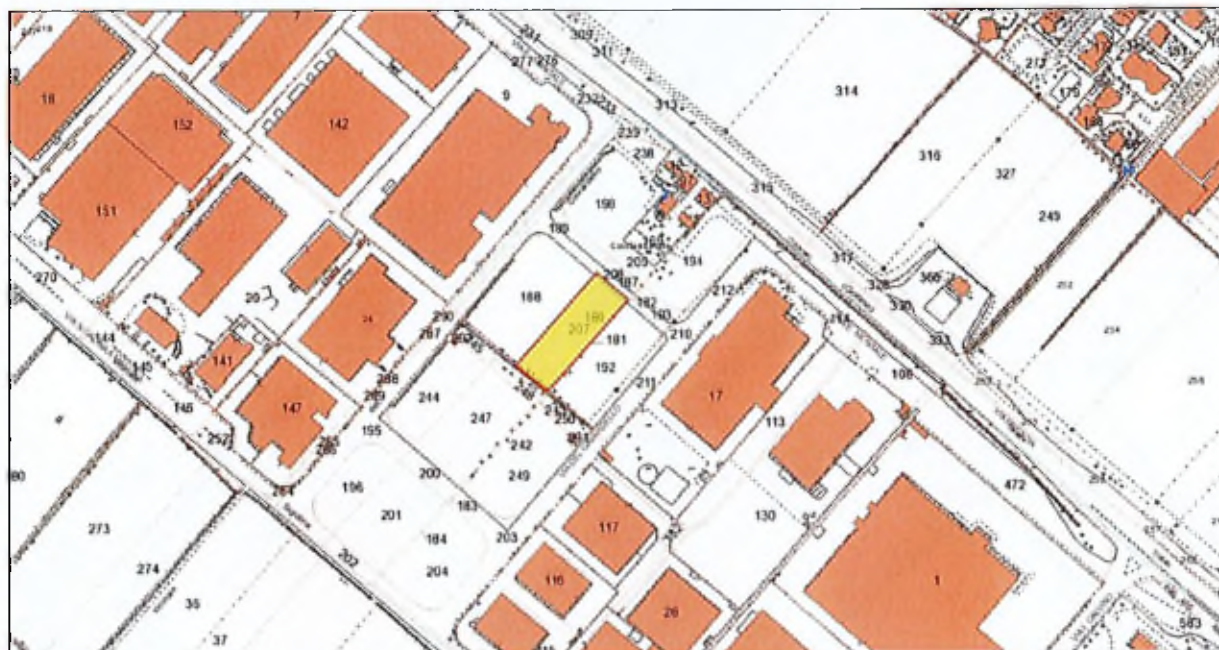
**Mappa catastale e tipologia carta catastale**



giugno 27, 2020



### Mappa catastale e tipologia carta catastale

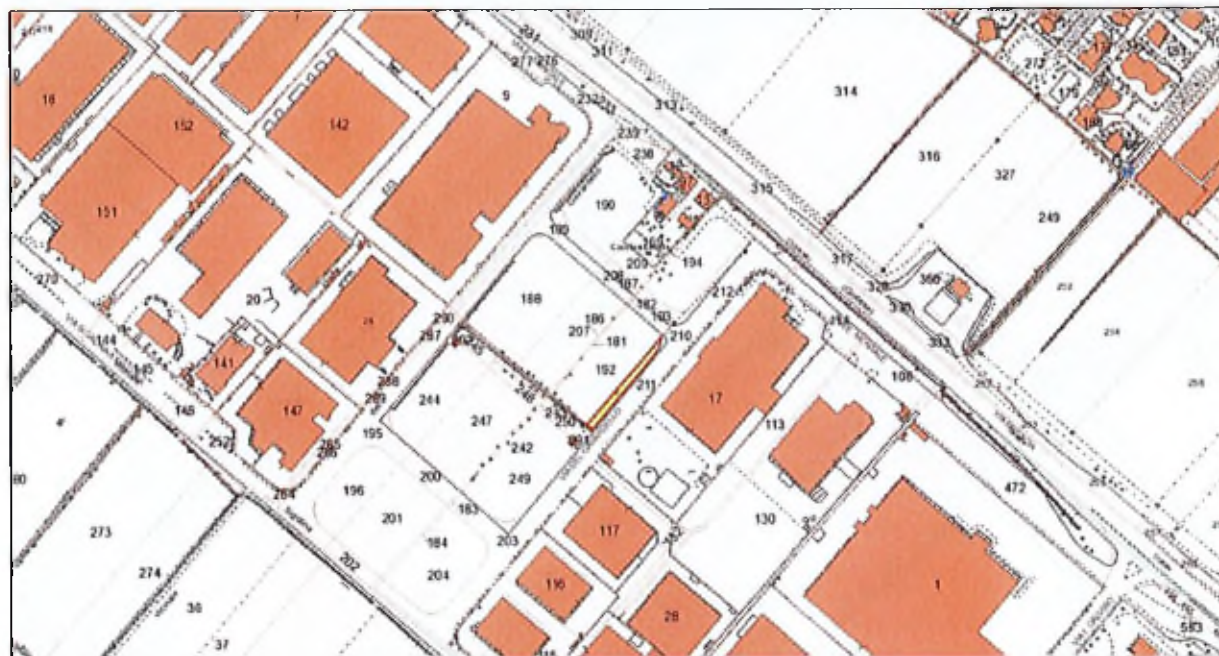


giugno 27, 2020

1:2.000  
0 137.5 275 550 m  
0 40 80 160 m

Provincia di Brescia - Ufficio C.T.S. e Cartografia - Provincia di Brescia -  
Ufficio C.T.S. e Cartografia

### Mappa catastale e tipologia carta catastale



giugno 27, 2020

1:2.000  
0 137.5 275 550 m  
0 40 80 160 m

Provincia di Brescia - Ufficio C.T.S. e Cartografia - Provincia di Brescia -  
Ufficio C.T.S. e Cartografia





Mappa catastale e tipologia carta catastale

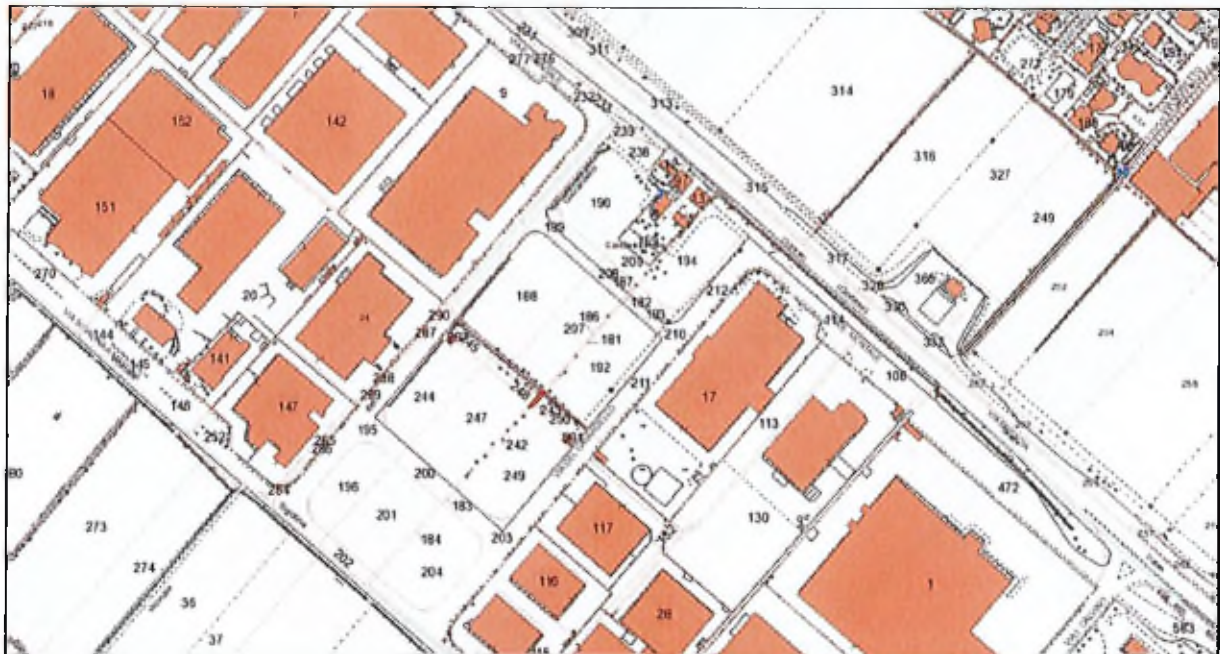


giugno 27, 2020

1:2.000  
0 137.5 275 550 m  
0 40 80 160 m

Provincia di Brescia, Ufficio GIS e Cartografia - Provincia di Brescia -  
Ufficio GIS e Cartografia

Mappa catastale e tipologia carta catastale



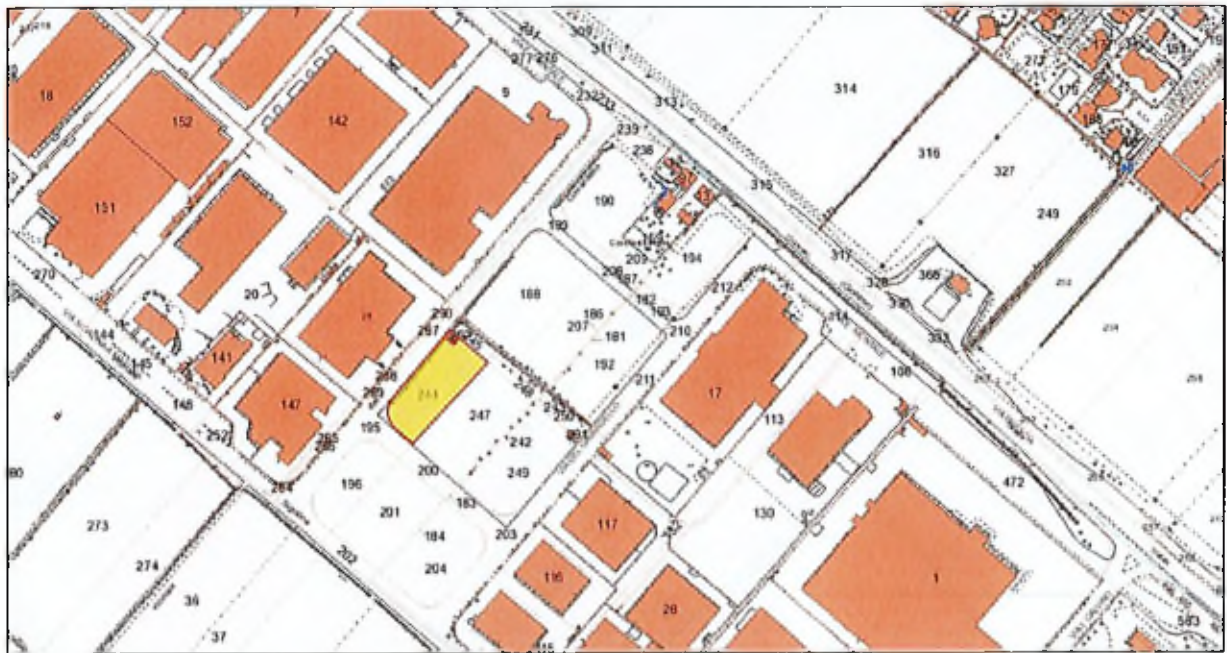
giugno 27, 2020

1:2.000  
0 137.5 275 550 m  
0 40 80 160 m

Provincia di Brescia, Ufficio GIS e Cartografia - Provincia di Brescia -  
Ufficio GIS e Cartografia



**Mappa catastale e tipologia carta catastale**



giugno 27, 2020

1:2.000  
0 137,5 275 550 m  
0 40 80 160 m

Prov. Int. di Brescia - Ufficio GIS e Cartografia - Prov. Int. di Brescia -  
Ufficio GIS e Cartografia

**Mappa catastale e tipologia carta catastale**



giugno 27, 2020

1:2.000  
0 137,5 275 550 m  
0 40 80 160 m

Prov. Int. di Brescia - Ufficio GIS e Cartografia - Prov. Int. di Brescia -  
Ufficio GIS e Cartografia





### Mappa catastale e tipologia carta catastale



giugno 27, 2020

1:2 000  
0 137.5 275 550 m  
0 40 80 160 m  
Provincia di Brescia, Ufficio C18 e Cartografia - Provincia di Brescia -  
Ufficio C18 e Cartografia

### Mappa catastale e tipologia carta catastale

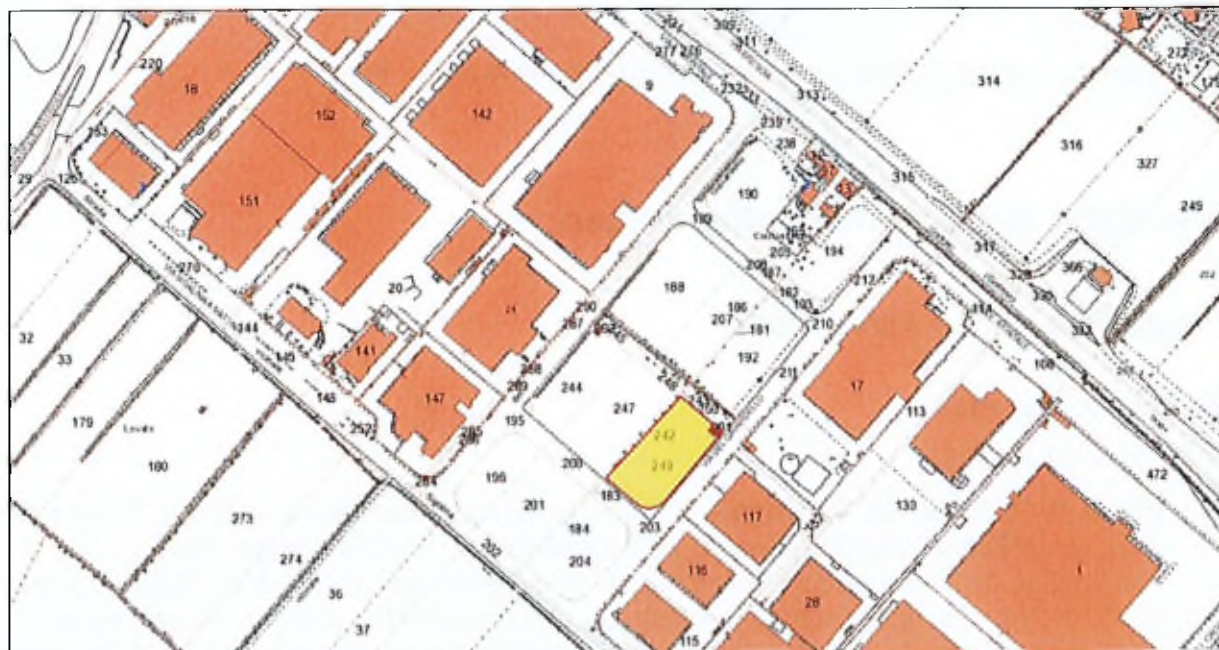


giugno 27, 2020

1:2 000  
0 137.5 275 550 m  
0 40 80 160 m  
Provincia di Brescia, Ufficio C18 e Cartografia - Provincia di Brescia -  
Ufficio C18 e Cartografia



### Mappa catastale e tipologia carta catastale



giugno 27, 2020

1:2.000  
0 137.5 275 550 m  
0 40 80 160 m

Provincia di Brescia - Ufficio C.S. e Cartografia - Provincia di Brescia -  
Ufficio C.S. e Cartografia

### Mappa catastale e tipologia carta catastale



giugno 27, 2020

1:2.000  
0 137.5 275 550 m  
0 40 80 160 m

Provincia di Brescia - Ufficio C.S. e Cartografia - Provincia di Brescia -  
Ufficio C.S. e Cartografia



## 7. Stato di fatto

L'area è prato, non è recintata e non è stato possibile verificare i confini.

## 8. Verifiche documentali e due diligence

### 8.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Situazione urbanistica

##### ▪ Strumenti urbanistici

- **Piano di Governo del Territorio** adottato con Delibera consigliare n° 59 del 29 dicembre 2012 con delibera consigliare per esame osservazioni n. 16 del 28 giugno 2013;
- Con il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per gli anni 2018/2020, il Comune di Montichiari ha individuato un complesso di immobili che possono essere oggetto di dismissione mediante la loro valorizzazione e successiva alienazione. Al fine di procedere all'attuazione di tali previsioni, ai sensi dell'art. **95 bis della LR. 12\_2005 l'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi** del vigente PGT. L'area ha assunto la destinazione produttiva D1-11 mediante approvazione del Piano delle alienazioni anno 2018. Al lotto di terreno oggetto della presente stima è intenzione assegnare la destinazione urbanistica D1, produttiva di completamento senza prescrizioni.

### 8.3 Rispondenza catastale

Gli immobili-terreni sono identificati in mappa come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza [h are ca]	Deduzioni	R.D. [€]	R.A. [€]
36	181	rel acq es	00.69	-	-	-
36	186	rel acq es	00.70	-	-	-
36	188	sem irr arb 2	37.39	-	-	-
36	192	sem irr arb 3	24.30	IR1A	18,20	15,06
36	207	sem irr arb 2	21.80	IR1A	19,70	15,76
36	211	sem irr arb 3	03.73	IR1A	2,79	2,31
36	242	rel acq es	01.72	-	-	-
36	243	rel acq es	00.25	-	-	-
36	244	semin irrig 2	22.64	IR1A	18,12	15,78
36	245	semin irrig	03.76	IR1A	3,01	2,62
36	247	semin irrig 2	28.52	IR1A	22,88	19,93
36	248	semin irrig 2	04.36	IR1A	3,49	3,04
36	249	sem irr arb 2	27.06	IR1A	24,46	19,57
36	250	sem irr arb 2	04.17	IR1A	3,77	3,02

Tabella 3: Consistenza catastale terreni oggetto di stima come da visure del 23.06.2020 con intestazione Comune di Montichiari

La consistenza totale risultante dalle visure catastali è pari a 1h 81 are e 15 ca pari a 18.115 mq.



## 8.4 Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

- ✓ **17/01/1997 Atto di cessione gratuita di aree al Comune di Montichiari in attuazione di piano di lottizzazione** Notaio Angelo Vanoli rep. 37802 racc. 3066 con cui i lottizzanti cedevano al Comune di Montichiari le aree in attuazione al piano di lottizzazione;
- ✓ **16/04/1998 Atto di cessione di diritto di superficie** Notaio Angelo Vanoli rep. 44494 racc. 3832 con cui il Comune di Montichiari cedeva il diritto di superficie di alcune particelle oggetto di stima (precisamente la 188-243-250-181-192-211-245-248-186-207) alla Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova per la realizzazione di un edificio di culto;
- ✓ **16/06/2000 Atto** Notaio Angelo Vanoli rep. 57908 racc. 5790 del con cui il Comune di Montichiari con cessione transattiva acquista dalla Congregazione Cristiana dei Testimoni di Geova la **piena proprietà** dei mappali di cui sopra.

La presente verifica è effettuata a scopo della valutazione e della stima di valore, le formalità dovranno essere verificate, ai fini legali, prima della stipula di qualsiasi atto e/o in sede di rogito notarile.

### 8.5 Stato del possesso del bene alla data della valutazione

I terreni sono nel pieno possesso del Comune di Montichiari. Si rileva che il taglio erba è effettuato periodicamente.

## 9. Analisi estimativa

La presente perizia estimativa è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima, basandosi sulle informazioni reperite e sui documenti analizzati, tenendo conto delle limitazioni e delle assunzioni in base alle quali la stima viene effettuata.

Il mercato delle aree edificabili in Montichiari, nel periodo considerato, si presenta in una fase caratterizzata da un numero limitato di transazioni. In assenza di un numero sufficiente di immobili-terreni comparabili compravenduti, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il procedimento di stima più adeguato (anche in considerazione delle motivazioni inerenti al quesito di stima) è quindi quello che si basa sul "valore di trasformazione".

Si procede con la stima analitica che si basa sulla trasformazione ordinaria del terreno, in relazione alle richieste di mercato e a quanto stabilito dai piani urbanistici. Il valore di mercato e i costi di costruzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento effettuato. Il criterio utilizzato considera l'area urbana come un bene sul quale è possibile costruire un edificio industriale. Da questo deriva che il valore dell'area è dato dal valore della costruzione terminata, detratti tutti i costi per la sua realizzazione.

La formula utilizzata è la seguente:

$$Vu = \frac{V_{ed}}{(1+r)^n} - \frac{P}{(1+r)^n} - \frac{K}{(1+r)^m}$$

Con:

$V_u$  = Valore unitario di mercato dell'area oggetto di stima

$V_{ed}$  = Valore di mercato dell'edificio realizzabile sull'area stessa

$r$  = tasso di sconto

$n$  = durata del processo di trasformazione

$P$  = Profitto del promotore dell'intervento immobiliare



K = Costi di produzione dell'edificio industriale

m = momento nel quale si collocano i costi di costruzione (si ipotizza di terminare il fabbricato prima di effettuare la compravendita)

Per determinare il valore di mercato degli edifici si sono utilizzati i dati del listino immobiliare Probrixia- Borsa immobiliare 2019 e i dati della banca dati OMI relativi al secondo semestre 2019. Considerando che i valori OMI riportano quotazioni di capannoni in stato di conservazione normale, mentre il listino immobiliare riporta il prezzo per il nuovo.

	Min [€]	Max [€]
Listino Immobiliare produttivo	665	760
Capannone industriale OMI	540	670
Capannone tipico OMI	590	790

Tabella 4: Prezzi desunti dal listino immobiliare e dalla Banca Dati OMI

Per determinare il valore a nuovo del capannone, in base al provvedimento Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007: **"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati"**, di cui all'art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, N. 296 (Legge Finanziaria 2007), pubblicato sulla G.U. n. 182 del 7 agosto 2007, utilizzeremo il comma 1.4 del provvedimento citato che recita: **"Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di 4 anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 (stato conservativo normale nda) un moltiplicatore pari ad 1,3"**. In base alle indagini effettuate e a quanto sopra illustrato i valori dei capannoni in ottimo stato conservativo, ottenuti con il moltiplicatore, sono:

In base a quanto sopra i nuovi valori saranno

	Min [€]	Max [€]	Media [€]
Listino Immobiliare produttivo	665	760	712,5
Capannone industriale OMI	702	871	786,5
Capannone tipico OMI	767	1027	897
Media min-max	711,33	886,00	<b>798,67</b>

Tabella 5: Prezzi Listino Immobiliare e OMI uniformati

Sulla base delle indagini svolte nella zona, il valore di mercato più probabile coincide con il valore medio ottenuto (798,67 €) nella tabella decurtato del 10% a causa della situazione del mercato immobiliare attuale anche in virtù della congiuntura economica e pertanto pari ad € **720/mq**.

Il profitto del promotore immobiliare può essere stimato nell'8% del valore di mercato del capannone (€/mq), mentre, per determinare il costo di costruzione in senso stretto, viene utilizzato il valore riportato sul prezziario DEI "Tipologie Edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano per Capannoni di classe 500 altezza m 6,50 copertura doppia pendenza pari ad € **493,00/mq**, opportunamente omogeneizzato per tenere conto delle caratteristiche del sito in oggetto:

Caratteristiche del bene oggetto di stima			Ubicazione	Coefficienti di omogeneizzazione		
Tipologia	Oggetto	Costo unitario		Tipologia costruttiva	Consistenza	Coefficiente finale
Edilizia industriale	Capannone industriale	€ 493,00/m <sup>2</sup>	1	1	1	1



Non rilevandosi per l'area particolari difficoltà costruttive il costo di costruzione omogeneizzato corrisponde al costo individuato in precedenza di € 493 x 1 = € 493

Gli oneri professionali sono pari al 6% del costo di costruzione, gli oneri comunali e di urbanizzazione sono pari a circa € 13,55 €/mq, le spese di commercializzazione e di amministrazione ammontano a circa il 3% del costo di costruzione (anche questi valori risentono della situazione congiunturale).

Costi di costruzione	€ 493,00
Oneri Professionali	€ 29,58
Oneri comunali	€ 13,55
Spese di commercializzazione e amministrazione	€ 16,08
<b>Costo totale K</b>	<b>€ 552,21</b>

Tabella 6: Calcolo costo di costruzione K

La durata del processo produttivo viene assunta in 24 mesi, si presume che i costi vengano anticipati in media di circa 12 mesi rispetto agli incassi, il tasso viene utilizzato la media dei tassi Euribor dei primi 6 mesi del 2020 (-0.19) al quale viene aggiunto uno spread di 1,4 punti percentuali, e quindi pari ad 1,21%.

$$Vu = \frac{720}{(1 + 0,0121)^2} - \frac{57,60}{(1 + 0,0121)^2} - \frac{552,21}{(1 + 0,0121)^1}$$

$$Vu = 101,04$$

Il valore ottenuto è riferito all'incidenza dell'area sull'unità immobiliare costruita, e quindi sulla superficie coperta dal capannone. Per valutare il terreno, è necessario adeguarlo al rapporto di copertura urbanistico pari al 60%.

Valore al metro quadro: 101,04\*0.6=60,63 €/mq

Considerando l'ipotesi **a. ALIENAZIONE CON UNICO LOTTO:**

Valore dei terreni oggetto di stima: 60,63\*18.115 mq= € 1.098.249,92

**Valore di mercato dei terreni oggetto di stima con lotto unico,  
arrotondato a € 1.100.000 (unmilione centomila euro/00)**

■ ■ ■ ■

Considerando l'ipotesi **b. ALIENAZIONE CON 4 LOTTI:**

**I LOTTO**

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza [h are ca]	Deduzioni	R.D. [€]	R.A. [€]
36	188	sem irr arb 2	37.39	-	-	-
36	207	sem irr arb 2	21.80	IR1A	19,70	15,76
			<b>59.19</b>			

Foglio	Particella	Valore [€/mq]	Consistenza [mq]	Limitazioni	Coeff.	Valore particella
36	188	60,63	3.739	Sottoclasse 2B -3H	0,9	204.014,40
36	207	60,63	2.180	Sottoclasse 2B	1	132.165,88
			<b>5.919</b>			<b>336.180,28</b>
<b>Valore di mercato dei terreni oggetto di stima I LOTTO arrotondato a</b>						<b>340.000</b>

## II LOTTO

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza [h are ca]	Deduzioni	R.D. [€]	R.A. [€]
36	244	semin irrig 2	22.64	IR1A	18,12	15,78
36	245	semin irrig	03.76	IR1A	3,01	2,62
36	247	semin irrig 2	28.58	IR1A	22,88	19,93
36	248	semin irrig 2	04.36	IR1A	3,49	3,04
			<b>59.34</b>			

Foglio	Particella	Valore [€/mq]	Consistenza [mq]	Limitazioni	Coeff.	Valore particella
36	244	60,63	2.264	Sottoclasse 2B -3H	0,9	123.539,69
36	245	60,63	376	Sottoclasse 2B -3H	0,9	20.517,19
36	247	60,63	2.858	Sottoclasse 2B	1	173.280,54
36	248	60,63	436	Sottoclasse 2B	1	26.434,68
			<b>5.934</b>			<b>343.772,10</b>
<b>Valore di mercato dei terreni oggetto di stima I LOTTO arrotondato a</b>						<b>340.000</b>

## III LOTTO

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza [h are ca]	Deduzioni	R.D. [€]	R.A. [€]
36	181	rel acq es	00.69	-	-	-
36	186	rel acq es	00.70	-	-	-
36	192	sem irr arb 3	24.30	IR1A	18,20	15,06
36	211	sem irr arb 3	03.73	IR1A	2,79	2,31
			<b>29.42</b>			

Foglio	Particella	Valore [€/mq]	Consistenza [mq]	Limitazioni	Coeff.	Valore particella
36	181	60,63	69	Sottoclasse 2B	1,1	4.601,82
36	186	60,63	70	Sottoclasse 2B	1,1	4.668,51
36	192	60,63	2.430	Sottoclasse 2B	1,1	162.063,99
36	211	60,63	373	Sottoclasse 2B	1,1	24.876,49
			<b>2.942</b>			<b>196.210,81</b>
<b>Valore di mercato dei terreni oggetto di stima III LOTTO arrotondato a</b>						<b>200.000</b>

## IV LOTTO

Foglio	Particella	Qualità	Consistenza [h are ca]	Deduzioni	R.D. [€]	R.A. [€]
36	242	rel acq es	01.72	-	-	-



Foglio	Particella	Qualità	Consistenza [h are ca]	Deduzioni	R.D. [€]	R.A. [€]
36	243	rel acq es	00.25	-	-	-
36	249	sem irr arb 2	27.06	IR1A	24,46	19,57
36	250	sem irr arb 2	04.17	IR1A	3,77	3,02
			<b>33.20</b>			

Foglio	Particella	Valore [€/mq]	Consistenza [mq]	Limitazioni	Coeff.	Valore particella
36	242	60,63	172	Sottoclasse 2B	1,1	11.471,20
36	243	60,63	25	Sottoclasse 2B	1,1	1.667,32
36	249	60,63	2.706	Sottoclasse 2B	1,1	180.471,26
36	250	60,63	417	Sottoclasse 2B	1,1	27.810,98
			<b>3.320</b>			221.420,76
<b>Valore di mercato dei terreni oggetto di stima IV LOTTO arrotondato a</b>						<b>220.000</b>

## 10. Assunzioni limitative

Nella presente perizia, per la stima del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di analisi, sono state effettuate le seguenti assunzioni:

1. Il Comune di Montichiari intende sia **rimuovere la prescrizione attuativa di convenzionamento del Permesso di Costruire** (legata alla realizzazione di una quantità indeterminata di parcheggi dei quali peraltro la zona non sente necessità, che quindi non sono oggetto di stima), **sia consentire l'alienazione in lotti**, anche aggregabili, di minore estensione. La stima di valore è quindi effettuata **non in relazione al vigente Piano di Governo del Territorio alla data di stima, ma considerando che il Comune di Montichiari, alla data della stima, intende sia rimuovere la prescrizione attuativa di convenzionamento del Permesso di Costruire** (legata alla realizzazione di una quantità indeterminata di parcheggi dei quali peraltro la zona non sente necessità), **sia consentire l'alienazione in lotti, anche aggregabili, di minore estensione le varianti in corso per lo strumento urbanistico.**
2. La scelta per la suddivisione dei lotti è stata fatta aggregando le particelle in relazione all'attuale situazione catastale in modo da consentire la vendita anche senza variazioni.
3. Nel corso dei sopralluoghi si è rilevato che è presente una folta vegetazione su alcuni mappali, il che fa desumere che possa esserci dell'acqua superficiale. Dalle visure catastali si evince che alla maggioranza delle particelle è stata attribuita la deduzione fuori tariffa IR1A. Inoltre come rilevato dal Certificato di Destinazione Urbanistica le particelle numero 188, 244 e 245 hanno una **sottoclasse 3h**, che corrisponde alle fasce di rispetto ad alto grado di tutela del Reticolo Idrografico minore di Competenza del Consorzio Medio Chiese, la cui ampiezza massima è **di 10 m**. Dalle mappe a disposizione si rileva che il reticolo è stato intubato sotto la sede stradale, pertanto nei lotti I e II l'edificabilità sarebbe limitata a questa fascia di rispetto e la recinzione dovrà essere soggetta alle opportune caratteristiche e alle eventuali autorizzazioni con applicazione delle norme di cui agli **artt. 6 e 9** delle Norme Tecniche di Attuazione del Reticolo Idrografico del Territorio Comunale.<sup>4</sup>, che potrebbero implicare costi o limitazioni non considerati nella presente stima;
4. Nelle visure catastali nelle annotazioni è indicato: "passaggi intermedi da esaminare" (n. 15119.1/2000), che potrebbero far emergere informazioni attualmente non note;

<sup>4</sup> strumento Geologico Generale – Relazione di Progetto e Normativa Tecnica - revisione Novembre 2004: Pagina - 91 di 140

5. Il valore attribuito si riferisce al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche;
- 6. Il valore della presente stima non ha potuto tenere conto di una caratterizzazione ambientale dei terreni. Il valore di stima andrà pertanto rideterminato in considerazione degli esiti di un'eventuale caratterizzazione ambientale.**
7. Essendo i terreni a prato, la persona che si occupa del taglio erba potrebbe richiedere eventuali diritti di imprenditore agricolo o da conduttore. In tal caso i diritti dovranno essere detratti dal valore di stima.
8. Dai sopralluoghi e dalle informazioni a disposizione non sono state rilevate linee elettriche aeree e interrate con relative servitù e fasce di rispetto, si segnala che nelle particelle confinanti (numero 291 e 292) insistono due cabine elettriche di proprietà comunale.
9. Il valore è stato stimato in base alla volontà del Comune di Montichiari di cedere le aree oggetto di stima successivamente alla rimozione della prescrizione attuativa di permesso di costruire legata alla realizzazione di una quantità indeterminata di parcheggi. Una situazione diversa comporterebbe la necessità di rideterminare il valore di stima.

Nel valore di stima non è compreso tutto ciò che non è stato illustrato esplicitamente nella presente perizia, quindi dal valore stimato andranno detratti gli eventuali costi relativi alle condizioni illustrate nelle assunzioni limitative ed:

- eventuale individuazione topografica dei confini;
- servitù di fatto che non è stato possibile rilevare,
- la caratterizzazione ambientale del sito,
- costi per eventuali diritti di imprenditore agricolo o conduttore,
- e tutti gli altri costi inerenti alle assunzioni limitative.

La presente stima pertanto è confermata a condizione tra l'altro che:

- Gli esiti della caratterizzazione ambientale approvati dagli enti competenti consentano l'edificazione di un immobile ad uso industriale ed idonei alle attività nei termini che si sono superiormente descritti;
- si renda possibile l'edificazione di un immobile ad uso industriale ed idonei alle attività nei termini che si sono superiormente descritti tenuto conto dei limiti e delle condizioni di edificabilità di natura urbanistica e vincolistica in generale (fasce di rispetto, distanze ecc.) ricadenti sull'area oggetto di stima.



## 11. Documentazione Fotografica



Figura 11: Panoramica sulla particella 188



Figura 12: particella 245



Figura 13: particella 244



Figura 14: particella 247



Figura 15: particella 249



Figura 16: particella 211

Il sottoscritto perito Ippolita Chiarolini, dottore magistrale in Economia Aziendale, dottore in Ingegneria civile, iscritta all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia per il settore A (civile e ambientale), sezione B al numero 145, Accreditata all'Elenco dei soggetti PoliS-Regione Lombardia [Ambiti: Economia e sviluppo, formazione - Ambito trasversale: costruzioni edili], dopo aver preso visione dell'incarico ricevuto, della documentazione reperita, reperibile e fornita dal committente "Comune di Montichiari", ha redatto la presente perizia, ne assevera i contenuti e ne attesta la veridicità.

In fede

Timbro e firma del perito

Data perizia estimativa: 03.07.2020



## 12. Elenco della documentazione allegata alla perizia estimativa

1. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica

## 13. Elenco delle figure

Figura 1: Vista dall'alto - Fonte: sit.provincia.brescia.it.....	6
Figura 2: Ortofoto 2003-2015.....	9
Figura 3: Legenda Piano delle Regole .....	10
Figura 3: Estratto dal Piano delle Regole da aggiornare e aggiornato con la variante come da piano delle alienazioni .....	11
Figura 4: Indici prescritti per la zona D1- produttiva di completamento – TITOLO VI AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE .....	12
Figura 5: Idrogeologia – fonte: Provincia di Brescia – ufficio GIS e cartografia.....	13
Figura 6: Paesaggio – fonte: Provincia di Brescia – ufficio GIS e cartografia .....	13
Figura 7: Rischio idrogeologico – fonte: Provincia di Brescia – ufficio GIS e cartografia ...	14
Figura 8: Strumento geologico generale.....	15
Figura 9: PTRAM – sub-ambito T3-3 .....	16
Figura 10: Panoramica sulla particella 188.....	33
Figura 11: particella 245 .....	33
Figura 12: particella 244 .....	33
Figura 13: particella 247 .....	33
Figura 14: particella 249 .....	33
Figura 15: particella 211 .....	33

## 14. Elenco delle tabelle

Tabella 1: Dati Catastali e valore stimato .....	2
Tabella 2 Vincoli, annotazioni e fattibilità geologica dal Certificato di Destinazione Urbanistica.....	8
Tabella 4: Consistenza catastale terreni oggetto di stima come da visure del 23.06.2020 con intestazione Comune di Montichiari.....	26
Tabella 5: Prezzi desunti dal listino immobiliare e dalla Banca Dati OMI .....	28
Tabella 6: Prezzi Listino Immobiliare e OMI uniformati .....	28
Tabella 7: Calcolo costo di costruzione K.....	29





**CITTÀ DI MONTICHIARI**  
**Provincia di Brescia**

**Dipartimento territorio**  
Servizio urbanistica edilizia  
Ufficio SUE

Montichiari, 30 giugno 2020

PRATICA EDILIZIA N. 217/2020

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA**

Vista la necessità di predisporre il certificato di destinazione urbanistica delle aree sotto elencate di proprietà comunale al fine di individuarne il valore di mercato:

- foglio 36, particelle 181, 186, 188, 192, 207, 211, 242, 243, 244, 245, 247, 248, 249, 250  
N.C.T. di Montichiari

visto l'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

visto il Piano di governo del territorio, approvato con delibera del Consiglio comunale 28 giugno 2013, n.16, pubblicato sul B.U.R.L. n.52 del 27 dicembre 2013 ed in tale data entrato in vigore;

viste le varianti urbanistiche apportate al Piano di governo del territorio, elencate nel sotto riprodotto elenco;

visto l'articolo 9 delle vigenti Norme tecniche di attuazione del P.G.T.,

**CERTIFICA**

nel seguito la destinazione urbanistica e le ulteriori caratteristiche di rilievo urbanistico inerenti alle particelle catastali sopra elencate:

Foglio	Particelle	Destinazione urbanistica	Vincoli ed annotazioni	Fattibilità geologica
36	188 – 244 - 245	Zona D1 – 11 produttiva di completamento articolo 72.2 delle N.T.A.	Aree interne al perimetro del centro abitato definito ai sensi del Codice della strada Aree interne al perimetro del P.T.R.A.M. Non sussistono manufatti, strutture antropiche, evidenze storiche e/o collegate alla storia; le aree non risultano soggette alla disciplina di tutela di cui al	Classe 2 aree di fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse 2B Classe 3 aree di fattibilità con consistenti limitazioni, sottoclasse 3H

			d.lgs 42/2004	
36	181 – 186 - 192 – 207 – 211 - 242 – 243 – 247 - 248 – 249 - 250	Zona D1 – 11 produttiva di completamento articolo 72.2 delle N.T.A.	Aree interne al perimetro del centro abitato definito ai sensi del Codice della strada Aree interne al perimetro del P.T.R.A.M. Non sussistono manufatti, strutture antropiche, evidenze storiche e/o collegate alla storia; le aree non risultano soggette alla disciplina di tutela di cui al d.lgs 42/2004	Classe 2 aree di fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse 2B

Classe sismica: 2.

Ai sensi degli articoli 56, 57 e 58 delle Norme tecniche di attuazione del P.G.T. si da atto che i contenuti normativi dello Strumento geologico generale, della Individuazione del Reticolo idrico minore e della Componente paesaggistica formano parte integrante delle stesse Norme tecniche di attuazione del P.G.T..

Il presente certificato:

- non costituisce titolo o pre - condizione per le attività di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380;
- non evidenzia situazioni derivanti dall'art. 2 della legge 19 novembre 1968, n.1187;
- non costituisce verifica della sussistenza di avvenuto asservimento delle aree in questione a volumi edilizi;
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici, ai sensi dell'art. 15 comma 1 della L. 183/2011.
- ha validità di **un anno** dalla data di rilascio a condizione che non intervengano modificazioni allo strumento urbanistico vigente.

Sono fatte salve disposizioni e vincoli derivanti da norme sovraordinate, da specifica normativa o dalla presenza di impianti tecnologici o allevamenti che possono incidere sull'edificabilità delle aree di cui trattasi finanche ad annullarla.

Il presente certificato si predispose in forma elettronica per gli usi consentiti dalla legge.

Responsabile del procedimento: Geom. Giuseppe Paganelli

La Responsabile del Servizio urbanistica edilizia

Arch. Eva Semenzato

documento firmato digitalmente ai sensi dell'art.24 del d.lgs. 82/2005



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adozione	Delibera consigliare	n. 59	del 29/12/2012
Esame osservazioni e approvazione finale	Delibera consigliare	n. 16	del 28/06/2013
Pubblicazione	B.U.R.L.	n. 52	del 27/12/2013

Variante n. 1: modifica dell'articolo 12 delle N.T.A. relativa alla categoria di destinazione d'uso C-6 attrezzature fieristiche

Adozione	Delibera consigliare	n. 57	del 30/09/2014
Esame osservazioni e approvazione finale	Delibera consigliare	n. 02	del 11/02/2015
Pubblicazione	B.U.R.L.	n. 16	del 15/04/2015

Variante n. 2: modifica dell'articolo 82 delle N.T.A. ed aggiunta dell'articolo 82 – bis

Adozione	Delibera consigliare	n. 58	del 12/10/2016
Esame osservazioni e approvazione finale	Delibera consigliare	n. 16	del 25/07/2017
Pubblicazione	B.U.R.L.	n. 39	del 27/09/2017

Variante n. 3: piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2018

Adozione	Delibera consigliare	n. 161	del 13/11/2017
Approvazione	Delibera consigliare	n. 48	del 21/12/2017
Pubblicazione	B.U.R.L.	n. 9	del 28/02/2018

Variante n. 4: variante puntuale al piano delle regole del P.G.T. inerente all'area denominata "ex Valentini" in località Levate

Adozione	Delibera consigliare	n. 34	del 29/09/2017
Esame osservazioni e approvazione finale	Delibera consigliare	n. 02	del 28/02/2018
Pubblicazione	B.U.R.L.	n. 16	del 18/04/2018

Variante n. 5: variante puntuale al P.G.T. finalizzata alla realizzazione della rotatoria in località Tre Aranci

Adozione	Delibera consigliare	n. 25	del 30/07/2018
Esame osservazioni e approvazione finale	Delibera consigliare	n. 42	del 29/10/2018
Pubblicazione	B.U.R.L.	n. 5	del 30/01/2019

Variante n. 6: variante al P.G.T. mediante procedura adottata ai sensi del D.P.R. 160/2010 – S.U.A.P. ampliamento mangimificio in via Santellone

Verbale della conferenza di servizi	Protocollo 42102 del 19/10/2018		
Approvazione finale	Delibera consigliare	n. 68	del 20/12/2018
Pubblicazione	B.U.R.L.	n. 7	del 13/02/2019

Variante n. 7: variante puntuale alle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente P.G.T. con esplicito riferimento alla modifica finalizzata alla precisazione degli articoli 12, 72 e 75.2

Adozione	Delibera consigliare	n. 69	del 20/12/2018
----------	----------------------	-------	----------------

Esame osservazioni ed approvazione finale	Delibera consigliare	n.10	del 03/04/2019
Pubblicazione	B.U.R.L.	n. 43	del 23/10/2019

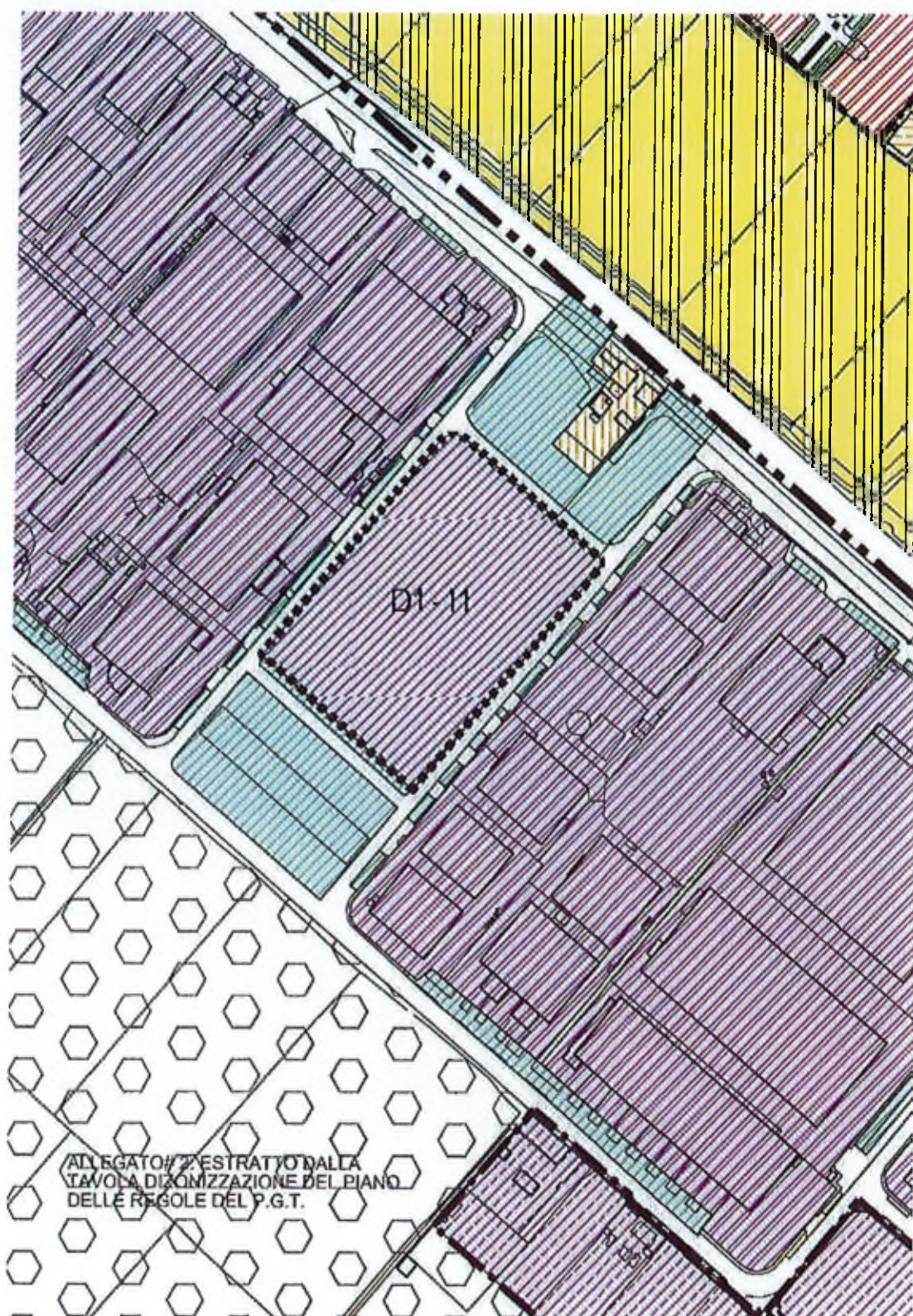
**Allegati:**

1. estratto dalla mappa catastale;
2. estratto dalla tavola di zonizzazione del piano delle regole del P.G.T.;
3. estratto dalle norme tecniche di attuazione del P.G.T.;
4. estratto dallo strumento geologico generale;
5. estratto dalla carta dei vincoli del P.G.T..











### ALLEGATO # 3: ESTRATTO DALLE N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE

#### ART. 72.2 - ZONA D1 – Produttiva di completamento

Investe le aree destinate alle attività produttive edificate con concessione singola in diverse epoche per funzioni produttive tradizionali, in assenza o in carenza dei prescritti standard di legge, in particolare per quanto attiene le pertinenze da destinare a parcheggio.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento con atto abilitativo diretto.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

<b>Uf</b>	<b>1,00</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Rc</b>	<b>0,60</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Ro</b>	<b>0,65</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Rp</b>	<b>0,25</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>H</b>	<b>12,00</b>	<b>m</b>

eventuali maggiori altezze richieste da esigenze particolari, potranno essere autorizzate dal C.C.

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento, di soprizzo 10 m;

**Dpf** nel caso di edifici diversi 10 m;

Le destinazioni d'uso non consentite sono le seguenti:

**A1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, C1, C6, D1, D2, D3b, E1, E2, E6, E8, F1, F2, F3, F4, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**B1, B5, B6, C5a, C5b, C5c, C7, C8, D4, E3, E4, E5, E7, G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b.**

Le destinazioni **C2, C3, C4, D3a** sono ammesse come prevalenti con l'obbligo del reperimento di spazi a parcheggio secondo quanto disposto all'art. 82.

Per i lotti contrassegnati da apposita sigla valgono inoltre le seguenti norme speciali:

sigla	Localizzazione denominazione	Modalità di intervento	Sl m <sup>2</sup>	indici
<b>D1-1</b>	Vighizzolo – Via Levate	<b>PdCc</b>	<b>5.840 D1 2.930 SP32 630 strada</b>	<b>Quelli della zona D1</b>
	<b>Prescrizioni:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• esecuzione dell'allargamento della strada su lato est del lotto;</li> <li>• realizzazione della fascia di mitigazione ambientale SP32 a difesa dell'abitato a nord per una superficie di 2.930 m<sup>2</sup>; tale fascia resta di proprietà privata e compensa la cessione degli standard;</li> <li>• versamento del contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m<sup>2</sup> di SLP.</li> </ul> <b>Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• calcolare l'edificabilità sulla sola superficie fondiaria D1;</li> <li>• prevedere mitigazioni verso la viabilità;</li> <li>• stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo;</li> <li>• rendere compatibile l'intervento con le azioni F, M, di cui alle norme generali del PGT.</li> </ul>			
<b>D1-2</b>	Zona Boschetti Ex "Ovomagno"	<b>PdCc</b>	<b>13.760</b>	<b>Quelli della zona D1</b>
	<b>Prescrizioni:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• risoluzione dell'accesso al lotto con adeguata strada che si diparte da via Mantova;</li> <li>• versamento del contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m<sup>2</sup> di SLP.</li> <li>• reperimento degli standard minimi definiti all'articolo 42 con facoltà di monetizzazione.</li> </ul>			
<b>D1-3</b>	Via Teotti a nord (vetreria Crotti)	<b>PdCc</b>	<b>4.050</b>	<b>Quelli della zona D1</b>

	<b>Prescrizioni:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• versamento del contributo concessorio per il cambio d'uso dell'edificio esistente</li><li>• gli standard minimi definiti all'articolo 42 potranno essere totalmente monetizzati.</li></ul> <b>Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo;</li><li>• rendere compatibile l'intervento con le azioni B, F, M, di cui alle norme generali del PGT.</li></ul>			
<b>D1-4</b>	<b>Via Mantova 192</b>	<b>PdCc</b>	<b>12.995</b>	<b>Quelli della zona D1</b>
	<b>Prescrizioni:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• versamento del contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m<sup>2</sup> di SLP</li><li>• gli standard minimi definiti all'articolo 42 potranno essere totalmente monetizzati.</li></ul>			
<b>D1-5</b>	<b>Via Deledda</b>	<b>PdCc</b>	<b>11.650</b>	<b>Quelli della zona D1</b>
	<b>Prescrizioni:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• realizzazione della strada e del parcheggio asservito all'uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;</li><li>• realizzazione delle opere di mitigazione all'interno dell'area SP32 che resta di proprietà dell'operatore, a scomputo della monetizzazione degli standard minimi definiti all'art. 42;</li><li>• versamento del contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m<sup>2</sup> di SLP</li></ul>			

	Novagli, Via delle Lame	PdCc	6.140 D1 1.775 SP4 845 strada	Quelli della zona D1
D1-7	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"><li>• cessione delle aree per strada pari a 845 m²;</li><li>• cessione delle aree a parcheggio per 1.775 m² in luogo del versamento del contributo compensativo;</li><li>• realizzazione dell'ampliamento della strada e del parcheggio a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.</li></ul>			
D1-8	Novagli, retro via Erculiani	PdCc	9.730 D1	Quelli della zona D1
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"><li>• è consentito l'intervento limitato a ciascuna singola proprietà ricadente nel perimetro;</li><li>• versamento del contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m² di SLP per la zona D1 all'atto del singolo intervento edilizio oneroso ovvero al cambio d'uso.</li></ul>			
	Via Brescia "Festa trasporti e logistica" Osservazione 74	PdCc	1.530	Quelli della zona D1
D1-9	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"><li>• si tratta dello stralcio di un lotto originariamente ricompreso nell'AdT 9, al fine di anticiparne l'attuazione rispetto al piano attuativo; per questa ragione, al PdCc dovrà essere allegato un planivolumetrico di massima dell'ambito, per dimostrare l'accessibilità al comparto da realizzare successivamente.</li><li>• gli standard minimi, calcolati nella misura del 10% della SI in conformità all'articolo 42.b.1, potranno essere totalmente monetizzati;</li><li>• versamento del contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m² di SLP.</li></ul>			
D1-10 DCC n. 48 del 21/12/2017	Via Mercanti Via D'Annunzio	PdCc	30.396	Quelli della zona D1
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"><li>• attuabile mediante PdCc finalizzato al solo reperimento di area a parcheggio in lato nord-est in continuità con i parcheggi esistenti.</li></ul>			
D1-10 DCC n. 2 del 28/02/2018	Via Brescia-Via Levate Ex Valentini	PdCc	32.711 m2	S.C. definita mq 20.400 I restanti parametri: quelli riportati nelle NTA del Pli Isola Verde per la zona D3a



	Prescrizioni:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• esecuzione della rotatoria su via Cesare Battisti, come da progetto depositato presso l'ufficio tecnico e nei tempi individuati nel cronoprogramma allegato ai verbali della conferenza di servizi di proroga per l'autorizzazione commerciale;</li> <li>• individuazione o monetizzazione degli standard urbanistici connessi alle funzioni insediate, ai sensi dell'articolo 42 della NTA del PGT ovvero realizzazione di opere di pari importo;</li> <li>• eventuali modifiche viabilistiche e le relative soluzioni progettuali dovranno essere concordate con i Settori Manutenzioni e Viabilità e Grandi Infrastrutture dell'Area Tecnica dell'Amministrazione Provinciale di Brescia.</li> </ul>
<b>D1-11</b>	Via del Gavardello <b>PdCc</b> <b>18.366</b> Quelli della zona <b>D1</b> Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>• attuabile mediante PdCc finalizzato al solo reperimento di area a parcheggio in lato nord-est.</li> </ul>
<b>D1-12</b>	Via dell'Argentan <b>PdCc</b> <b>4.934</b> Quelli della zona <b>D1</b> Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>• attuabile mediante PdCc finalizzato alla definizione delle modalità di sistemazione in capo all'operatore dell'area verde in lato est e in diretta adiacenza.</li> </ul>

#### ART. 72.3 - ZONA D2 - Produttiva realizzata con P.A.

Investe le aree destinate alle attività produttive urbanizzate o in fase di urbanizzazione a partire dagli anni '70, in attuazione del PRG o del PdP allora vigente, mediante piano urbanistico attuativo; in alcuni casi presentano un livello di urbanizzazione molto scarso, sia dal punto di vista degli impianti a rete che degli standard. Sono costituite prevalentemente da edifici per funzioni produttive tradizionali, integrate in alcuni casi da funzioni legate alla logistica ed all'autotrasporto.

Per tali aree valgono le prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti al momento della approvazione della convenzione oltre alle disposizioni e prescrizioni contenute nella convenzione medesima e fino alla sua validità.

Nel momento in cui la convenzione dovesse decadere in seguito all'assolvimento di tutti i vincoli in capo alla proprietà, su tali aree, per i lotti fondiari, si applicano le disposizioni di cui all'art. 72.2 delle presenti NTA che regolano le zone D1.

Le destinazioni d'uso non consentite sono le seguenti:

**A1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, C1, C6, D1, D2, D3b, E1, E2, E6, E8, F1, F2, F3, F4, G5a, G5b** e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

**B1, B5, B4, B6, C5a, C5b, C5c, C7, C8, D4, E3, E4, E5, E7, G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b.**

Le destinazioni **C2, C3, C4, D3a** sono ammesse come prevalenti con l'obbligo del reperimento di spazi a parcheggio secondo quanto disposto all'art. 82.

#### ART. 72.4 - ZONA D3 - Produttiva di espansione confermata

Investe le aree da urbanizzare, in aggiunta alla zone produttive esistenti, mediante una preventiva strumentazione urbanistica esecutiva, con il reperimento degli standard in relazione alle singole destinazioni d'uso previste.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

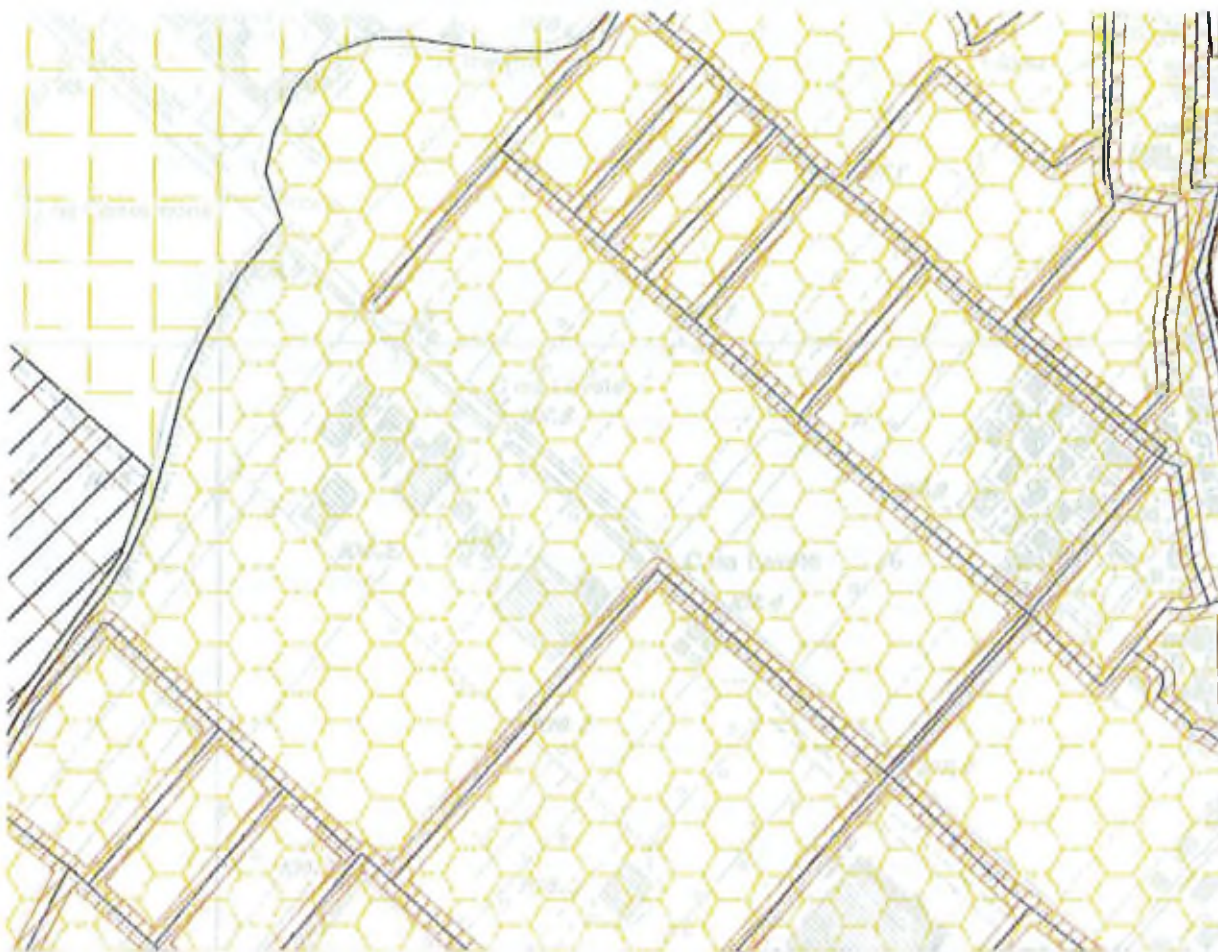
<b>Ut</b>	<b>1,00</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Rc</b>	<b>0,60</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Ro</b>	<b>0,65</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Rp</b>	<b>0,25</b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>H</b>	<b>12,50</b>	<b>m</b>

eventuali maggiori altezze richieste da esigenze particolari, potranno essere autorizzate dal C.C.

**De** nel caso di nuovi edifici o di ampliamento, di sopra i 10 m;

**Dpf** nel caso di edifici diversi 10 m;

**ALLEGATO # 4: ESTRATTO DALLO STRUMENTO GEOLOGICO GENERALE**





ALLEGATO # 5: ESTRATTO DALLA CARTA DEI VINCOLI



