

Prot. n. 7218/2024
del 11/01/2024

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio Provinciale-Territorio

Via Sorbanella, 30 – 25125 Brescia tel. 0308354111 – dp.brescia@pce.agenziaentrate.it

oggetto

Relazione di stima del più probabile valore di mercato e determinazione dell'indennità di occupazione di un capannone con annessa corte antistante ubicato in via Thomas Alva Edison n. 27 nel comune di Provaglio d'Iseo (BS).

Confisca dei beni con procedimento penale n. 15/20 M.P. presso il Tribunale di Brescia con decreto n. 8 del 16/05/17, dep. il 25/05/17, riformato dalla Corte d'Appello di Brescia con Decreto n. 2/23 R.G.N., dep. il 21/02/2023, divenuto definitivo in data 14/09/23 a seguito di sentenza emessa dalla Corte di Cassazione nell'ambito del proc. pen. 11738/23 R.G.

Via Thomas Alva Edison, 27 –Provaglio d'Iseo (BS)

Riferimento richiesta Prot. 2066/2024 del 11/01/2024



committente

AGENZIA NAZIONALE PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA – DIREZIONE GENERALE BENI MOBILI E IMMOBILI SEQUESTRATI E CONFISCATI - SEDE DI MILANO WWW.ANBSC.IT - AGENZIA.NAZIONALE@ANBSC.IT – PEC: AGENZIA.NAZIONALE@PEC.ANBSC.IT

Prot. 7218 del 12/01/2024

Relazione di stima del più probabile valore di mercato e determinazione delle indennità di occupazione di un capannone con annessa corte antistante ubicato in via Thomas Alva Edison n. 27 nel comune di Provaglio d'Iseo (BS).

Confisca dei beni con procedimento penale n. 15/20 M.P. presso il Tribunale di Brescia con decreto n. 8 del 16/05/17, dep. il 25/05/17, riformato dalla Corte d'Appello di Brescia con Decreto n. 2/23 R.G.N., dep. il 21/02/2023, divenuto definitivo in data 14/09/23 a seguito di sentenza emessa dalla Corte di Cassazione nell'ambito del proc. pen. 11738/23 R.G.

Via Thomas Alva Edison n° 7 – Provaglio d'Iseo (BS)

INDICE

PREMESSA.....	3
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI.....	4
1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	4
1.2. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	6
1.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	13
1.4. CONSISTENZA	14
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	17
2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE	17
2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA	17
2.2.1.GENERALITÀ	17
2.2.2.DESTINAZIONE URBANISTICA E MODALITÀ D'INTERVENTO	17
2.2.3.PRESCRIZIONI URBANISTICHE	18
2.2.4.VINCOLI URBANISTICI	21

2.2.5.POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE	22
2.3. CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ.....	22
2.4. CONTRATTI DI LOCAZIONE	22
2.5. SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI.....	22
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	23
3.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	23
3.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.....	25
3.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	25
3.3.1.ANALISI GENERALE DEL MERCATO	26
3.3.2.ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO PRODUTTIVO	30
3.3.3. INDICATORI DI MERCATO	34
3.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO..	36
3.4.1.ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO.....	37
3.4.1.1. <i>INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE</i>	38
3.4.1.2. <i>TEST DI AMMISSIBILITÀ</i>	51
3.4.1.3. <i>REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI</i>	54
3.4.1.4. <i>REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI</i>	56
3.4.1.5. <i>REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE</i>	60
3.4.1.6. <i>SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI</i>	63
3.5. DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE.....	63
3.5.1.ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO.....	64
3.5.2.SINTESI VALUTATIVA DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	65
CONCLUSIONI.....	66

PREMESSA

L'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) con nota prot. n. 2066 dell'11/01/2024, acquisita al prot. n. 7218 in data 12 gennaio 2024 e successive interlocuzioni, ha richiesto a quest'Ufficio la redazione di una relazione di stima degli immobili di seguito riportati:

- immobile ubicato nel comune di Provaglio d'Iseo (BS), Via Moretto n. 9, censito alla sezione NCT, foglio 26, particella 266, subalterno 7, cat. A/2;
- immobile ubicato nel comune di Provaglio d'Iseo (BS), Via Moretto n. 9, censito alla sezione NCT, foglio 26, particella 266, subalterno 20, cat. C/6;
- immobile ubicato nel comune di Provaglio d'Iseo (BS), Via Edison n. 27, censito alla sezione NCT, foglio 20, particella 320, subalterno 1, cat. D/7;

attinenti rispettivamente il primo ad un appartamento con annessa cantina, il secondo ad un box auto e il terzo ad un capannone, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato riferito all'attualità e le indennità annuali relative alle loro occupazioni stimate a decorrere dal 14/09/2023 fino al 13/09/2024 (epoca della stima), nell'ambito della confisca disposta con procedimento penale n. 15/20 M.P. presso il Tribunale di Brescia con decreto n. 8 del 16/05/2017, dep. il 25/05/2017, riformato dalla Corte d'Appello di Brescia con Decreto n. 2/23 R.G.N., dep. il 21/02/2023, divenuto definitivo in data 14/09/2023 a seguito di sentenza emessa dalla Corte di Cassazione nell'ambito del proc. pen.11738/23 R.G.

Con la presente relazione di stima si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità e delle indennità annuali relative all'occupazione dell'immobile a destinazione produttiva, *particella 320 subalterno 1 del foglio 20* mentre con un'altra relazione si tratterà l'immobile residenziale, *particella 266 subalterni 7 e 20 del foglio 26*.

L'immobile in esame è ubicato nel comune di Provaglio d'Iseo in via Thomas Alva Edison al numero civico 27 (catastalmente snc) e intestato al DEMANIO DELLO STATO con sede a Roma (RM) C.F. 80207790587 per l'intera quota (catastalmente ancora intestato alla società PROJECT CONSULTING DI MAFFEZZONI R. & C. S.N.C. con sede in Passirano (BS), C.F. 03498360175 per l'intera quota).

In conformità a quanto specificato nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, contenente le "nozioni fondamentali della disciplina estimativa

declinate dal punto di vista operativo e secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS – International Valuation Standard)” redatto dall’ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) e in applicazione e conformità a quanto disposto in *Accordo Quadro* prot.n. 400346 del 13 novembre 2023 tra questa Agenzia e l’Ente richiedente sopra menzionato, si procede alla descrizione e valutazione di quanto richiesto.

Al fine di verificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, raccogliere gli aspetti economico-estimativi e conoscere lo stato dei luoghi, si fa riferimento:

- al sopralluogo esperito in data 1° marzo 2024 da quest’Ufficio congiuntamente al coadiutore incaricato dall’ente committente, nel quale è stato svolto rilievo metrico e fotografico e verifica dell’eventuale stato di occupazione dell’immobile;
- alla documentazione fornita dalla committenza;
- alla documentazione fornita dal Comune con protocollo di entrata n. 29141 del 06/02/2024, a seguito di sopralluogo che lo stesso ha eseguito in data 06 dicembre 2023, al fine della verifica della congruità urbanistica;
- alle informazioni presenti nella banca dati catastale e a quelle reperibili mediante immagini satellitari.

Per tutte le caratteristiche del bene non assumibili si farà riferimento ad una situazione ordinaria.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

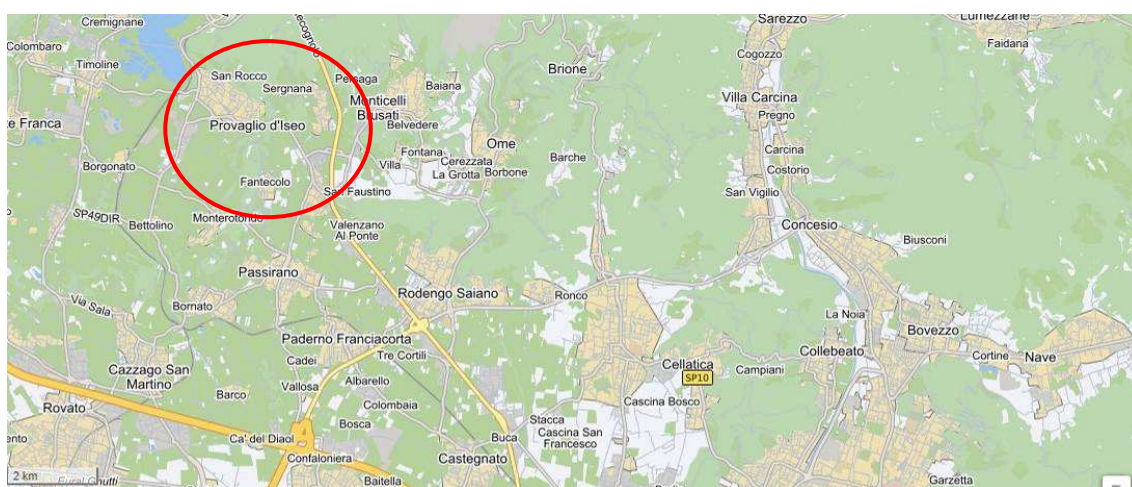
Provaglio è un comune della Provincia di Brescia situato a nord-ovest dell’omonimo capoluogo, a sud del Lago di Iseo, nella regione Agraria n. 9 denominata “*Morenica del Lago d’Iseo*”, in un contesto territoriale ed ambientale di particolare pregio denominato “*Franciacorta*”. Si estende su una superficie di 16,3 Km² e sorge ad un’altitudine di 220 metri sul livello del mare con una popolazione poco più di circa 7.100 abitanti.

Il comune di Provaglio d'Iseo riunisce il capoluogo Provaglio e le frazioni Provezze e Fantecolo. Provaglio d'Iseo confina a nord con il comune di Iseo, a ovest con il comune di Corte Franca, a sud con i comuni di Bornato e le frazioni di Carmignone e Monterotondo del Comune di Passirano, ad est con il comune

Monticelli Brusati; dista poco più di 4,2 Km dal lago di Iseo e 24 km da Brescia, città capoluogo raggiungibile percorrendo l'autostrada A4 *Torino-Trieste* o la SP510. La stazione ferroviaria più vicina è la fermata "Provaglio Timoline", distante a meno di 1 Km.

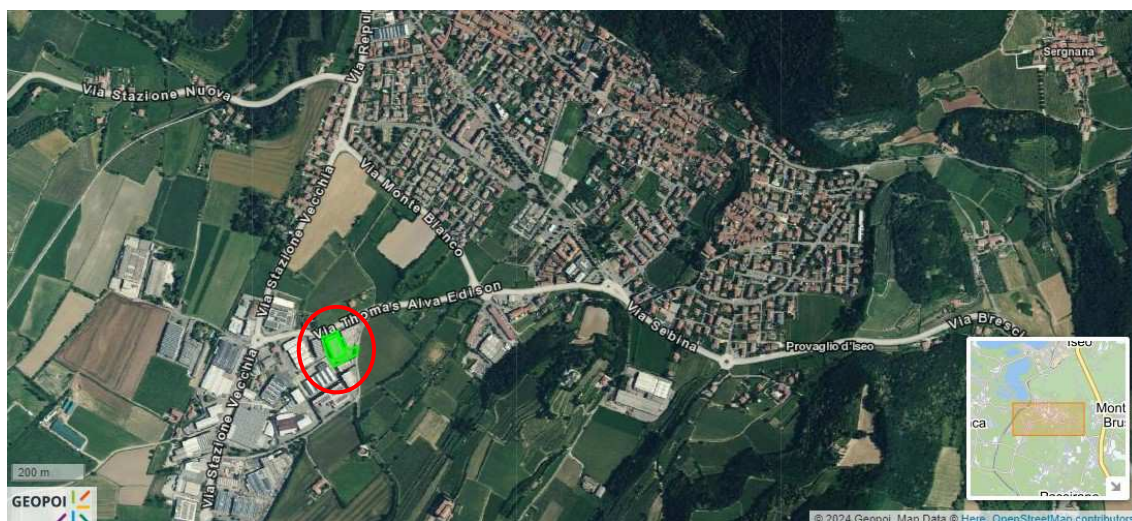
L'intero territorio è destinato soprattutto all'industria meccanica e delle calze.

Il paese gode di una discreta appetibilità sul mercato immobiliare dovuto al contesto paesaggistico di rilevanza internazionale riconosciuta al territorio della "*Franciacorta*" in cui sorge ed all'ottimo collegamento viario con la città capoluogo.



Localizzazione del comune di Provaglio d'Iseo mediante mappa stradale (Fonte: Geopoi)

L'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona industriale a sud-ovest di Provaglio di Iseo. La vicinanza alla rete viaria e a Iseo rende la zona appetibile sul mercato immobiliare produttivo.



Ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di stima mediante ortofoto satellitare (Fonte: GEOPOI)

1.2. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità oggetto di stima è ubicata in via Thomas Alva Edison al numero civico 27 (privo di numero civico nella visura catastale) ed identifica un capannone ad un unico livello con annessa corte antistante, protetta da un cancello metallico, ubicato al piano primo di un edificio di due piani fuori terra, allo stesso livello del piano stradale.

L'unità immobiliare (subalterno 1) è inserita in un edificio costituito da altre sette unità immobiliari subalterni da sub. 2 a sub. 7 e sub. 10 così identificate catastalmente: al piano primo il sub. 2 in categoria catastale D/7; al piano terra i subb. 3 e 7 in categoria D/1, i subb. 4, 5 e 6 in categoria C/3 ed il sub. 10 in categoria F/1; completa il complesso la corte comune ai subb. 3, 4, 5, 6, 7 e 10.

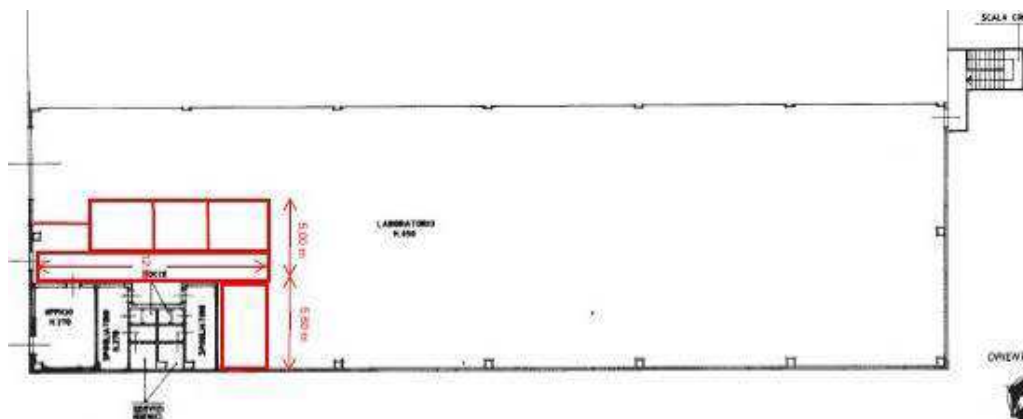
Di seguito i titoli edilizi estratti dalla nota del Comune e relativi allegati inviati a quest'Ufficio il 6 febbraio 2024 con protocollo di entrata n. 29141, in riscontro alla richiesta del 31 gennaio 2024 di questa struttura:

"Bene sito nel Comune di Provaglio d'Iseo (Bs): Via Edison 27 – N.C.E.U. Foglio 20 mappale 320 sub 1 D/7:

Trattasi di parte di capannone (porzione Ovest - livello di via Edison [Piano Primo]) ove attualmente trova sede l'attività di montaggio componenti idraulici della ditta ITALIAN SHOWER SRL, a seguito di SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) acquisita a prot. 3572 del 14/05/2013 (SCIA/2013/00159/SUAP).

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 33 del 21/04/1998 (P.E. 5770), successiva D.I.A. prot. 1569 del 29/02/2000 (P.E. 6332) per opere interne senza modifica prospetti e conseguente agibilità del 23/01/2001.

Si riscontra la Conformità Urbanistica (vedasi CDU 57/2023), mentre da un punto di vista Edilizio si rileva internamente l'ampliamento del modulo destinato ad uffici/laboratorio/servizi con una struttura leggera in cartongesso a formare un corridoio di disimpegno a servizio di nuovi spazi dedicati ad ufficio (vedasi schema rilievo allegato). Tale ampliamento, vista la sua entità, risulta sanabile con semplice CILA o SCIA".



Schema rilievo del Comune, in rosso la porzione ampliata



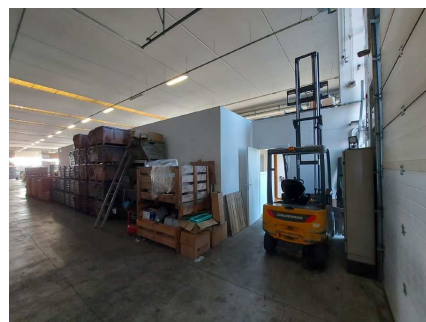
Vista esterna fronte Nord



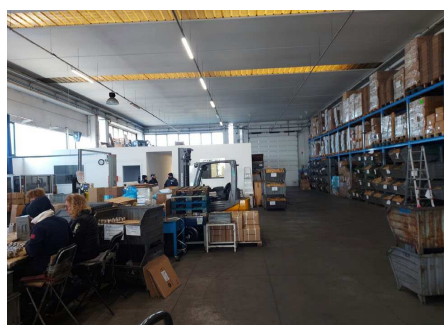
Vista lato Ovest



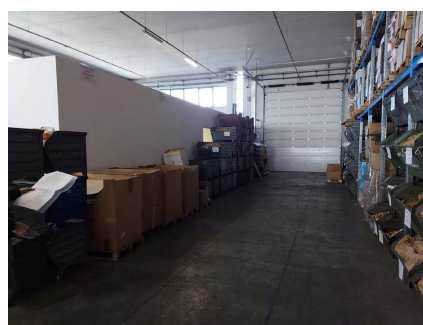
Vista esterna fronte Sud



Interno verso blocco uffici/bagni



Interno da Sud verso Nord



Dettaglio interno da Sud verso Nord

Dalla comparazione tra la documentazione depositata presso i nostri Uffici e il rilievo effettuato durante il sopralluogo svolto dalla sottoscritta Agenzia il giorno 1° marzo 2024, si evince che la planimetria catastale del subalterno 1, presentata il 9 gennaio 2009 prot. BS0005454, non è conforme.

Il Comune infatti nel corso del sopralluogo che ha svolto in data 6 dicembre 2023, ha rilevato alcune difformità edilizie, riportate nella planimetria di rilievo dello stesso Comune.

Pertanto, è necessaria la denuncia di variazione catastale di parte contribuente. A fronte di dette difformità rilevate, ai fini della presente valutazione, si procederà alla rideterminazione esatta della superficie commerciale del compendio ricavata dalle tavole del Comune e dalle misure di massima rilevate nel corso del sopralluogo, effettuato in data 01/03/2024 dalla sottoscritta Agenzia (cfr. § 1.4 *Consistenza*). Contestualmente verrà richiesto al soggetto obbligato di provvedere all'aggiornamento della banca dati catastale. L'Ufficio applicherà pertanto, per le difformità catastali da regolarizzare, l'articolo 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244⁽¹⁾.

Dall'esame di tutta la documentazione fornita dal Comune e dell'esito del sopralluogo svolto, si considera normale lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare, sia strutturale che impiantistica.

La descrizione del compendio immobiliare e dell'unità in esame viene desunta, dalla documentazione agli atti di questo Ufficio, dai dati ricavati attraverso il rilievo fotografico e metrico svolto nel corso del sopralluogo della sottoscritta Agenzia in data 01/03/2024, da quanto acquisito dal sito "Google maps" e dalla documentazione fornita dall'ANBSC in data 6 febbraio 2024 con protocollo n. 29141.

⁽¹⁾ l'articolo 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, introdotto dall'articolo 6, comma 1, lett. b), del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, dispone che *"Fatto salvo quanto previsto dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, gli uffici provinciali dell'Agenzia delle entrate, qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari. Nel caso in cui questi ultimi non ottemperino entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, gli uffici dell'Agenzia delle entrate provvedono d'ufficio, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311"*;



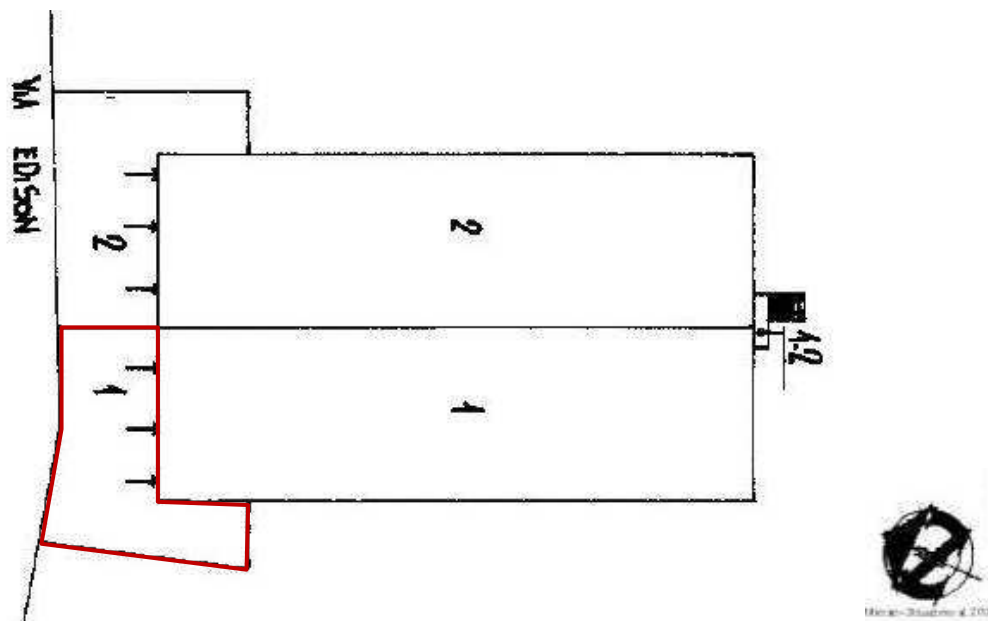
Vista del compendio immobiliare (Fonte: Google Maps)

L'edificio di due piani fuori terra, nel quale ricade il capannone al piano primo, ha forma rettangolare, con uno sviluppo orientato nord-ovest sud-est. Si accede al capannone di piano primo da una piccola corte pedonale con ingresso su via T.A. Edison n. 27, protetto da una recinzione costituita da una parte basamentale in c.a. sormontata da struttura metallica, con cancello carrabile e pedonale.

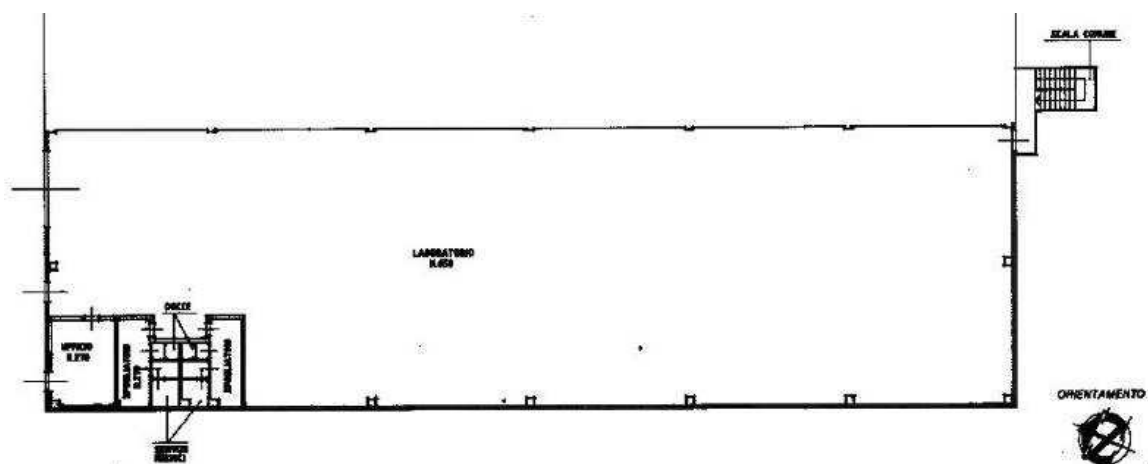


Sezione NCT foglio 20 mappale 320 subalterno 1- D/7

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata catastalmente come sopra riportato, è costituita da un capannone al piano primo di un edificio con annessa piccola corte antistante, in rosso nell'immagine sottostante. Nella planimetria catastale è riportata l'altezza pari a m 6,50 per il capannone e pari a m 2,70 per gli uffici interni al capannone



Stralcio Elaborato planimetrico particella 320 presentato nel mese di dicembre 1996



Planimetria catastale subalterno 1 presentata il 15/12/2000

L'edificio nel quale ricade l'immobile presenta le facciate esterne prevalentemente pannelli prefabbricati con finitura in graniglia colorata con inserite finestre a nastro di intelaiatura metallica, la struttura del tetto è piana. Il capannone è dotato di tutti gli impianti tipici del settore produttivo: fognario, idrico-sanitario, elettrico, gas, telefonico e di riscaldamento. I locali dell'immobile hanno pareti intonacate al civile e tinteggiate, il pavimento è in battuto di cemento liscio nel capannone, in parquet laminato nel corpo uffici, in gres nei servizi igienici e spogliatoi. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in metallo. Lo stato di conservazione e di manutenzione del capannone è "normale", come quello degli impianti.

Si terrà conto dello stato di manutenzione nella valutazione della consistenza, della componente impiantistica e qualità delle finiture dell'immobile.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ACQUISITA IN SEDE DI SOPRALLUOGO



Foto 1 prospetto su via Edison



Foto 2 prospetto laterale



Foto 3 corte antistante



Foto 4 Capannone



Foto 5 corpo uffici-mensa



Foto 6 Capannone



Foto 7 Capannone



Foto 8 pavimentazione capannone



Foto 9 mensa



Foto 10 parquet corridoio

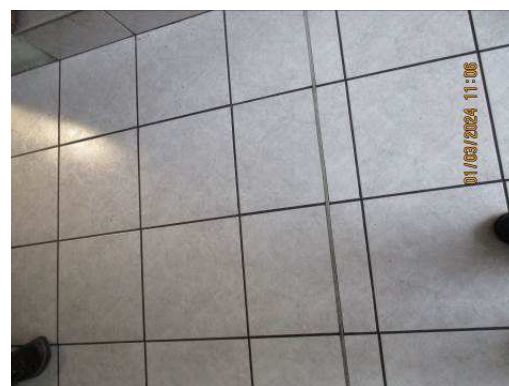


Foto 11 pavimentazione servizio igienico



Foto 12 servizio igienico



Foto 13 servizio igienico

All'interno del capannone oggetto di stima una gran parte della superficie è dedicata alla produzione, un'altra parte è dedicata agli uffici, quest'ultima

composta da quattro vani, corridoio, sala mensa, servizi igienici per genere, dotati di lavabo, wc e vani doccia, completi di spogliatoi.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, determinata secondo il D.P.R. 138/1998, alla superficie lorda di pavimento del capannone di piano primo si aggiunge la superficie del corpo uffici.

1.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

All'attualità l'unità immobiliare oggetto di stima è catastalmente identificata come segue:

Comune censuario di Provaglio d'Iseo

Catasto Terreni									
Sezione	Foglio	Particella	Porz.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
							Mq.	Dominicale €	Agrario €
-	20	320			Ente Urbano		4.925	-	-



Estratto cartografia vigente - Catasto terreni - Comune di Provaglio d'Iseo
foglio 20 particella 320

Coerenze

Nell'estratto mappa sopra riportato, vigente all'attualità, il complesso identificato con la particella 320 confina in senso orario a nord con la particella 321, a est con la particella 359 e la via Ettore Majorana, a sud con le particelle 325, 327 e a ovest con le particelle 26 e 322.

Ditta intestata:

- Project Consulting di Maffezzoni R.&C. S.N.C. con sede in Passirano (BS) per l'intera quota ⁽²⁾

Catasto Fabbricati										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita €	Indirizzo
NCT	20	320	1	-	D/7				6.713,94	Via Thomas Alva Edison piano: 1

1.4. CONSISTENZA

La consistenza commerciale lorda ragguagliata necessaria al fine del calcolo del valore di mercato e quella netta ragguagliata da utilizzare al fine della determinazione dell'indennità di occupazione dell'unità immobiliare e dei beni presi a comparazione e descritti in seguito, sono state ricavate dal confronto tra le misure rilevate nel corso del sopralluogo del 01/03/2024, le misure ricavate dalle planimetrie catastali depositate agli atti di questo Ufficio e gli elaborati quotati presenti al Comune e inviati alla sottoscritta Agenzia in data 06/02/2024.

La **consistenza commerciale lorda ragguagliata** viene determinata facendo riferimento al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" redatto dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'ex-Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) e alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T) - Allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138", applicata alle singole tipologie di destinazione.

Si opta per assumere quale consistenza effettiva quella riferibile alle unità immobiliari del gruppo T contemplate in tale D.P.R., precisamente della categoria *T/2 – magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali*, per le quali si utilizzano i seguenti criteri generali:

- *i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;*

⁽²⁾ ANBSC ha comunicato brevemente che è in corso di regolarizzazione presso la struttura competente il cambio di intestazione in relazione alla Sentenza di confisca citata in Premessa.

- *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 quadrato.*

La superficie è pertanto calcolata considerando la sommatoria:

- a) *della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;*
- b) *della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:*
 - *del 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);*
 - *del 25% se non comunicanti;*
- c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%;*
- d) *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%.*

Tale criterio è stato applicato anche agli immobili presi in comparazione nel procedimento estimale che segue, aventi le medesime caratteristiche tipologiche e di finitura, indipendentemente dalla categoria catastale attribuita.

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio presenti all'interno dei vani a destinazione principale delle unità immobiliari produttive si ritiene opportuno computarne la consistenza utilizzando un coefficiente di ragguaglio pari a 1,35 in luogo di 1,00 mentre per le zone-uffici strutturate e per gli appartamenti del custode si utilizza un coefficiente di ragguaglio pari a 1,50; tale scelta tiene conto delle differenti tipologie di finiture e di impianti di tali ambienti rispetto a quelle dei locali aventi le medesime destinazioni catastali ma al servizio diretto del reparto produttivo.

Per i portici e simili poiché superfici provviste di copertura (cfr. lett. c) viene attribuito il coefficiente nella misura del 15% e per le aree scoperte comuni o soggette a servitù di passaggio si applica un coefficiente nella misura del 5% (cfr. lett. d).

Alla luce di quanto sopra esposto viene calcolata la superficie commerciale (superficie lorda ragguagliata) del capannone di piano primo con annessa piccola corte antistante, nel dettaglio ⁽³⁾:

CAPANNONE			
Dati Catastali	Superficie lorda (mq.)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale lorda (mq.)
Capannone	831	1,00	831,00
Ufficio, spogliatoi e servizi	169	1,35	228,15
Corte esclusiva	280	0,10	28,00
Sommano			1.087,15
Sommano in c.t.			1.087,00

Pertanto, per il capannone di piano primo si ottiene una superficie lorda ragguagliata pari a **m² 1.087,00**.

La consistenza commerciale netta ragguagliata per il capannone di piano primo con annessa corte antistante (subalterno 1), da considerare al fine della determinazione dell'indennità di occupazione per gli immobili in oggetto, viene determinata utilizzando gli stessi criteri sopra esposti escludendo dal calcolo le superfici occupate dai muri.

CAPANNONE			
Dati Catastali	Superficie netta (mq.)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale netta (mq.)
Capannone	786	1,00	786,00
Ufficio, spogliatoi e servizi	159	1,35	214,65
Corte esclusiva	280	0,10	28,00
Sommano			1.028,65
Sommano in c.t.			1.029,00

Pertanto, si ottiene una consistenza pari a **m² 1.029,00** determinata come esplicitato nella tabella soprastante.

⁽³⁾ La superficie lorda ragguagliata tiene conto delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi e non denunciate in catasto (vedi pag. 6). Pertanto, tutte le superfici coperte e scoperte variare nella consistenza e nella destinazione d'uso vengono computate in conformità al DPR 138/98.

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Il contesto normativo in cui sono ubicati gli immobili in oggetto presenta le specificità relative alle norme urbanistiche cui sono assoggettati e di cui si fa menzione nel paragrafo successivo (§ 2.2.).

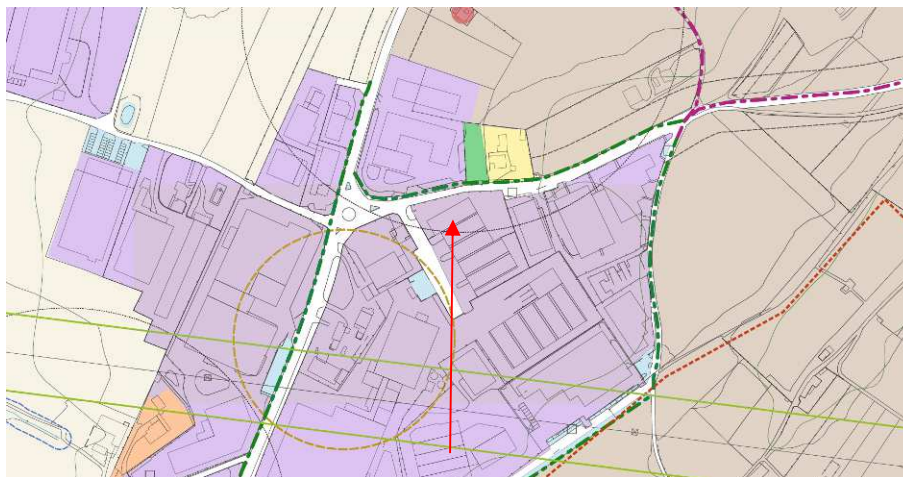
2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA

2.2.1. GENERALITÀ

All'attualità nel Comune di Provaglio d'Iseo vige la Revisione Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato in data 04 aprile 2024 con delibera di Consiglio Comunale n. 6 a seguito di pubblicazione sul BURL n° 29 - Serie Avvisi e Concorsi del 17 luglio 2024.

2.2.2. DESTINAZIONE URBANISTICA E MODALITÀ D'INTERVENTO

Secondo la normativa citata al precedente paragrafo l'immobile ricade negli *Ambiti produttivi consolidati* soggetto a vincoli di fasce di rispetto quali i *vincoli paesaggistici*: "Perimetro di potenziale interferenza del SIC IT2070020" ed i *vincoli di difesa del suolo*: "Captazioni idropotabili";



- Ambiti produttivi consolidati (art. 12 NTA)
- Perimetro di potenziale interferenza del SIC IT 2070020
- Captazioni idropotabili

Estratto e legenda PGT vigente - Tavola PR_02a_Uso del suolo - Comune di Provaglio d'Iseo

Gli interventi edificatori sono soggetti al rispetto degli artt. 12 e 23 delle N.T.A. del Piano delle Regole e 26 delle Disposizioni Comuni del PGT vigente.

2.2.3.PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si estraggono i seguenti artt. 12 e 23 dalle Norme tecniche di attuazione relative alla Variante Generale del PGT:

Art. 12 - Ambiti produttivi consolidati

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici privi di valore storico ambientale e sviluppati solo negli ultimi decenni tramite pianificazione urbanistica attuativa. Gli ambiti produttivi nel tessuto consolidato sono suddivisi nei seguenti sotto ambiti:

- *ambiti produttivi artigianali esistenti e di completamento*
- *comparti del Piano delle Regole soggetti a normativa specifica;*
- *Piani Attuativi vigenti.*

Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali, e, parzialmente, alle attività terziarie di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità, accessibilità veicolare e della sosta e compatibilità paesaggistico-ambientale delle attività stesse.

2. Destinazioni d'uso: *in tutti gli ambiti produttivi consolidati la destinazione funzionale, sia prevalente che complementare, è quella industriale-artigianale, così come definite dall'art.14 delle Disposizioni Comuni.*

Sono ammesse, salvo specifiche prescrizioni per i singoli comparti, anche le seguenti destinazioni, purché legate all'attività produttiva principale e nella misura massima del 25% della SIp complessiva di ogni singola unità immobiliare o comparto di intervento.

- a)** *residenze di servizio: per i titolari delle aziende, per gli addetti alla custodia e/o alla direzione per una quantità non superiore a mq. 150 di SIp; per gli addetti in genere di quella azienda tale quantità non potrà essere superiore a ¼ della SIp complessiva, con un massimo di mq. 250 pari a non più di quattro unità abitative.*

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.

- a)** *attività commerciali (C): esercizi di vicinato non alimentari, medie strutture di non alimentari, commercio all'ingrosso (anche congiunto con il dettaglio), esposizioni merceologiche nei limiti della media struttura di vendita;*
- b)** *attività direzionali.*

Sono ammesse, anche svincolate dalle attività produttive, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività commerciali: esposizioni merceologiche di merci ingombranti e a consegna differita;*
- b) artigianato di servizio;*
- c) attività ricettive: pubblici esercizi di somministrazione cibi e bevande*
- d) distributori di carburanti;*
- e) attività agricole esistenti alla data di approvazione del presente PGT con interventi edilizi limitati al miglioramento igienico sanitario e senza alcun aumento di peso vivo allevato né riattivazione;*
- f) servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico*
 - o Servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria (SS): case di cura, poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, residenze e centri per disabili, residenze e centri per anziani, residenze protette e centri per il disagio adulto, centri aggregazione giovanile, comunità per minori, asili nido, poliambulatori e distretti sanitari, cooperative sociali ONLUS, centri socio-educativi, riabilitativi e assistenziali in favore di categorie svantaggiate, comunità alloggio.*
 - o Servizi per l'istruzione di base (SIb): scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.*
 - o Servizi per la cultura e lo spettacolo (SCu): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, sale da ballo, biblioteche, spazi espositivi, sedi associazioni.*
 - o Servizi sportivi coperti (SSpc): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.*
 - o Parcheggi pubblici e di uso pubblico (PP).*
 - o Verde (V)*
 - o Servizi tecnologici (ST): cabine dei servizi/sottoservizi tecnologici pubblici o di interesse pubblico, impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per la raccolta, deposito e il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;*
 - o impianti di cogenerazione inferiori a 1MW. La superficie uguale o inferiore a 100 mq dei fabbricati destinati all'installazione di impianti di cogenerazione con potenza uguale o inferiore a 1MW è esclusa dal calcolo della SIp*

Sono escluse:

- residenza, ad eccezione della residenza di servizio*
- per le attività commerciali: centri commerciali e grandi strutture di vendita, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita alimentari;*

- nuove attività agricole;
- attività ricettive: attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico non ammessi al precedente comma.

3. Attività di lavorazione ammesse ed escluse

Sono esplicitamente escluse le nuove attività di lavorazione ricadenti in stabilimenti classificati a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi del D.Lgs.334/99.

Per l'insediamento di attività ricadenti in lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie è necessario ottenere positivo parere preventivo da parte dell'Amministrazione Comunale, a seguito della presentazione di adeguata documentazione di carattere ambientale (scarichi idrici, emissioni in atmosfera, impatto acustico, rifiuti, opere di mitigazione).

È ammesso l'insediamento di industrie insalubri di II classe.

Le attività di nuovo insediamento dovranno rispettare la normativa vigente riguardo alle emissioni in atmosfera all'atto del nuovo insediamento.

Le attività esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. potranno essere mantenute con l'obbligo di ridurre e/o uniformare alla normativa vigente le emissioni in atmosfera, lo scarico in pubblica fognatura e lo smaltimento dei rifiuti.

4. Modalità attuative: intervento edilizio diretto, salvo quanto disciplinato dall'**art.20** delle Disposizioni Comuni.

5. Indici edificatori:

- a) If** = 1,20 mq /mq;
- b) Rc** = 70%;
- c) Hmax** = 10,00 m;
- d) Rp** = 15%.

6. Distanze:

- a) distanza dai fabbricati (Df):** pari ad H e mai inferiore a 10,00 m;
- b) distanza dai confini (Dc):** m 5,00.;
- c) distanza dalle strade (Ds):** pari ad H e mai inferiore a 5,00 m

Si rimanda ad **art.11** delle Disposizioni Comuni.

7. Nel caso di intervento tramite piano attuativo, atto di programmazione negoziata o permesso di costruire convenzionato, così come previsto dall'**art.20** delle Disposizioni Comuni, la dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, è disciplinata dall'**art.6. del PdS** e, per le sole attività commerciali, dall'**art.27** delle Disposizioni Comuni.

8. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione per effetto di mancata cessione di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, ai sensi dell'**art.46 c.1**

lett. a) della LR 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle citate aree per servizi pubblici previste dal PdS.

9. La dotazione di parcheggi pertinenziali privati richiesta per le attività terziarie, è disciplinata dall'**art. 19** e, per le sole attività commerciali, dall'**art.27** delle Disposizioni Comuni.

10. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive artigianali esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale di permeabilità richiesta ($R_p=15\%$) e la dotazione di parcheggi pertinenziali privati richiesta per le attività produttive artigianali, disciplinata dall'**art.19** e, per le sole attività commerciali al dettaglio, dall'**art.27** delle Disposizioni Comuni.

11. Qualsiasi intervento sarà assentito condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo le disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

12. Nelle nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o dispersione casuale in zone limitrofe.

13. In caso di nuove costruzioni e/o ampliamenti, sono da prevedersi mitigazioni di tipo ecologico modulate in base alla sensibilità ecologico-ambientale del contesto ai sensi dell'art. 34 delle Disposizioni Comuni.

Art. 23 - Perimetro di potenziale interferenza del Sito di Rete Natura 2000

1. Nel perimetro dell'area di potenziale interferenza sul Sito di Rete Natura 2000 gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione o ricostruzione che interessino SLP residenziali di progetto superiori a 800 mq o SLP con destinazioni differenti dalla residenza superiori a 500 mq, sono soggetti a valutazione d'incidenza nei confronti del Sito di Rete Natura 2000. È comunque facoltà dell'Ufficio Tecnico, anche per progetti esterni al perimetro di potenziale interferenza e/o con SLP al di sotto delle soglie riportate in precedenza, stabilire di volta in volta con l'Ente gestore se la Vinca sia dovuta e quale debba essere il suo livello di approfondimento.

2. Per l'applicazione della procedura di valutazione di incidenza ambientale si rimanda ai criteri approvati da Regione Lombardia con D.g.r. n. 5523 del 16/11/2021.

2.2.4.VINCOLI URBANISTICI

Il contesto normativo alla cui disciplina è soggetto il compendio immobiliare in stima non determina effetti rilevanti ai fini della valutazione se non particolari specificità relative alle norme urbanistiche cui è assoggettato espresse nel paragrafo precedente. Gli immobili sono soggetti ai "vincoli paesaggistici:

"Perimetro di potenziale interferenza al sito natura 2000 Riserva Naturale Torbiere del Sebino SIC/ZPS IT2070020" e ai "vincoli di difesa del suolo: "Zona di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile". Altresì non si rilevano fattispecie che impongano, anche in tempi brevi, l'esecuzione di opere indispensabili all'utilizzo dei beni.

2.2.5. POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE

Richiamato quanto già riportato nella nota del Comune, in particolare ad alcune opere in difformità rispetto ai titoli edilizi (cfr. § 1.2.), in assenza di una puntuale verifica della volumetria assentita da parte dell'ufficio comunale competente, si procede nel presupposto che l'immobile in stima non possenga eventuali potenzialità edificatorie residue.

2.3. CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Poiché non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti tra gli atti del Comune o dell'Ente richiedente la stima del compendio, si procede nel presupposto che gli stessi siano a norma ed eseguiti a regola d'arte secondo la normativa vigente all'epoca di costruzione o ristrutturazione dell'immobile.

2.4. CONTRATTI DI LOCAZIONE

La proprietà non ha fornito nessuna documentazione concernente eventuali contratti di locazione quindi si procede nel presupposto che i beni siano liberi da vincoli locativi.

2.5. SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

La presente valutazione è stata effettuata nel presupposto che gli immobili oggetto della stima siano esenti da qualsiasi altro peso, servitù, vincoli vari sia reali che personali, da gravami fiscali (arretrati di imposte inclusi) a qualunque titolo od ufficio dovuti, da privilegi inerenti o di sorta, da ipoteche od iscrizioni comunque pregiudizievoli, atteso che dalla documentazione acquisita e da quella fornita dall'Ente Committente non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista con il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere diversamente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere. Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare quando sia in gioco una finalità come quella della compravendita di immobili. Nel caso specifico oltre al valore di mercato viene richiesto anche la determinazione di una indennità paragonabile alla determinazione di un canone locativo di mercato.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato o un canone locativo di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- 1) la *metodologia diretta*, basata sulla comparazione diretta dei prezzi/canoni, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita/canoni di locazione di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

- 2) la *metodologia indiretta*, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, in particolare:

- a) nel caso si debba determinare un valore di mercato, tale metodologia si basa sulla ricerca indiretta del **valore di mercato**, compiuta ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
 - un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene;
- b) nel caso si debba determinare un canone locativo di mercato, tale metodologia si basa sulla ricerca indiretta del **canone di locazione**, attraverso la metodologia inversa del valore di capitalizzazione, ossia determinando il canone a partire da un valore di mercato moltiplicato per un opportuno saggio di fruttuosità.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;

- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Richiamati gli aspetti evidenziati in premessa, lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto all'attualità ai fini dell'attuazione della procedura amministrativa necessaria ad una eventuale alienazione e la determinazione dell'indennità di occupazione a decorrere dal 14/9/2023 fino al 13/09/2024 (epoca della stima), con il fine di procedere ad una richiesta di pagamento della stessa a carico del soggetto utilizzatore.

La valutazione, pertanto, terrà conto dello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si mostrano, vale a dire delle loro caratteristiche tipologiche e dell'ubicazione.

3.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Al fine di fotografare l'attuale congiuntura del mercato immobiliare per il settore residenziale in termini sia di numero di transazioni, sia di andamento delle quotazioni, si riporta quanto indicato nelle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) redatto da quest'Agenzia (cfr. *Rapporto immobiliare 2024 Mercato Non Residenziale – Statistiche II trimestre 2024 Mercato Non Residenziale*).

In particolare, viene analizzato il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione);

- $IMI = NTN/stock$ = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento ad immobili di specifica destinazione ed il numero di unità immobiliari con tale destinazione (*stock*) presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

3.3.1. ANALISI GENERALE DEL MERCATO

L'oggetto della statistica trimestrale relativa al mercato immobiliare non residenziale attiene alle quantità di beni scambiati in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità immobiliari compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione.

Il settore non residenziale presenta, a differenza di quello abitativo, una complessità di trattamento dei dati maggiore a causa sia della sua estrema eterogeneità tipologica, sia per il fatto che la classificazione catastale, essendo orientata a fini della determinazione della rendita, presenta diffuse promiscuità all'interno di ciascuna categoria. Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel II trimestre 2024 in Italia, tratti dall'ultimo report pubblicato.

Nel 2023 si interrompe la crescita che, dal 2014, accompagna il settore non residenziale, con l'unica eccezione del calo delle compravendite registrato nel 2020, dovuto agli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese. La Figura 1, che illustra la serie storica dell'indice NTN nazionale dal 2004, evidenzia una riduzione dei volumi scambiati anche nel comparto delle *Altre destinazioni*, che aveva già manifestato un'inversione di tendenza lo scorso anno, e, con maggiore forza, nei settori residenziale e delle pertinenze.

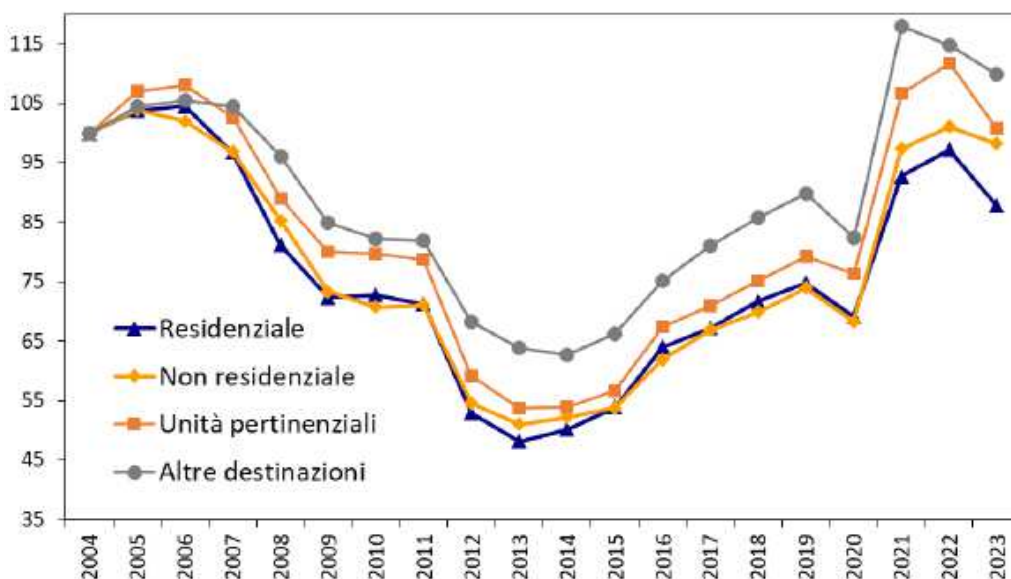


Figura 1 - Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni.

La contrazione subita dal NTN, l'8,7% in meno rispetto al 2022, si concentra principalmente nel settore residenziale, con il mercato delle abitazioni che perde quasi il 10%, i depositi pertinenziali il 7% e box e posti auto quasi l'11%; più contenute, seppur negative, le variazioni nei comparti non residenziali, con l'unico dato in controtendenza nel settore produttivo-agricolo, le cui transazioni aumentano del 2,4%, ma la dimensione del suo mercato in termini di unità scambiate, appena lo 0,2% del totale, non è in grado di influenzare l'andamento generale.

La Tabella 1 presenta, per le tipologie appena menzionate, le variazioni percentuali del NTN 2023 rispetto al 2022.

Var % NTN 2023/2022	Uffici	Negozi e laboratori	Produttivo
Nord Ovest	-5,6%	4,4%	-5,1%
Nord Est	0,4%	3,8%	2,1%
Centro	-5,3%	4,3%	-2,5%
Sud	10,4%	3,9%	-14,4%
Isole	9,5%	8,3%	0,3%
ITALIA	-1,0%	4,5%	-3,8%

Tabella 1 - Variazione %NTN 2023/22 tipologie non residenziali

I negozi registrano un incremento dei volumi compravenduti del 4,5%, crescita diffusa in tutte le aree territoriali; gli scambi di uffici subiscono una lieve

riduzione (-1,0%), concentrata nelle aree del Nord Ovest e del Centro che esibiscono entrambe cali superiori al 5%. Più elevata, ma comunque moderata, la flessione delle compravendite del produttivo (-3,8%), con un debole miglioramento solo al Nord Est e nelle Isole.

In Figura 2 è riportato il grafico degli andamenti nazionali del mercato delle tipologie non residenziali, in termini di volumi di compravendita, a partire dal 2004.

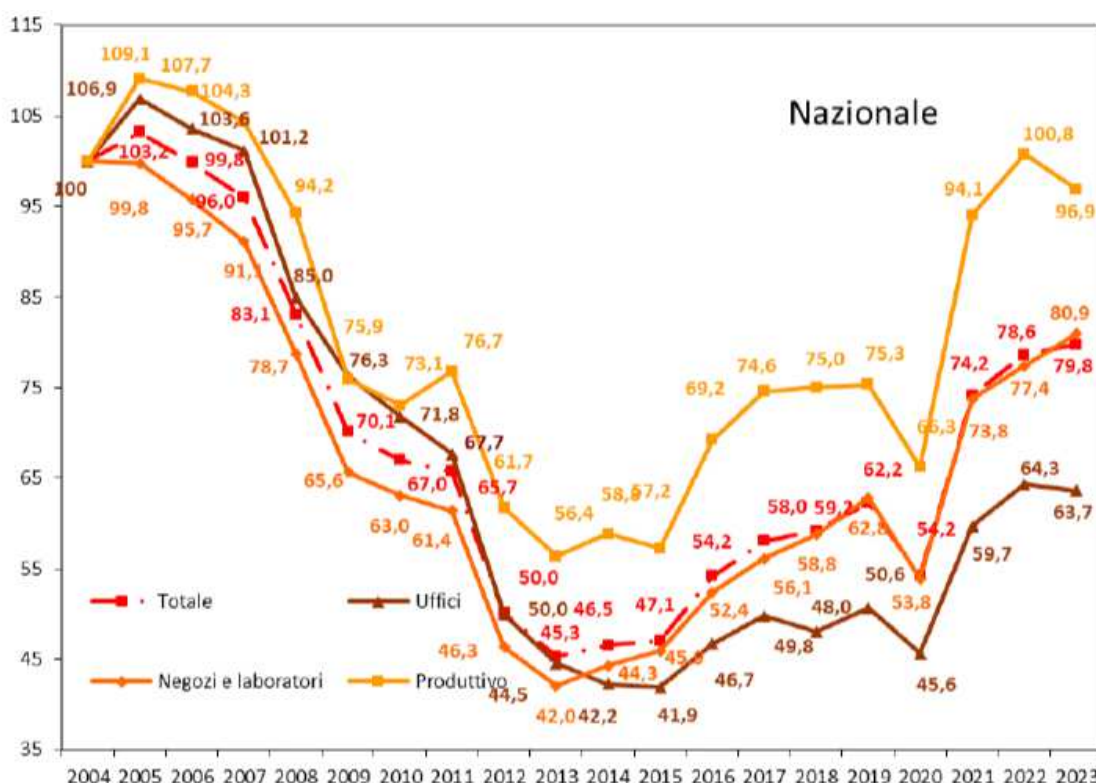


Figura 2 – Indice NTN per il settore non residenziale nazionale

L'andamento del numero indice NTN nazionale, con base 100 all'anno 2004, evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2006, con un calo particolarmente accentuato negli anni 2008 e 2009. Dopo il biennio 2010-2011, con le compravendite che contengono le perdite o addirittura accennano una piccola ripresa (produttivo), gli scambi sono nuovamente in ripido calo nel 2012, un andamento che si conferma, anche se con minore intensità, anche nel 2013. Nel 2014 e nel 2015 le flessioni si attenuano, mostrando i primi segnali di un'inversione di tendenza che si è poi concretizzata negli anni successivi con una ripresa, a tratti indebolita e con qualche eccezione (gli uffici in calo nel 2018), con l'unica inevitabile eccezione del 2020.

Relativamente ai valori di mercato calcolando, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2023 e pesandole sullo *stock* immobiliare di ciascun comune, si ottiene quanto riassunto nella successiva Tabella 2.

Area	Quotazione media Uffici 2023 (€/m ²)	Var % 2023/2022	Quotazione media Negozi 2023 (€/m ²)	Var % 2023/2022	Quotazione media Capannoni 2023 (€/m ²)	Var % 2023/2022
Nord Ovest	1.543	-0,6%	1.611	2,3%	476	-0,8%
Nord Est	1.305	-2,1%	1.534	0,4%	449	-0,4%
Centro	1.415	-1,8%	1.525	-1,1%	479	-2,7%
Sud	1.034	-0,7%	1.234	1,0%	391	-0,5%
Isole	977	-2,5%	1.147	-0,8%	398	-2,0%
ITALIA	1.311	-1,3%	1.426	0,6%	450	-1,0%

Tabella 2 – Quotazione media 2023 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali.

I dati segnano livelli di quotazione più bassi in tutte le aree per uffici e produttivo, con un peggioramento dei valori su scala nazionale dell'1% circa in entrambi i casi; la quotazione media dei negozi, invece, si attesta a 1.426 €/m², riportando una variazione positiva pari a 0,6%.

L'indice delle quotazioni OMI, in Figura 3, conferma come la tendenza di segno negativo sia ormai più che decennale.

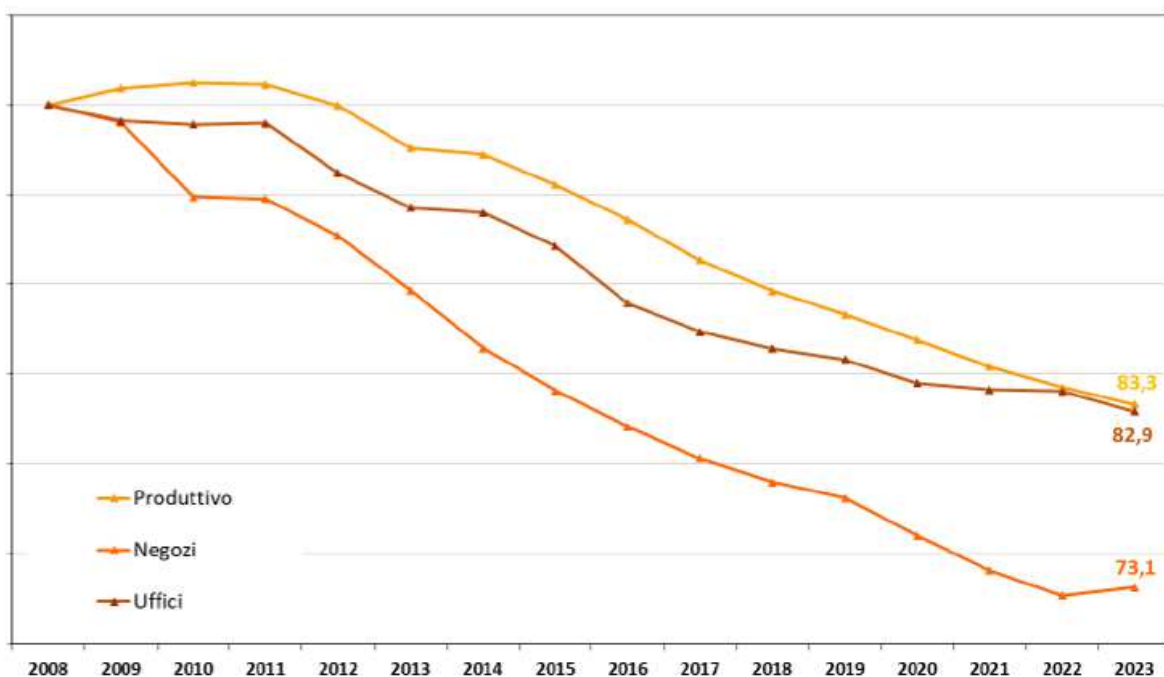


Figura 3 – Andamento dell'indice delle quotazioni OMI del 2008 per il settore non residenziale nazionale.

Per quanto attiene il 2024, i segnali di ripresa mostrati dalla fine dello scorso anno sono confermati anche nel secondo trimestre 2024, che mostra un generale aumento delle compravendite di immobili non residenziali, il 2,3% in più rispetto allo stesso periodo del 2023.

L'aumento complessivo dei volumi è trasversale, dal settore terziario-commerciale che esibisce una crescita tendenziale del 3,4% al settore produttivo, in rialzo di quasi il 10%, fino al settore agricolo che prosegue l'andamento positivo degli ultimi trimestri, e segna un rialzo del 3,5%.

Sul mercato nazionale in questo trimestre sono stati compravenduti circa 61 mila immobili a destinazione non residenziale. Più della metà degli scambi, oltre 36 mila NTN, sono stati realizzati nel settore terziario-commerciale, che registra una variazione tendenziale pari al +3,4%. In particolare, si segnala la ripresa di depositi commerciali e autorimesse, oltre il 3% in più su base tendenziale, e dei negozi che mostrano un incremento del 5,5%.

Dati positivi anche per gli immobili a destinazione produttiva e produttiva-agricola che hanno registrato un rialzo delle compravendite rispettivamente del 9,9% e del 3,5%, consolidando i risultati dei due trimestri precedenti. L'unica flessione che si rileva in questo trimestre riguarda le unità immobiliari classificate in Altro1, -1,1%.

Compravendite di immobili non residenziali	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23
Terziario Commerciale	36.417	3,4%
<i>di cui Uffici</i>	3.419	2,6%
<i>di cui Negozi e laboratori</i>	10.903	5,5%
<i>di cui B/4, D/2, D/5, D/8</i>	1.585	-6,2%
<i>di cui Depositi commerciali e autorimesse</i>	20.510	3,2%
Produttivo	4.245	9,9%
Agricolo	837	3,5%
Altro	19.939	-1,1%
Totale	61.437	2,3%

3.3.2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO PRODUTTIVO

Nelle categorie D/1 e D/7, riconducibili in larga parte al settore produttivo, risultano censite negli archivi catastali, al 2023, quasi 822 mila unità, di cui quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,8% nel Nord Ovest e il 26% nel Nord Est) con la Lombardia che sfiora il 20%.

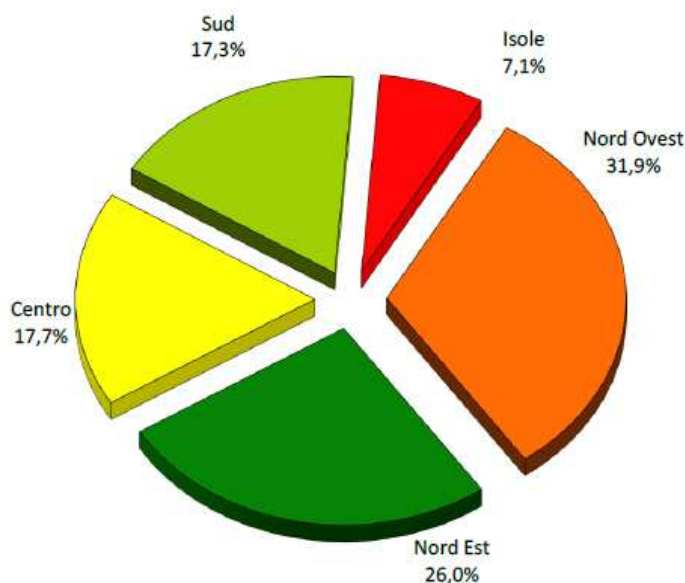


Figura 4 – Distribuzione stock 2023 per area geografica - produttivo

Lo *stock* immobiliare produttivo presenta una concentrazione marcata nei comuni non capoluogo: circa l'84% delle unità produttive si concentra nei comuni minori; questa distribuzione caratterizza, con una certa omogeneità, tutte le aree territoriali, passando da un massimo dell'88% del Nord Ovest al minimo del 76,8% nel Centro.

Per quanto concerne i volumi di compravendita, dopo il rallentamento registrato nel 2018 e nel 2019, con tassi di espansione dei volumi compravenduti inferiori all'1%, l'inevitabile calo del 2020 (-12,1%), la consistente ripresa rilevata nel 2021 (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019) e il rialzo del 2022 prossimo al 7%, nel 2023, il mercato del settore produttivo registra una sensibile flessione, con una variazione negativa nel numero di transazioni di 3,8 punti percentuali rispetto all'anno precedente con 15.671 NTN.

Il tasso di variazione annuale medio del NTN, che come anticipato evidenzia una perdita a livello nazionale prossima ai 4 punti percentuali, presenta nel Nord Ovest un tasso di crescita negativo che arriva a toccare il -5,1%.

La Lombardia si conferma la regione con il maggior numero assoluto di compravendite, 4.160 NTN, ma con una perdita nel numero di transazioni poco superiore al 5% (circa 230 NTN in meno rispetto al 2022).

Segmentando l'analisi tra comuni capoluogo e non capoluogo (Tabella 30), rispetto al 2022, in termini di NTN, si rileva a livello nazionale un contenimento delle perdite superiore per i secondi che segnano una diminuzione del 2,1% contro il -12,6% registrato nei capoluoghi.

Il grafico di Figura 5 riporta la serie storica del NTN dal 2004 al 2023, espressa tramite il numero indice; risulta evidente come tutte le macroaree che nel 2022 avevano mostrato una tendenza di crescita più o meno accentuata, risultino in flessione nell'anno in esame; le Isole e il Nord Est sono le uniche aree che mantengono o addirittura vedono aumentare, seppur di poco, i discreti valori di crescita riscontrati dopo il 2020.

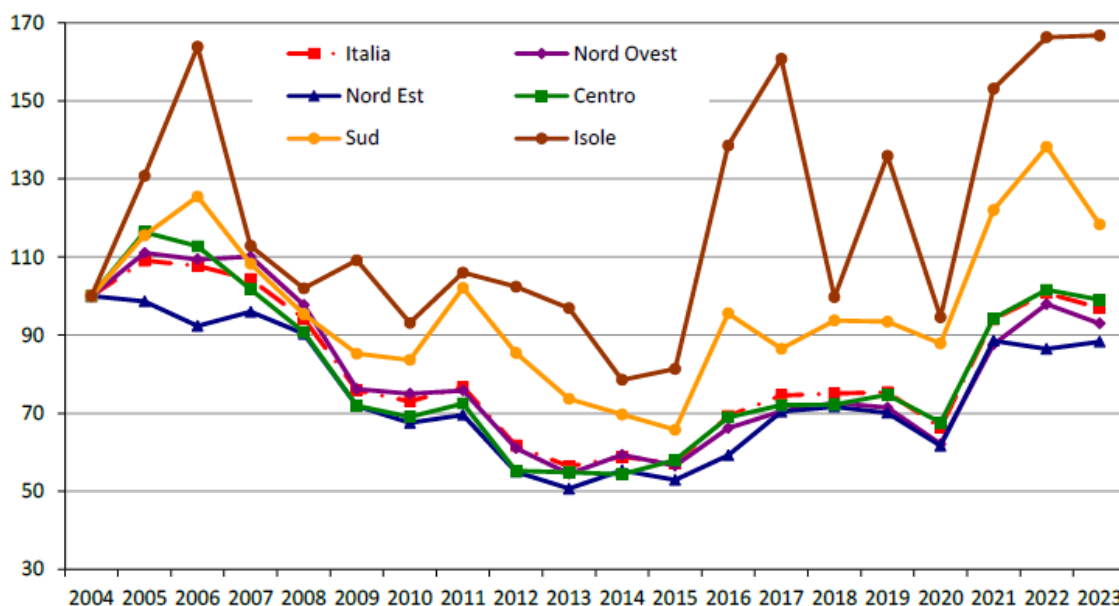


Figura 5 – Numero indice NTN nazionale per area geografica - produttivo

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2023, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo, la quotazione media annuale di riferimento (ponderata sullo stock degli immobili) per unità di superficie risulta nel 2023, a livello nazionale, pari a 450 €/m², in calo di un punto percentuale rispetto al 2022, a conferma di una dinamica discendente ormai consolidata.

A livello di macroaree, i tassi di variazione dei valori, sul 2022, sono tutti negativi, con la perdita maggiore, prossima ai tre punti percentuali, rilevata nell'area del Centro e di poco superiore al 2% delle Isole, a seguire il Nord Ovest, -0,8%, il Nord Est, -0,4%, e il Sud, -0,5%. Le quotazioni medie più elevate sono quelle di Centro e Nord Ovest, intorno ai 480 €/m².

Per quanto attiene l'anno 2024 si registra una crescita, nel secondo trimestre del 2024, degli scambi di unità a destinazione produttiva. Con 4.245 NTN, la variazione tendenziale è del +9,9%. La crescita coinvolge, anche se in misura diversa, tutte le aree geografiche del paese: il Centro e le Isole esibiscono tassi più contenuti mentre nelle aree del Nord, dove si concentra la quota

maggiore degli scambi, più dei due terzi del NTN nazionale, e al Sud, le variazioni sono più elevate.

Area	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23
Nord Ovest	1.637	8,3%
Nord Est	1.174	17,9%
Centro	719	1,7%
Sud	556	13,1%
Isole	158	2,5%
Capoluoghi	667	11,9%
Non capoluoghi	3.578	9,6%
ITALIA	4.245	9,9%

Analizzando il mercato nelle dodici province nelle quali è ubicata la maggior quota dello stock di questo settore, nel secondo trimestre del 2024, gli scambi crescono complessivamente del 5,6% rispetto allo stesso trimestre del 2023. In Lombardia in evidenza è il mercato di Bergamo dove le compravendite aumentano, in termini tendenziali, di oltre il 30%; nelle province di Milano e Brescia invece gli scambi sono in flessione.

Provincia	NTN II 2024	Var % NTN II 24 / II 23
Bari	84	6,3%
Bergamo	183	32,0%
Bologna	100	15,4%
Brescia	181	-8,7%
Milano	308	-10,1%
Modena	131	2,9%
Padova	100	30,6%
Roma	114	45,9%
Torino	181	-17,1%
Treviso	93	-0,1%
Varese	151	24,6%
Vicenza	120	28,1%
Totale	1.747	5,6%

A livello provinciale l'andamento delle NTN relativo al settore produttivo ha subito una flessione sia nei comuni non capoluogo che nel comune di Brescia; tale flessione è stata di inferiore entità nei comuni non capoluogo rispetto al capoluogo.

Nel comune di Provaglio d’Iseo dove è localizzato l’immobile oggetto di stima, prosegue, dopo il calo di NTN verificatosi nel 2022, un leggero decremento dell’NTN, al pari dell’andamento provinciale.

NTN 2021 Produttivo	NTN 2022 Produttivo	NTN 2023 Produttivo
7,00	2,00	1,00

Quotazione media - Comune di Provaglio d’Iseo – Area "Nord-Ovest"

Il numero comunque esiguo di transazioni relative ad immobili riferibili al caso in esame (D/7-capannoni tipici) ha reso necessario ampliare l’indagine ai comuni limitrofi.

Per quanto riguarda le quotazioni, rispetto allo stesso periodo del 2023 non hanno subito variazioni rimanendo attestate attorno ad un valore medio pari ad €/m² 615,00.

Per il mercato immobiliare relativo alle **locazioni** degli immobili a destinazione d’uso “produttiva” non esistono pubblicazioni specifiche riferite al segmento locale da cui estrapolare grafici e tabelle esplicative.

Le analisi condotte sul mercato immobiliare del settore di riferimento hanno evidenziato una scarsa dinamicità nella macroarea provinciale alla quale appartiene l’unità immobiliare oggetto di valutazione.

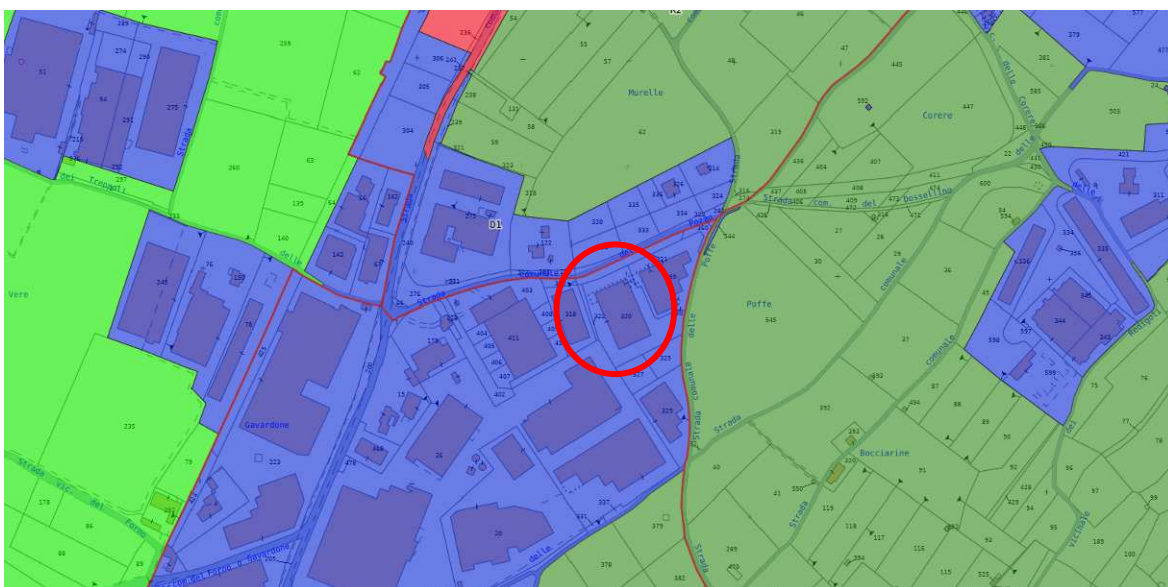
Lo stesso settore del leasing immobiliare, servizio finanziario molto apprezzato dalle PMI e dagli artigiani, dopo la ripresa avvenuta nel 2021 (con un incremento intorno al 9% sia sul valore che sul numero dei nuovi contratti), ed il rallentamento dello stipulato che si era osservato nel 2022 (-3,4%), ha visto chiudersi il 2023 con un +0,5% in termini di valore dei nuovi contratti, a fronte comunque di una ulteriore contrazione del numero di operazioni stipulate nel comparto rispetto all’anno precedente (-13,8% che segue il -3,9% del 2022). Se si considera poi lo stipulato leasing dei soli immobili industriali, la diminuzione del numero di contratti nel 2023 è pari al 18,7%. (cfr. *Rapporto Immobiliare 2024*).

3.3.3. INDICATORI DI MERCATO

Per procedere alla valutazione di stima dell’immobile in oggetto sono stati esaminati gli atti di compravendita immobiliare registrati negli ultimi anni. A conclusione dell’indagine si è reperito un numero sufficiente di dati inerenti

immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto, da assumere come campioni di riferimento per determinare il più probabile valore di mercato.

Pertanto, ai fini dell'assunzione dei valori di riferimento da porre a base della stima, si procede innanzitutto seguendo le indicazioni fornite dall'OMI.



Estratto della cartografia dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Foglio 20- zona OMI D1

L'immobile in esame ricade nella fascia periferica, zona *D1-Periferica e Produttiva*, del comune di Provaglio d'Iseo, si assumono quindi le sottostanti quotazioni immobiliari relative al settore produttivo di riferimento con particolare riferimento alla tipologia edilizia "Capannoni tipici" attinenti al primo semestre del 2024 (ultimo semestre pubblicato):

Semestre: 2024/1 Zona:D1 - PERIFERICA E PRODUTTIVA									
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Produttiva'									
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min Max	N/L	R1 - R2	C/F	%I/A Min - Max
Capannoni tipici	N	P	550 - 680	L	2.9 - 3.6	N	5.9 - 5.9	F	---
Capannoni industriali	N	P	465 - 590	L	2.4 - 2.7	N	5.7 - 5.1	F	---

A fronte di quanto sopra si ritiene che le indagini di mercato condotte siano rappresentative del mercato immobiliare alla data della presente valutazione.

Non è possibile, inoltre, escludere la presenza di eventuali offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, tuttavia il verificarsi di tale situazione si ritiene non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

3.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO

Con riferimento allo scopo della stima, considerando quanto dichiarato nei capitoli "1.2 Caratteristiche dell'edificio al quale appartiene l'unità immobiliare", "1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare" e "2.2 Descrizione Urbanistica", vista la destinazione d'uso (produttiva) e la tipologia edilizia (capannone tipico) dell'immobile oggetto di stima si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*" (dal Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio - Francoangeli editore).

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

- Comparazione diretta (sintetico) che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti;
- Comparazione indiretta (analitico o capitalizzazione dei redditi) che comporta la formazione di un'analoga scala di canoni di locazione oltre che la corretta definizione del saggio di redditività congruo.

La scelta del metodo risiede nell'effettiva possibilità di riferirsi ad un mercato immobiliare dinamico ed omogeneo rispetto agli immobili oggetto di stima, da cui estrarre, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche, beni simili di cui siano noti i prezzi di compravendita.

Nel caso in esame, considerati tutti gli elementi sopra indicati, tenuti in debito conto: l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica, lo scopo della stima, l'andamento del mercato immobiliare relativo alle unità a destinazione produttiva con tipologia edilizia del *capannone tipico*, la potenzialità dell'immobile oggetto di stima nonché la disponibilità dei dati economici, si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del metodo di comparazione diretta ossia il criterio di stima sintetico-comparativo.

3.4.1. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Per l'acquisizione dei dati economici da assumere a riferimento nella comparazione, ci si avvale di atti di compravendita aventi per oggetto immobili ubicati anche in zone diverse da quello in cui sono posti gli immobili da stimare e stipulati pure in epoche diverse dall'attualità a cui si riferisce la valutazione ma opportunamente omogeneizzati e relativi ad immobili aventi caratteristiche intrinseche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima. L'unità immobiliare in argomento possiede qualità specifiche e tipiche dei *capannoni tipici* per cui si procederà indagando nel settore del mercato di riferimento avendo cura di intercettare immobili simili utili alla valutazione indipendentemente dalla categoria catastale attribuita (D/7).

Il fatto che le indagini di mercato, pur condotte con la massima puntualità, non consentano generalmente di selezionare un campione di prezzi riferiti ad immobili completamente omogenei rispetto a quello ipotizzato, non permette di utilizzare un procedimento monoparametrico, ma impone di seguire un procedimento pluriparametrico, che mette 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" "*Market Comparison Approach*" applicato alle compravendite è quello che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile (*subject*) mediante comparazione con immobili simili di riferimento (*comparable*) ed operativamente consente, in maniera sistematica e con motivazioni esplicite e direttamente correlate agli apprezzamenti osservabili sul mercato, di isolare l'influenza sul prezzo di tutte le caratteristiche significative. In questo modo si ottiene un'omogeneizzazione degli immobili di confronto con quello di stima, rispetto a ciascuna caratteristica in termini di prezzi. 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 *comparable* e del *subject* e redazione della tabella dei dati;

- Analisi e scelta dei prezzi impliciti e compilazione della tabella dei prezzi impliciti;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati.

3.4.1.1. INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Al fine dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della presente valutazione è stata effettuata un'ampia analisi, sulla base dei dati forniti da autorevoli indicatori immobiliari, da informazioni assunte presso mediatori e associazioni di categoria e dall'analisi degli atti di compravendita presenti nella banca dati di quest'Agenzia, ragguagliando i valori rilevati ai beni oggetto di stima con particolare riferimento ai dati forniti dall'OMI tenuto da questo Ufficio.

Si riportano di seguito le schede sintetiche di rilevazione dei dati immobiliari che si assumono a confronto, indicate schematicamente nell'ortofoto della macroarea di riferimento sottostante:

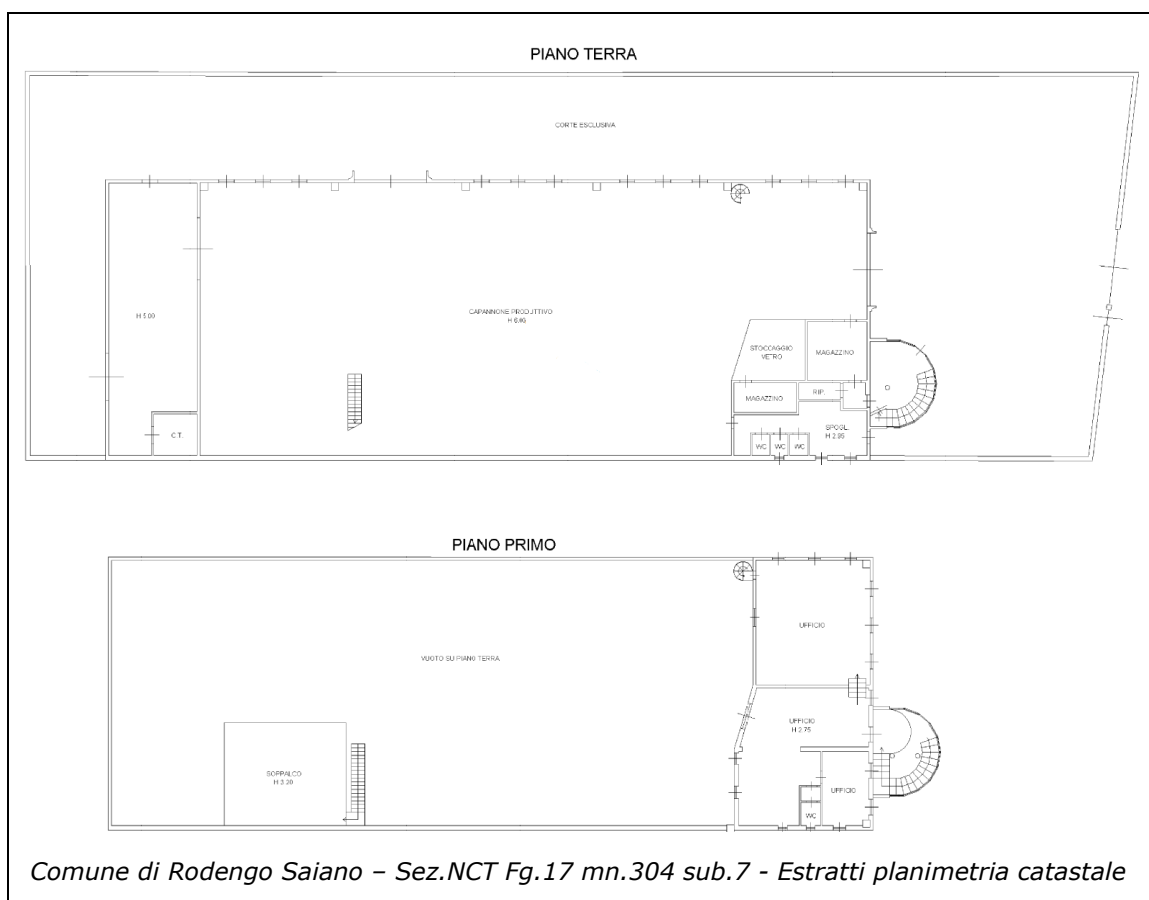


A tale riguardo le fonti utilizzate sono i seguenti atti di compravendita:

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: Francesco Ambrosini N. Repertorio: 12802 N. Raccolta: 8240
Prezzo (€):		680.000,00
Data dell'atto:		11/10/2022
Comune:		Rodengo Saiano (BS)
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Moie
	Numero civico	38/d
Dati catastali	Sezione	NCT
	Foglio	17
	Particella	304
	Subalterno	7
	Categoria	D/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Oggetto della compravendita è un'unità immobiliare a destinazione produttiva ubicata nella stessa zona OMI dell'immobile oggetto di stima, ed appartenente ad un capannone in normale stato manutentivo. Il fabbricato è localizzato in una zona produttiva caratterizzata da un buon livello di accessibilità e di collegamenti viari. L'unità immobiliare è caratterizzata da un'altezza interna ordinaria pari a 6,00 m ed è dotata di una zona uffici disposta su due piani con accesso indipendente e da un'area pertinenziale esclusiva.</p> <p>La superficie lorda ragguagliata (comprensiva della quota spettante sull'area urbana e la cabina Enel) ai sensi del DPR 138/98 è pari a 1.327 mq così determinata:</p> <p>-Vani principali e accessori diretti877 m² x 1,00 = 877 m² -Zona uffici/spogliatoi (strutturata)218 m² x 1,50 = 327 m² -Accessori indiretti comunicanti (soppalco)57 m² x 0,50 = 29 m² -Aree scoperte o assimilabili913 m² x 0,10 = 91 m² -Area urbana condominiale (quota 2/10)39 m² x 0,05 = 2 m² -Accessori indiretti non comunicanti (C.E. quota 2/10) .4 m² x 0,25 = 1 m²</p> <p>L'immobile, all'epoca della compravendita, versava in uno stato normale di conservazione e manutenzione: edificato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Rodengo Saiano in data 15 ottobre 1986 n.6033 P.G./2133 conc. e delle successive varianti n.2752 P.G./2316 del 5 giugno 1987 e n.2473 del 6 giugno 1988, è stato oggetto della concessione n.2.154 P.G./2298 di conc. del 14 aprile 1987, delle successive concessioni edilizie n.8604 P.G./2378 conc. del 12 novembre 1987, n.6812 P.G. e n.3107 di conc. del 21 ottobre 1991, n.3964 P.G. e n.3676 di conc. del 28 giugno 1993, delle D.I.A. prot.n.3405 del 27 marzo 1998 e prot. n.7291 (n. p.e. 5374) del 24 giugno 2004 e della successiva variante D.I.A. n.12546 di prot. e n.5448 di p.e. del 29 ottobre 2004; il rilascio del certificato di agibilità è avvenuto in data in data 27 giugno 1988 con n.869.</p>



*Vista da via Moie del capannone al quale l'unità appartiene
(Fonte: Google StreetView - 7/2019)*

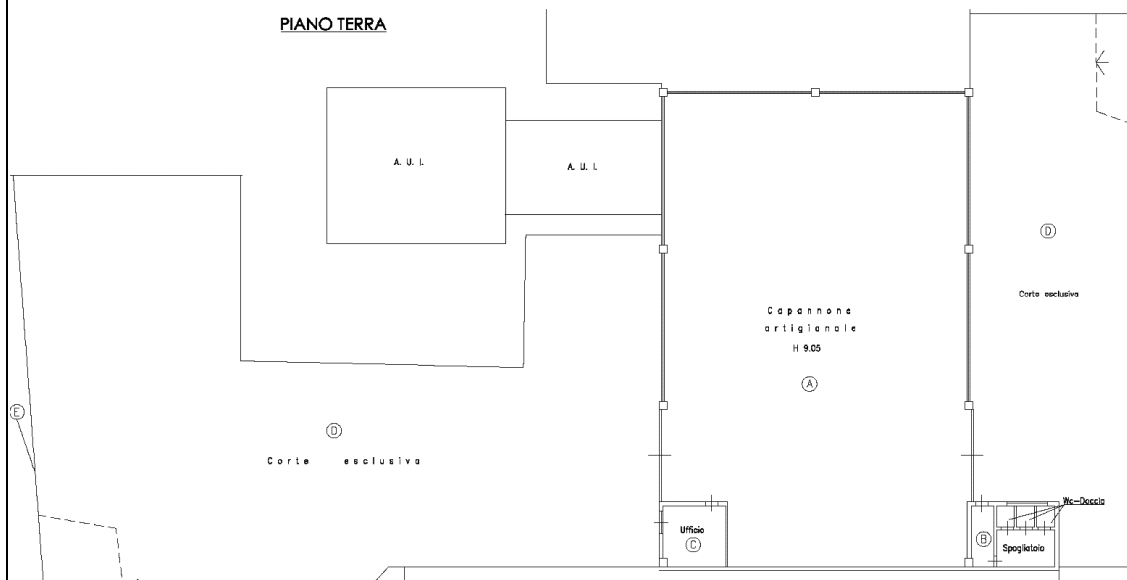


Comparabile C _p		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: Paola Esposito N.Repertorio: 56884 N.Raccolta: 27355
Prezzo (€):		345.000,00
Data dell'atto:		11/03/2022
Comune:		Paderno Franciacorta (BS)
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Cascina Croce
	Numero civico	1
Dati catastali	Sezione	NCT
	Foglio	9
	Particella	8
	Subalterno	12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17
	Categoria	D/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Oggetto della compravendita è un'unità immobiliare a destinazione produttiva ubicata nella frazione di Albarello di Paderno Franciacorta (BS) ed appartenente ad un capannone in scadente stato manutentivo. Il fabbricato è localizzato in una zona produttiva caratterizzata da un normale livello di accessibilità e di collegamenti viari. L'unità immobiliare è caratterizzata da un'altezza interna superiore all'ordinaria pari a 9,00 m e da un'elevata area pertinenziale esclusiva; il bene è compravenduto insieme a due unità immobiliari a destinazione residenziale appartenenti al compendio produttivo, a due locali cantina appartenenti alla palazzina degli appartamenti ed un portico chiuso su due lati e dotato di corte esclusiva (portico che in realtà è la restante porzione di quello dell'unità immobiliare residenziale posta al piano terra).</p> <p>La superficie lorda ragguagliata ai sensi del DPR 138/98 è pari a 1.083 mq così determinata:</p> <p>-Vani principali e accessori diretti598 m² x 1,00 = 598 m² -Accessori indiretti non comunicanti25 m² x 0,50 = 13 m² -Aree scoperte o assimilabili1.194 m² x 0,10 = 119 m² -Appartamenti interni al complesso produttivo215 m² x 1,50 = 323 m² -Accessori indiretti non comunicanti (cantine degli appartamenti e portico)121 m² x 0,25 = 30 m²</p> <p>L'immobile, all'epoca della compravendita, versava in uno stato scadente di conservazione e manutenzione: edificato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Paderno Franciacorta in data 19 gennaio 1980 n.73/79 prot.3206, non ha subito modifiche necessitanti concessioni, permessi, denunce o segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori.</p>

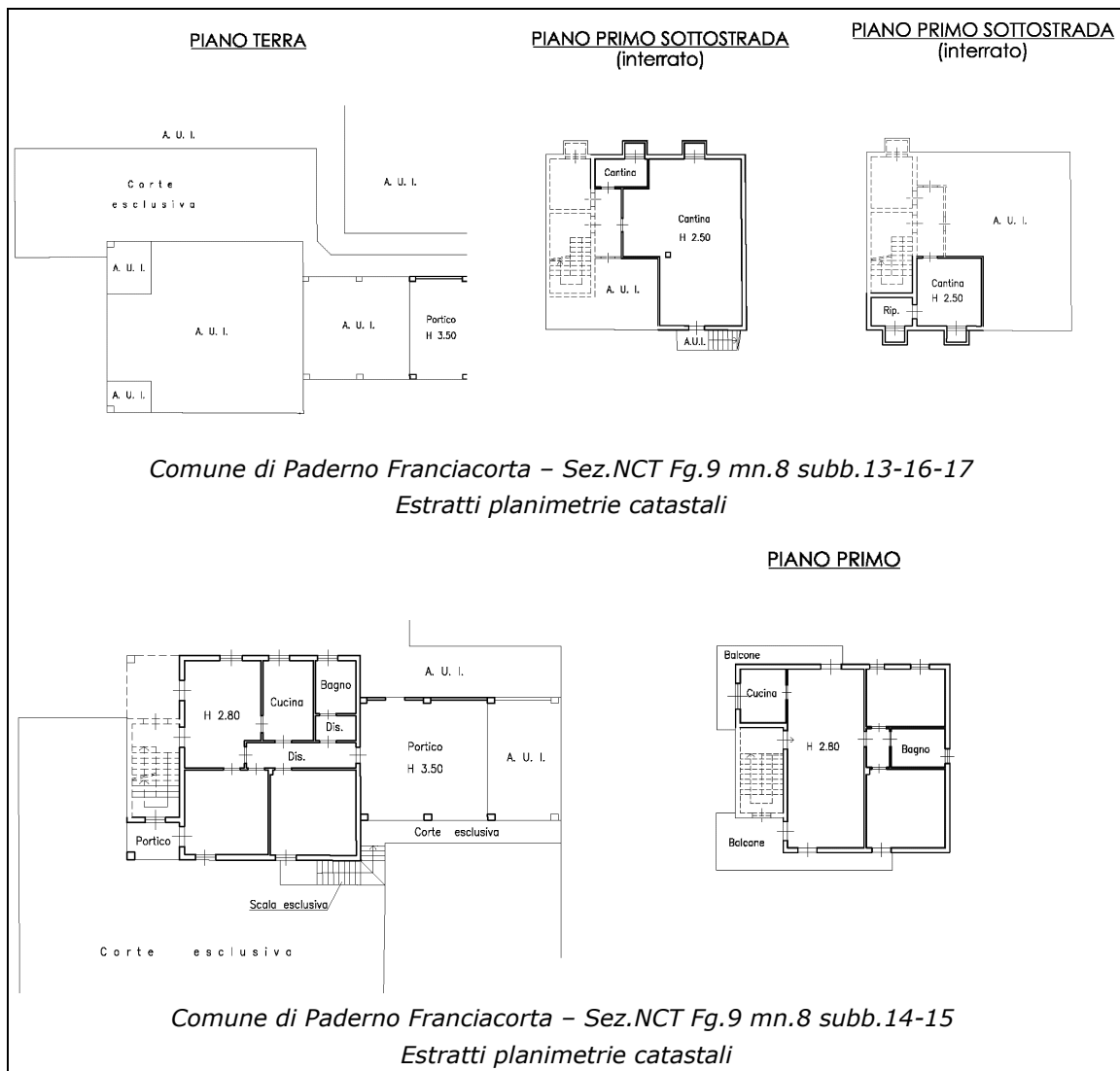


Vista da via Cascina Croce del capannone al quale l'unità appartiene
(Fonte: Google Street View - 7/2019)

Comune di Paderno Franciacorta – Sez. NCT Fg.9 mn.8 - Estratto elaborato planimetrico



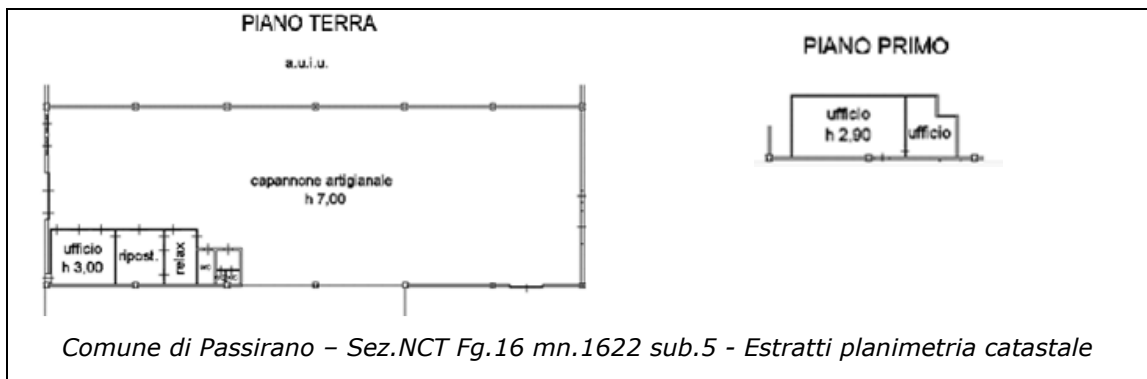
Comune di Paderno Franciacorta – Sez. NCT Fg.9 mn.8 sub.12 - Estratto planimetria catastale



Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: Giammatteo Rizzonelli N.Repertorio: 40806 N.Raccolta: 27825
Prezzo (€):		350.000,00
Data dell'atto:		26/01/2022
Comune:		Passirano (BS)
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	Via Bulloni
	Numero civico	36
Dati catastali	Sezione	NCT
	Foglio	16
	Particella	1622
	Subalterno	5
	Categoria	D/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Oggetto della compravendita è un'unità immobiliare a destinazione produttiva appartenente ad un capannone in scadente stato manutentivo. Il fabbricato è localizzato in una zona produttiva caratterizzata da un buon livello di accessibilità e di collegamenti viari. L'unità immobiliare, disposta al piano terra, è caratterizzata da un'altezza interna ordinaria pari a 7,00 m ed è dotata di una zona uffici interna all'area produttiva.</p> <p>La superficie lorda ragguagliata ai sensi del DPR 138/98 è pari a 945 mq. così determinata:</p> <p>-Vani principali e accessori diretti740 m² x 1,00 = 740 m² -Uffici/spogliatoi.....152 m² x 1,35 = 15 m²</p> <p>L'immobile, edificato in forza delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Passirano in data 20 luglio 1977 n.113/77 reg.costr. prot. n.1763, in data 7 ottobre 1977 n.171/77 reg.costr. prot.n. 2618 ed in data 18 aprile 1990 n.99/90 conc. Prot.n. 2280, all'epoca della compravendita versava, come dichiarato nell'atto, in uno stato scadente di conservazione e manutenzione necessitando di lavori di rifacimento/manutenzione straordinaria della copertura e dei portoni risalenti all'anno di costruzione del fabbricato (1980).</p>



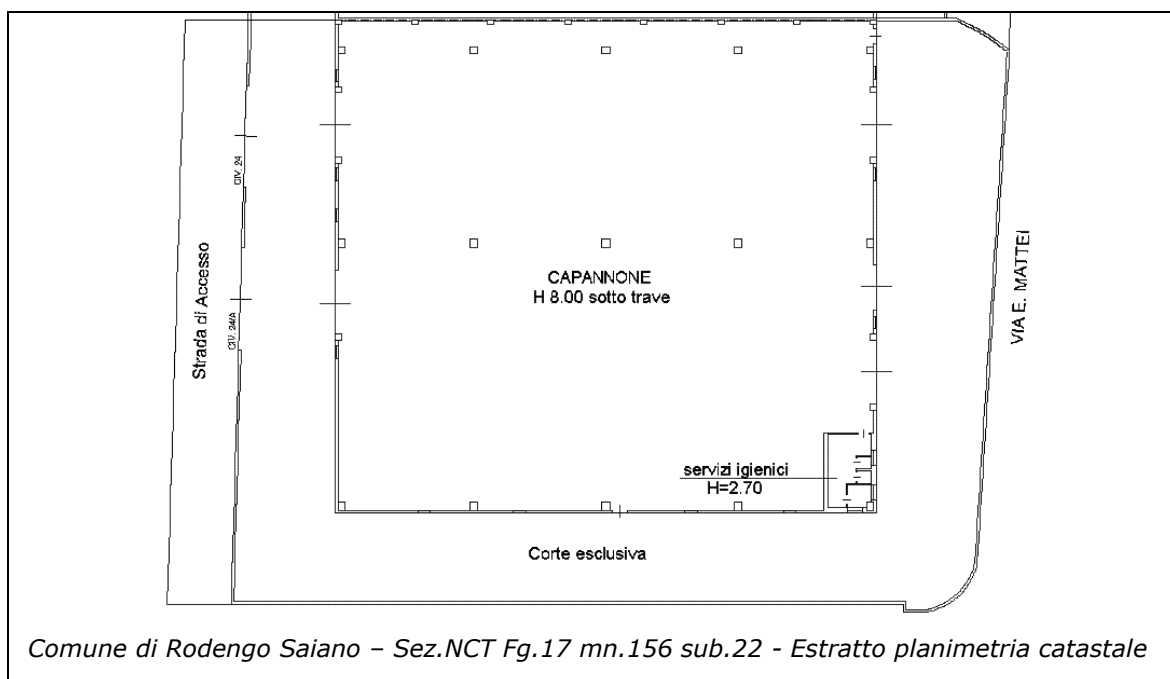
Vista da via Bulloni del capannone al quale l'unità appartiene
(Fonte: Google Street-View 07/2019)



Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: Giovanna Bogarelli N.Repertorio: 22789 N.Raccolta: 5269
Prezzo (€):		800.000,00
Data dell'atto:		07/10/2022
Comune:		Rodengo Saiano (BS)
Zona OMI:		D1
Indirizzo	Toponimo	Via Moie
	Numero civico	36
Dati catastali	Sezione	NCT
	Foglio	17
	Particella	156
	Subalterno	22
	Categoria	D/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Oggetto della compravendita è un'unità immobiliare a destinazione produttiva appartenente ad un capannone in normale stato manutentivo. Il fabbricato è localizzato in una zona produttiva caratterizzata da un normale livello di accessibilità e di collegamenti viari. L'unità immobiliare è caratterizzata da un'altezza interna superiore all'ordinaria pari a 8,00 m ed è dotata di una scarsa area pertinenziale esclusiva.</p> <p>La superficie lorda ragguagliata (comprensiva della strada di accesso pertinenziale) ai sensi del DPR 138/98 è pari a 1.763 mq. così determinata:</p> <p>-Vani principali e accessori diretti.....1.645 m² x 1,00 = 1.645 m² -Aree scoperte o assimilabili1.057 m² x 0,10 = 106 m² -Area scoperta di accesso.....225 m² x 0,05 = 11 m² -Accessori indiretti non comunicanti (quota di spettanza della Cabina Elettrica)5 m² x 0,25 = 1 m²</p> <p>L'immobile, all'epoca della compravendita, versava in uno stato normale di conservazione e manutenzione: edificato, a seguito della parziale demolizione e ristrutturazione del fabbricato preesistente, in forza delle D.I.A. presentate al Comune di Rodengo Saiano in data in data 7 novembre 2005 al n. 13455 di Prot., (per "rimozione e sgombero di lastre di copertura in amianto"), in data 20 gennaio 2006 al n. 646 di Prot. - n. 5764 P.E., (per "ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato esistente" mediante parziale "demolizione" e "realizzazione di un prefabbricato in cemento", nonché per "l'esecuzione delle opere di urbanizzazione convenzionate") ed in data 3 luglio 2006 n. 8023 di Prot. - n. 5858 P.E., (per varianti in corso d'opera alla D.I.A. n. 646/2006), è stato oggetto di dichiarazione di fine lavori in data 31 luglio 2006 e di contestuale richiesta del certificato di agibilità con istanza protocollata al n. 9417.</p>



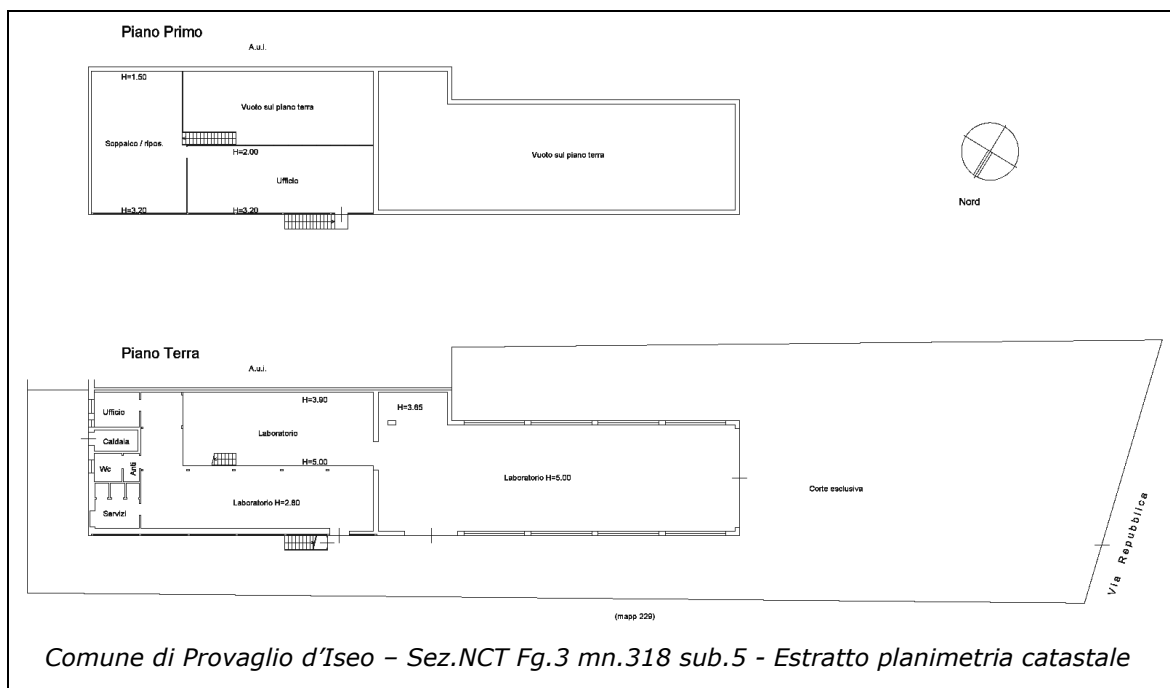
Vista da via Moie del capannone al quale l'unità appartiene
(Fonte: Google Street-View 07/2019)



Comparabile C _e		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: Giuseppe Artesi N. Repertorio: 2920 N. Raccolta: 2363
Prezzo (€):		270.000,00
Data dell'atto:		09/11/2022
Comune:		Provaglio d'Iseo
Zona OMI:		B1 (si utilizzano i valori della D1)
Indirizzo	Toponimo	Repubblica
	Numero civico	5
Dati catastali	Sezione	NCT
	Foglio	3
	Particella	318
	Subalterno	5
	Categoria	D7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Oggetto della compravendita è un'unità immobiliare a destinazione produttiva composta da tre locali ad uso laboratorio, ufficio, locale caldaia, bagno, antibagno, servizi e porzione di corte esclusiva a piano terra, ufficio, soppalco/ripostiglio e vuoto su piano terra a piano primo. Il fabbricato è localizzato in una zona produttiva caratterizzata da un normale livello di accessibilità e di collegamenti viari. L'immobile è caratterizzato da un'altezza interna variabile tra 3,90 m e 5 m. La superficie lorda ragguagliata ai sensi del DPR 138/98 è pari a 685 mq. così determinata:</p> <p>-Vani principali e accessori diretti.....385 m² x 1,00 = 385 m² -Uffici, servizi e accessori162 m² x 1,35 = 219 m² -Aree scoperte o assimilabili809 m² x 0,10 = 81 m²</p> <p>L'immobile, all'epoca della compravendita, versava in uno stato scadente di conservazione e manutenzione: edificato anteriormente il 1967, a seguito della C.E. in sanatoria del 17/12/1990 n.1342 di prot. e n. 3644 P.E., della C.E. del 06/10/1995 n. 64 di prot. e n. 5520 P.E., della C.E. del 13/01/1996 n. 1 C.E. e n. 5630 P.E., della D.I.A. del 01/12/1995 al n. 7728 di prot. (per realizzazione di vano contatori), del Nulla Osta del 14/08/1996 n. 4731/96 P.G. e n. 2839/96 U.T. (per soprizzo muro di recinzione), S.C.I.A. del 15/12/2011 n. 20110009522 (P.E. n. PE-8766-2011), è stata presentata l'agibilità in data 17/01/2012 al n. 20120000398 di prot. (vetustà documentale).</p>



Vista da via Repubblica del capannone al quale l'unità appartiene
(Fonte: Google Street-View 06/2023)



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

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

Nella tabella che segue sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame:

- **Dotazione Impiantistica** – caratteristica che tiene conto della dotazione ed efficienza degli impianti che contraddistinguono un immobile a destinazione produttiva;
- **Dotazione area scoperta** – s'intende tener conto degli aspetti di funzionalità e fruizione delle aree pertinenziali (spazi di manovra dei mezzi, eventuali parcheggi...) e dell'eventuale plus valore generato dalla possibile edificabilità residua oltre quella ordinariamente prevista dallo strumento urbanistico;
- **Accessibilità e collegamenti viari** - si intende l'insieme di tutte le caratteristiche atte a consentire il facile raggiungimento e la fruizione, in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia, dei luoghi e delle attrezzature dell'immobile e dell'ambito urbano in cui è ubicato;
- **Altezza** - il nomenclatore "Ordinaria" nel segmento di riferimento in esame è caratterizzato da valori compresi tra 5,50 m e 7,50 metri.

- *Stato Manutentivo* - si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti.

Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Capannone"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Dotazione Impiantistica	Carente	0
	Normale	1
	Elevata	2
Dotazione area scoperta	Scarsa	0
	Normale	1
	Elevata	2
Accessibilità e Collegamenti viari	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Altezza	Inferiore all'ordinaria	0
	Ordinaria	1
	Superiore all'ordinaria	2
Stato Manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

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

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)								
Prodotto	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)					
	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita						
Fonte											
Estremi	Notaio: Francesco Ambrosini N. Repertorio: 12802 N. Raccolta: 8240	Notaio: Paola Esposito N. Repertorio: 56894 N. Raccolta: 27355	Notaio: Giammatteo Rizzonelli N. Repertorio: 40806 N. Raccolta: 27825	Notaio: Giovanna Bogarelli N. Repertorio: 22789 N. Raccolta: 5269	Notaio: Giuseppe Artesi N. Repertorio: 2920 N. Raccolta: 2363						
Prezzo o valore assunto (€)	660.000,00	345.000,00	350.000,00	800.000,00	270.000,00						
Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2022	1°/2022	1°/2022	2°/2022	2°/2022	2°/2024					
Comune	Rodengo Sariano (BS)	Paderno Franciacorta (BS)	Passirano (BS)	Rodengo Sariano (BS)	Provaglio d'Iseo	Provaglio d'Iseo					
Indirizzo	Toponimo	Via Moie	Via Cascina Croce	Via Bulloni	Via Moie	Repubblica					
	Numero civico	38/d	1	36	36	5					
	Sezione	NCT	NCT	NCT	NCT	NCT					
	Foglio	17	9	16	17	3					
Catastali	Part. IIe	304	8	1622	156	318					
	Subalterno	7	12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17	5	22	5					
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D1	D1	D1	B1 (si utilizzano i valori della D1)					
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	530,00	430,00	540,00	530,00					
		Massimo €/m ²	660,00	620,00	680,00	660,00					
		Minimo €/m ²	550,00	430,00	550,00	550,00					
	2°/2024	Massimo €/m ²	680,00	630,00	690,00	680,00					
Dati OMI delle caratteristiche oggettive di confronto	Consistenza a ragguagliata		Superficie in m ²	1.083,00	945,00	Superficie in m ²	1.763,00	Superficie in m ²	690,00	Superficie in m ²	1.087,00
	Accessibilità e Collegamenti viari		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Dotazione area scoperta		Normale	Elevata	Scarsa	Scarsa	Scarsa	Elevata	Scarsa	Scarsa	Scarsa
	Stato Manutenitivo		Normale	Scadente	Scadente	Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale	Normale
Caratteristiche oggettive di confronto	Dotazione Implantistica		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Altezza		Ordinaria	Superiore all'ordinaria	Ordinaria	Superiore all'ordinaria	8,00	Inferiore all'ordinaria	3,90/5,00	Ordinaria	6,50

3.4.1.2. TEST DI AMMISSIBILITÀ

Avendo ampliato i *comparables* con immobili che per qualche caratteristica (epoca del dato ed 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 mediante 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 che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima e il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

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 ad epoca del dato e/o localizzazione urbana generale:

$$p'_{ci} = p_{ci} \times k_e \times k_l$$

Definito quindi il prezzo unitario omogeneizzato di ciascun *comparable*, si effettua il test di ammissibilità eliminando dal processo quelli il cui prezzo unitario p'_{ci} non rientra nell'intervallo dei valori dell'OMI della zona del *subject*.

Tale intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo degli immobili, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale.

I valori unitari *min* e *max* del *subject* saranno rispettivamente diminuiti e aumentati di un valore che rappresenta i costi unitari (C' e C'') da sostenere per passare dallo stato manutentivo scadente a normale e da normale a ottimo pari a **185,00 €/m²**. Detti costi parametrici sono desunti dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano ed. DEI 2024 (tipologia edilizia "E3-EDILIZIA INDUSTRIALE – Capannone classe 1600 Copertura piana h 6,50") e da informazioni acquisite presso imprese specializzate nel settore (cfr. nel seguito § 3.4.1.4. *Redazione della tabella dei prezzi impliciti*).

L'intervallo di confronto avrà come estremo inferiore il prezzo unitario minimo ammissibile e come estremo superiore il prezzo massimo ammissibile:

$$V_{\min}^{\text{OMI}} - C' < p'_{ci} < V_{\max}^{\text{OMI}} + C''$$

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.

Nei casi in esame, il campione utilizzato è del tutto idoneo ai fini di un utilizzo rigoroso del procedimento comparativo, in quanto tutti i *comparables* superano il test di ammissibilità.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT				
	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT				
	D1	D1	D2	D1	B1 (si utilizzano i valori della D1)	D1			
Zona OMI	680.000,00	345.000,00	350.000,00	800.000,00	270.000,00	$V_{OM} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$			
Prezzo rilevato (€)						550,00			
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2022	1°/2022	2°/2022	2°/2022	$V_{OM} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$			
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	595,00	525,00	610,00	595,00	680,00			
	Coefficiente epoca K_{om} (nella zona del comparabile) (V_{OM} epoca stima / V_{OM} epoca comparabile)	1,03	1,01	1,02	1,03	$C' \text{ (€}/\text{m}^2 \text{)} \text{ (da scadenza a normale)}$ 185,00			
Localizzazione	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	615,00	530,00	620,00	615,00	$C' \text{ (€}/\text{m}^2 \text{)} \text{ (da normale a ottimo)}$ 185,00			
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) (V_{OM} zona subject / V_{OM} zona comparabile)	1,00	1,16	0,99	1,00	Epoca stima 2°/2024			
	Consistenza raggiuagliata STci (mq)	1327	1083	945	1763	690	Valore centrale OMI = € / m ² (zona ed epoca subject) 615,00		
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	512,43	318,56	370,37	453,77	391,30	Pièzzo min. ammissibile = € / m ² ($V_{OM} \text{ min.} - C'$) 365,00			
Prezzo unitario omogeneizzato p ^c = pCi x ke x kl (€/mq)	529,66	373,17	373,41	469,02	404,46	Pièzzo max ammissibile = € / m ² ($V_{OM} \text{ max} + C'$) 865,00			
Prezzo complessivo omogeneizzato P ^c = pCi x ST (€)	702.857,14	404.142,86	352.868,85	826.890,76	279.075,63	p/c min = € 373,17			
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI				

3.4.1.3. REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI

Si procede alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparables* con gli immobili 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 riportano di seguito le tabelle complete dei dati disponibili, riferiti all'intero campione:

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Sorbanella, 30 – 25125 Brescia tel. 0308354111 - dp.brescia@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI												
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	1.327,00	Superficie in m ²	1.083,00	Superficie in m ²	945,00	Superficie in m ²	1.763,00	Superficie in m ²	690,00	1.087,00
c2	Accessibilità e Collegamenti viari	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottima	2,00	2,00
c3	Dotazione area scoperta	Normale	1,00	Elevata	2,00	Scarsa	0,00	Scarsa	0,00	Elevata	2,00	0,00
c4	Stato Manutenitivo	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	1,00
c5	Dotazione impiantistica	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	1,00
c6	Altezza	Ordinaria	1,00	Superiore all'ordinaria	2,00	Ordinaria	1,00	Superiore all'ordinaria	2,00	Inferiore all'ordinaria	0,00	1,00

3.4.1.4. REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI

I prezzi impliciti di ogni caratteristica rappresentano, per ciascun *comparable*, una correzione al prezzo assunto dalle indagini di mercato al fine di omogeneizzare ulteriormente il campione dei dati alle caratteristiche del *subject*. A tal fine vengono presi in considerazione dei coefficienti che tengono conto del peso che il passaggio da un punteggio a un altro della scala di valori comporta per ogni caratteristica. Per quantificare i prezzi impliciti delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo minimo nel caso della caratteristica "consistenza", oppure al prezzo complessivo del singolo *comparable* per le altre caratteristiche.

Si ottiene per ciascuna unità in esame, quanto segue:

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio Provinciale - Territorio
Via Sorbanella, 30 – 25125 Brescia tel. 0308354111 - dp.brescia@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE			Simbologia	Unità di misura	Coef. KcI	PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome					Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmIn		€/m ²	1,00	373,17	373,17	373,17	373,17
c2	Accessibilità e Collegamenti viari	Kc2XPcI		€	5,0%	35.142,86	20.207,14	17.643,44	41.344,54
c3	Dotazione area scoperta	Kc3XPcI		€	5,0%	35.142,86	20.207,14	17.643,44	41.344,54
c4	Stato Manutentivo	Kc4XSIs		€	185,00	201.095,00	201.095,00	201.095,00	201.095,00
c5	Dotazione Implantistica	Kc5XPcI		€	7,5%	52.714,29	30.310,71	26.465,16	62.016,81
c6	Altezza	Kc6XPcI		€	6,0%	42.171,43	24.248,57	21.172,13	49.613,45
									16.744,54

I coefficienti che vanno a definire i prezzi impliciti della tabella soprastante, sono stati determinati in seguito ad analisi locali condotte per lo specifico segmento di mercato.

Per quanto attiene i prezzi impliciti relativi al livello delle finiture e stato manutentivo dell'immobile, si richiama quanto contenuto nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari:

Il prezzo marginale (implicito) dipendente dal livello di finiture e stato manutentivo complessivo dell'immobile si ricava dal costo medio unitario di costruzione, eventualmente deprezzato, delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi desunti da pubblicazioni specializzate (per esempio il "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti.

Allo scopo si utilizza il costo parametrico riportato nella pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano ed. DEI del 2024 (tipologia edilizia "E3-EDILIZIA INDUSTRIALE – Capannone classe 1600 Copertura piana h 6,50") che per la realizzazione di un edificio assimilabile al *subject* prevede un costo unitario arrotondato pari a €/m² 501,00 riferito alla superficie lorda costruita (Slc) da cui si estraggono le percentuali (evidenziate in colore verde, nella tabella sottostante) riferite ai costi parametrici corrispondenti alle opere necessarie alla ristrutturazione:

Descrizione Opere		Incidenza
1	Scavi e rinterri	4,52%
2	Fondazioni	5,29%
3	Pavimento	7,90%
4	Fognature	5,57%
5	Struttura	28,35%
6	Pannelli	18,27%
7	Copertura	16,84%
8	Serramenti	3,07%
9	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	0,18%
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	6,55%
11	Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	1,08%
12	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	2,38%
Costo unitario dell'opera		€/m² 501,00 per h 6,50 m
		100,00%

Considerando le sole percentuali riferite alle opere necessarie per far passare l'immobile dallo stato manutentivo *scadente* > *normale* > *ottimo* (evidenziate nella precedente tabella), si desume una incidenza dei costi parametrici riferibili alla ristrutturazione del bene in esame pari al **56,27%**, corrispondente ad un costo di manutenzione straordinaria unitario pari a:

$$€/m^2 501,00 \times 56,27\% = €/m^2 281,91$$

che incrementato del 15% per tener conto dei costi indiretti diventa:

$$€/m^2 281,10 \times 1,15 = €/m^2 324,20$$

Tale valore è stato opportunamente confrontato con informazioni acquisite presso imprese specializzate nel settore ed omogeneizzato tramite opportuni coefficienti di aggiustamento per tener conto delle differenze tra l'opera a cui sono riferiti tali costi ed il prodotto edilizio realizzabile dalla ristrutturazione ottenendo un valore unitario pari in c.t. a **€/m² 370,00**:

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO	Tipologia dei costi	Costruzione superfici coperte
	Fonte (Pubblicazione)	DEI – “Prezziario delle Tipologie Edilizie”
	Oggetto	E.3 – Capannone classe 1600 copertura piana
	Luogo	Lombardia
	Data (anno)	2024
	Superficie (mq)	1.688 (S.I.p.)
	Altezza (m)	6,50
	Volume (mc)	-
	Tempi (mesi)	6
	Costo unitario rilevato (€/mq)	324,20
COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE	Ubicazione e contesto	0,94
	Aggiornamento temporale	1,00
	Consistenza	1,10
	Livello qualitativo	1,10
	Coefficiente finale	1,14
VALUTAZIONE	Costo unitario omogeneizzato (€/mq)	369,59

Si precisa che l'omogeneizzazione è stata effettuata tenendo conto dei seguenti fattori:

- Ubicazione e contesto: l'edificio di riferimento è ubicato nei pressi di Milano, in relazione al diverso *costo della vita* tra le città di Milano (64,58%) e Brescia (58,39%) pari a -6,19% (differenza attuale - Fonte “Numbeo” - Indice del costo della vita “corrente”) si determina un coefficiente di omogeneizzazione arrotondato di 0,94;
- Aggiornamento temporale: nella fattispecie la pubblicazione del dato (2024) e l'epoca di riferimento della stima (attualità) sono coincidenti pertanto si determina un coefficiente di omogeneizzazione arrotondato pari a 1,000;
- Consistenza: per quanto riguarda la realizzazione delle superfici coperte, la superficie lorda complessiva dell'oggetto preso a riferimento (1.688 mq.) è

superiore a quella del *subject* (1.087 mq), per tale ragione si utilizza coefficiente di 1,10;

- Livello qualitativo: per quanto riguarda la realizzazione delle superfici coperte, la tipologia edilizia dell'immobile preso a riferimento presenta un livello qualitativo di impianti e finitura di livello inferiore a quella del *subject* (pannelli con finitura in graniglia, blocco uffici e accessori più ampia) e per tale ragione si applica al prezzo un coefficiente di 1,10.

Pertanto il costo corrispondente all'esecuzione delle opere di ristrutturazione da sostenere per far passare gli immobili dallo stato manutentivo scadente a quello ottimo è assunto in **€/m² 370,00**. Tale importo costituisce la sommatoria dei costi relativi alle opere di ristrutturazione sulla singola unità immobiliare e quelli relativi alle opere sull'edificio. Quindi per far passare gli immobili tra gli stati di manutenzione scadente <> normale <> ottimo, si assume il corrispondente prezzo implicito pari ordinariamente alla metà circa dei costi sopra determinati, ossia **€/m² 185,00**.

3.4.1.5. REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE

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'iesimo in comparazione, per ciascuna caratteristica,
- le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono fra le differenze di quantità/punteggio e i corrispondenti prezzi impliciti, riportati nella tabella precedente.

Si procede per ciascun *comparable* 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.

$$P_{\text{corretto}} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$$

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

Per verificare l'accettabilità del valore così determinato, è necessario che nessun prezzo si discosti del $\pm 10\%$ dalla media dei prezzi unitari corretti,

calcolata evidenziando i *comparables* che hanno superato tale percentuale di scostamento e che, quindi, sono stati esclusi dal calcolo del valore finale stimato.

Nel caso in esame, nessuno dei *comparable* ha superato tale soglia percentuale di scostamento.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA																						
Caratteristica			IMMOBILI IN COMPARAZIONE															IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
			Ca		Cb		Cc		Cd		Ce											
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza ragguagliata	-240,00	-89.560,74	4,00	1.492,68	142,00	52.990,11	-675,00	-252.262,76	397,00	148.148,40											
c2	Accessibilità e Collegamenti viari	1,00	35.142,86	1,00	20.207,14	1,00	17.643,44	1,00	41.344,54	0,00	0,00											
c3	Dotazione area scoperta	-1,00	-35.142,86	-2,00	-40.414,29	0,00	0,00	0,00	0,00	-2,00	-27.907,56											
c4	Stato Manutenitivo	0,00	0,00	1,00	201.095,00	1,00	201.095,00	0,00	0,00	1,00	201.095,00											
c5	Dotazione Impiantistica	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00											
c6	Altezza	0,00	0,00	-1,00	-24.248,57	0,00	0,00	-1,00	-49.613,45	1,00	16.744,54											
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-89.560,74		158.131,96		271.728,55		-260.531,67		338.080,37											
	P'_C		702.857,14		404.142,86		352.868,85		826.890,76		279.075,63											
	$P'_C + \Sigma \Delta P_i$		613.296,40		562.274,82		624.597,40		566.359,09		617.156,00											
1^a SINTESI																						
	P_C corretto		564,21		517,27		574,61		521,03		567,76										prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)	548,97
	$\Delta_{medio}\%$		2,78%		-5,77%		4,67%		-5,09%		3,42%										% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato										Valore 1^a sintesi (€)	596.730,39

3.4.1.6. SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Il risultato fornito dalla procedura MCA applicata per il calcolo del valore unitario di mercato è pari a:

- **€/m² 548,97** per il *subject*, capannone al piano primo con annessa corte antistante.

Tale valore va confrontato con le quotazioni dell'OMI della zona D1 del comune di Provaglio d'Iseo preso a riferimento, relative al secondo semestre del 2024 (ultimo semestre pubblicato), riportate nella sottostante tabella:

Tale valore va confrontato con l'intervallo delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportate nel paragrafo § 3.3.3. *Indicatori di mercato*: pur scostandosi leggermente dal valore minimo riportato, si ritiene comunque accettabile in relazione alle peculiarità proprie dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (scarsa area pertinenziale): l'intervallo di rilevazione dell'OMI si riferisce infatti ad un immobile di tipo ordinario.

Si ricava il valore di mercato del bene immobiliare oggetto di stima, moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario sopra riportato e pertanto si ottiene:

$$\text{m}^2 548,97 \times \text{€/m}^2 1.087,00 = \text{€ } 596.730,39$$

arrotondato a **€ 597.000,00** (cinquecentonovantasettemila/00).

3.5. DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

L'indennità di occupazione è un ristoro o risarcimento dovuto dall'occupante di un immobile al proprietario, dal momento che l'immobile stesso non venga riconsegnato e dura fino alla sua restituzione. Tale risarcimento è correlato alla perdita della disponibilità del bene da parte del proprietario e dall'impossibilità per costui di conseguire un'utilità anche solo potenziale, ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera dello stesso.

L'utilità potenzialmente ricavabile del compendio immobiliare in oggetto si traduce nel valore locativo dello stesso bene. Pertanto, in riferimento allo scopo, si procede alla determinazione del risarcimento complessivo utilizzando a base del calcolo il canone unitario mensile di mercato. Il canone annuale ottenuto viene maggiorato degli interessi legali applicati alle singole scadenze

(Rif. Sentenza Corte di cassazione, sezione seconda civile, 1° marzo 2011, n. 5028).

3.5.1. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

In relazione a quanto sopra esposto considerando che l'indennità di occupazione da determinare è relativa ad un bene confiscato alla criminalità organizzata e riferibile al periodo corrente dal **14/09/2023** fino al **13/09/2024**, si procede con un approccio di tipo reddituale. Detto criterio è utile qualora siano noti i dati reddituali ed il valore di mercato del bene poiché consente di ricercare il canone di mercato ponendo in relazione il valore ed il saggio di capitalizzazione attribuibile al bene stesso. Tale relazione è rappresentata dalla seguente espressione:

$$C = V \times r$$

C: canone annuo base a far data dal 14/09/2023;

V: valore di mercato stimato del bene;

r: saggio di fruttuosità.

A tale proposito si ritiene coerente la determinazione del canone in base alle indicazioni relative al saggio medio di zona desunto dalle pubblicazioni dell'OMI.

Il saggio medio per la destinazione residenziale tipologia *Capannoni tipici* - Stato Normale nel 2° semestre del 2023 nella zona OMI D1 è pari al 5,9%, indicativo dell'andamento nel mercato locale.

Semestre: 2023/2			Zona:D1 - PERIFERICA E PRODUTTIVA						
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Produttiva'									
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min Max	N/L	R1 - R2	C/F	
Capannoni tipici	N	P	550 - 680	L	2.9 - 3.6	N	5.9 - 5.9	F	
Capannoni industriali	N	P	465 - 590	L	2.4 - 2.7	N	5.7 - 5.1	F	

Ai fini della presente valutazione si utilizza il suddetto saggio poiché riferito alla data di inizio del periodo di occupazione. A tale proposito si ritiene valido ai fini del calcolo dell'indennizzo di occupazione, il valore di mercato del bene determinato nel paragrafo specifico (§ 3.4.1.6. *Sintesi valutativa e Verifica dei risultati*) e riferito all'attualità, in quanto non sono intervenute variazioni di prezzo nell'ultimo anno con riferimento al segmento produttivo. Sostituendo nella formula sopra citata i valori acquisiti, si ottiene un canone annuo base di

mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima riferito alla superficie commerciale netta pari a:

$$C = € 597.000,00 \times 5,9\% = € 35.223,00 \text{ in c.t. } \mathbf{€ 35.200,00} \text{ per il subject}$$

Il canone così determinato individua il valore locativo riferito alla prima annualità del 2023 a far data dal 14/09/2023.

3.5.2. SINTESI VALUTATIVA DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Il suddetto valore di locazione si utilizzano a base del calcolo del canone annuo, aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, maggiorato degli interessi legali applicati alle singole scadenze sotto riportate:

TABELLA DEI TASSI DI INTERESSE LEGALE			
Dal	Al	Saggio	Norma
01/01/2023	31/12/2023	5,00%	Dm Economia 13/12/2022
01/01/2024	---	2,50%	Dm Economia 29/11/2023

Nella tabella sottostante si riporta il conteggio relativo alla determinazione dell'indennità di occupazione dell'unità immobiliare oggetto di stima:

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE - capannone - sub. 1									
Periodo		N. Giorni	Indice ISTAT variazione % annuale (cfr. mese di maggio)	75% della variazione ISTAT	Canone di locazione annuale rivalutato	Tasso d'interesse legale	Interessi legali	Indennità di occupazione	
dal	al								
14/09/2023	31/12/2023	109	-	-	35.200,00 €	5,00%	525,59 €	11.037,37 €	36.342,79 €
01/01/2024	13/09/2024	256	-	-		2,50%	617,21 €	25.305,42 €	
		365					1.142,79 €	36.342,79 €	

Per le annualità seguenti, nel caso l'utilizzo attuale persista, il canone è da aggiornare in base ai futuri indici ISTAT (ultimo mese pubblicato).

CONCLUSIONI

L'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC) con nota prot. n. 2066 dell'11/01/2024, acquisita al prot. n. 7218 in data 12 gennaio 2024 e successive interlocuzioni, ha richiesto a quest'Ufficio la redazione di una relazione di stima dell'immobile a destinazione produttiva, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato riferito all'attualità e l'indennità annuale relativa all'occupazione stimata a decorrere dal 14/09/2023, nell'ambito della confisca disposta con procedimento penale n. 15/20 M.P. presso il Tribunale di Brescia con decreto n. 8 del 16/05/2017, dep. il 25/05/2017, riformato dalla Corte d'Appello di Brescia con Decreto n. 2/23 R.G.N., dep. il 21/02/2023, divenuto definitivo in data 14/09/2023 a seguito di sentenza emessa dalla Corte di Cassazione nell'ambito del proc. pen.11738/23 R.G.

L'immobile è ubicato in via Thomas Alvin Edison n. 27 a Provaglio d'Iseo (BS) ed identificato catastalmente:

- immobile censito alla sezione NCT, foglio 20, particella 320, subalterno 1, categoria D/7, capannone al piano primo con annessa corte esclusiva avente la superficie commerciale complessiva pari a m² 1.087,00;

intestato al DEMANIO DELLO STATO con sede a Roma (RM) C.F. 80207790587 per l'intera quota (catastalmente ancora intestato alla società PROJECT CONSULTING DI MAFFEZZONI R. & C. S.N.C. con sede in Passirano (BS), C.F. 03498360175 per l'intera quota).

La richiesta di stima è stata inoltrata al fine di determinare il più probabile valore di mercato riferito all'attualità ai fini di un'eventuale alienazione e l'indennità annuale relativa all'occupazione dell'immobile a decorrere dal 14/09/2023 fino al 13/09/2024 (epoca della stima), escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

A tale scopo è stato richiamato l'Accordo Quadro protocollo n. 400346 del 13 novembre 2023 sottoscritto tra questa Agenzia e l'Ente richiedente e la nota sopra citata con cui è stato acquisito l'incarico.

Per la verifica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la raccolta degli aspetti economico-estimativi e la conoscenza dello stato dei luoghi, si è fatto riferimento:

- al sopralluogo esperito in data 1° marzo 2024 da quest'Ufficio congiuntamente al coadiutore incaricato dall'ente committente, nel quale è stato svolto rilievo metrico e fotografico oltre a verificarne l'eventuale stato di occupazione dell'immobile;
- alla documentazione fornita dalla committenza;
- alla documentazione fornita dal Comune con protocollo di entrata n. 29141 del 06/02/2024, a seguito di sopralluogo che lo stesso ha eseguito in data 6 dicembre 2023, al fine della verifica della congruità urbanistica e dichiarato regolare con nota prot. n.11772 del 14/12/2023;
- alle informazioni presenti nella banca dati catastale e a quelle reperibili mediante immagini satellitari.

Per tutte le caratteristiche del bene non assumibili si è fatto riferimento ad una situazione ordinaria.

La stima, in relazione alla natura, all'ubicazione e alla potenzialità del bene, è stata effettuata utilizzando il "procedimento comparativo di mercato", ossia per comparazione diretta.

Tenuto altresì conto dei seguenti limiti:

- non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro. L'immobile in stima pertanto è stato valutato libero da ogni gravame/vincolo legale oltre che libero da affittanze;
- la scrivente Agenzia non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche e autorizzative prodotte presso gli Enti competenti considerando le stesse, ai fini valutativi, come regolari;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la zona interessata. Tuttavia, non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali esposte, si ritiene che:

- il più probabile valore di mercato complessivo all'attualità dell'immobile nello stato di fatto, sia pari a **€ 597.000,00** (Euro cinquecentonovantasettemila/00) per la piena proprietà;

- le indennità di occupazione dello stesso immobile da applicare per il periodo dal 14 settembre 2023 al 13 settembre 2024 è pari a **€ 36.342,79** (euro trentaseimilatrecentoquarantadue/79).

Brescia, 30/10/2024

IL CAPO AREA
SERVIZI ESTIMATIVI E OMI
Gianluca Delmonaco
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE
UFFICIO PROVINCIALE-TERRITORIO
Lorenzo Marziali
(firmato digitalmente)

L'originale del documento è conservato presso l'Ufficio emittente