# C O M U N E  D I  B R A N D I C O

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

Provincia di Brescia

Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

*Mail ufficio tecnico: tecnico @comune.brandico.bs.it - Pec comune.brandico@legalmail.it*


Prot. 1578

Brandico, 12/04/2016

OGGETTO: **PERIZIA DI STIMA**
**RELATIVA AL VALORE DI ALIENAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE IN VIA LEONARDO DA VINCI**

* * *

L'amministrazione comunale intende alienare una parte di edificio, non ancora accatastato, realizzato su una porzione di area identificata catastalmente al NCT Brandico Foglio 5 – mappale 795 (ex mappale 633 parte) ubicata in via Leonardo Da Vinci, nel P.P. Borgo della Vigna.
La porzione di edificio da alienare è identificata catastalmente **NCT Brandico Foglio 5 – mappale 795 sub.3 (parte), sub. 4 (solo come parte comune) e sub. 5**, fa parte dell'immobile da destinarsi a sede Municipale e servizi pubblici, realizzato come cessione di standard di urbanizzazione secondaria come previsto dall'art. 18 della Convenzione Urbanistica stipulata in data 04/04/2007 per l'attuazione del Piano Particolareggiato, a rogito notaio Alessandra Casini di Sarezzo, rep. 37353 racc. 11648, registrato a Gardone V.T. in data 12/04/07 al n. 1424 Serie 1T, trascritto a Brescia il 12/04/2007 e successivo atto integrativo in data 11/7/2008.
L'immobile è entrato nel possesso dell'Amministrazione Comunale nel dicembre 2014 in seguito alla approvazione del collaudo amministrativo. L'amministrazione comunale intende mantenere in proprietà la parte di edificio da destinarsi prettamente ad uso della sede Comunale e Biblioteca, con annessi accessori box, magazzino e locali tecnici, alienando la restante porzione di immobile completata solo esteriormente, internamente al rustico (privo di tramezze, intonaci e impianti), variando la destinazione urbanistica da usi pubblici a destinazione commerciale-residenziale, analogamente alla porzione di edificio esistente di proprietà privata.

Vista la precedente perizia sommaria di stima prot. 786 del 06/03/2015, si redige la presente, al fine di inserimento del valore nel piano delle alienazioni, in ragione della destinazione urbanistica che l'A.C. intende assegnare ai fini della vendita, destinazione urbanistica che verrà approvata con apposito provvedimento contestualmente all'approvazione della presente. La presente valutazione tiene conto della servitù di uso pubblico sul portico a piano terra, servitù per pannelli fotovoltaici di proprietà comunale installati sulla copertura, le parti comuni, ecc.

**Il valore di alienazione dell'immobile viene così stimato:**

Considerata la destinazione che l'A.C. intende assegnare all'immobile con apposita variante urbanistica, ovvero " ambiti a destinazione residenziale", così come previsti dall'art. 21 del P.d.R del PGT vigente, che ammette oltre alla residenza , le attività direzionali, esercizi di vicinato, pubblici esercizi e artigianato.

Valutata la quasi assenza di mercato in Brandico per edifici commerciali o simili, effettuata indagine di mercato per gli edifici residenziali ultimati che oscilla da un valore di 950€/mq a 1.550 €/mq per una media

# C O M U N E  D I  B R A N D I C O

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

Provincia di Brescia

Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

*Mail ufficio tecnico: tecnico @comune.brandico.bs.it - Pec comune.brandico@legalmail.it*


1.250 €/mq, si ritiene opportuno procedere individuando quale criterio di stima il valore di costruzione, considerato che l'edificio è al rustico e di recente realizzazione, pertanto:

- Il costo per la realizzazione dell'intero edificio, comprensivo di portici e loggiati, della superficie lorda di pavimento di mq 3.303,00, può essere quantificato in € 1.400.000,00, considerato il conto finale lavorazioni svolte, presentato dal compartista realizzatore delle opere in data 30/10/2013 prot. 3786, per un importo pari ad € 1.406.227,29, lo sconto del 23% applicato dal Comune ed ulteriori opere a completamento per l'importo di € 97.404,59 come da atto transattivo n. 827 Rep VB 120 in data 20/5/2014.

- Visto che la porzione di immobile che l'A.C. intende alienare è pari ad una s.l.p. di mq 1.620,00 circa, ai fini della stima sommaria si ritiene di stabilire un valore calcolato proporzionalmente di € 700.000,00, corrispondente ad un valore di costruzione di € 425,00/mq circa (compresi portici e loggiati che hanno una incidenza proporzionale in relazione alle porzioni di edificio da alienare e non).

- Tale valore si ritiene e adeguato tenuto conto del valore dell'area di sedime (pari a mq 641,53 circa), di una ipotetica destinazione commerciale del piano terra per una s.l.p. di mq 472,03, oltre al portico esterno di mq 169,47 circa, e di una destinazione residenziale del piano primo e secondo per una s.l.p. di mq 809,15 circa oltre a mq 169,47 circa destinati a loggia al primo piano.

Il **valore di alienazione** dell'area in oggetto può essere pertanto definito in **€ 700.000,00.**

In fede

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
TECNICO COMUNALE
(Geom. Feroldi Federica)

# C O M U N E  D I  B R A N D I C O

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

Provincia di Brescia

Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

*Mail ufficio tecnico: tecnico @comune.brandico.bs.it - Pec comune.brandico@legalmail.it*


## ESTRATTO MAPPA
## Foglio 5 mappali 795 (ex 633 parte)

# C O M U N E  D I  B R A N D I C O

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

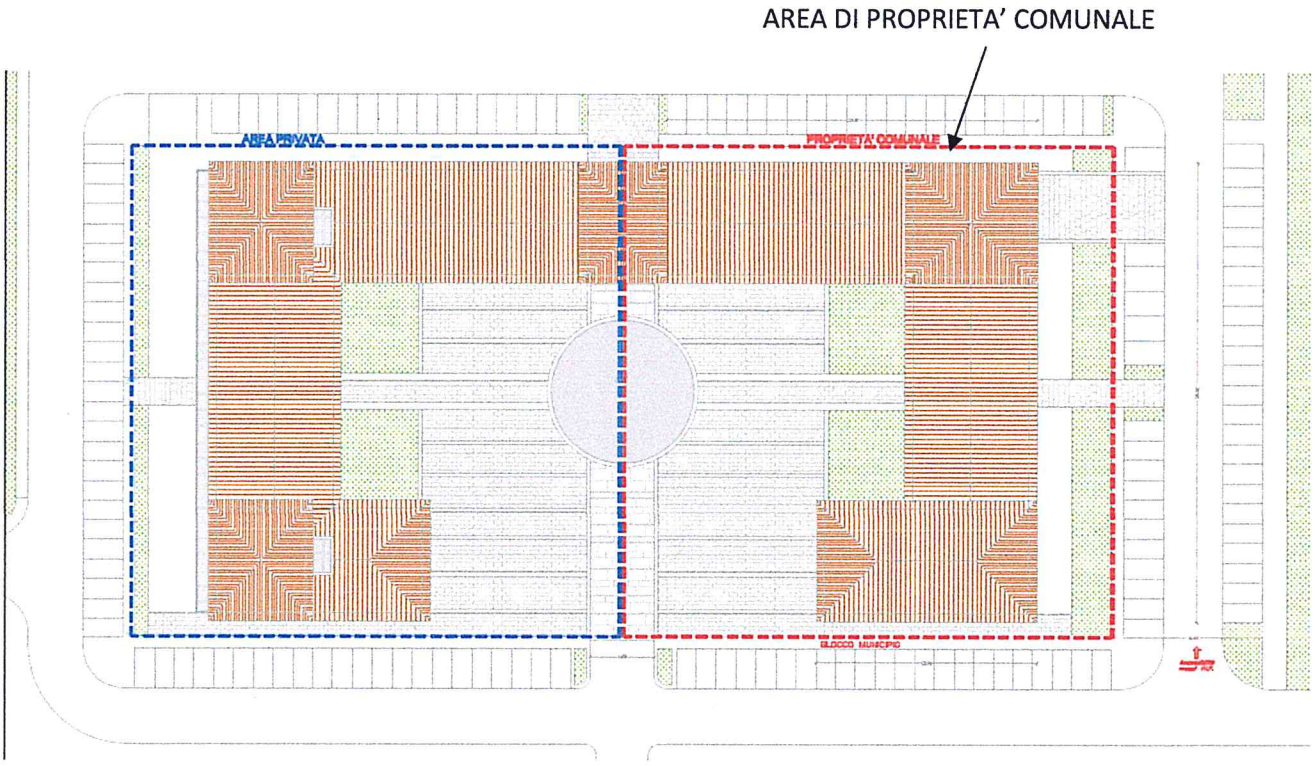
Provincia di Brescia

Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

*Mail ufficio tecnico: tecnico @comune.brandico.bs.it - Pec comune.brandico@legalmail.it*


## PLANIMETRIA




**VIA LEONARDO DA VINCI**

# C O M U N E  D I  B R A N D I C O

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

Provincia di Brescia

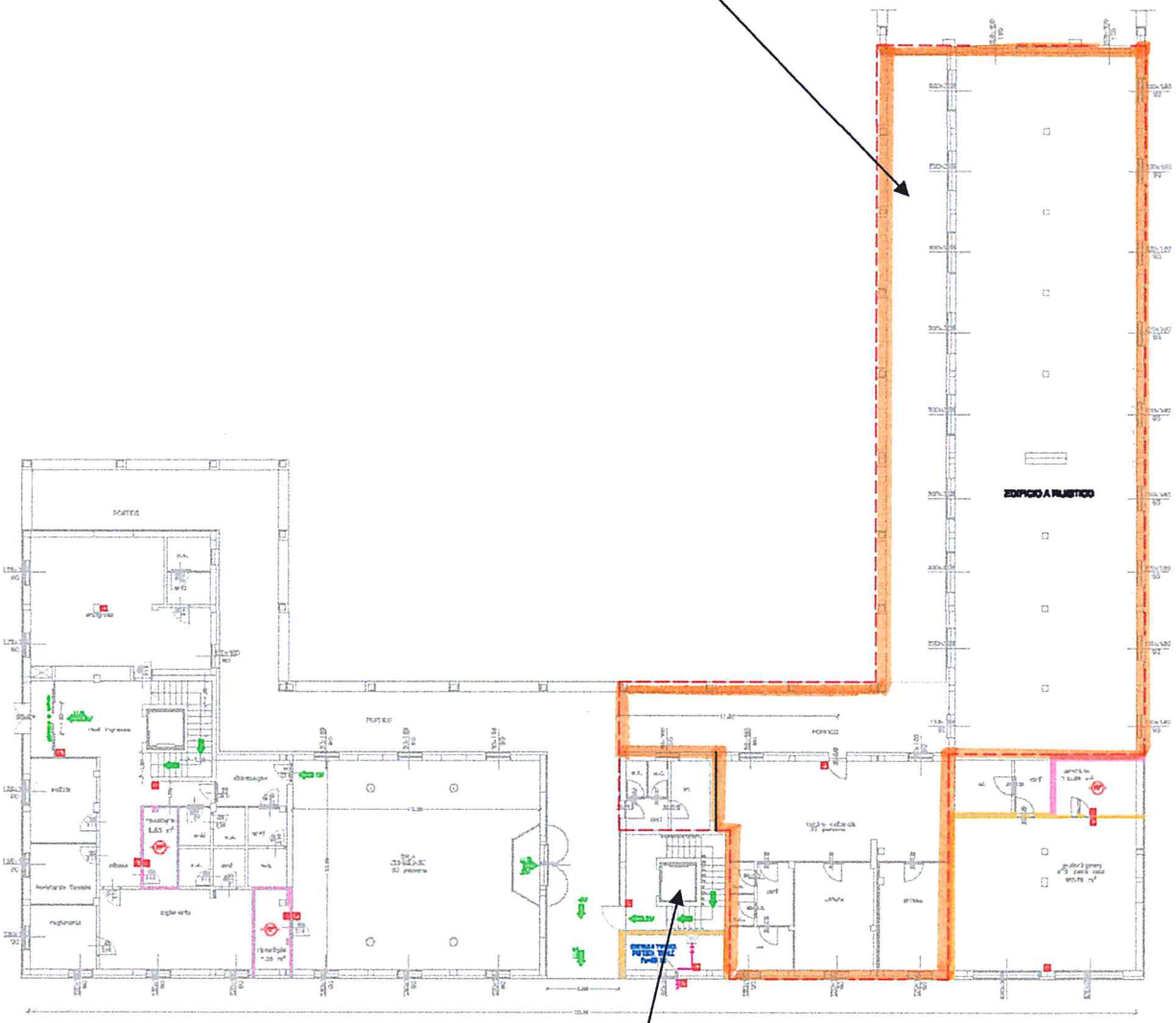
Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

*Mail ufficio tecnico: tecnico @comune.brandico.bs.it - Pec comune.brandico@legalmail.it*


## PIANO TERRA

PORZIONE INTERAMENTE AL RUSTICO (PRIVA DI TRAMEZZE)
DA ALIENARE




SCALA COMUNE

# C O M U N E  D I  B R A N D I C O

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

Provincia di Brescia

Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

*Mail ufficio tecnico: tecnico @comune.brandico.bs.it - Pec comune.brandico@legalmail.it*


## PIANO PRIMO

# C O M U N E  D I  B R A N D I C O

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

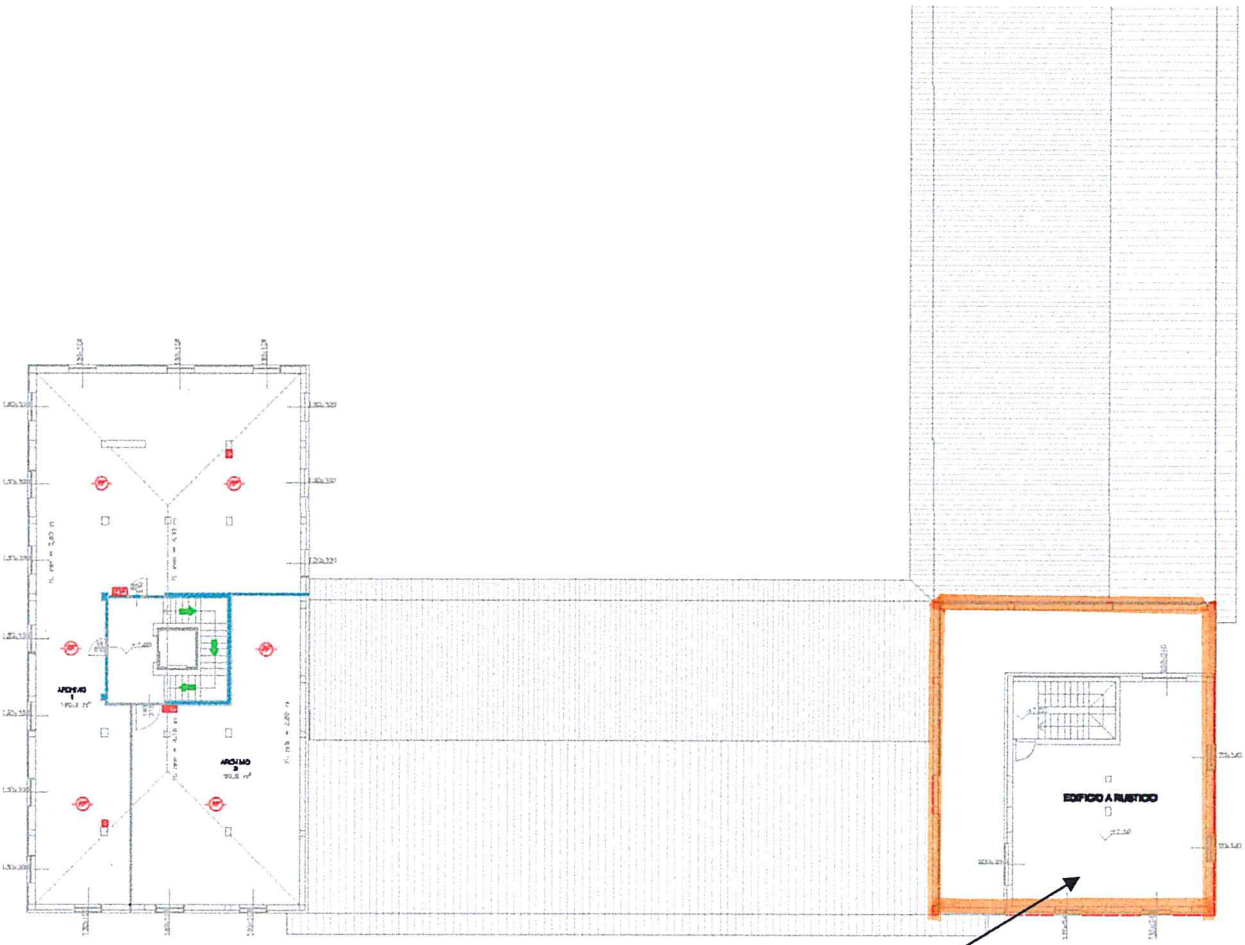
Provincia di Brescia

Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

*Mail ufficio tecnico: tecnico @comune.brandico.bs.it - Pec comune.brandico@legalmail.it*


## PIANO SECONDO




PORZIONE INTERAMENTE AL RUSTICO
DA ALIENARE

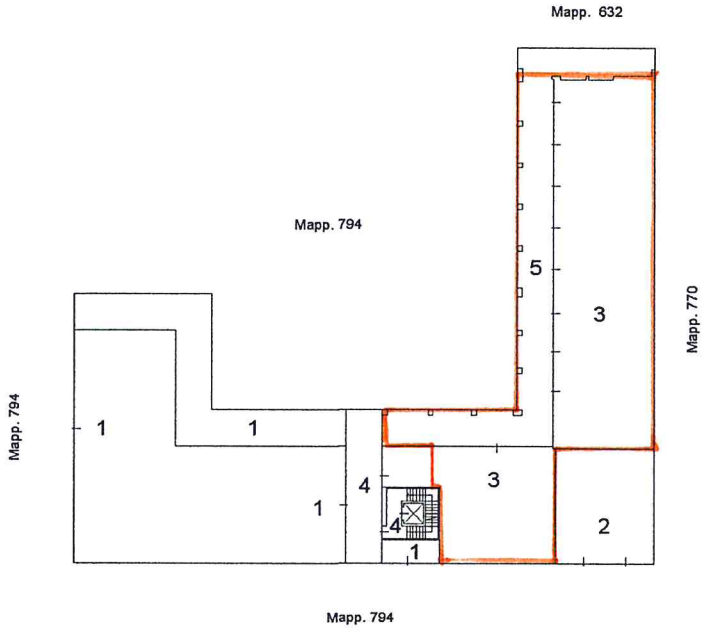
Agenzia delle Entrate

**CATASTO FABBRICATI**

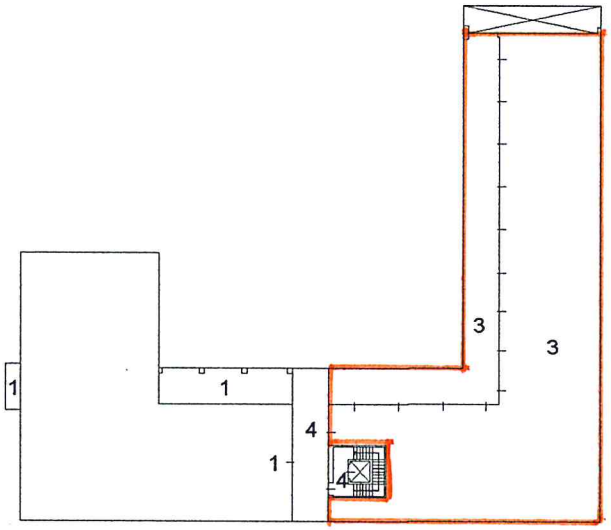
Ufficio provinciale di Brescia

| ELABORATO PLANIMETRICO | Compilato da: Rolfi Maddalena | Iscritto all'albo: Geometri | Prov. Brescia | N. 4852 |
|---|---|---|---|---|
| Comune di Brandico | Sezione: NCT | Foglio: 5 | Particella: 795 | Protocollo n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | | | Tipo Mappale n. 170980 del 15/07/2015 | Scala 1 : 500 |

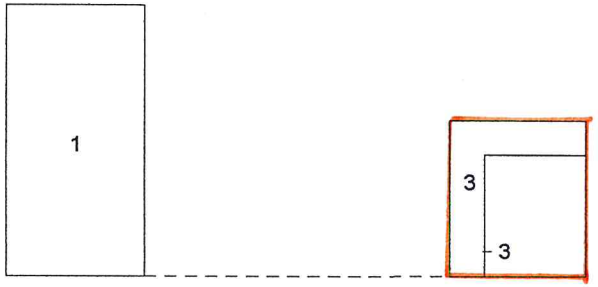
## Piano Terra




## Piano Primo




## Piano Secondo



# C O M U N E  D I  B R A N D I C O

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

Provincia di Brescia

Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

*Mail ufficio tecnico: tecnico @comune.brandico.bs.it - Pec comune.brandico@legalmail.it*


## FOTOGRAFIE IMMOBILE

# C O M U N E  D I  B R A N D I C O

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

Provincia di Brescia

Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

*Mail ufficio tecnico: tecnico @comune.brandico.bs.it - Pec comune.brandico@legalmail.it*

# C O M U N E  D I  B R A N D I C O

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

Provincia di Brescia

Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

*Mail ufficio tecnico: tecnico @comune.brandico.bs.it - Pec comune.brandico@legalmail.it*

# C O M U N E  D I  B R A N D I C O

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

Provincia di Brescia

Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

*Mail ufficio tecnico: tecnico @comune.brandico.bs.it - Pec comune.brandico@legalmail.it*

# C O M U N E  D I  B R A N D I C O

Tel. 030.97.51.12
030.99.75.523
Fax 030.97.59.088

Provincia di Brescia

Via IV Novembre 14

C.A.P. 25030
c.f. e p.iva
00956690176

*Mail ufficio tecnico: tecnico @comune.brandico.bs.it - Pec comune.brandico@legalmail.it*