



## COMUNE DI PRALBOINO

Provincia di Brescia

### UFFICIO TECNICO

*Settore Patrimonio*

## FABBRICATO EX. CENTRALE TELECOM

(Via Martiri Libertà n. 14)

# “RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA”

FABBRICATO DI PROPRIETA' COMUNALE IN VIA MARTIRI LIBERTA' N. 14

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO :

LOTTO UNICO | FG. 6 - MAPP. 225/Sub. 8 (parte) – Categ. C/2 – Cl. 3 – Mq. 91

Pralboino, li 22/07/2015



**Il Tecnico Comunale**  
(Geom. Gelmini Enzo)

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 09 MAR. 2016

### STUDIO TECNICO COMUNALE

Via Veronica Gambarà n. 14

25020 – PRALBOINO (BS)

Tel. 030.954129 - Fax. 030.9547397

e-mail. [edilizia@comune.pralboino.bs.it](mailto:edilizia@comune.pralboino.bs.it)

## 1 - PREMESSA

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico del Sindaco del Comune di Pralboino in riferimento al piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; l'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 20.07.2015 -

## PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

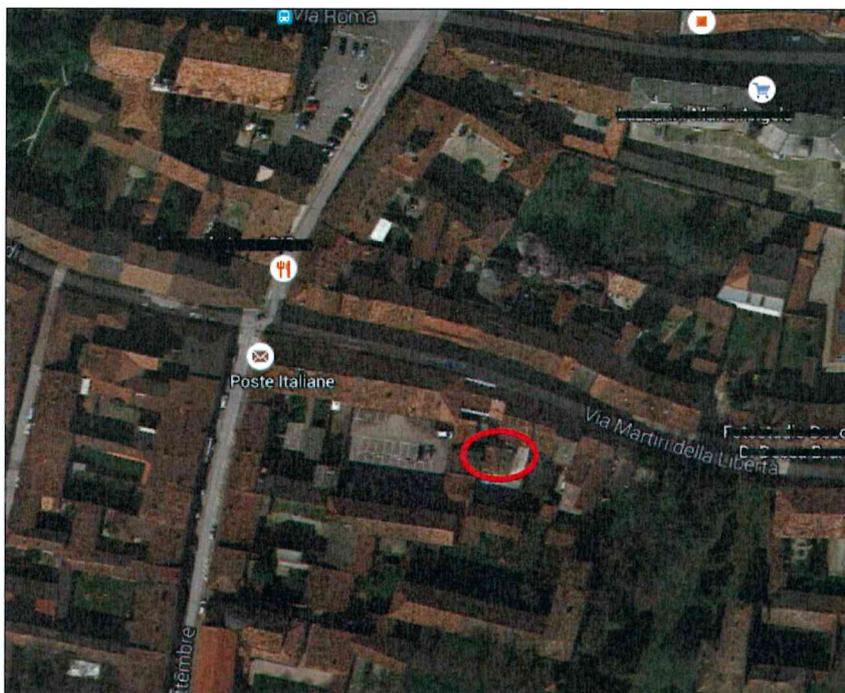
### 2 - DESCRIZIONE IMMOBILE

#### *Notizie di carattere generale.*

Il locale precedentemente adibito a sede ex. centrale Telecom, è situato in Via Martiri della Libertà n. 14 del Comune di Pralboino. risulta censito al N.C.T. come segue:

Porzione immobile di cui al mapp. 225/Sub. 8 del Foglio 6 -

Il fabbricato, è situato in posizione centrale, lungo la strada comunale Via Martiri della Libertà (una delle vie principali del paese), all'interno del nucleo storico ed a pochi metri dalla piazza principale denominata "Piazza Veronica Gambara" ove è collocata la Chiesa, la Sede Municipale, il Distretto Sanitario e si svolge il mercato settimanale, facilmente raggiungibile dai pedoni.



### 3 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO E CONSISTENZA DEL LOCALE OGGETTO DI ALIENAZIONE.

Il complesso comunale ha una forma a ferro di cavallo ed composto da un edificio principale ex. Sede Municipale posto in lato nord, prospiciente la strada pubblica Via Martiri della Libertà, attualmente adibito a sede delle varie associazioni e ufficio postale, dal Tetro Comunale posto in lato sud e da locali accessori posti in lato est le cui unità immobiliari sono prospicienti ad un parcheggio pubblico interno aperto e disponibile alla cittadinanza.

Il fabbricato oggetto della presente stima è costituito da una porzione del complesso comunale posto in lato est dello stesso, composto da locale ingresso, piccolo ripostiglio e locale ad uso deposito attualmente in uso alla associazione denominata "Il Fauno", con solo accesso pedonale direttamente dal parcheggio pubblico.

La struttura portante verticale è costituita da muratura in mattoni pieni di vario spessore mentre quella orizzontale con solai in laterocemento. Il tetto si presenta con orditura in legno costituita da travi portanti, travetti ed assito superiore con manto di copertura in coppi il tutto in cattivo stato di conservazione visto il parziale cedimento dei travetti portanti.

La finitura interna ed esterna del fabbricato è ad intonaco di cui parte tinteggiato, con pavimentazione in mattonelle in cls., muri divisorii realizzati in laterizio e serramenti interni ed esterni in cattivo stato di conservazione.

Il fabbricato è privo di impianto idrico e di riscaldamento ma dotato di impianto elettrico non autonomo con punti luce e prese di corrente in cattivo stato di conservazione. L'impianto elettrico dovrà comunque essere revisionato e reso autonomo rispetto al resto del complesso immobiliare di proprietà comunale.

Lo stato di conservazione e manutenzione dello stabile, può essere definito mediocre in rapporto alla vetustà dell'edificio nel suo complesso viste anche le condizioni delle strutture portanti verticali esterne che presentano delle fessurazioni degne di rilievo e soggette ad una verifica di stabilità delle fondazioni.

#### **4 - CONFINI**

**NORD** : Proprietà Sig.ra Ardesi Rosaria

**SUD** : Proprietà comunale adibita a deposito

**EST** : Proprietà F.lli Bassini Alessandro e Marco

**OVEST** : Proprietà comunale adibita a parcheggio pubblico

#### **5 - DATI URBANISTICI**

L'immobile è inserito nell'Ambito "Storico di Antica Formazione" come individuato dal vigente P.G.T. approvato con edificazione regolata dall'art. 24 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole;

La tipologia degli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica così come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dall'art. 5 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

#### **6 - VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA**

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, è stata eseguita una ricerca negli atti comunali accertando che il fabbricato di cui trattasi è stato costruito in data antecedente il 1942 per cui non esistono titoli o licenze di costruzione per la sua edificazione ed inoltre non si rilevano provvedimenti successivi a tale data rilasciati sul medesimo fabbricato per interventi edilizi meritevoli di rilievo oltre a quelli si presume eseguiti di manutenzione ordinaria.

## **7 - STATO DI POSSESSO**

Proprietà del Comune di Pralboino pervenuta allo stesso ente in data antecedente al 01.09.1967. Non è stato possibile reperire copia del provvedimento di trasferimento del bene al medesimo Ente Pubblico.

## **8 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è costituito da una porzione dell'unità immobiliare urbana censita al NCT come segue :

FOGLIO N. 6 - MAPP. 225/SUB. 8 - CATEG. C/2 - CL. 3 - MQ. 91 - RENDITA € 112,79

## **9 - CALCOLO DELLA CONSISTENZA**

Per quanto concerne la consistenza dell'immobile oggetto di perizia, le superfici sono state rilevate parte dalle schede catastali e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile ( censito al N.C.T. al Foglio 6 mappale n. 255/Sub. 8) come segue :

- Ingresso : Superficie utile interna mq. 6,66
- Ripostiglio : Superficie utile interna mq. 5,55
- Locale principale : Superficie utile interna mq. 39,20

per una superficie utile interna complessiva di mq. 51,41 ed una superficie lorda di pavimento (compreso le murature) di circa mq. 64,38.

La volumetria complessiva dell'immobile oggetto di perizia rispetto alla quota esterna di riferimento del parcheggio risulta pari a mc. 247,86 -

## **Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **10 - CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

L'amministrazione comunale ha espresso la necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione ed alienazione dell'immobile.

Per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

La stima si fonda su un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fasi fondamentali, tra di loro indipendenti ed autonome:

- Fase I: Individuazione dell'appropriato aspetto economico, capace di risolvere in modo logico ed obiettivo il caso di stima ed i reali rapporti economico - giuridici intercorrenti tra persone, cose e fatti implicati nella stima;
- Fase II: Ricerca del procedimento estimativo, idoneo a risolvere equamente la situazione dell'aspetto economico assunto. Ogni procedimento assunto è razionale purché porti al risultato esatto e cioè a quello più attendibile;
- Fase III: Individuazione dei dati elementari necessari per risolvere il procedimento prescelto. I dati necessari possono essere:
  - a) di fatto, e cioè direttamente misurabili o accertabili (sia tecnici sia economici);
  - b) ipotetici, e cioè quelli stimabili nell'assunzione di determinare ipotesi.

Nel caso in esame, a parere dello scrivente, si ritiene applicabile il MCA - Market Comparison Approach, ovvero un procedimento di stima immobiliare noto e diffuso in tutto il mondo, consistente nell'individuare il prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc...), basandosi quindi sulla

rilevazione dei dati sulle quotazioni immobiliari, ai quali andranno applicati degli "aggiustamenti" sistematici in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

## 11 - PROCESSO DI STIMA

Visto l'esito delle indagini effettuate sul valore del mercato immobiliare nella zona di riferimento per beni aventi le medesime caratteristiche del fabbricato oggetto di stima e sulla base dell'interrogazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, risulta che il valore di mercato dell'immobile varia da un minimo di €. 465,00/mq. ad un max. di €. 630,00/mq. per superficie lorda complessiva di pavimento (comprensiva delle murature interne ed esterne).

## 12 - CONCLUSIONI

Considerate le premesse, tenuto conto dello stato dei luoghi, della ubicazione e del suo attuale stato di conservazione, si ritiene appropriato attribuire un valore di stima di €.550,00/mq. corrispondente ad un valore complessivo dell'immobile come segue:

mq. 64,38 x €. 550,00/mq. = €. 35.409,00

rettificato per arrotondamento ad €. **35.400,00** (Euro trentacinquemilaquattrocento/00)

### Allegati :

- Documentazione fotografica
- Pianta dei locali
- Planimetria catastale
- Estratto mappa
- Visura catastale

Pralboino, li 22.07.2015



**Il Tecnico Comunale**  
(Geom. Gelmini Enzo)

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Particolari interni stato di conservazione

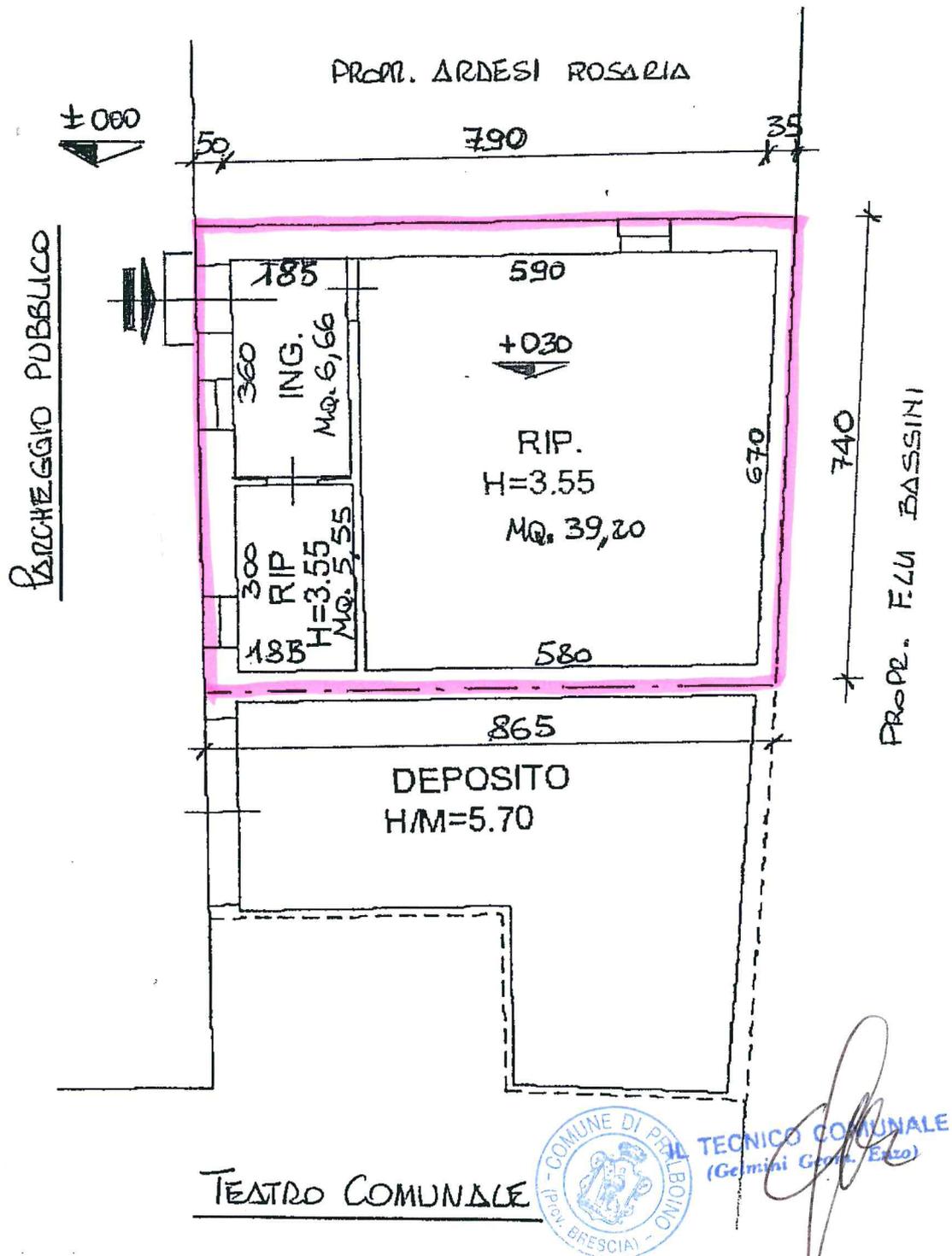


Vista interna dei locali



# PIANTA PIANO TERRA

Scala 1: 100



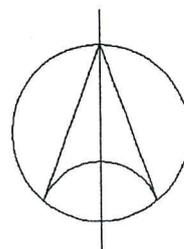
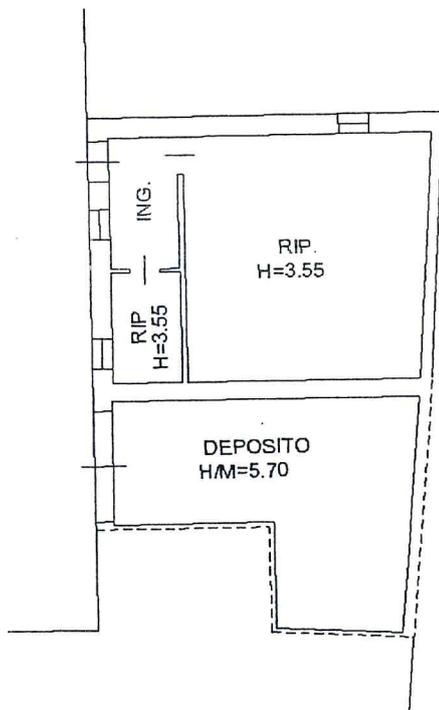
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia**

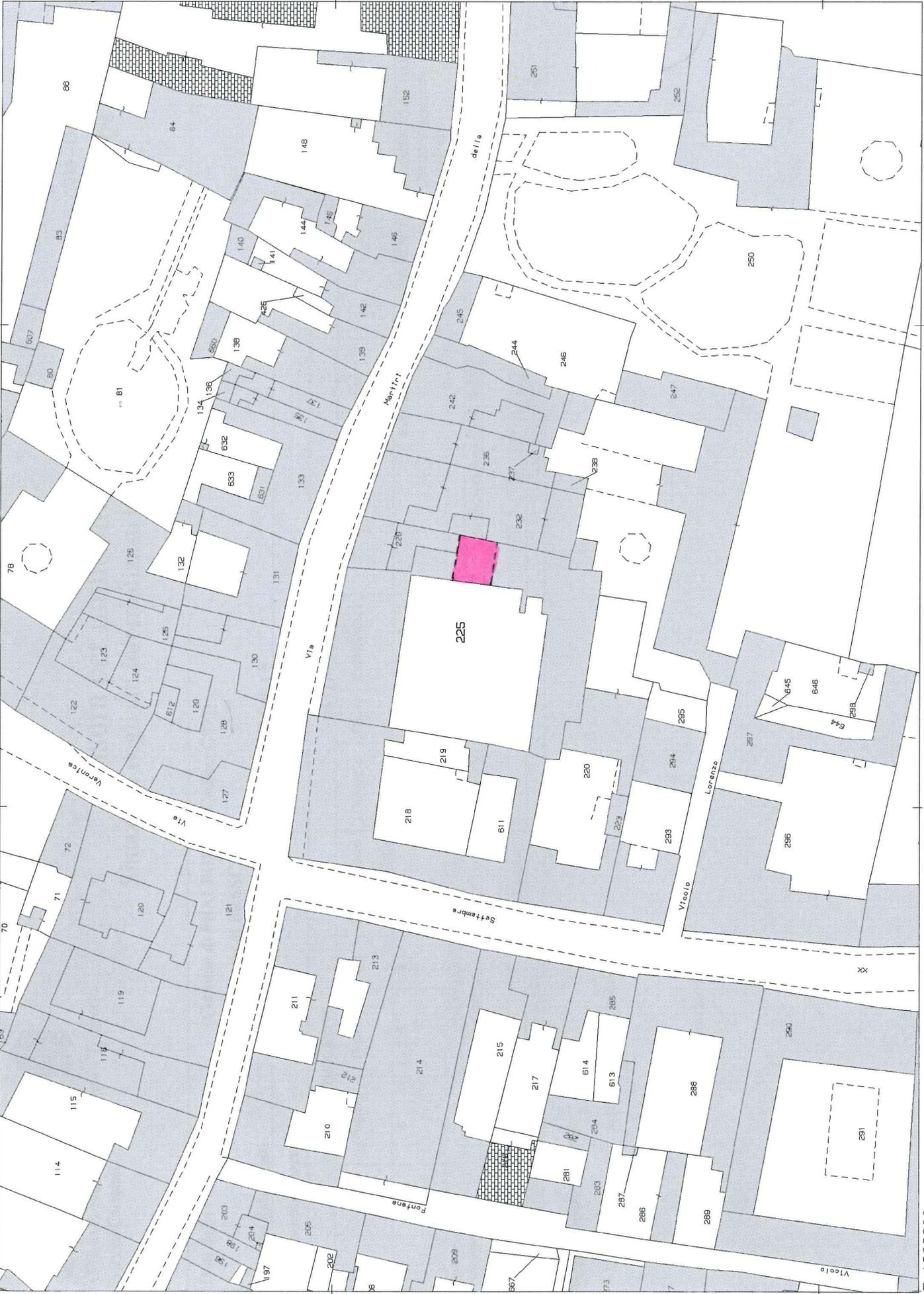
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pralboino	
Via Martiri Della Liberta' _____ civ. 14	
Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 6 Particella: 225 Subalterno: 8	Compilata da: Bassini Alessandro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia _____ N. 3932

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO TERRA**





Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 24-Lug-2015 10:58  
 Prof. n. T71371/2015

Comune: PRALBINO  
 Foglio: 6

I Particella: 225

E-1595200

N=5013300



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/07/2015 - Ora: 12.09.04 Fine  
Visura n.: T121407 Pag: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PRALBOINO ( Codice: G977)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di BRESCIA</b>	
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Sez. Urb.: NCT Foglio: 6 Particella: 225 Sub.: 8</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	NCT	6	225	8			C/2	3	91 m <sup>2</sup>	Euro 112,79	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/04/2008 n. 11867.1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n. BS0157401) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b> VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 14 piano: T;											
<b>Annotazioni</b> classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PRALBOINO con sede in PRALBOINO	88002390172*	(1) Proprietà per 1000/1000

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G977 - Sezione - Foglio 6 - Particella 225

### Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali