

**CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:**

*Vista la finalità di quanto qui analizzato (area edificabile a destinazione PRODUTTIVA), la presente valutazione è redatta utilizzando il VALORE DI TRASFORMAZIONE, un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.*

***Più precisamente nella stima del VALORE DI TRASFORMAZIONE, spesso usata per calcolare il valore di aree edificabili secondo l'”Highest and Best Use”, è necessario utilizzare tutti i seguenti criteri di stima.***

***Nel caso specifico, si è quindi proceduto utilizzando:***

- ***il metodo del costo per calcolare il costo di costruzione dei vari immobili ipotizzati (CAPANNONI dalle ampie dimensioni sviluppati al piano terra);***
- ***le analisi di tipo finanziario per attualizzare alla data odierna il valore degli edifici ultimato ipotizzati.***

*Si precisa che:*

- *Il VALORE DI TRASFORMAZIONE è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio ed urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa; tale valore deve essere scontato all'attualità.*

## PROGETTO DI MASSIMA:

Superficie Territoriale intero Ambito : 70.905 Mq  
Superficie Fondiaria intero Ambito : 56.700 Mq (incidenza 80%)  
Rapporto di copertura 60%

Visto quanto sopra relativamente al metodo di stima qua utilizzato si è proceduto ipotizzando un progetto di MASSIMA sul lotto in oggetto, supponendo quindi la futura realizzazione sull'intero piano, di un compendio PRODUTTIVO sviluppato al piano terra.

*Più precisamente tale progetto di MASSIMA, risulta avente i seguenti indici di utilizzazione:*

Valutazione lotto in oggetto

Mq. territoriale 9.080,00 Mq

Mq. fondiaria = 80% = 7.264,00 Mq

**Il progetto di massima in oggetto prevede quindi l'edificazione di TRE LOTTI per la costruzione di TRE CAPANNONI per una superficie LORDA complessiva di 4.200,00 Mq. piu' precisamente cosi' individuati:**

Mq. Superficie fondiaria Mq. 7.000,00 (approssimato in difetto da 7.264,00) x 60 %

## VALORE DI TRASFORMAZIONE

Visto quanto sopra, si è proceduto ipotizzando un progetto di MASSIMA, supponendo quindi la futura realizzazione di un COMPENDIO immobiliare a destinazione produttiva sviluppato esclusivamente al piano terra.

VM = VALORE UNITARIO CAPANNONI piano TERRA € 750,00/Mq

Valore di mercato del complesso immobiliare ipotizzato a fine lavori pari a **€ 3.150.000,00:**

Capannoni edificabili 4.200,00 Mq. x € 750,00/Mq

Si precisa che il valore unitario di € 750,00/Mq per capannoni artigianali risulta quello individuato dalla media di quanto indicato sul "Listino dei valori degli immobili 2/2017" redatto dalla Camera di commercio di Brescia.

KI = Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte ecc) pari a **€ 78.750,00** (indicativamente pari al 2,50% del valore di mercato a fine lavori);

KK = COSTO UNITARIO di COSTRUZIONE CAPANNONI piano TERRA € 135,00/Mc

Costo delle opere del complesso immobiliare ipotizzato pari a **€ 1.701.000,00:**

Piano terra : Mc. 12.600,00 Mc. x € 135,00/Mc

ST = Spese tecniche e generali ipotizzate pari a **€ 136.080,00** (indicativamente pari al 8% del costo delle opere del complesso immobiliare);

KU = Urbanizzazioni e contributi concessori (standard di qualità e opere di urbanizzazione), calcolati in percentuale seguendo le indicazioni della scheda "Ambito 4" art. 23"

Standard di qualità intero ambito € 1.700.000,00 spettante all'area € 218.000,00

Opere di urbanizzazioni € 30,00/ mq x 9.080 Mq lotto = € 273.000,00

Complessivo **€ 491.000,00**

KV = Spese per la commercializzazione (pubblicità ecc) ipotizzati indicativamente pari al 1,5% del valore complessivo del complesso immobiliare: **€ 31.500,00;**

OP = Oneri passivi, ipotizzati assumendo una percentuale di finanziamento pari al 50%, tasso di mutuo del 3 % ed un orizzonte temporale (costruzione-vendita) di 12 mesi: **€ 22.000,00**

UTILE IMMOBILIARE ATTESO: 20%

Si è proceduto poi allo sconto all'attualità, prevedendo un flusso di cassa ipotizzato in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi complessivi 12 mesi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.

## MODELLO PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA TRASFORMAZIONE

ALLEGATO AL RAPPORTO N.

**Manerbio**

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

### ASSUNZIONI

a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	3,0%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	12

### DATI GENERALI

VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= €	3 150 000,00
KI =	Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte, ecc.)	= €	78 750,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= €	1 701 000,00
ST =	Spese tecniche e generali	= €	136 080,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= €	491 000,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= €	47 250,00
OP =	Oneri passivi	€	22 000,00
<b>Totale costi</b>		= €	<b>2 476 080,00</b>
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	20,0%
r =		=	19,70%

### DETERMINAZIONE DEL VALORE

*I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.*

Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0	25%	€ 619 020,00	0%		-€ 619 020,00
6	45%	€ 1 114 236,00	20%	€ 630 000,00	-€ 442 598,56
12	30%	€ 742 824,00	80%	€ 2 520 000,00	€ 1 484 691,73
18					
24					
30					
36					
42					
48					
54					
60					
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 2 476 080,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 3 150 000,00</b>	<b>€ 423 000,00</b>

baricentro costi - mesi

6

baricentro ricavi - mesi

10,8

VA =

Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione

= €

**423 000,00**

### INDICATORI DI CONTROLLO

**UTILE IMMOBILIARE LORDO COMPLESSIVO**

=

€ 250 920,00

=

**8,66%**

Note:

DATO URBANISTICO

Superficie  
area

9 080,00

mq.

=

PARAMETRO UNITARIO

=

47,00

€/mq.

**RAPPORTO COMPLEMENTARE - R<sub>c</sub> = VA/VM**

=

13%



E=1590300



1 Particella: 13



AREA TECNICA  
Edilizia

Piazza Cesare Battisti 1  
25025 Manerbio (BS)  
Tel. 030 938700  
C.F. 00303410179 - P.IVA 00553300989

www.comune.manerbio.bs.it  
protocollo@pec.comune.manerbio.bs.it  
protocollo@comune.manerbio.bs.it

*Consegnato a mano*

Manerbio, 19 dicembre 2017

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

VISTI:

- la richiesta presentata in data 14.12.2017 da FINAMANTI MATTEO, tendente ad ottenere il rilascio del presente certificato;
- il vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera C.C. n. 29 del 22 giugno 2016, pubblicato sul BURL n. 40 del 5 ottobre 2016, comprensivo della componente geologica, idrogeologica, sismica e della rete ecologica comunale;
- l'art. 30, 2° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (disposizioni inerenti il certificato di destinazione urbanistica);
- la parte 4 della D.G.R. n. IX/2616 del 30 novembre 2011 (informazioni circa le limitazioni derivanti dalla classificazione di fattibilità assegnata nell'ambito della componente geologica dello strumento urbanistico generale);

### SI CERTIFICA

che gli immobili siti in questo Comune, individuati dal richiedente con il mappale n. 13 del foglio n. 13 del Catasto di Manerbio, sono classificati dal Piano di Governo del Territorio vigente come sommariamente riportato di seguito:

Ambito urbanistico	<b>Ambito di Trasformazione n. 4</b> <b>Parte linee di arretramento (stradale)</b> <b>Parte linee di attenzione al rischio per l'insediamento permanente di attività e abitanti</b>
Classe di fattibilità geologica	<b>2 – Aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità maggiore di mt. 5,00); il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque mediamente alto</b>

*Referente: Roberto Carrera – Sportello Unico Edilizia - telefono 030 9387254 - urbanistica@comune.manerbio.bs.it*  
*Orari di apertura al pubblico: tutte le mattine, giovedì escluso, ore 8.45 / 12.45*  
*Martedì 14.30 / 16.30 - giovedì 14.30 / 16.00*



AREA TECNICA  
Edilizia

Piazza Cesare Battisti 1  
25025 Manerbio (BS)  
Tel. 030 938700  
C.F. 00303410179 - P.IVA 00553300989

www.comune.manerbio.bs.it  
protocollo@pec.comune.manerbio.bs.it  
protocollo@comune.manerbio.bs.it

	<b>Parte 3d – Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto situata sul livello fondamentale della pianura, comprese le depressioni di cava</b>
Zona sismica in base all'Ordinanza Presidente Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 ed alla DGR 11 luglio 2014, n. X/2129	<b>3 – sismicità bassa</b>
Scenario di pericolosità sismica locale	<b>Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi</b>
Vincoli presenti	<b>Parte rispetto stradale (D.lgs. n. 285/1992) Parte limite di rispetto elettrodotto alta tensione</b>
Rete Ecologica Comunale (REC)	<b>Siepi e filari Fasce di mitigazione</b>

che gli immobili siti in questo Comune, individuati dal richiedente con il mappale n. **160 sub. 17** del foglio n. **18** del Catasto di Manerbio, sono classificati dal Piano di Governo del Territorio vigente come sommariamente riportato di seguito:

Ambito urbanistico	<b>Area stradale Parte linee di arretramento (RIM) Parte ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica</b>
Classe di fattibilità geologica	<b>2 – Aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità maggiore di mt. 5,00); il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque mediamente alto  3d – Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto situata sul livello fondamentale della pianura, comprese le depressioni di cava  Parte 4d2 (Fasce di rispetto dei corsi d'acqua facenti parte del Reticolo Idrico Minore)</b>
Zona sismica in base all'Ordinanza	<b>3 – sismicità bassa</b>

Referente: Roberto Carrera – Sportello Unico Edilizia - telefono 030 9387254 - urbanistica@comune.manerbio.bs.it  
Orari di apertura al pubblico: tutte le mattine, giovedì escluso, ore 8.45 / 12.45  
Martedì 14.30 / 16.30 - giovedì 14.30 / 16.00



AREA TECNICA  
Edilizia

Piazza Cesare Battisti 1  
25025 Manerbio (BS)  
Tel. 030 938700  
C.F. 00303410179 - P.IVA 00553300989

www.comune.manerbio.bs.it  
protocollo@pec.comune.manerbio.bs.it  
protocollo@comune.manerbio.bs.it

Presidente Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 ed alla DGR 11 luglio 2014, n. X/2129	
Scenario di pericolosità sismica locale	<b>Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi</b>
Vincoli presenti	<b>Parte classe 4 (Fattibilità geologica con gravi limitazioni)</b>
Rete Ecologica Comunale (REC)	-

che gli immobili siti in questo Comune, individuati dal richiedente con il mappale n. **483 sub. 114** del foglio n. **19** del Catasto di Manerbio, sono classificati dal Piano di Governo del Territorio vigente come sommariamente riportato di seguito:

Ambito urbanistico	<b>Nuclei di antica formazione (NAF)</b>
Classe di fattibilità geologica	<b>2 – Aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità maggiore di mt. 5,00); il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque mediamente alto</b> <b>3d – Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto situata sul livello fondamentale della pianura, comprese le depressioni di cava</b>
Zona sismica in base all'Ordinanza Presidente Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 ed alla DGR 11 luglio 2014, n. X/2129	<b>3 – sismicità bassa</b>
Scenario di pericolosità sismica locale	<b>Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi</b>
Vincoli presenti	-
Rete Ecologica Comunale (REC)	-

Si precisa che l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile di cui trattasi è soggetta:

*Referente: Roberto Carrera – Sportello Unico Edilizia - telefono 030 9387254 - urbanistica@comune.manerbio.bs.it*  
*Orari di apertura al pubblico: tutte le mattine, giovedì escluso, ore 8.45 / 12.45*  
*Martedì 14.30 / 16.30 - giovedì 14.30 / 16.00*



AREA TECNICA  
Edilizia

Piazza Cesare Battisti 1  
25025 Manerbio (BS)  
Tel. 030 938700  
C.F. 00303410179 - P.IVA 00553300989

[www.comune.manerbio.bs.it](http://www.comune.manerbio.bs.it)  
[protocollo@pec.comune.manerbio.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.manerbio.bs.it)  
[protocollo@comune.manerbio.bs.it](mailto:protocollo@comune.manerbio.bs.it)

- alle disposizioni delle norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente, comprensive della componente geologica, idrogeologica, sismica e della rete ecologica comunale;
- alle prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio;
- ad eventuali norme speciali non recepite dallo strumento urbanistico, o sopravvenute, che il destinatario del presente certificato deve accertare e verificare a propria cura e sotto la propria responsabilità.

Il presente certificato non può individuare e quantificare esattamente la superficie eventualmente edificabile o inedificabile, che dovrà essere calcolata dal destinatario del presente certificato, a propria cura e sotto la propria responsabilità.

Il presente certificato ha validità un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Imposta di bollo assolta mediante marca n. 01161330696740.

**La Responsabile dell'Area Tecnica**

**(Maria Vittoria Tisi)**

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi  
dell'articolo 24 del D.lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii..*

*Referente: Roberto Carrera – Sportello Unico Edilizia - telefono 030 9387254 - [urbanistica@comune.manerbio.bs.it](mailto:urbanistica@comune.manerbio.bs.it)  
Orari di apertura al pubblico: tutte le mattine, giovedì escluso, ore 8.45 / 12.45  
Martedì 14.30 / 16.30 - giovedì 14.30 / 16.00*