

PERIZIA DI STIMA

**finalizzata a definire il VALORE dell'immobile posto in Iseo (BS) Via Duomo n° 39 Ex casa
Panella, catastalmente identificato al Foglio NCT 8 Mappale 102 sub. 6.**



N.B. immagine NON in scala

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto **Berardelli geom. Roberto**, nato a Milano il 19/08/1964, residente in Travagliato Via G. D'Annunzio n. 13, con studio in Travagliato (BS) Piazza Degli Alpini n° 2, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Brescia al n. 3935, in possesso della certificazione- Livello Avanzato n° 01-IT-6011600052 Norma UNI 11558:2014, rilasciato dall'ente TÜV Thüringen Italia, relativamente all'incarico professionale affidato con Determinazione n.636 del 28.10.2019, per la redazione della perizia di stima finalizzata a definire il VALORE dell'immobile posto in Iseo (BS) Via Duomo n° 39 "Ex casa Panella", catastalmente identificato al Foglio NCT 8 Mappale 102 sub. 6, dopo aver proceduto ai rilievi ed accertamenti del caso espone quanto segue.

Nota Bene: si precisa che il sottoscritto, per la stesura della presente si è avvalso della collaborazione del Geom. Loda Chiara, residente e con studio in Pompiano (BS) Via O. Berlucci n° 10, iscritta al Collegio dei geometri della Provincia di Brescia al n. 5187, in possesso della certificazione – Livello Avanzato n° 01-IT-6011600059 Norma UNI 11558:2014, rilasciato dall'ente TÜV Thüringen Italia.

SCOPO DELLA STIMA:

Scopo della presente stima risulta essere, l'individuazione del più probabile VALORE di MERCATO dell'immobile posto in Iseo (BS) Via Duomo n° 39 "Ex casa Panella", catastalmente identificato al Foglio NCT 8 Mappale 102 sub. 6.

L'immobile in oggetto è un ampio fabbricato multipiano (4 piani fuori terra) con ampio giardino di pertinenza precedentemente utilizzato come "Residenza Sanitaria per Anziani e Centro Diurno" ed ora in parte utilizzato da associazioni comunali ed in parte inutilizzato.

Più precisamente per la presente valutazione si procederà attraverso l'applicazione del 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, è necessario utilizzare tutti e tre i criteri di stima.

Nel caso specifico, si è quindi proceduto utilizzando:

- **il metodo M.C.A. (METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO) per stabilire il valore degli edifici da costruire (progetti di massima);**
- **il metodo del costo per calcolare il costo di costruzione dei vari immobili ipotizzati (AMPI LOCALI COMMERCIALI al piano terra ed ALLOGGI residenziali di pregio sviluppati su vari piani);**
- **le analisi di tipo finanziario per aggiornare alla data odierna il valore degli edifici ultimato ipotizzati (flussi di cassa).**

INDIVIDUAZIONE SATELLITARE



N.B. immagine NON in scala

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

Oggetto della presente è l'immobile posto in Iseo (BS) Via Duomo n° 39 (Ex casa Panella), catastalmente identificato al Foglio NCT 8 Mappale 102 sub. 6; più precisamente trattasi di un ampio fabbricato multipiano (4 piani fuori terra) con ampio giardino di pertinenza, immobile precedentemente utilizzato come "Residenza Sanitaria per Anziani e Centro Diurno" ed ora in parte utilizzato da associazioni comunali ed in parte inutilizzato.

Il fabbricato in oggetto, risulta collocato nel centro storico di ISEO, in una zona centrale di vecchia edificazione, prettamente a destinazione RESIDENZIALE e COMMERCIALE, dove la maggior parte dei fabbricati presenti ha destinazione MISTA (commerciale per il piano terra con negozi di vicinato e residenziali per i piani superiori), con tipologia immobiliare USATA, in proprietà condominiale e dove la tipologia edilizia risulta essere sostanzialmente composta da ampi fabbricati in parte originari ed in parte completamente ristrutturati, in una zona prospiciente il lago, dotata di tutti gli impianti tecnologici primari necessari quali fognatura, rete acquedotto, rete metanodotto, rete di pubblica illuminazione, rete elettrica e rete telefonica e nelle vicinanze delle strutture pubbliche importanti quali scuole, uffici e negozi.

Più precisamente trattasi di fabbricato realizzato originariamente in muratura ed, a seguito di lavori di riqualificazione funzionale nei primi anni '80, in cemento armato, ferro e vetro con coperture miste e struttura lignea ed in cemento armato.

L'intero fabbricato edificato probabilmente nel XIX secolo, è appartenuto ad una nobile famiglia locale ed acquisito dal Comune di Iseo nel 1979 (vedi capito provenienza) e risulta oggetto di vari lavori di riqualificazione a partire dai primi anni '80.

Più precisamente trattasi di immobile realizzato originariamente in muratura e che, a seguito dei lavori di riqualificazione funzionale, ha perduto gli stilemi architettonici e decorativi originari avendo con tale intervento gravemente compromesso le parti originali del fabbricato.

Da segnalare la presenza di un portale carraio in pietra e di una nicchia contenente una statua raffigurante un Santo Vescovo S. Vigilio benedicente, entrambi collocati nel prospetto sud sulla Via Duomo; in riferimento a quanto sopra indicato si veda la "Verifica dell'interesse culturale dei beni immobili ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m.i." pag 11.

Il fabbricato in oggetto, con affaccio sulla Via Lungolago Guglielmo Marconi, posto in fregio alle Vie del Bastione e Via Duomo, presenta vari accessi su tutte le pubbliche vie presenti.

Le strutture portanti verticali sono in muratura, cemento armato ed acciaio e quelle orizzontali sono in cemento armato con parti in acciaio, con solai prefabbricati in laterocemento e parti con getto in opera; la copertura è su falde inclinate ed in modeste porzioni del tipo piana, esternamente il fabbricato è finito con intonaco al civile.

Internamente i locali sono finiti a regola d'arte: pavimenti parte in ceramica e parte in linoleum; i rivestimenti ed i pavimenti di bagni e cucina sono in ceramica, le porte interne sono in legno; le soglie ed i davanzali sono in pietra; i serramenti esterni sono in metallo con vetro camera con griglie esterne in legno.

Il fabbricato risulta dotato di impianto idrotermosanitario, elettrico, telefonico, del gas, fognario e di sollevamento interno.

Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 12/06/2014 dall'Ing. Gabriele Ghilardi, classe energetica scaturita "F".

ESTERNI





N.B. immagine NON in scala

- Situazione degli intestati dal 26/03/2012

*Dati anagrafici COMUNE DI ISEO con sede in ISEO
00451300172 (1) Proprietà per 1/1*

*DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/03/2012 protocollo n.
BS0080280 in atti dal 26/03/2012 Registrazione: ABITAZIONE-CASA DI RIPOSO (n.
10225.1/2012)*

*Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del
precedente:*

- *sezione urbana NCT foglio 8 particella 102 subalterno 5*
- *sezione urbana NCT foglio 8 particella 102 subalterno 2*
- *sezione urbana NCT foglio 8 particella 102 subalterno 3*
- *sezione urbana NCT foglio 8 particella 102 subalterno 4*

** Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria*

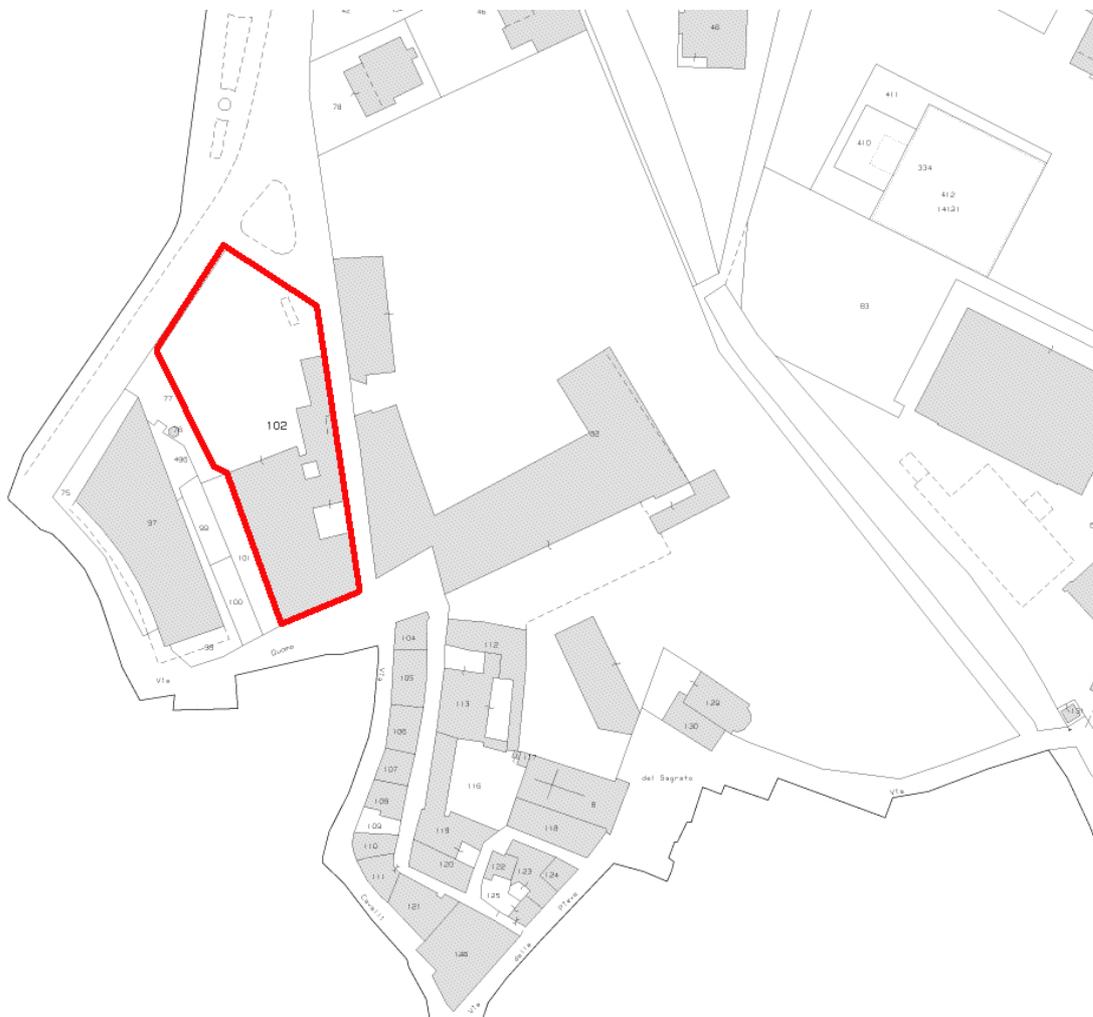
CONFINI: Il fabbricato in un unico corpo confina:

- A sud con la pubblica Via Duomo;
- A nord con la pubblica Via Lungolago Guglielmo Marconi;
- A ovest ed sst con la pubblica Via Del Bastione;

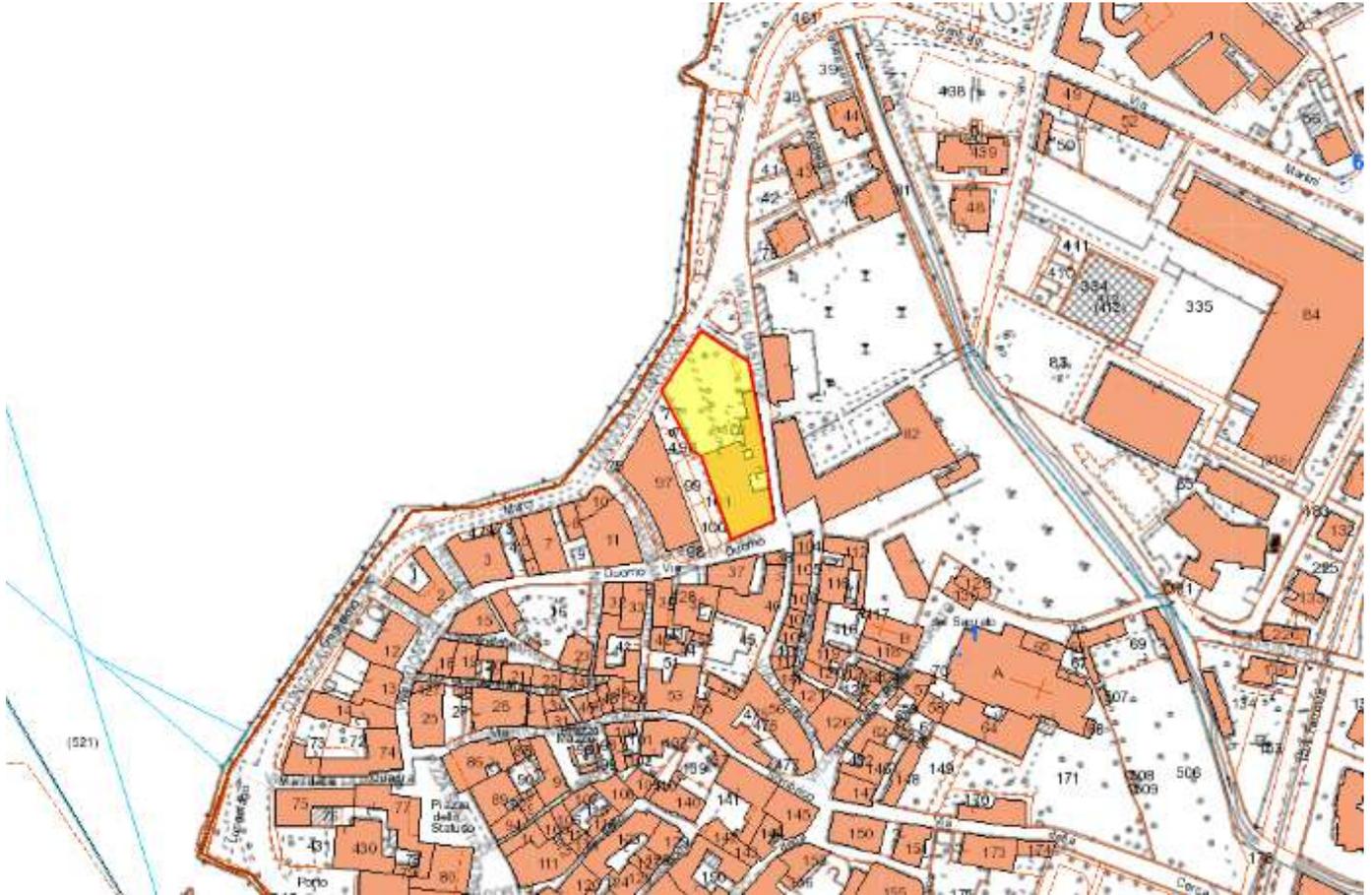
ESTRATTO MAPPA ed ESTRATTO cartografico desunto dal Sistema Informativo Territoriale Provinciale

A migliore individuazione di quanto qui analizzato si veda sia l'estratto mappa allegato sia quanto individuabile attraverso l'interrogazione effettuata sul "Geoportale della Provincia di Brescia- SIT Sistema Informativo Territoriale".

ESTRATTO MAPPA



N.B. immagine NON in scala



N.B. immagine NON in scala

SITUAZIONE EDILIZIA

Titoli autorizzativi:

Per quanto di mia conoscenza e verifica l'intero immobile in oggetto risulta edificato anteriormente al settembre 1967; successivamente risultano emanati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia gratuita Prot n. 1020 del 02/02/1982 per "ristrutturazione e risanamento fabbricato ad uso casa di riposo e centro diurno per anziani";
- Concessione Edilizia gratuita PE n° 2/LLPP del 10/09/1986 per varianti in corso d'opera alla CE prot n. 1020 del 02/02/1982".

Il fabbricato in oggetto è stato inoltre oggetto delle seguenti delibere di giunta comunale:

- N° 289 del 24/10/2002 per approvazione studio di fattibilità e piano finanziario per messa a norma della casa di riposo "R.Ili Guerini" di Iseo
- N° 69 del 26/02/2004 per approvazione progetto preliminare lavori di ristrutturazione e adeguamento casa di riposo "R.Ili Guerini" di Iseo;
- N° 74 del 01/03/2004 per interventi urgenti presso RSA F.Ili Guerini- approvazione relazione- autorizzazione lavori- copertura finanziaria;
- N° 330 del 18/11/2004 per indirizzi per ripresa lavori immobile Via Duomo R.S.A. Fondazione F.Ili Guerini Onlus;
- N° 111 del 05/05/2005 per approvazione q.t.e riepilogo di spesa lavori eseguiti presso la RSA F.Ili Guerini Onlus per manutenzione straordinaria impianti tecnologici e completamento ala est.

- N° 240 del 01/10/2012 per approvazione progetto preliminare di riconversione della casa Panella- Ex Ricovero Guerini- in residenziale ad accessibile e centro sociale.

Agibilità: Nessun riferimento in merito;

Collaudo: Verbale di Collaudo del 16/04/1985 a firma del Dott. Ing. Franco Provezza, (presentazione al Genio Civile di brescia in data 09/05/1985 prot. n° 26064);

Interesse Culturale: Verifica dell'interesse culturale dei beni immobili ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.- Ministero per i Beni e le Attività Culturali, in cui viene stabilito l'obbligo di ottenere l'autorizzazione della Sovraintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici "prima di procedere al distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, anche se non vi sia stata la dichiarazione prevista dall'art13 del D. Lgs citato (*"il riferimento è al portale carraio in materiale lapideo e alla nicchia contenente la statua raffigurante un Santo Vescovo benedicente in Via Duomo"*).

Attestato di prestazione energetica: redatto in data 12/06/2014 a firma dell'Ing. Gabriele Ghilardi, Classe energetica riscontrata "F".

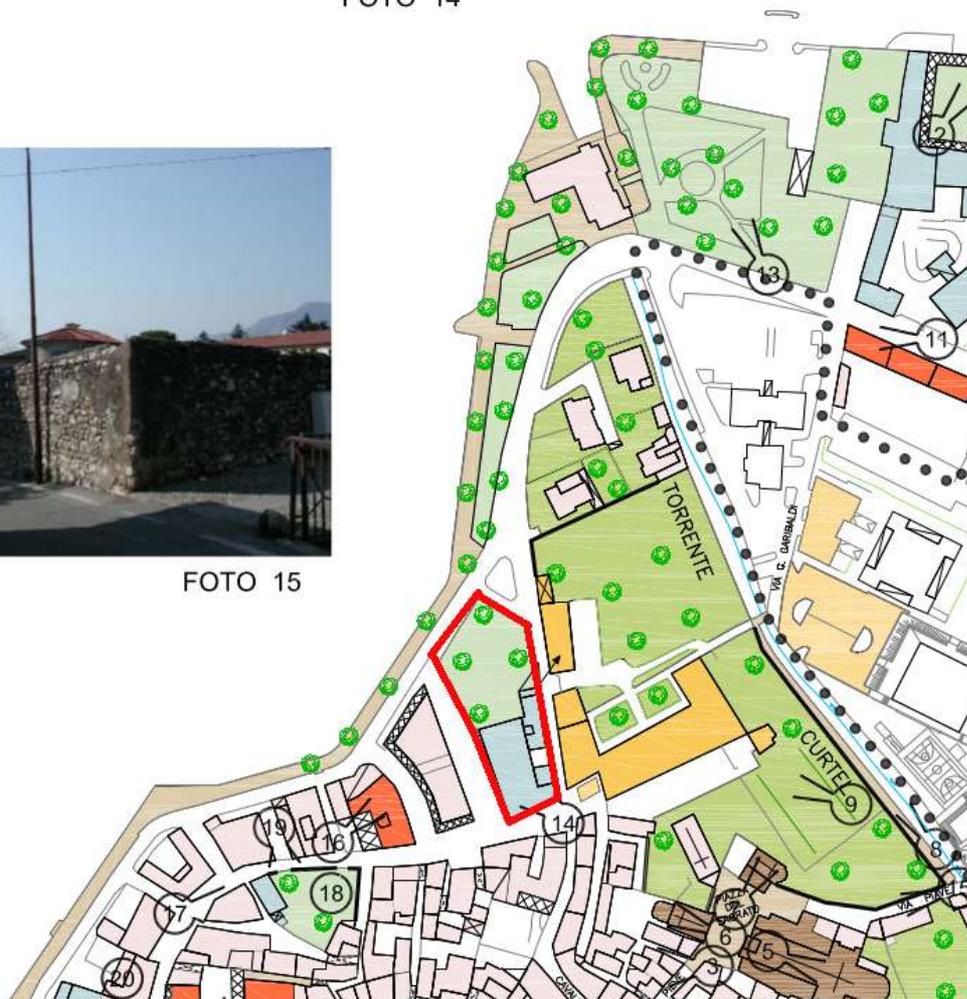
Estratto PGT- Tipologie edilizie- Centro Storico



FOTO 14



FOTO 15



N.B. immagine NON in scala



Edifici pubblici o di uso pubblico



aree pubbliche o di uso pubblico

Estratto NORME PGT:

CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TITOLO I – ZONE “A” - “A1” – ARCHITETTURE STORICHE PUNTUALI

ART. 21 - CENTRI STORICI – ZONA “A”

Il P.G.T. ed in particolare il P.d.R. identifica con la zona “A” i centri che rivestono carattere storico, architettonico, artistico e di pregio ambientale tenuto conto della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano, ai sensi e secondo le prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e dell'art. 10.7a della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. In queste zone, ogni intervento deve avere lo scopo di conservare i valori ambientali desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione. Nell'area perimetrata come zona “A” sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico. Entro la zona “A” di recupero, gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente, e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche ed alle modalità di intervento. Per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione di cui alla definizione del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni nei limiti delle prescrizioni generali valide per tutte le categorie di intervento. Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute, per la zona “A”, negli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444 in quanto applicabili. Ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n° 457 e successive integrazioni e modificazioni, si individua la zona “A”, quale zona di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, dove si rendono necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso e dove è possibile individuare, anche successivamente all'approvazione del presente piano, le zone da assoggettare a piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della legge 457 citata. Lo studio di riferimento è quello costituito dalle schede relative ai singoli immobili approvato con delibera del C.C. n. 6 del 17/03/2005 con le prescrizioni particolari riportate nelle schede allegata alle presenti norme.

Categorie tipologiche

Edifici ecclesiastici – Castelli Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle chiese, dai castelli ed eventuali strutture annesse.

Palazzi – Case padronali e case di pregio Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati, scaloni, sale affrescate e dalla presenza di un cortile o giardino privato. Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati. Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX sec. fino a giungere ad edifici caratteristici delle costruzioni di primo novecento.

Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

Case a corte Le case a corte sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad un cortile e con uno o più fronti esterni disposti su strada. Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola. Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna. Il cortile di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

I rustici di case a corte sono i corpi di fabbrica all'interno della corte destinati ad accessori alla residenza, ad attività agricole o in disuso.

Le case a blocco sono gli edifici che si aggregano e formano blocchi di abitazioni con prospetti su diversi lati. La maggior parte delle case a blocco non ha lotto di pertinenza e si affacciano su spazi pubblici.

Le case a schiera e in linea sono gli edifici che si aggregano nel sistema edilizio a cortina con due testate cieche in aderenza ad altri edifici; un fronte strada in diretto rapporto con gli spazi pubblici, a volte in fregio alla via pubblica; un fronte interno verso aree di pertinenza o piccole corti comuni. La cortina viene classificata indipendentemente dalla distribuzione interna degli alloggi (duplex e simplex) e dal rapporto tra la larghezza del fronte strada e la profondità del corpo di fabbrica.

Le case d'angolo sono gli edifici con due o tre lati in diretto rapporto con gli spazi pubblici. Sono la cerniera tra due diversi sistemi edilizi a cortina o più semplicemente il nodo urbano da cui parte una singola cortina. Possono costituire il cardine di raccordo di uno o più sistemi tipologicamente complessi. Costituiscono il riferimento per un progetto di ristrutturazione urbana.

Le altre tipologie sono costituite da edifici non sono sempre classificabili con facilità, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale. In tale classificazione vengono poste anche le abitazioni realizzate a fine '800, primi '900.

Edilizia contemporanea: Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945.

Corpi accessori: Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazioni principali:

- residenza sub A)
- attrezzature ricettive

Gli ampliamenti di attrezzature ricettive esistenti e la realizzazione di nuove attrezzature ricettive sono ammessi previo reperimento di spazi di sosta e parcheggio nella misura minima di un posto macchina ogni camera. Tali zone di sosta o parcheggio qualora non possano essere reperiti all'interno dell'intervento o nelle vicinanze devono comunque essere ritrovate nel capoluogo o nelle frazioni dove viene realizzato l'intervento.

L'Amministrazione Comunale qualora ritenesse l'ampliamento di attrezzature ricettive esistenti o la realizzazione di nuove attrezzature funzionale alla vocazione turistica del territorio può consentire la monetizzazione parziale o totale dello standard a parcheggio richiesto. Tale monetizzazione deve comunque essere vincolata all'acquisizione o alla realizzazione di posti macchina o parcheggi nella località interessata dall'intervento.

Destinazioni compatibili:

- attrezzature terziarie e di servizio sub A), C)
- attrezzature di interesse collettivo.

Le attività ammesse nel centro storico sono le seguenti:

sub A.1); sub A.3); sub A.4); sub A.5); sub A.6); sub A.7).

Sono escluse le attrezzature terziarie e di servizio sub A.2).

Per l'immobile denominato Capponi e la casa Panella sono ammesse anche le attrezzature terziarie e di servizio sub A.2).

Le attività di ristorazione e le attrezzature para-commerciali compresi gli uffici possono svilupparsi anche al primo piano. Sono tollerate le attività esistenti all'adozione del P.G.T., anche se in contrasto con la presente norma.

Sulle unità immobiliari e gli edifici aventi in atto destinazioni non compatibili, sono consentite, in mancanza di trasformazioni d'uso in senso conforme alle destinazioni ammesse, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nei piani di recupero le destinazioni d'uso per attività terziarie e di servizio sub A), e C) non dovranno superare il 50% della S.l.p. totale prevista. Per quanto attiene le attrezzature sub A.2) non sono comunque ammessi nuovi insediamenti, ma esclusivamente: ristrutturazione di attività già esistenti alla data di approvazione della seguente variante, compatibili con la tipologia storica con ampliamento di SIp limitato al doppio della SIp esistente, fino ad un massimo di mq. 50 di ampliamento e per una sola volta sulla licenza da attuarsi con permesso di costruire convenzionato che preveda la monetizzazione degli standard solo per le attività terziarie; trasferimento di esercizio già in attività nella zona dello stesso centro storico (Iseo su Iseo, Clusane su Clusane, ecc.), con ampliamento di SIp limitato al doppio della SIp esistente, fino ad un massimo di mq. 50 di ampliamento e per una sola volta sulla licenza da attuarsi con permesso di costruire convenzionato che preveda la monetizzazione degli standard. La destinazione d'uso indicata sulle tavole dell'analisi funzionale al piano terra deve intendersi indicativa e non vincolante, sono vincolanti le destinazioni ammesse dal presente paragrafo.

Per l'edificio "Lido dei Platani" non è ammessa la destinazione residenziale.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Prescrizioni generali per tutti gli interventi

Tutti gli interventi da attuarsi nella zona omogenea "A", restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, piano particolareggiato o piano di recupero, devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni previste nell'ambiente circostante. Tale finalità generale può essere perseguita attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale.

Prescrizioni per migliorare la qualità dell'intervento:

- Prospetti: prima di ogni intervento valutare, tramite una lettura accurata del contesto, se il paramento murario attualmente a vista lo era anche in origine, al fine di evitare di massima lo scrosto di ulteriori porzioni di intonaci storici meritevoli di conservazione; gli intonaci antichi e le finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le iniezioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante. Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado, non recuperabili; sui paramenti murari in pietra, in laterizio o in opera mista è prescritta in ogni caso l'intonacatura a raso sasso in malta non cementizia, evitando l'effetto di sottolineatura degli elementi; gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni

di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di

prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche. Prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti delle coloriture originarie che devono comunque essere salvaguardate; mantenimento a vista dei capochiave metallici e fori pontai; mantenimento di tutte le decorazioni architettoniche (cornici, decorazioni a graffito, incisione o affresco, fasce marcapiano, ecc.) e gli elementi architettonici (portali, banchine, cornici e mensole piccionaie, inferriate, serramenti lignei quando recuperabili, mantovane, aggetti dei balconi ecc.); le santelle sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate; conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire porte e finestre come previsto nelle modalità di intervento qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto; sono vietati nuovi balconi o ballatoi in aggetto lungo le strade, gli spazi pubblici e i marciapiedi di uso pubblico; le insegne pubblicitarie e commerciali devono essere compatibili con le caratteristiche storiche dei contesti edilizi ed urbanistici; i serramenti esterni dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, sono ammessi anche in ferro o alluminio di colore da concordare con l'Ufficio Tecnico; l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante e/o persiane in legno o in alluminio; le caldaie, gli impianti di condizionamento quando sono collocati esternamente a vista sulle facciate, devono avere una idonea mascheratura consona al centro storico da valutarsi con parere specifico da parte della Commissione ambientale paesistica nei vari casi; lo sportello delle caldaie totalmente incassate nelle murature esterne dovrà essere colorato come la facciata; si dovrà inoltre privilegiare l'installazione interna delle unità refrigeranti; è vietata l'installazione di parabole sui balconi, davanzali o facciate, che possono essere ammesse sui tetti previo parere specifico della Commissione ambientale paesistica.

- Apparati strutturali: Devono essere mantenuti e solo restaurati i portici e le logge individuati nelle tavole dell'analisi funzionale al piano terra; per altri portici e logge è ammesso il loro recupero anche tamponandoli utilizzando serramenti leggeri in ferro o legno e cristallo a larga specchiatura, sufficientemente arretrati rispetto alle strutture esistenti. Sono esclusi tamponamenti in muratura. Solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi; è ammessa la demolizione di superfetazioni quando riconosciute come tali, quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori, realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.); devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale o per l'inserimento necessario di collegamenti verticali è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originali o sostituzione con orizzontamenti di tipologia diversa; devono essere salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti e accertati gravi motivi di degrado è consentita la ricollocazione di nuove colonne in pietra secondo la tipologia e i materiali originari.

- Coperture: Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi o tegole in cotto; le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate con sagomature o in legno secondo la situazione preesistente; le grondaie devono essere in lamiera, in rame o acciaio a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare; i comignoli di pregio devono essere, se possibile, conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi; è vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari sulle coperture degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo; relativamente agli edifici interessati dalle altre modalità di intervento è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari sulle coperture solo dietro presentazione di relazione tecnica ed energetica circostanziata, studio di inserimento architettonico dei manufatti sul fabbricato; per tutti gli edifici è ammesso che la struttura del fine corsa degli ascensori superi la sagoma della copertura esistente, purché vengano inclusi in abbaini che si inseriscano nel contesto delle coperture storiche.

- Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti: Tutti gli spazi liberi interni ed esterni di pertinenza degli edifici devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni delle presenti norme. Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini. Per le piazze e le strade è consigliato l'uso di pietre in lastre, di porfido a cubetti e di acciottolato richiamando tipologie di disegni già storicamente preesistenti o attuate in piazze e strade ristrutturare negli ultimi anni. La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un'area libera anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata. Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere inserite in modo armonico nel contesto architettonico e tipologico. Le zone a verde pubblico e attrezzato esistenti vanno conservate o devono essere oggetto di progetti esecutivi pubblici. Eventuali diradamenti, sfoltimenti e abbattimenti arborei saranno effettuati sentito l'Ufficio Tecnico. Le corti sono costituite da spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico che evidenziano i cortili caratteristici delle case a corte sia di tipo rurale che signorile. Le corti non possono essere frazionate con recinzioni fisse. E' possibile la pavimentazione delle corti con materiali di tipo tradizionale (acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre). Le alberature di alto fusto esistenti devono essere

salvaguardate. Non è ammessa l'occupazione del sottosuolo dei cortili salvo che per la collocazione di caldaie per il riscaldamento in ottemperanza alle norme antincendio e per la realizzazione di parcheggi sotterranei, come previsto al successivo punto. Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine, che possono essere realizzate negli orti, nei giardini e nei broli nella salvaguardia delle alberature di alto fusto esistenti e con uno studio delle sistemazioni a terra.

- Posti macchina: Nella zona "A" di recupero, in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 sono soggette alle limitazioni del presente articolo. Gli interventi attuati mediante ristrutturazione edilizia totale e piano particolareggiato o di recupero devono prevedere la localizzazione di spazi coperti o scoperti per ricoveri di autovetture e motocicli in ragione di almeno un posto macchina di almeno mq. 12 esclusi spazi di manovra per unità abitativa compatibilmente con le caratteristiche storico-formali del complesso architettonico. E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di recupero in modo che le rampe di discesa ai box interrati non siano invasive dello spazio del cortile. E' invece possibile interessare con rampe e parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli. Il cambiamento d'uso dei corpi attualmente rustici o in disuso attuato con permesso di costruire, qualora sia agevolmente possibile e consentito l'accesso carraio, dovrà prevedere prioritariamente ai piani terra la formazione di spazi al coperto per ricovero di autovetture e motocicli in ragione di un metro quadrato ogni dieci mc. di costruzione, riferito al volume della porzione di edificio oggetto di intervento. Nel caso non sia possibile o agevole l'accesso carraio i parcheggi pertinenziali dovranno comunque essere reperiti anche in altra località dello stesso centro.

- Norme per i muri storici

I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi. E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 4,00 sul fronte del muro solo per la realizzazione di accessi carrai laddove non vi sia altra possibilità di accesso da verificare caso per caso (edificio per edificio) onde evitare demolizioni sconsiderate. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente e previo progetto.

Modalità di intervento

Le modalità di intervento nella zona "A" tengono conto delle definizioni della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni con le seguenti ulteriori precisazioni conformate delle categorie tipologiche e degli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

I gradi di operatività sono individuati per tutti gli edifici della zona "A" di recupero nelle tavole delle modalità di intervento e per il patrimonio di antica formazione anche nelle schede di rilevamento.

Con permesso di costruire sono ammessi i seguenti interventi:

Restauro:

Risanamento conservativo: Il risanamento conservativo è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili e ammesse. Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti, è possibile il ripristino delle aperture manomesse o murate. Il trattamento superficiale esterno di queste facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale. Si precisa inoltre che: per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione; per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici. Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare l'ultimo solaio orizzontale al fine

di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti,

b) eliminazione di pareti non portanti;

- c) **mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;**
- d) **mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti, su tutti i prospetti sono vietati nuovi balconi e ballatoi;**
- e) **consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;**
- f) **l'utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti nel sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente che deve essere considerata altezza massima e che può essere alterata solo nei casi previsti dalle schede di rilevamento; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza media ponderale, ai sensi della L. R. n. 22 del 19/11/1999 art. 6, dovrà essere di almeno 2,40 m.;**
- g) **l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto e la collocazione di lucernari a raso, sulle falde della copertura rispetto alla strada, purché ciò non comporti la formazione di abbaini. La collocazione di finestre a raso è consentita in misura di un'apertura ogni 15 mq. di superficie utile del piano sottotetto recuperato all'uso residenziale; le aperture non possono avere dimensioni superiori a mq. 1,20. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.). Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio e conforme alle destinazioni ammesse.**

Ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei profili e delle strutture:.....”

TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

ART. 6 – DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie e, salvo specificazioni introdotte nelle norme relative alle zone sottoelencate, s'individuano come segue.

Alle destinazioni d'uso principali sottoelencate s'intendono aggiunte le funzioni tecnologiche ed i servizi, integrati nello stesso complesso, strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale.

1. Residenza:

A) abitazioni con relativi spazi accessori e di servizio, compresi gli uffici professionali integrati nell'alloggio per non più del 40% della superficie dello stesso;

B) abitazioni agricole, situate all'interno di una azienda agricola o connesse al suo territorio, funzionali alle esigenze abitative del conduttore (proprietario o affittuario), secondo le disposizioni della legge regionale 12/2005 e successive modifiche;

C) residenze turistiche, costituite da unità edilizie di piccola dimensione, formanti un complesso unitario, dotate di servizi comuni a servizio delle sole residenze. Per la definizione delle residenze turistiche si fa riferimento alla legge vigente;

D) abitazioni di servizio pertinenziali;

E) residenze extra agricole in ambiti agricoli o ambientali. Sono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito di aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in zona agricola e/o ambientale ma espressamente riconosciute non adibite all'uso agricolo.

2. Attrezzature ricettive (definite dalla L.R 16 luglio 2007 n. 15 e s.m.i):

A) alberghi, motel, villaggio albergo, albergo meubl e o garni, albergo dimore storiche, albergo centro benessere, residenze turistico alberghiere,

B) pensionati, collegi, conventi, strutture ricettive non alberghiere.

3. Attrezzature ricettive all'aria aperta (definite dalla L.R. 16 luglio 2007 n. 15):

A) villaggi turistici. Sono gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento,

B) campeggi. Sono gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento,

C) aree di sosta.

4. Attrezzature secondarie produttive:

A) attività industriali manifatturiere, di artigianato di produzione e depositi, di tipo urbano in quanto non recano disturbo o danno alle persone insediate nelle vicinanze per l'emissione di rumori,

esalazioni, scarichi e per traffico pesante indotto e comunque con esclusione di quelle ai successivi punti;

B) artigianato di servizio all'auto (autofficine, carrozzerie, elettrauto, ecc.), assistenza di autoveicoli anche con annessa attività secondaria di esposizione e vendita;

C) industrie alimentari, chimiche, tessili, meccaniche, per la produzione e/o lavorazione della gomma e delle materie plastiche, per la produzione della carta, per la lavorazione di minerali e metalli in genere e di metalli preziosi; industrie galvaniche, industrie delle pelli e del cuoio;

D) depositi al coperto o all'aperto di mezzi di trasporto collettivi; officine per la riparazione di carrozze ferroviarie, autobus, autocarri; attrezzature per l'interscambio delle merci; industrie per la costruzione e installazione di impianti e per la produzione e/o deposito di combustibili;

depositi di materiali edili e di recupero; impianti di imprese di costruzione; altri tipi di deposito.

5. Attrezzature terziarie e di servizio:

A) Le attrezzature terziarie e di servizio sub A) sono così suddivise:

sub A.1): esercizi di ristorazione – denominazioni a), b), c), d) della D.G.R. 7/17516 del 17/5/2004;

sub A.2): esercizi di somministrazione di bevande – denominazioni e), f), g), h), i), l) m) della D.G.R. 7/17516 del 17/5/2004;

sub A.3): esercizi commerciali al dettaglio e di esposizione con superficie uguale o inferiore a 400 mq di SIp e con superficie di vendita non superiore a mq. 250, facenti capo alle tipologie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita”;

sub A.4): funzione varie di tipo diffusivo, quali uffici, attività di servizio legate alle persone e alle imprese (attività di noleggio beni, agenzie di viaggio e di intermediazione, ecc.), la cui dimensione unitaria non può superare mq. 400 di SIp;

sub A.5): attività paracommerciali (banche, assicurazioni e simili, con servizio di sportello);

sub A.6): artigianato di servizio e per la piccola produzione di beni per la casa o la persona, eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio;

sub A.7): riparazione di beni di consumo.

B) uffici, attrezzature espositive, paracommerciali e commerciali al dettaglio di superficie superiore a mq 400 di SIp; saloni e concessionari di vendita di veicoli e natanti, anche con annessa officina; attrezzature fieristiche in sede propria; attrezzature per la grande distribuzione e il commercio all'ingrosso; esposizione e vendita di merci ingombranti (roulotte, motocaravan, materiali da campeggio, ecc.);

C) attività congressuali in sede propria, comprese le attrezzature di servizio e di supporto, strettamente pertinenti e necessarie;

D) rimessaggio, assistenza, esposizione e vendita natanti.

6. Attrezzature di interesse collettivo:

A) sedi istituzionali-amministrative, politiche, sindacali, o di categoria, sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale; attrezzature per l'istruzione, religiose, assistenziali, sanitarie di base (ambulatori, laboratori di analisi, ecc.);

B) attrezzature sanitarie come ospedali, cliniche, ecc.;

C) attrezzature sportive, per lo spettacolo e attività ricreative in genere e servizi commerciali e pubblici esercizi strettamente pertinenti e connessi.

7. Attrezzature agricole:

A) attrezzature riguardanti le attività di coltivazione e di allevamento, purché in funzione della produttività dell'azienda agricola; ove l'attività di allevamento non risulti in funzione della produzione agricola dell'azienda, l'attrezzatura è parificata alle attrezzature produttive sub C) di cui al paragrafo 4 precedente;

B) attrezzature riguardanti l'attività agrituristica di cui alla legge regionale n°3/92 e successive disposizioni, o attività assimilabili secondo i criteri dalle norme di zona.

DUE DILIGENCE

Definizione: Tra le poche definizioni reperibili in letteratura per il processo di due diligence si riporta come riferimento una delle più recenti: “Metodo per una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare (o, in generale, di un’azienda) considerando le sue specifiche caratteristiche peculiari e l’ambiente di collocazione come base per una transazione”.

Obiettivi: Il processo di due diligence prevede l’analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, o il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la due diligence è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un’adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

In linea di massima si può affermare che la principale finalità della due diligence è quella di accertare attraverso una raccolta mirata ed analitica di informazioni se vi siano le effettive condizioni di fattibilità dell’operazione programmata ovvero se sussistano elementi e profili di criticità che possano comprometterne il buon esito di una compravendita immobiliare, costruendo al contempo una solida base per l’eventuale negoziazione delle condizioni contrattuali dell’operazione.

Le attività di due diligence sono finalizzate a porre in essere un processo conoscitivo sullo stato documentale, consistenziale, manutentivo e reddituale di un compendio immobiliare.

L’obbiettivo alla base di tale operazione è trasferire a terzi la proprietà del bene, in blocco o frazionatamente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova o previa regolarizzazione di non conformità catastali, tecniche, urbanistiche, amministrative e contrattuali.

L’attività di due diligence è indispensabile sia per una corretta gestione del patrimonio immobiliare che per il suo trasferimento; infatti: definisce la proprietà e i vincoli che gravano su di essa e permette una completa conoscenza dell’immobile, determina gli accantonamenti necessari alla manutenzione e agli adeguamenti legislativi addossando correttamente le responsabilità.

Data e tipo di verifica: 15/10/2019 - Edilizia

Confronto tra gli elaborati grafici di progetto allegati all’ultimo provvedimento autorizzativo riscontrato: si riscontrano alcune lievi difformità interne dei locali (distribuzione interne-tavolati). Verifica tra stato dei luoghi ed elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia gratuita PE n° 2/LLPP del 10/09/1986 per varianti in corso d’opera alla CE prot n. 1020 del 02/02/1982”.

Data e tipo di verifica: 15/10/2019 - Urbanistica

Riscontro tra l’attuale destinazione urbanistica dell’immobile ed il vigente strumento urbanistico.

Data e tipo di verifica: 15/10/2019 – Catastale

Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di perizia: si riscontrano lievi leggere difformità interne in alcuni locali posti al piano primo e terzo. La scheda catastale andrebbe quindi aggiornata con quanto riscontrato durante il sopralluogo. Verifica tra stato dei luoghi e schede catastali fornite dalla proprietà aggiornate al 2012.

INDAGINE DI MERCATO

Iseo è un comune italiano di circa 9.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. Importante centro turistico sulla sponda sud-orientale del lago d'Iseo, si trova una ventina di chilometri a nord del capoluogo provinciale Brescia. Il suo territorio presenta le caratteristiche di un ambiente a cavallo fra il lago e la collina, fra l'acqua e la terra, particolarmente evidenti nell'habitat della Riserva naturale Torbiere del Sebino. Rientra inoltre nella zona vitivinicola della Franciacorta.

Il territorio di Iseo confina con i comuni di Corte Franca, Monte Isola, Monticelli Brusati, Paratico, Polaveno, Sarnico (BG), Provaglio d'Iseo e Sulzano. Fanno parte del territorio anche le frazioni di Clusane, Cremignane e Pilzone.

Il fabbricato in oggetto, risulta collocato nel centro storico di ISEO, in una zona centrale di vecchia edificazione, prettamente a destinazione RESIDENZIALE e COMMERCIALE, dove la maggior parte dei fabbricati presenti ha destinazione MISTA (commerciale per il piano terra con negozi di vicinato e residenziali per i piani superiori), con tipologia immobiliare USATA, in proprietà condominiale e dove la tipologia edilizia risulta essere sostanzialmente composta da ampi fabbricati in parte originari ed in parte completamente ristrutturati.

Attualmente il locale mercato immobiliare risulta fortemente condizionato dall'incerta situazione economica nazionale, specialmente per quanto riguarda la tempistica di collocazione.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una DISCRETA richiesta di IMMOBILI simili; si ritiene quindi d'ipotizzare una DISCRETA commerciabilità con tempi di collocamento che si potrebbero esaurire nel LUNGO-MEDIO periodo vista SOPRATTUTTO oltre che la difficile situazione economica nazionale anche il cospicuo intervento economico che richiederebbe l'acquisto iniziale ed il successivo intervento.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente perizia si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Non vi sono particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale della perizia.

La presente relazione tecnico-estimativa tiene quindi conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

Il fabbricato in oggetto, risulta collocato nel centro storico di ISEO, in una zona centrale di vecchia edificazione, prettamente a destinazione RESIDENZIALE e COMMERCIALE, dove la maggior parte dei fabbricati presenti ha destinazione MISTA (commerciale per il piano terra con negozi di vicinato e residenziali per i piani superiori), con tipologia immobiliare USATA, in proprietà condominiale e dove la tipologia edilizia risulta essere sostanzialmente composta da ampi fabbricati in parte originari ed in parte completamente ristrutturati.

Il locale mercato immobiliare ha registrato, per l'intera zona, un notevole calo degli scambi che soprattutto risulta influenzato dall'incerta situazione economica nazionale.

Sono improntate alla stabilità le previsioni dei prezzi per l'hinterland delle grandi città e per gli altri capoluoghi, come ad esempio la Città di Brescia.

Molto dipenderà, in tal senso, dalla congiuntura macroeconomica che interesserà il nostro Paese e soprattutto dall'andamento del mercato del lavoro.

La previsione 2019, per BRESCIA e provincia, evidenzia una possibile variazione dei prezzi compresa tra -2% ed + 2%.

Fonti consultate

Nella presente sezione vengono indicate alcune fonti "accreditate" ossia enti ed associazioni pubbliche e private dei quali, notoriamente, si avvalgono gli operatori del settore, pubblici (esempio: Agenzia delle Entrate) e privati (professionisti, agenti immobiliari, imprenditori edili, ecc...).

Elenco fonti di mercato:

- Listino Immobiliare 1/2017 - Comune di Iseo- Fronte Lago
Immobili residenziale (nuovo) da € 3.600,00 a € 3.340,00
- Borsino Immobiliare Quotazioni OTTOBRE 2019
Zona Centro Storico e fascia lago. Destinazione residenziale
Stato normale 1° (maggior pregio) e 2° fascia (minor pregio) da € 2.251,00 a € 1.811,00
- Agenzia del Territorio Osservatorio dei prezzi immobiliari 1° semestre 2019 (OMI),
zona Centrale- centro storico e fascia lago, tipologia analizzata: abitazioni civili,
stato conservativo ottimo da € 3.000,00 a € 2.150,00

DEFINIZIONI:

Valore di mercato

La presente relazione peritale è mirata alla determinazione del valore di mercato dell'immobile visitato. Prima di specificare la metodologia estimativa adottata è doveroso definire il significato di valore di mercato.

Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile/area può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato s'intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Il valore di mercato corrisponde quindi al valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, nonché qualsiasi altra imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Superficie commerciale immobili edificati: per superficie commerciale s'intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con unità confinanti ovvero parti comuni condominiali. A questa superficie deve essere aggiunta quella dei vani accessori ossia la superficie lorda degli stessi rapportata a coefficienti che possano ragguagliarla a quella principale. Questi coefficienti sono quelli tipici di una determinata zona e scaturiscono dalle consuetudini del locale mercato immobiliare.

Specificata superficie misurata: si precisa che nella presente valutazione risulta utilizzata la SEL (superficie esterna lorda) cioè l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50

dal piano di pavimento". La SEL include quindi l'intero spessore dei muri perimetrali liberi (100%) e metà (50%) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, inoltre l'intero spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, oltre ai pilastri/colonne interne.

Ovviamente questi dati non possono trascurare le caratteristiche proprie (destinazione, finitura, conservazione, dimensione, collocazione, accessibilità, ecc...) del vano stesso.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

Per la redazione della presente valutazione si procederà attraverso l'applicazione del 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, è necessario utilizzare tutti e tre i criteri di stima.

Nel caso specifico, si è quindi proceduto utilizzando:

- ***il metodo M.C.A. (METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO) per stabilire il valore degli edifici da costruire (progetti di massima);***
- ***il metodo del costo per calcolare il costo di costruzione dei vari immobili ipotizzati (ampi LOCALI COMMERCIALI AL PIANO TERRA ed ALLOGGI residenziali di pregio sviluppati su vari piani);***
- ***le analisi di tipo finanziario per aggiornare alla data odierna il valore degli edifici ultimato ipotizzati (flussi di cassa).***

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.
- ***IL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO*** è un procedimento di stima del valore o del canone 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 o canone noti. Si precisa che tale procedimento, individua il valore o il canone di mercato degli immobili FINITI, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Più precisamente il metodo è fondato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili per i quali sono noti il prezzo e le principali caratteristiche quantitative e qualitative. La stima avviene quindi per mezzo di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle caratteristiche corrispondenti dell'immobile oggetto di stima.
- ***FLUSSI DI CASSA 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 ed attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.

PROGETTO DI MASSIMA

Il progetto di massima, utilizzato per la formulazione della presente, condiviso anche con l'area tecnica del Comune di Iseo, prevede un' importante operazione di riconversione attraverso un intervento di manutenzione straordinaria/ristrutturazione, trasformando l'esistente fabbricato in un ampio complesso immobiliare DI PREGIO, sviluppato vari piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) e presumendo quindi la realizzazione di locali commerciali al PIANO TERRA e con GRANDI ALLOGGI di PREGIO sviluppati al piano primo, secondo e terzo (attico).

Il progetto di massima, utilizzato per la presente analisi, prevede inoltre la formazione di un ampio piano interrato, dove verranno collocate grandi autorimesse esclusive e vari posti auto (si precisa che tale zona verrà individuata unicamente intervenendo nell'area esclusiva ora destinata a verde posta a Nord del fabbricato esistente-fronte lago).

Il progetto di MASSIMA qui analizzato, risulta avente le seguenti indicazioni di SUPERFICIE (per la definizione dei COSTI):

Superficie per COSTI					
Piano	Sup.	H	Effettiva	K	Virtuale
Piano Terra	675		1,00		675,00
Piano 1° principale	500		1,00		500,00
Piano 1° Secondaria	9		0,30		2,70
Piano 2° principale	450		1,00		450,00
Piano 2° Secondaria	40		0,30		12,00
Piano 3° principale	450		1,00		450,00
Piano 3° Secondaria	40		0,30		12,00
Esterno PT	810		0,10		81,00
Totale vol. virt. fuori terra					2 182,70

Il progetto di MASSIMA qui analizzato, risulta avente le seguenti indicazioni di SUPERFICIE COMMERCIALI (per la definizione dei VALORI DI MERCATO A FINE LAVORI):

Superfici Commerciali			
Descrizione	Sup/Num	K	Sup. Com.
Alloggi PT	535	1,00	535,00
Area esclu PT	110	0,15	16,50
Area comune PT	700	0,02	14,00
Alloggio P 1°	405	1,00	405,00
Access esterni P 1°	9	0,30	2,70
Alloggio P 2°	360	1,00	360,00
Access esterni P 2°	37	0,30	11,10
Alloggio P 3°	360	1,00	360,00
Access esterni P 3°	37	0,30	11,10
Autorimesse	15		
Posti auto	10		

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI.

La superficie commerciale è stata determinata con apposita scheda di calcolo qui allegata. La metodologia di calcolo tiene conto della superficie lorda (divisa in base alle destinazioni d'uso) moltiplicata per il rapporto mercantile corrispondente alla destinazione d'uso già individuata.

N.B: il rapporto mercantile superficario esprime il rapporto tra il prezzo marginale di una superficie secondaria generica ed il prezzo marginale della superficie principale; solitamente tali rapporti sono espressi spontaneamente dal mercato.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) per la valorizzazione del bene trasformato e finito (ampi locali COMMERCIALI di pregio sviluppati al PIANO TERRA).

IMMOBILI DI CONFRONTO SIMILI

Piano TERRA- LOCALI COMMERCIALI

- *Immobili di confronto A: modesto locale commerciale posto nel centro storico di Iseo. Completamente sviluppato al piano terra.
Superficie commerciale 40 mq.
Stato di manutenzione edificio ed immobile SUFFICIENTE (6)
Peso comparabile 40%
Prezzo ATTUALE proposto in vendita €. 105.000,00.*
- *Immobili di confronto B: ampio locale commerciale posto nel centro storico di Iseo. Completamente sviluppato al piano terra.
Superficie commerciale 102 mq.
Stato di manutenzione edificio ed immobile SUFFICIENTE (6)
Peso comparabile 60%
Prezzo ATTUALE proposto in vendita €. 310.000,00.*

Si precisa che:

- essendo le unità attualmente NON ANCORA COMPRAVENDUTE viene dedotto dal prezzo indicato, una cifra pari a circa 10 punti percentuali (DIECI %) pari AL MARGINE DI POSSIBILE TRATTIVA.
€. 105.000,00 –indicativamente il 10% = €. 95.000,00;
€. 310.000,00 –indicativamente il 10% = €. 280.000,00;
- Alle unità qui analizzate viene attribuito, visto le caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo, un stato di manutenzione interno negozio ed esterno intero edificio pari a sufficiente (6), mentre all'unità qui analizzata, un stato di manutenzione interno negozio ed esterno intero edificio pari a OTTIMO (10);
- *Relativamente al peso dei due comparabili, viste dimensioni e posizione degli stessi viene indicato un peso per il comparabile A pari 40% ed un peso per il comparabile B pari 60%;*
- *entrambi i comparabili utilizzati e sopra indicati, non risultano influenzati ne soggetti ad alcun tipo di servitù, vincoli o gravami che ne influenzino negativamente il valore.*
- Alle unità qui analizzata, viste le future caratteristiche (DI PREGIO) rispetto ai comparabili qui analizzati, viene applicato un coefficiente correttivo pari al 1,25 e per la loro collocazione (centro Storico fronte lago), viene applicato un coefficiente correttivo pari al 1,15;
- *la DIVERGENZA PERCENTUALE calcola l'entità della differenza fra i "Prezzi corretti" dei due comparabili. In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche i prezzi corretti possono divergere.*
La DIVERGENZA PERCENTUALE calcola quindi l'entità della differenza fra i "Prezzi corretti" dei due comparabili.

La divergenza assoluta (d%) si determina nel seguente modo:

$$d \% = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} \times 100$$

Vedi tabella qui allegata

VALORE UNITARIO utilizzato nella presente valutazione
PIANO TERRA €. 4.000,00/Mq

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				Assunzioni										
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima											
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	0%									
Nominativo / repertorio				i=livello di piano	-2%									
Comune	Iseo	Iseo	Iseo	Prezzo medio di mercato €/mq.	€	3 000,00								
Indirizzo			Via Duomo	Prezzo area esterna	€	300,00								
Zona	Centrale	Centrale	Centro storico	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	1 000,00								
Destinazione	Commerciale	Commerciale	Commerciale	criterio di misurazione	SEL									
Tipologia edilizia	Negozi	Negozi	Negozi	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B								
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Nuovo/seminuovo	Prezzo di mercato (euro)	€	95 000,00								
Prezzo di mercato (euro)	€ 95 000,00	€ 280 000,00		Data (mesi)										
Data (mesi)	0	0	0	Livello di piano	-€	1 900,00								
Livello di piano (n)	0	0	0	Superficie principale (mq)	€	2 375,00								
Superficie principale (mq)	40	102	150	Superficie esterna (mq)	€	300,00								
Superfici secondarie				Stato di manutenzione esterna (€)	€	500,00								
BALCONE	30%			Stato di manutenzione interna (€)	€	9 000,00								
TERRAZZA	20%			TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B								
PORTICO	40%			Prezzo di mercato (euro)	€	95 000,00								
CANTINA-SOTTOTETT	50%			Data (mesi)										
LOGGIA	35%			Livello di piano										
GIARDINO	10%			Superficie principale (mq)	€	261 250,00								
BOX AUTO	50%			Superficie esterna (mq)										
SOPPALCO	50%			Stato di manutenzione edificio (€)	€	2 000,00								
AREA ESTERNA	10%			Stato di manutenzione immobile (€)	€	36 000,00								
RETRO	10%			Prezzo corretto	€	394 250,00								
ALTRO	0%			Peso comparabile(%)	40%	60%								
Stato di man.ne edificio	6	6	10	VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE	€	417 000								
Stato di man.ne immobile	6	6	10	DIVERGENZA PERCENTUALE(%)										
Superficie commerciale	40,00	102,00	150,00	PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)	€	2 780,00								
				Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		-7,33%								
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 2 780,00		
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE
								K1	K2	K3	K4			
1	1	1	1	C/2	Negozi		10	PIANO	finiture	Colloc		€ 3 996,25		

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) per la valorizzazione del bene trasformato e finito (ampi locali RESIDENZIALI di pregio sviluppati al PIANO PRIMO).

IMMOBILI DI CONFRONTO SIMILI

Piano PRIMO- LOCALI RESIDENZIALI

- Immobili di confronto A: ampio locale residenziale sviluppato al piano primo con balcone esterno. Superficie commerciale indicativa 131 mq. Stato di manutenzione edificio ed immobile INSUFFICIENTE- DA RISTRUTTUARE (3) Peso comparabile 30% Prezzo ATTUALE proposto in vendita €. 150.000,00.

- Immobili di confronto B: ampio locale residenziale sviluppato al piano primo con balcone esterno. Superficie commerciale indicativa 115 mq. Stato di manutenzione edificio ed immobile INSUFFICIENTE- DA RISTRUTTUARE (3) Peso comparabile 70% Prezzo ATTUALE proposto in vendita €. 210.000,00.

Si precisa che:

- essendo le unità attualmente NON ANCORA COMPRAVENDUTE viene dedotto dal prezzo indicato, una cifra pari a circa 10 punti percentuali (DIECI %) pari AL MARGINE DI POSSIBILE TRATTATIVA.
€. 150.000,00 –indicativamente il 10% = €. 135.000,00;
€. 210.000,00 –indicativamente il 10% = €. 190.000,00;
- Alle unità qui analizzate viene attribuito, visto le caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo, un stato di manutenzione interno alloggio ed esterno intero edificio pari ad insufficiente- da ristrutturare (3), mentre all'unità qui analizzata, un stato di manutenzione interno alloggio ed esterno intero edificio pari a OTTIMO (10);
- *Relativamente al peso dei due comparabili, viste dimensioni e posizione degli stessi viene indicato un peso per il comparabile A pari 30% ed un peso per il comparabile B pari 70%;*
- *Entrambi i comparabili utilizzati e sopra indicati, non risultano influenzati ne soggetti ad alcun tipo di servitù, vincoli o gravami che ne influenzino negativamente il valore.*
- Alle unità qui analizzata, viste le future caratteristiche (DI PREGIO) rispetto ai comparabili qui analizzati, viene applicato un coefficiente correttivo pari al 1,25 e per la loro collocazione - centro Storico retro (lato sud), viene applicato un coefficiente correttivo pari al 1,15 e per la porzione a Nord vista lago), viene applicato un coefficiente correttivo pari al 1,25;
- La DIVERGENZA PERCENTUALE calcola l'entità della differenza fra i "Prezzi corretti" dei due comparabili. In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche i prezzi corretti possono divergere.
La DIVERGENZA PERCENTUALE calcola quindi l'entità della differenza fra i "Prezzi corretti" dei due comparabili.

La divergenza assoluta (d%) si determina nel seguente modo:

$$d \% = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} \times 100$$

Vedi tabella qui allegata

VALORE UNITARIO utilizzato nella presente valutazione
PIANO PRIMO Lato NORD fronte lago €. 3.000,00/Mq
PIANO PRIMO Lato SUD retro €. 2.750,00/Mq

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI										Assunzioni				
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima										
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1		s=saggio annuale di variazione dei prezzi				0%				
Nominativo / repertorio						i=livello di piano				-2%				
Comune		Iseo	Iseo	Iseo		Prezzo medio di mercato €/mq.				€ 3 000,00				
Indirizzo				Via Duomo		Prezzo area esterna				€ 300,00				
Zona		Centrale	Centrale	Centro storico		Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.				€ 1 000,00				
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale		Criterio di misurazione				SEL				
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B					
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato		Prezzo di mercato (euro)	€ 135 000,00	€ 190 000,00						
Prezzo di mercato (euro)		€ 135 000,00	€ 190 000,00			Data (mesi)								
Data (mesi)		0	0	0		Livello di piano	-€ 2 700,00	-€ 3 800,00						
Livello di piano (n)		1	1	1		Superficie principale (mq)	€ 1 030,53	€ 1 030,53						
Superficie principale (mq)		125	110	115		Superficie esterna (mq)	€ 300,00	€ 300,00						
Superfici secondarie						Stato di manutenzione esterna (€)	€ 500,00	€ 500,00						
BALCONE	30%		12			Stato di manutenzione interna (€)	€ 6 900,00	€ 6 900,00						
TERRAZZA	20%	30				TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B					
INGRESSO	40%					Prezzo di mercato (euro)	€ 135 000,00	€ 190 000,00						
PORTICO	50%					Data (mesi)								
LOGGIA	35%					Livello di piano								
GIARDINO	10%					Superficie principale (mq)	-€ 16 488,55	€ 1 442,75						
BOX AUTO	50%					Superficie esterna (mq)								
SOPPALCO	50%					Stato di manutenzione edificio (€)	€ 3 500,00	€ 3 500,00						
AREA ESTERNA	10%					Stato di manutenzione immobile (€)	€ 48 300,00	€ 48 300,00						
RETRO	10%					Prezzo corretto	€ 170 311,45	€ 243 242,75						
ALTRO	0%					Peso comparabile(%)	30%	70%						
Stato di man.ne edificio		3	3	10		VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE				€ 221 000				
Stato di man.ne immobile		3	3	10		DIVERGENZA PERCENTUALE(%)								
Superficie commerciale		131,00	113,60	115,00		PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)				€ 1 921,74				
										Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	-35,94%			
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 1 921,74		
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE
								K1	K2	K3	K4			
								PIANO	finiture	Collocaz				
1	1	1	A/2	Appartamento	10	10	1,00	1,25	1,15		€ 2 762,50			
1	1	2	A/2	Appartamento	10	10	1,00	1,25	1,25		€ 3 002,72			

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) per la valorizzazione del bene trasformato e finito (ampi locali RESIDENZIALI di pregio sviluppati al PIANO SECONDO).

IMMOBILI DI CONFRONTO SIMILI

Piano SECONDO- LOCALI RESIDENZIALI

- Immobili di confronto A: ampio locale residenziale sviluppato al piano SECONDO con balcone esterno. Superficie commerciale indicativa 139 mq.
Stato di manutenzione edificio ed immobile BUONO (7)
Peso comparabile 40%
Prezzo ATTUALE proposto in vendita €. 345.000,00.

- Immobili di confronto B: ampio locale residenziale sviluppato al piano SECONDO con terrazza esterna, box auto interrato ed ampia area esterna.
Superficie commerciale indicativa 106 mq.
Stato di manutenzione edificio ed immobile BUONO (7)
Peso comparabile 60%
Prezzo ATTUALE proposto in vendita €. 280.000,00.

Si precisa che:

- essendo le unità attualmente NON ANCORA COMPRAVENDUTE viene dedotto dal prezzo indicato, una cifra pari a circa 10 punti percentuali (DIECI %) pari AL MARGINE DI POSSIBILE TRATTATIVA.
€. 345.000,00 –indicativamente il 10% = €. 310.000,00;
€. 310.000,00 –indicativamente il 10% = €. 280.000,00;
- Alle unità qui analizzate viene attribuito, visto le caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo, un stato di manutenzione interno alloggio ed esterno intero edificio pari a buono (7), mentre all'unità qui analizzata, un stato di manutenzione interno alloggio ed esterno intero edificio pari a OTTIMO (10);
- Relativamente al peso dei due comparabili, viste dimensioni e posizione degli stessi viene indicato un peso per il comparabile A pari 40% ed un peso per il comparabile B pari 60%;
- Entrambi i comparabili utilizzati e sopra indicati, non risultano influenzati ne soggetti ad alcun tipo di servitù, vincoli o gravami che ne influenzino negativamente il valore.
- Alle unità qui analizzata, viste le future caratteristiche (DI PREGIO) rispetto ai comparabili qui analizzati, viene applicato un coefficiente correttivo pari al 1,25 e per la loro collocazione - centro Storico retro (lato sud), viene applicato un coefficiente correttivo pari al 1,15 e per la porzione a Nord vista lago), viene applicato un coefficiente correttivo pari al 1,25;
- La DIVERGENZA PERCENTUALE calcola l'entità della differenza fra i "Prezzi corretti" dei due comparabili. In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche i prezzi corretti possono divergere.
La DIVERGENZA PERCENTUALE calcola quindi l'entità della differenza fra i "Prezzi corretti" dei due comparabili.

La divergenza assoluta (d%) si determina nel seguente modo:

$$d \% = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} \times 100$$

Vedi tabella qui allegata

VALORE UNITARIO utilizzato nella presente valutazione
PIANO SECONDO Lato NORD fronte lago €. 3.750,00/Mq
PIANO SECONDO Lato SUD retro €. 3.500,00/Mq

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI										Assunzioni				
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima						s=saggio annuale di variazione dei prezzi	0%			
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1						i=livello di piano	-2%			
Nominativo / repertorio										Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 3 350,00			
Comune		Iseo	Iseo	Iseo						Prezzo area esterna	€ 335,00			
Indirizzo				Via Duomo						Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€ 1 000,00			
Zona		Centrale	Centrale	Centro storico						Criterio di misurazione		SEL		
		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B									
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	Prezzo di mercato (euro)		€ 310 000,00	Immobile di confronto A		Immobile di confronto B				
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Data (mesi)									
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato	Livello di piano		-€ 6 200,00	-€ 5 600,00						
Prezzo di mercato (euro)		€ 310 000,00	€ 280 000,00		Superficie principale (mq)		€ 2 163,37	€ 2 163,37						
Data (mesi)		0	0	0	Superficie esterna (mq)		€ 335,00	€ 335,00						
Livello di piano (n)		2	2	2	Stato di manutenzione esterna (€)		€ 500,00	€ 500,00						
Superficie principale (mq)		135	80	115	Stato di manutenzione interna (€)		-€ 6 900,00	€ 6 900,00						
Superfici secondarie					TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto A		Immobile di confronto B					
BALCONE		30%			Prezzo di mercato (euro)		€ 310 000,00	€ 280 000,00						
TERRAZZA		20%	20	31	Data (mesi)									
INGRESSO		40%			Livello di piano									
PORTICO		50%			Superficie principale (mq)		-€ 51 920,90	€ 19 037,66						
LOGGIA		35%			Superficie esterna (mq)			-€ 50 250,00						
GIARDINO		10%			Stato di manutenzione edificio (€)		€ 1 500,00	€ 1 500,00						
BOX AUTO		50%		40	Stato di manutenzione immobile (€)		€ 20 700,00	€ 20 700,00						
SOPPALCO		50%			Prezzo corretto		€ 280 279,10	€ 270 987,66						
AREA ESTERNA		10%		150	Peso comparabile(%)		40%	60%						
RETRO		10%			VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€ 275 000							
ALTRO		0%			DIVERGENZA PERCENTUALE(%)									
Stato di man.ne edificio		7	7	10	PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)		€ 2 391,30							
Stato di man.ne immobile		7	7	10	Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato						-28,62%			
Superficie commerciale		139,00	106,20	115,00										
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 2 391,30		
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE
								K1	K2	K3	K4			
								PIANO	finiture	Collocazioni				
1	1	1	1	A/2	Appartamento		10	1,00	1,25	1,15	€ 3 437,50			
1	1	1	2	A/2	Appartamento		10	1,00	1,25	1,25	€ 3 736,41			

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) per la valorizzazione del bene trasformato e finito (ampi locali RESIDENZIALI di pregio sviluppati al PIANO TERZO-ATTICI).

IMMOBILI DI CONFRONTO SIMILI

Piano TERZO-ATTICI- LOCALI RESIDENZIALI

- Immobili di confronto A: ampio locale residenziale sviluppato al piano TERZO-ATTICO con balcone e terrazza e con locali accessori al piano interrato (cantina e box).
Superficie commerciale indicativa 196 mq.
Stato di manutenzione edificio ed immobile OTTIMO (10)
Peso comparabile 40%
Prezzo ATTUALE proposto in vendita €. 620.000,00.

- Immobili di confronto B: ampio locale residenziale sviluppato al piano TERZO-ATTICO con ampia terrazza.
Superficie commerciale indicativa 160 mq.
Stato di manutenzione edificio ed immobile DISTINTO (8)
Peso comparabile 60%
Prezzo ATTUALE proposto in vendita €. 450.000,00.

Si precisa che:

- essendo le unità attualmente NON ANCORA COMPRAVENDUTE viene dedotto dal prezzo indicato, una cifra pari a circa 10 punti percentuali (DIECI %) pari AL MARGINE DI POSSIBILE TRATTATIVA.
€. 620.000,00 –indicativamente il 10% = €. 560.000,00;
€. 450.000,00 –indicativamente il 10% = €. 405.000,00;
- Alle unità qui analizzate viene attribuito, visto le caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo, un stato di manutenzione interno alloggio ed esterno intero edificio pari a OTTIMO per il comparabile A (10) e DISTINTO per il comparabile B (8), mentre all'unità qui analizzata, un stato di manutenzione interno negozio ed esterno intero edificio pari a OTTIMO (10);
- Relativamente al peso dei due comparabili, viste dimensioni e posizione degli stessi viene indicato un peso per il comparabile A pari 40% ed un peso per il comparabile B pari 60%;
- Entrambi i comparabili utilizzati e sopra indicati, non risultano influenzati ne soggetti ad alcun tipo di servitù, vincoli o gravami che ne influenzino negativamente il valore.
- Alle unità qui analizzata, viste le future caratteristiche (DI PREGIO) rispetto ai comparabili qui analizzati, viene applicato un coefficiente correttivo pari al 1,25 e per la loro collocazione - centro Storico retro (lato sud), viene applicato un coefficiente correttivo pari al 1,15 e per la porzione a Nord vista lago), viene applicato un coefficiente correttivo pari al 1,25;
- La DIVERGENZA PERCENTUALE calcola l'entità della differenza fra i "Prezzi corretti" dei due comparabili. In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche i prezzi corretti possono divergere.
La DIVERGENZA PERCENTUALE calcola quindi l'entità della differenza fra i "Prezzi corretti" dei due comparabili.

La divergenza assoluta (d%) si determina nel seguente modo:

$$d \% = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} \times 100$$

Vedi tabella qui allegata

VALORE UNITARIO utilizzato nella presente valutazione
PIANO TERZO-ATTICI Lato NORD fronte lago €. 4.250,00/Mq
PIANO TERZO-ATTICI Lato SUD retro €. 4.000,00/Mq

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI										Assunzioni					
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A		Immobile di confronto B		Immobile oggetto di stima									
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare		Agenzia immobiliare		1		s=saggio annuale di variazione dei prezzi				0%			
Nominativo / repertorio								i=livello di piano				-2%			
Comune		Iseo		Iseo		Iseo		Prezzo medio di mercato €/mq.				€ 4 000,00			
Indirizzo						Via Duomo		Prezzo area esterna				€ 400,00			
Zona		Centrale		Centrale		Centro storico		Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.				€ 1 000,00			
Destinazione		Residenziale		Residenziale		Residenziale		Criterio di misurazione				SEL			
Tipologia edilizia		Attico		Attico		Attico		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		Immobile di confronto A		Immobile di confronto B			
Stato dell'immobile		Nuovo/seminuovo		Nuovo/seminuovo		Nuovo/seminuovo		Prezzo di mercato (euro)		€ 560 000,00	€ 405 000,00				
Prezzo di mercato (euro)		€ 560 000,00		€ 405 000,00				Data (mesi)							
Data (mesi)		0		0		0		Livello di piano		-€ 11 200,00	-€ 8 100,00				
Livello di piano (n)		3		3		3		Superficie principale (mq)		€ 2 531,25	€ 2 531,25				
Superficie principale (mq)		110		150		180		Superficie esterna (mq)		€ 400,00	€ 400,00				
Superfici secondarie								Stato di manutenzione esterna (€)		€ 600,00	€ 600,00				
BALCONE		30%	40					Stato di manutenzione interna (€)		€ 10 800,00	€ 10 800,00				
TERRAZZA		20%	120	50					TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI						
INGRESSO		40%							Prezzo di mercato (euro)		€ 560 000,00	€ 405 000,00			
CANTINA		50%	55					Data (mesi)							
LOGGIA		35%							Livello di piano						
GIARDINO		10%							Superficie principale (mq)		-€ 40 500,00	€ 50 625,00			
BOX AUTO		50%	45					Superficie esterna (mq)							
SOPPALCO		50%							Stato di manutenzione edificio (€)				€ 1 200,00		
AREA ESTERNA		10%							Stato di manutenzione immobile (€)				€ 21 600,00		
RETRO		10%							Prezzo corretto		€ 519 500,00	€ 478 425,00			
ALTRO		0%							Peso comparabile(%)		40%	60%			
Stato di man.ne edificio		10	8	10					VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE				€ 495 000		
Stato di man.ne immobile		10	8	10					DIVERGENZA PERCENTUALE(%)						
Superficie commerciale		196,00	160,00	180,00					PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)				€ 2 750,00		
										Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato				-31,25%	
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 2 750,00			
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE	
								K1	K2	K3	K4				
								PIANO	finiture	Collocazioni					
1	1	1	1	A/2	Attico	10	1,00	1,25	1,15		€ 3 953,13				
1	1	1	1	A/2	Attico	10	1,00	1,25	1,25		€ 4 296,88				

VALORE DI TRASFORMAZIONE

Visto quanto sopra, si è proceduto analizzando il progetto preliminare, supponendo quindi la futura realizzazione di un ampio COMPENDIO RESIDENZIALE DI PREGIO sviluppato più piani fuori terra.

Assunzioni: Percentuale di finanziamento (media per operazioni simili): 50 %
 Tasso del mutuo (medio per operazioni simili): 3,00 %
 Orizzonte temporale di riferimento costruzione-vendita (medio per operazioni simili): 24 mesi

VM = VALORE UNITARIO UNITA' COMMERCIALI-RESIDENZIALI DI PROGETTO

Piano Terra destinazione COMMERCIALE	€ 4.000,00/Mq
Piano Primo destinazione RESIDENZIALE lato sud retro	€ 2.750,00/Mq
Piano Primo destinazione RESIDENZIALE lato nord fronte	€ 3.000,00/Mq
Piano Secondo destin RESIDENZIALE lato sud retro	€ 3.500,00/Mq
Piano Secondo destin RESIDENZIALE lato nord fronte	€ 3.750,00/Mq
Piano Terzo destin RESIDENZIALE lato sud retro	€ 4.000,00/Mq
Piano Terzo destin RESIDENZIALE lato nord fronte	€ 4.250,00/Mq
Piano Interrato locali access BOX AUTO (mq. 25 mq)	€ 30.000,00/Mq
Piano Interrato locali access POSTO AUTO (mq. 15 mq)	€ 15.000,00/Mq

Valore di mercato del complesso immobiliare ipotizzato a fine lavori pari a € 6.900.000,00 (Superficie commerciale vari piani x valori unitari sopra indicati);

BOX piano interrato	15	1,00	15,00	€ 30 000,00	€ 450 000,00	€ 450 000,00
POSTI AUTO piano interrato	10	1,00	10,00	€ 15 000,00	€ 150 000,00	€ 150 000,00
Locali Comm Piano Ter	535	1,00	535,00	€ 4 000,00	€ 2 140 000,00	
Area esterna escl	110	0,15	16,50	€ 600,00	€ 66 000,00	€ 2 262 000,00
Area esterna comune	700	0,10	70,00	€ 80,00	€ 56 000,00	
Residenz P 1° fronte	135	1,00	135,00	€ 3 000,00	€ 405 000,00	
Residenz P 1° retro	270	1,00	270,00	€ 2 750,00	€ 742 500,00	€ 1 154 925,00
Access esterni P 1°	9	0,30	2,70	€ 825,00	€ 7 425,00	
Residenz P 2° fronte	180	1,00	180,00	€ 3 500,00	€ 630 000,00	
Residenz P 2° retro	180	1,00	180,00	€ 3 750,00	€ 675 000,00	€ 1 343 850,00
Access esterni P 2°	37	0,30	11,10	€ 1 050,00	€ 38 850,00	
Residenz P 2° fronte	180	1,00	180,00	€ 4 250,00	€ 765 000,00	
Residenz P 2° retro	180	1,00	180,00	€ 4 000,00	€ 720 000,00	€ 1 529 400,00
Access esterni P 2°	37	0,30	11,10	€ 1 200,00	€ 44 400,00	
						€ 6 890 175,00

KI = quantificato pari a circa il 1% del valore di mercato € 69.000,00

KK = COSTO UNITARIO di COSTRUZIONE LOCALI COMMERCIALI PIANO TERRA ed ALLOGGI PIANO PRIMO, SECONDO E TERZO

- € 1.250,00/Mq di superficie complessiva (SLP COMPLESSIVA PIANO TERRA ed ALLOGGI PIANO PRIMO, SECONDO E TERZO ragguagliata pari a circa 2.183,00 Mq) = € 2.728.750,00
- € 700,00/Mq di superficie complessiva nuovo piano interrato- superficie massima indicativa 1.000,00 Mq (FORMAZIONE DI NUOVO PIANO INTERRATO per alloggiamento AUTORIMESSE e POSTI AUTO, comprensivo dei vari costi per la realizzazione anche di pali trivellati in calcestruzzo) = € 700.000,00

Costo delle opere del complesso immobiliare ipotizzato pari a circa € 3.430.000,00

ST = Spese tecniche e generali ipotizzate pari a € 270.000,00 (indicativamente pari al 7%-8% del costo delle opere del complesso immobiliare;

KU = Urbanizzazioni e contributi concessori ipotizzati indicativamente pari a € 325.000,00 per l'intera intervento.

KV = Spese per la commercializzazione (pubblicità ecc) ipotizzati indicativamente pari al 1,00% del valore complessivo del complesso immobiliare: €. 69.000,00;

OP = Oneri passivi, ipotizzati assumendo una percentuale di finanziamento pari al 50%, tasso di mutuo del 3 % ed un orizzonte temporale (costruzione-vendita) di 24 mesi:
€. 137.000,00

UTILE IMMOBILIARE ATTESO: 10%

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 24 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.		Iseo
<p>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.</p>		

ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	3,0%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	24

DATI GENERALI			
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	=	€ 6 900 000,00
KI =	Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte, ecc.)	=	€ 69 000,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	=	€ 3 430 000,00
ST =	Spese tecniche e generali	=	€ 270 000,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	=	€ 325 000,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	=	€ 69 000,00
OP =	Oneri passivi	=	€ 137 000,00
Totale costi		=	€ 4 300 000,00
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	=	10,0%
r =		=	8,70%

Legenda:

V.M. valore di mercato stimato.

K.I.: costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte ecc);

K.K.: costo delle opere del complesso immobiliare;

S.T.: spese tecniche e generali;

K.U.: Urbanizzazioni e contributi concessori;

K.V.: Spese per la commercializzazione (pubblicità ecc) ;

O.P.: Oneri passivi;

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	30%	€ 1 290 000,00	30%	€ 2 070 000,00	€ 780 000,00
6	25%	€ 1 075 000,00	30%	€ 2 070 000,00	€ 954 351,39
12	20%	€ 860 000,00	20%	€ 1 380 000,00	€ 478 380,86
18	15%	€ 645 000,00	15%	€ 1 035 000,00	€ 344 128,22
24	10%	€ 430 000,00	5%	€ 345 000,00	-€ 71 938,24
30					
36					
42					
48					
54					
60					
TOTALI	100%	€ 4 300 000,00	100%	€ 6 900 000,00	€ 2 485 000,00

baricentro costi - mesi

6

baricentro ricavi - mesi

8,1

VA =

Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione

= €

2 485 000,00

Valore COMPLESSIVO € 2.500.000,00
(Euro Duemilionicinquecentomila/00)

CONCLUSIONE e INDICAZIONE VALORE di RIFERIMENTO

Visto quanto sopra meglio indicato, in relazione al valore complessivo del fabbricato oggetto della presente relazione, risulta essere pari a:

€. 2.500.000,00 (Euro Duemilionicinquecentomila/00),

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione del ricevuto incarico.

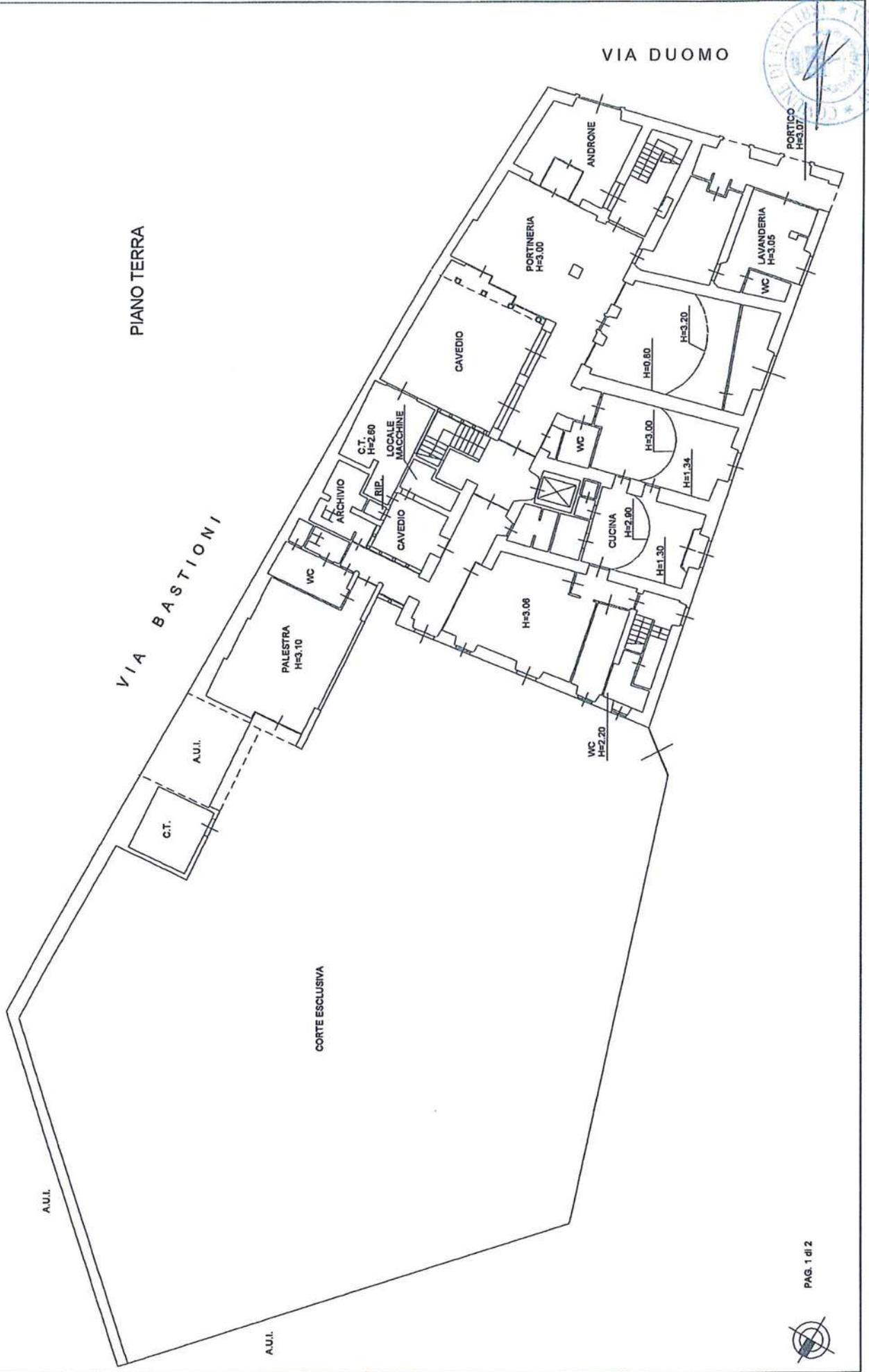
Travagliato il 14/11/2019

in fede

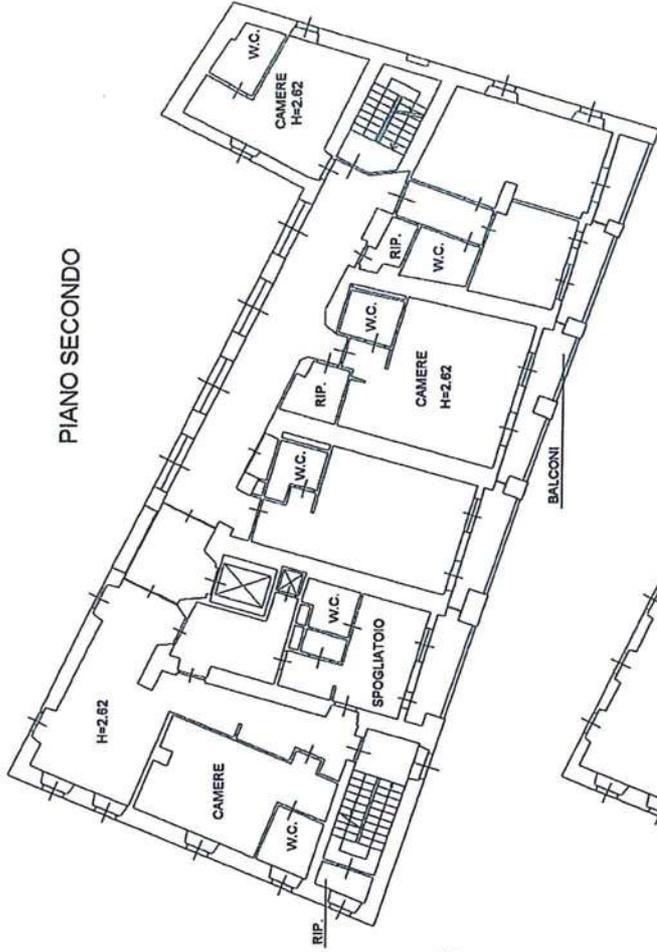


Allegati:

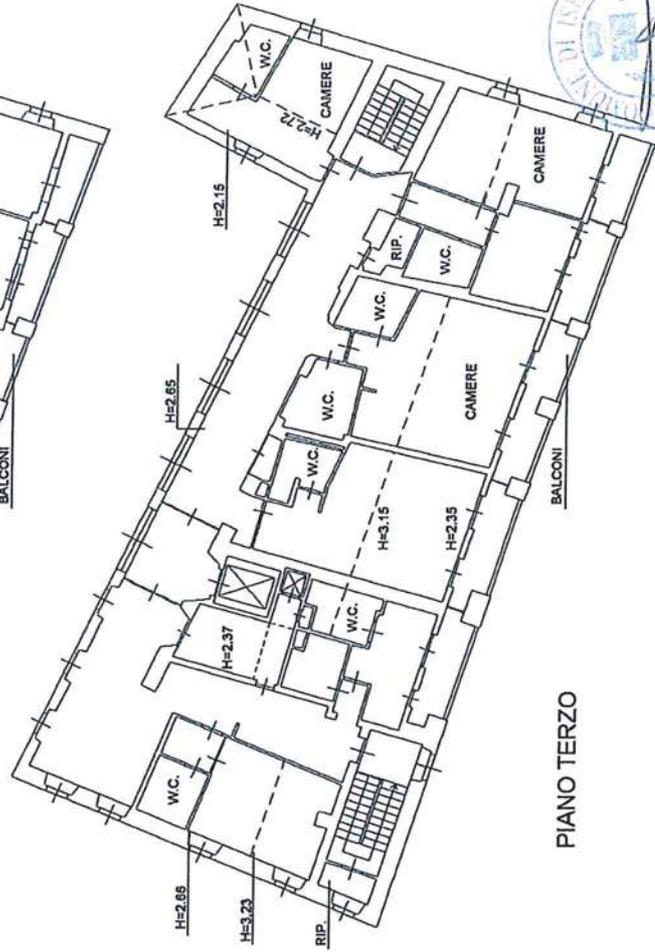
- Scheda e visura catastale;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalternazione;
- Titoli autorizzativi;
- Documentazione fotografica;
- Verifica interesse culturale;
- Attestato di Prestazione energetica;



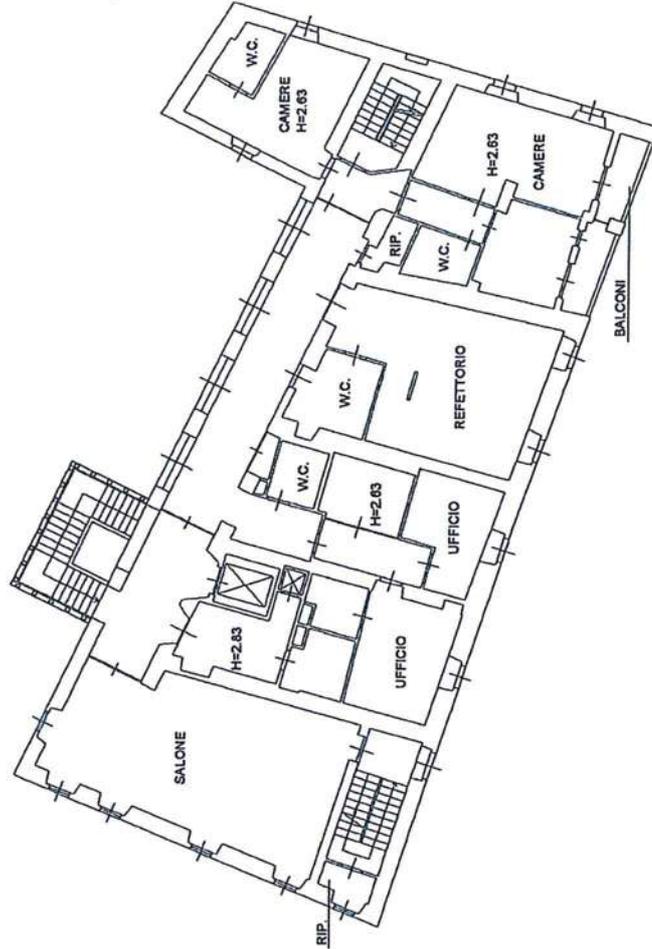
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO PRIMO



Visura storica per immobile

Data: 15/10/2019 - Ora: 09.45.23 Segue

Visura n.: T44931 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/10/2019

Dati della richiesta	Comune di ISEO (Codice: E333)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA
	Sez. Urb.: NCT Foglio: 8 Particella: 102 Sub.: 6

INTESTATO

1	COMUNE DI ISEO con sede in ISEO	00451300172*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---------------------------------	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 19/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	NCT	8	102	6			D/4				Euro 24.069,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/11/2012 protocollo n. BS0322368 in atti dal 19/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51172.1/2012)	
Indirizzo		VIA DUOMO n. 39 piano: T-1-2-3; effettuata con prot. n. BS0106833/2013 del 16/05/13											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E333 - Sezione - Foglio 8 - Particella 102

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	8	102	6			B/2	U	6034 m³		Euro 4.674,48	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/03/2012 protocollo n. BS0080280 in atti dal 26/03/2012 ABITAZIONE-CASA DI RIPOSO (n. 10225.1/2012)
Indirizzo		, VIA DUOMO n. 39 piano: T-1-2-3;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Data: 15/10/2019 - Ora: 09.45.23 Fine

Visura n.: T44931 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/10/2019

Situazione degli intestati dal 26/03/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ISEO con sede in ISEO	00451300172	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/03/2012 protocollo n. BS0080280 in atti dal 26/03/2012 Registrazione: ABITAZIONE-CASA DI RIPOSO (n. 10225.1/2012)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana NCT foglio 8 particella 102 subalterno 5
- sezione urbana NCT foglio 8 particella 102 subalterno 2
- sezione urbana NCT foglio 8 particella 102 subalterno 3
- sezione urbana NCT foglio 8 particella 102 subalterno 4

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

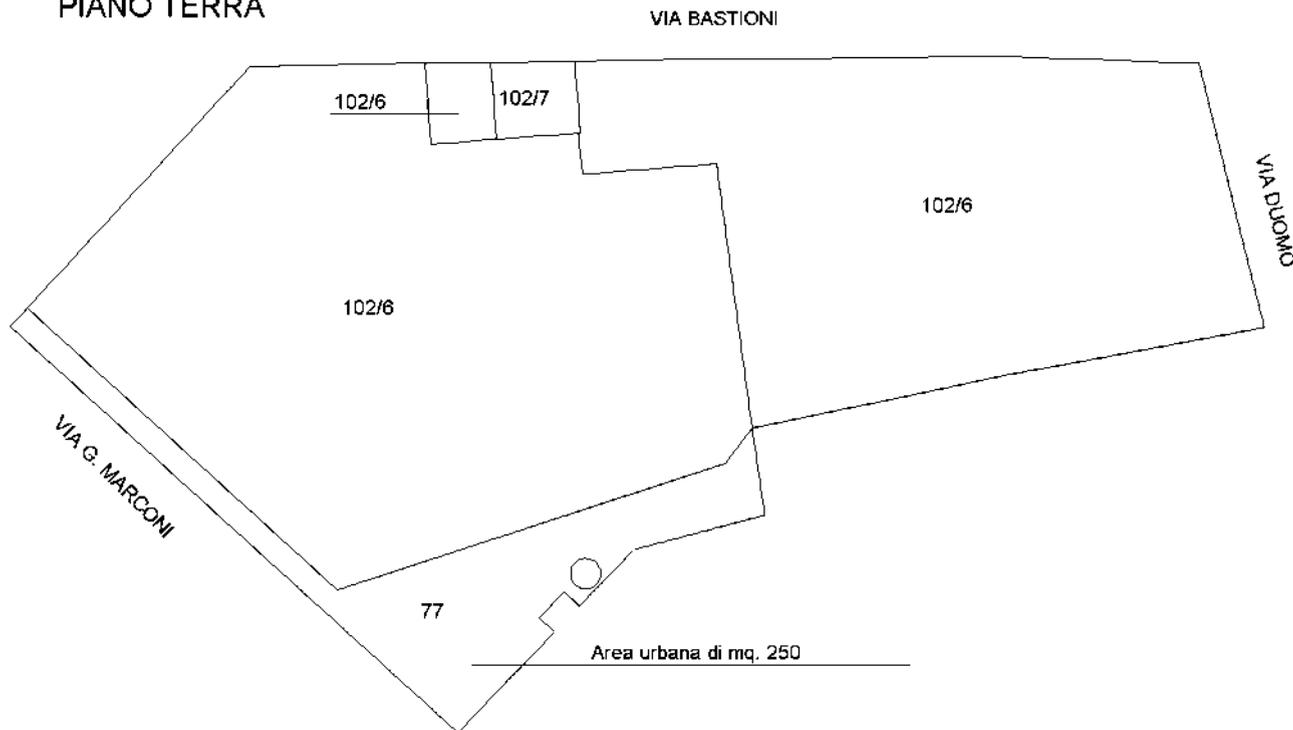
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Fioretti Silvia	
Isritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 3852

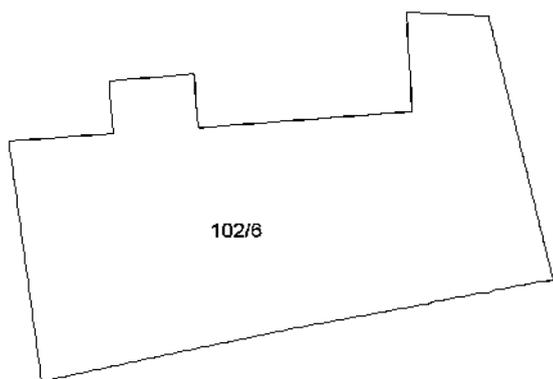
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Comune di Iseo	Protocollo n. BS0080280 del 26/03/2012
Sezione: NCT Foglio: 8 Particella: 102	Tipo Mappale n. 12961 del 18/01/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

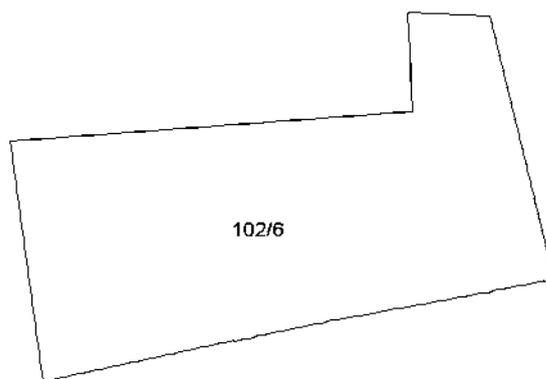
PIANO TERRA



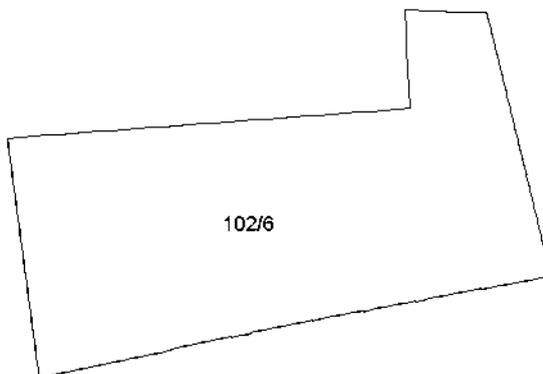
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2019 - Comune di ISEO (E333) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 8 - Particella: 102 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Brescia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: ISEO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ISEO		NCT	8	77		12961	
Sub	UBICAZIONE via/piazza via guglielmo marconi	n°civ SNC	Piani T	Scala	Int.	DESCRIZIONE AREA URBANA DI MQ. 250	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ISEO		NCT	8	102		12961	
Sub	UBICAZIONE via/piazza via guglielmo marconi	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						INESISTENTE	
2						SOPPRESSO	
3						SOPPRESSO	
4						SOPPRESSO	
5						SOPPRESSO	
6	via duomo	39	T-1 2-3			CASA DI CURA CAT. B/2	
7	via del bastione	SNC	T			CABINA ENEL	

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



COMUNE DI ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

UFFICIO URBANISTICA

PRATICA EDILIZIA N. U.T.

PROTOCOLLO N. 1020

Concessione Edilizia GRATUITA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata il
 da 1 Comune di Iseo tendente ad ottenere la
 concessione per ristrutturazione e risanamento fabbricato ad uso casa di
riposo e centro diurno per anziani sito in Iseo
 via Duomo N. Mapp. N.

Vista la legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e la legislazione regionale;

Visto il regolamento d'igiene e di Edilizia e le Norme attuative del P.R.G.;

Visti gli elaborati tecnici allegati alla suddetta domanda;

Sentito il parere della Commissione Edilizia espresso nel verbale n. 2/24 in data 15/12-27/6/81;

Visto il parere della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia n. 22489 in data 20 nov. 1981

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 22.1.1982;

visto la delibera di C.C. n° 74 del 15/5/1981, esecutiva;

RILASCIA LA CONCESSIONE

al COMUNE DI ISEO

di eseguire le opere edilizie suindicate in conformità del progetto presentato, di cui si allega copia vistata, che prevede: superficie coperta mq. == volume mc. ==

Eventuali varianti o modificazioni dovranno essere preventivamente approvate dietro nuova presentazione degli elaborati tecnici con regolare domanda.

La presente concessione si intende concessa sotto riserva dei diritti di terzi e nell'intesa che la medesima non impegna il Comune all'infuori del Regolamento edilizio.

I lavori previsti nel progetto di cui alla premessa dovranno essere eseguiti con l'osservanza delle norme di legge e dei Regolamenti comunali e delle seguenti prescrizioni:

— Dovrà essere fatta la denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato (Legge n. 1086 del 5 novembre 1971).

— La denuncia dell'inizio lavori è obbligatoria.

— L'immobile non potrà essere occupato se non dopo aver ottenuto il previsto certificato di abitabilità.

— I lavori di cui all'allegato progetto dovranno essere iniziati entro il - 2 FEB. 1985

— I lavori di cui all'allegato progetto dovranno essere terminati entro il - 2 FEB. 1985

(Segue retro) Copia della presente deve essere tenuta a disposizione nel luogo dei lavori.

Dalla Residenza Municipale, addì - 2 FEB. 1982

IL SINDACO

(Cav. Achille Sgarbi)

Allegato: Copia del Progetto debitamente vistata.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- DOVRANNO ESSERE OSSERVATE TUTTE LE PRESCRIZIONI DELL'UFFICIO BENI AMBIENTALI DELLA REGIONE CONTENUTE NELL'AUTORIZZAZIONE N° 22489 DEL 20 NOVEMBRE 1981.

Dalla Residenza Municipale, addì 2 FEB. 1982



IL SINDACO

(Cav. Achille Sgarbi)

NUMERO DI CODICE FISCALE: Concessionario

Progettista ZNB GFR 40A19 H699A

..... PZZ GNN 53C28 E333X



COMUNE DI ISEO

PROVINCIA DI BRESCIA

UFFICIO URBANISTICA

PRATICA EDILIZIA N. **2/LL.PP.**

PROTOCOLLO N. _____

Concessione Edilizia GRATUITA

IL SINDACO

Visto il progetto redatto dagli Arch. Gianfranco Zaniboni e Arch. Giovanni Pezzotti relativo alla esecuzione di varianti in corso d'opera alla concessione n° 1020 di protocollo del 2.2.1982

_____ sito in Iseo
via Duomo N. _____ Mapp. N. 102 - 103 - FG. 8;

Vista la legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e la legislazione regionale;

Visto il regolamento d'igiene e di Edilizia e le Norme attuative del P.R.G.;

Visti gli elaborati tecnici allegati alla suddetta domanda;

Sentito il parere della Commissione Edilizia espresso nel verbale n. 28 in data 6.8.1986;

Visto il parere della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia n. _____ in data _____

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 2.9.1986;

IN CORSO D'OPERA RILASCIA LA CONCESSIONE IN VARIANTE ALLA N° 1020 PROT. DEL 2.2.1982;

a l. COMUNE DI ISEO

di eseguire le opere edilizie suindicate in conformità del progetto presentato, di cui si allega copia vistata, che prevede: superficie coperta mq. _____ volume mc. _____

Eventuali varianti o modificazioni dovranno essere preventivamente approvate dietro nuova presentazione degli elaborati tecnici con regolare domanda.

La presente concessione si intende concessa sotto riserva dei diritti di terzi e nell'intesa che la medesima non impegna il Comune all'infuori del Regolamento edilizio.

I lavori previsti nel progetto di cui alla premessa dovranno essere eseguiti con l'osservanza delle norme di legge e dei Regolamenti comunali e delle seguenti prescrizioni:

— Dovrà essere fatta la denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato (Legge n. 1086 del 5 novembre 1971).

— La denuncia dell'inizio lavori è obbligatoria.

— L'immobile non potrà essere occupato se non dopo aver ottenuto il previsto certificato di abitabilità.

— I lavori di cui all'allegato progetto dovranno essere iniziati entro il _____

— I lavori di cui all'allegato progetto dovranno essere terminati entro il **10 SET. 1987**

(Segue retro)

Copia della presente deve essere tenuta a disposizione nel luogo dei lavori.

Dalla Residenza Municipale, addì **10 SET. 1986**

IL SINDACO
(Ferruccio Mori)

Ferruccio Mori

Allegato: Copia del Progetto debitamente vistata.



PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni della concessione originaria n° 1020 di protocollo del 2.2.1982 di cui la presente fa parte integrante.

20/10/86

10 SET. 1986

Dalla Residenza Municipale, addi



IL SINDACO
(Ferruccio Mori)

Ferruccio Mori

NUMERO DI CODICE FISCALE: Concessionario 00451300172

Progettista ZNB GFR 40A19 H699A
PZZ GNN 53C28 E333X

PRATICA EDILIZIA

PRATICA N. **2/LL.PP.**

RELATIVA A: CONCESSIONE CON CONTRIBUTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE
 CONCESSIONE GRATUITA PARERE PREVENTIVO
 AUTORIZZAZIONE ALTRO

ANNO 19 86

PROTOCOLLO N. -----

Titolare della richiesta COMUNE DI ISEO

residente in ISEO

via PIAZZA GARIBALDI, 10

progettista ARCH. GIANFRANCO ZANIBONI E ARCH. GIOVANNI PEZZOTTI - ISEO -

codice fiscale richiedente 00451300172

codice fiscale progettista ZNB GFR40A19 H699A PZZ GNN 53C28 E333X

Oggetto della richiesta ESECUZIONE DI VARIANTI IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE
N° 1020 DI PROTOCOLLO DEL 2.2.1982 in ISEO

via DUOMO n. mapp. 102 - 103 foglio 8

APPROVATA come da CONCESSIONE IN VARIANTE rilasciata/o

NON APPROVATA come da lettera n. di prot. del

ARCHIVIATA PER

SUPERFICIE COPERTA MQ. ----- VOLUME MC. -----

Domanda presentata il -----

esaminata dalla comm. edilizia nella seduta N. 28 del 6 AGOSTO 1986

parere beni ambientali N. del

Parere N.

Parere ufficiale sanitario espresso il 2 SETTEMBRE 1986

Concessione/Autorizzazione rilasciata il **10 SET. 1986**

Inizio lavori il

Fine lavori il

Direttore dei lavori

Richiesta certif. abit./agibilità il

Rilasciato certif. abit./agibilità il 13 APRILE 1990

committente

COMUNE DI ISEO (BS)

disegno

varianti in corso d'opera
1:100

RISTRUTTURAZIONE E
ADEGUAMENTO A
CENTRO DIURNO
PER ANZIANI

dott arch giovanni pezzotti
iseo (bs) tel 030-981138

dott arch g franco zaniboni
iseo (bs) tel 030-980518

dicembre 1985

**PROGETTO ESAMINATO DALLA
COMMISSIONE EDILIZIA NELLA
SEDUTA DEL 6-8-1986
N. 28 CON ESITO FAVOREVOLE**

*Carlo
Luzzi
G. Pezzotti
G. Zaniboni*



IL PRESIDENTE

U.O. IGIENE PUBBLICA
ED AMBIENTALE
Il M. l. Responsabile
D. s. Indelicato

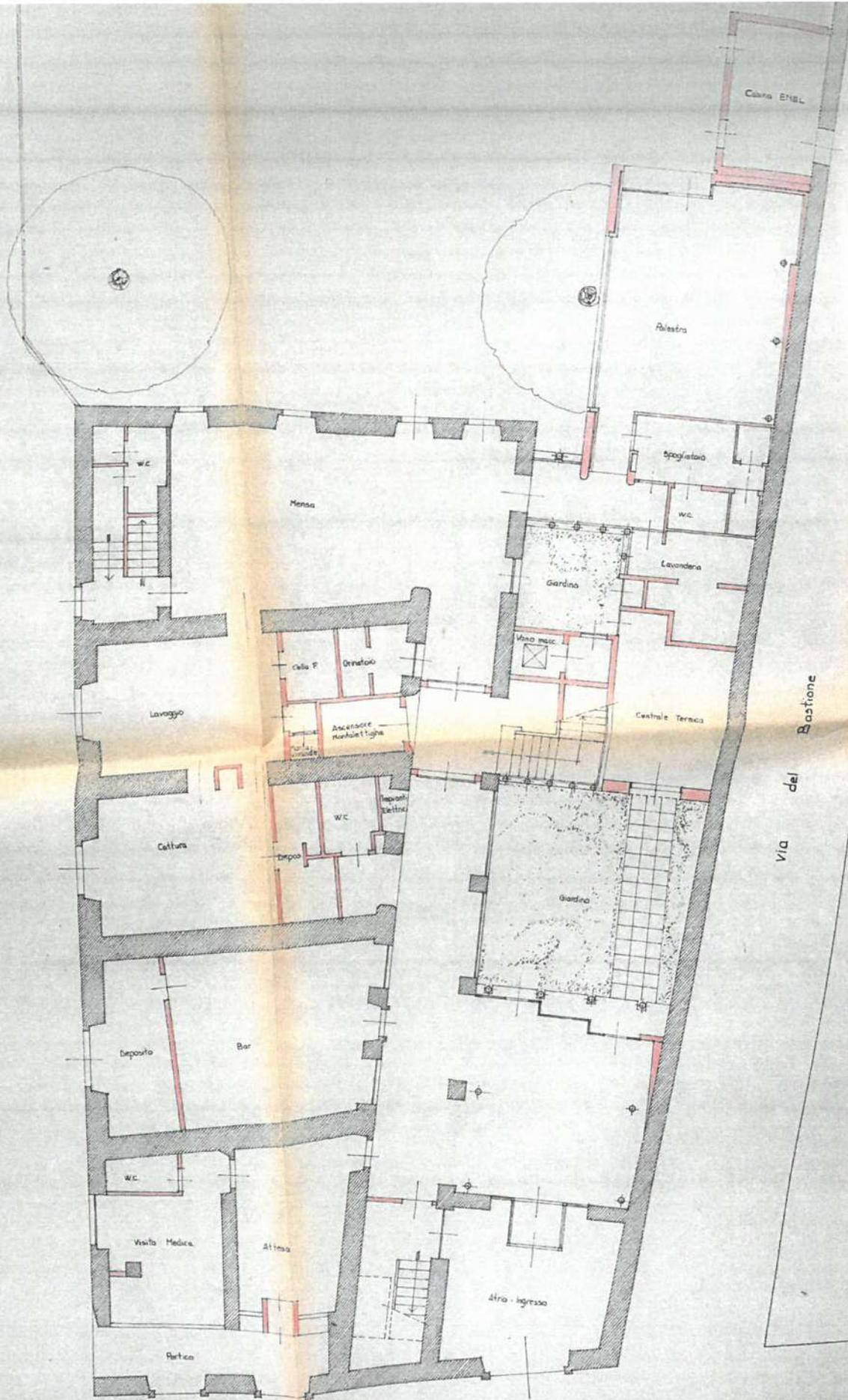
Roberto Pezzotti

Progetto approvato alle
condizioni espresse nella
CONCESSIONE 2/LI. PP.
del 10 SET 1986

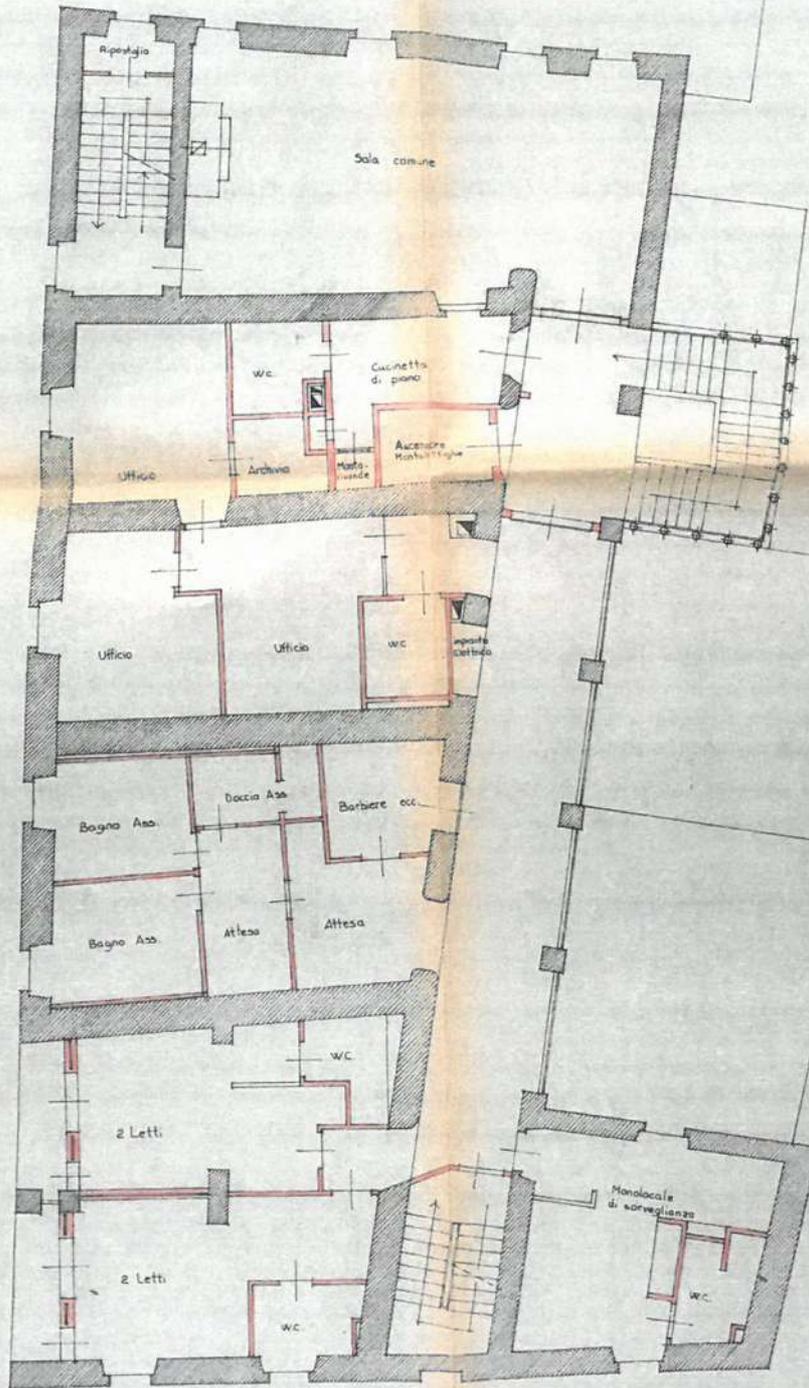


IL SINDACO

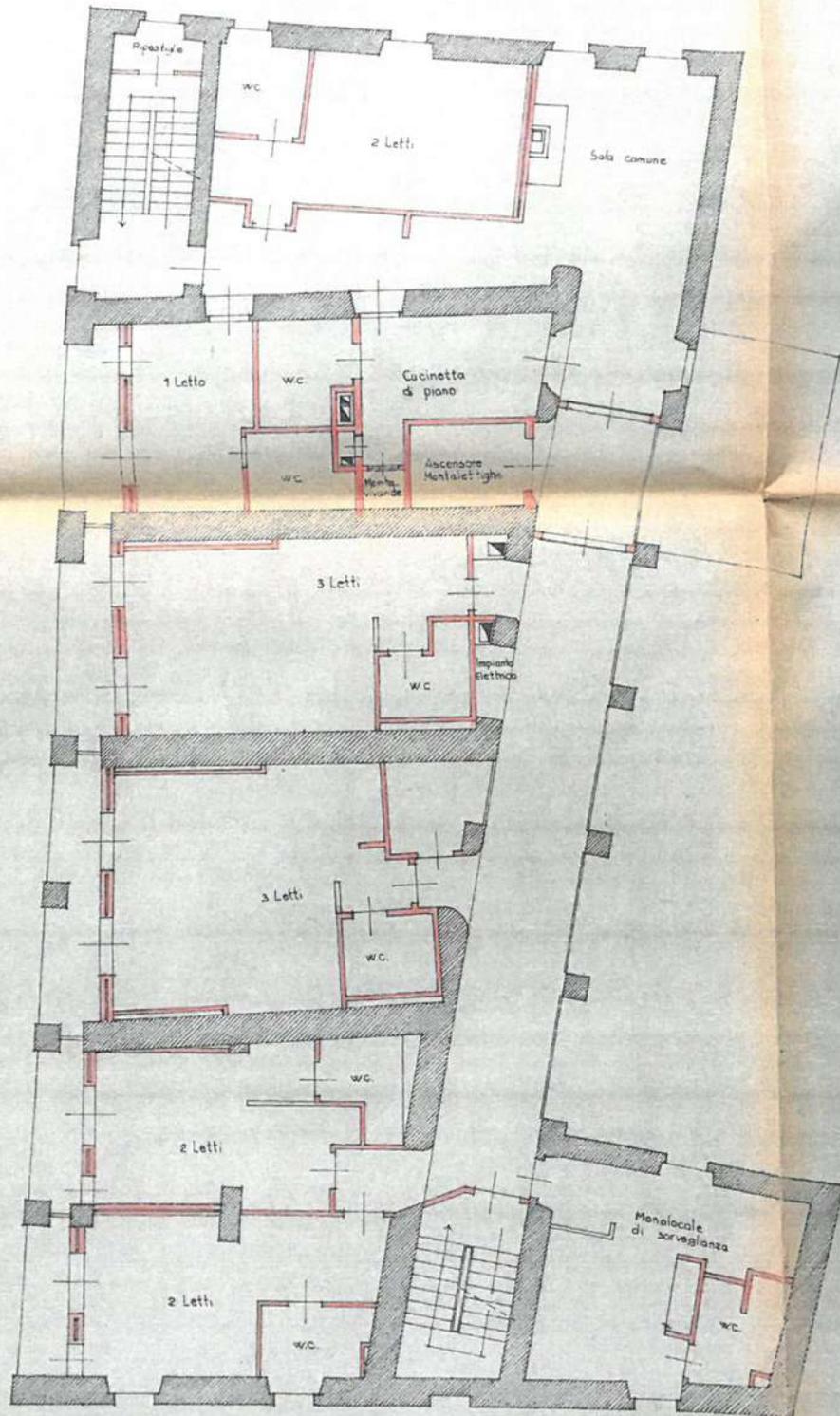
Ferrari. Luis



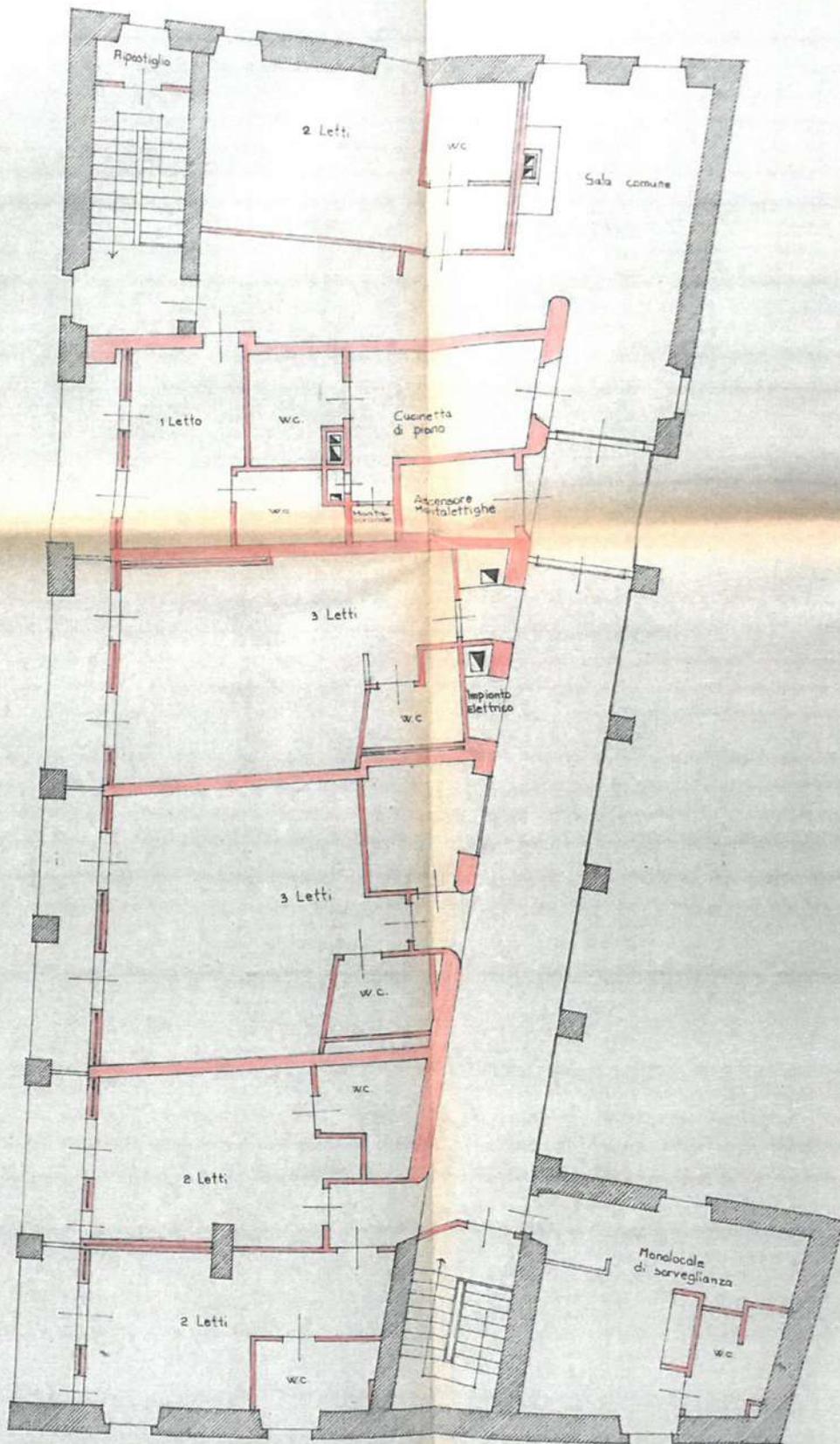
piano terra



piano primo

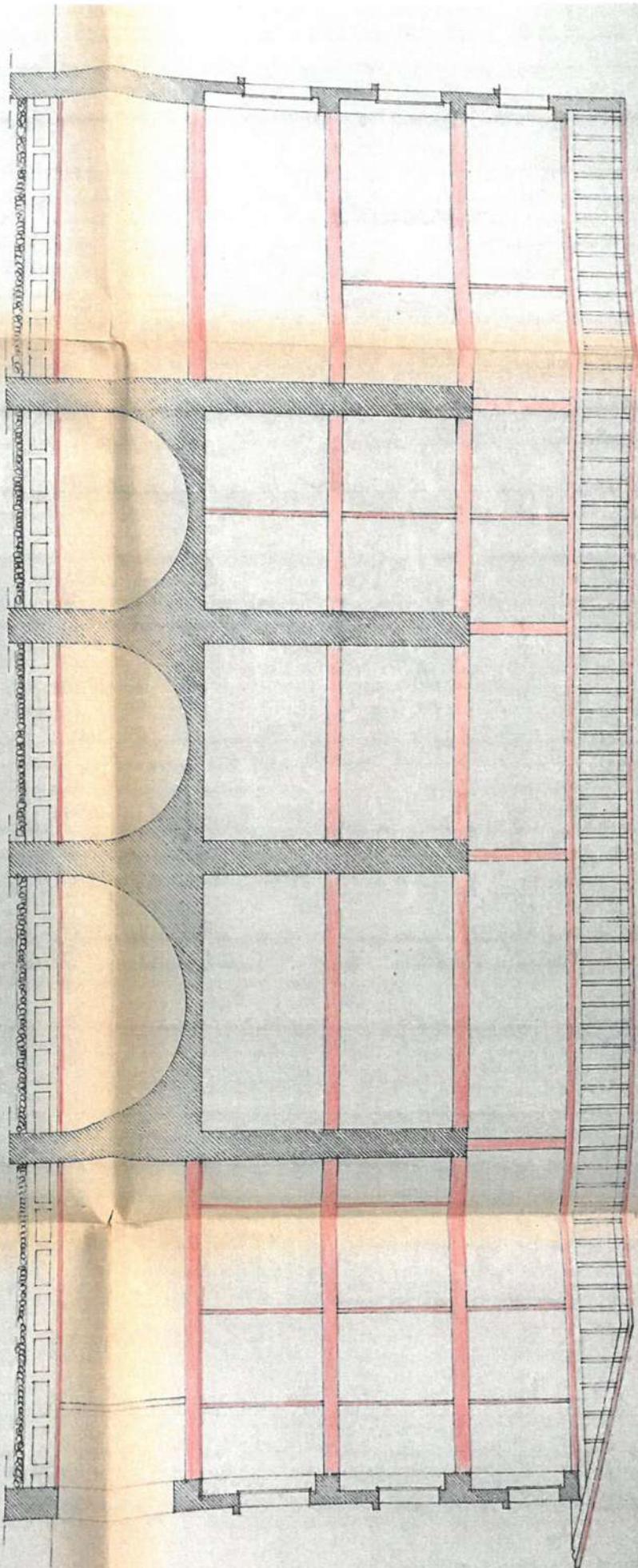


piano secondo



piano terzo

sezione



COMUNE DI ISEO (BS)

varianti in corso d'opera
1:100

RISTRUTTURAZIONE E
ADEGUAMENTO A
CENTRO DIURNO
PER ANZIANI

diff arch. giovanni perzotti
int. (sa) tel. 030-361136
diff arch. g. franco sanpao
int. (sa) tel. 030-362318

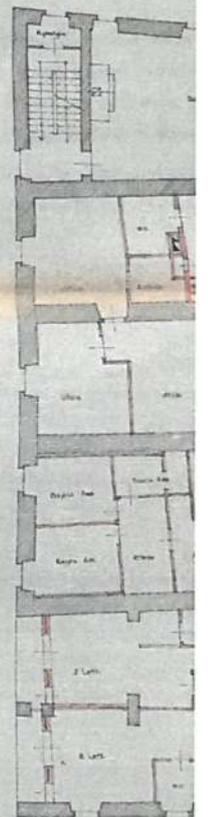
PROGETTO ESAMINATO DALLA
COMMISSIONE EDILEZIA NELLA
SEDUTA DEL 24/01/2006
N. 17 CON SUO VERBALE

U.O. IGIENE PUBBLICA
ED AMBIENTALE
D. 11/1/2006
D. 11/1/2006

Progetto approvato alle
condizioni espresse nella
CONDIZIONE n. 17/17
del 24/01/2006
D. 11/1/2006



piano terra



piano primo

committente COMUNE DI ISEO (BS)	disegno varianti in corso d'opera 1:100
RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO A CENTRO DIURNO PER ANZIANI dicembre 1985	dott. arch. giovanni pezzotti iseo (bs) tel. 030-981138 dott. arch. g. franco zaniboni iseo (bs) tel. 030-980518

**PROGETTO ESAMINATO DALLA
 COMMISSIONE EDILIZIA NELLA
 SEDUTA DEL 6-8-1986
 N. 28 CON ESITO FAVOREVOLE**

*Carlo
 Luppi
 Giulio
 Zaniboni*



IL PRESIDENTE

*Roberto
 Pizzetti*

**U.O. IGIENE PUBBLICA
 ED AMBIENTALE**
 Il M. l. responsabile
 Dott. Indelicato

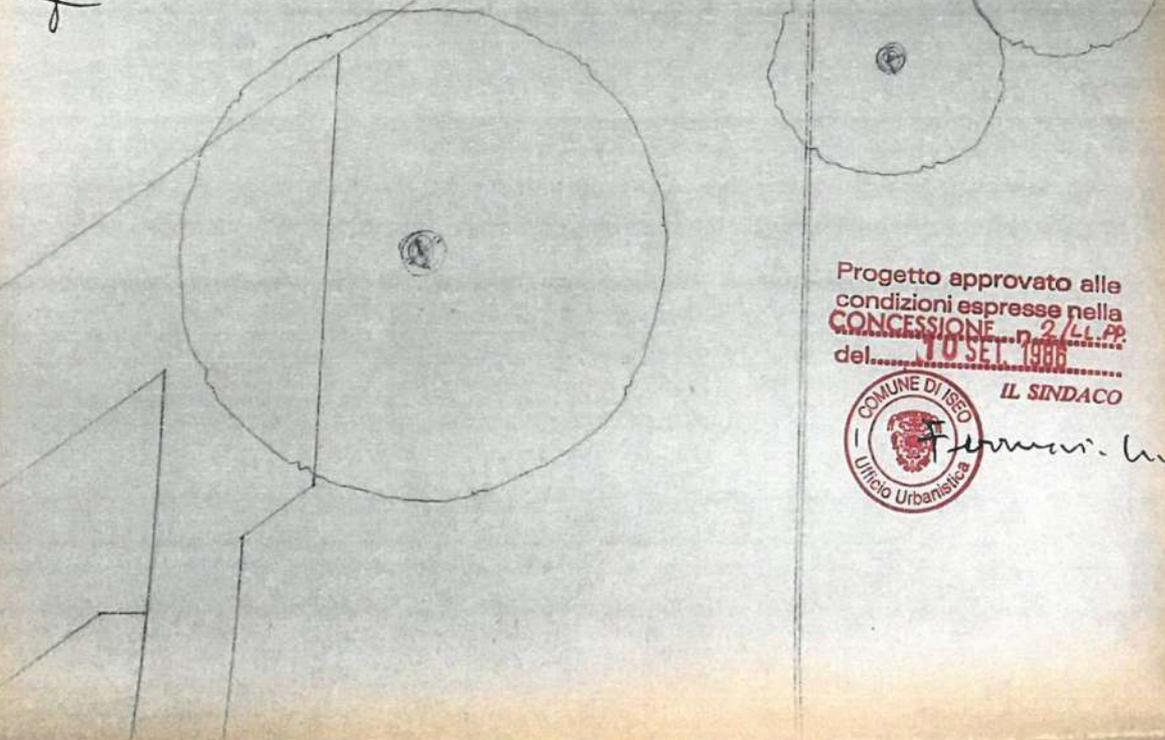
[Handwritten signature]

**Progetto approvato alle
 condizioni espresse nella
 CONCESSIONE D. 2/LL.PP.
 del 10 SET 1986**

IL SINDACO



Ferrari Luis

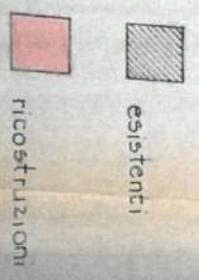


VERIFICA VOLUMI ESTERNI

- atrio - ingresso	:	6,20 x 6,30 media = mq. 39,06 x 3,00 H = mc. 417,00
- palestra	:	10,90 x 6,00 media = mq. 65,40 x 3,00 H = mc. 196,20 2,10 x 7,50 media = mq. 15,75 x 2,50 H = mc. 39,50
- centrale termica + lavanderia	:	9,30 x 4,00 media = mq. 37,20 x 2,50 H = mc. 93,00
- scala	:	5,60 x 3,60 = mq. 20,16 x 5,50 H = mc. 110,00

MC. 557,00 (esclusa cabina EHCL)

MC. 557,00 contro i 502,00 MC. autorizzati
ma contro i 915,00 MC. consentiti dal P.R.G.





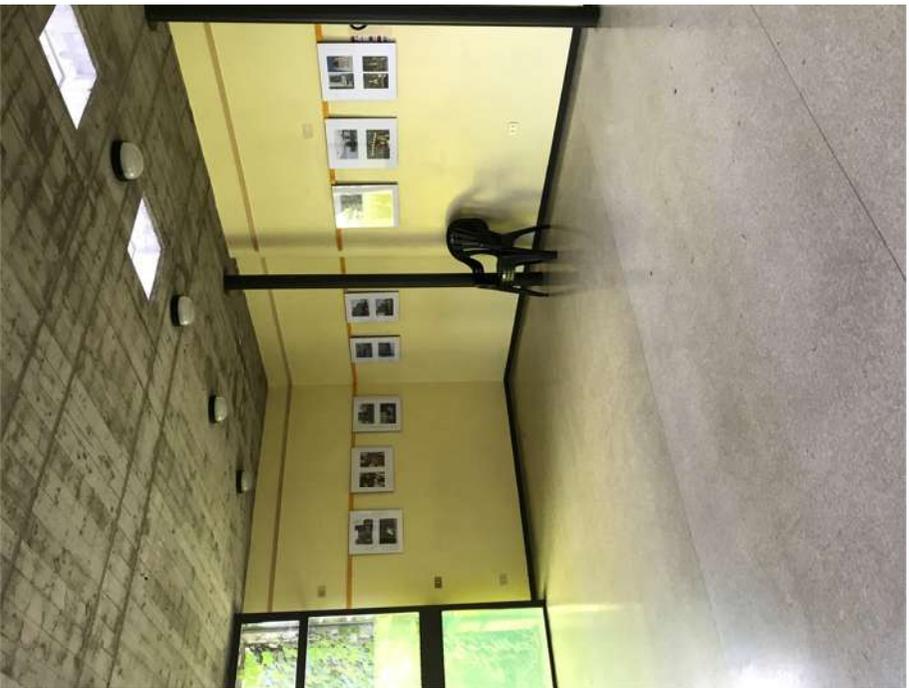
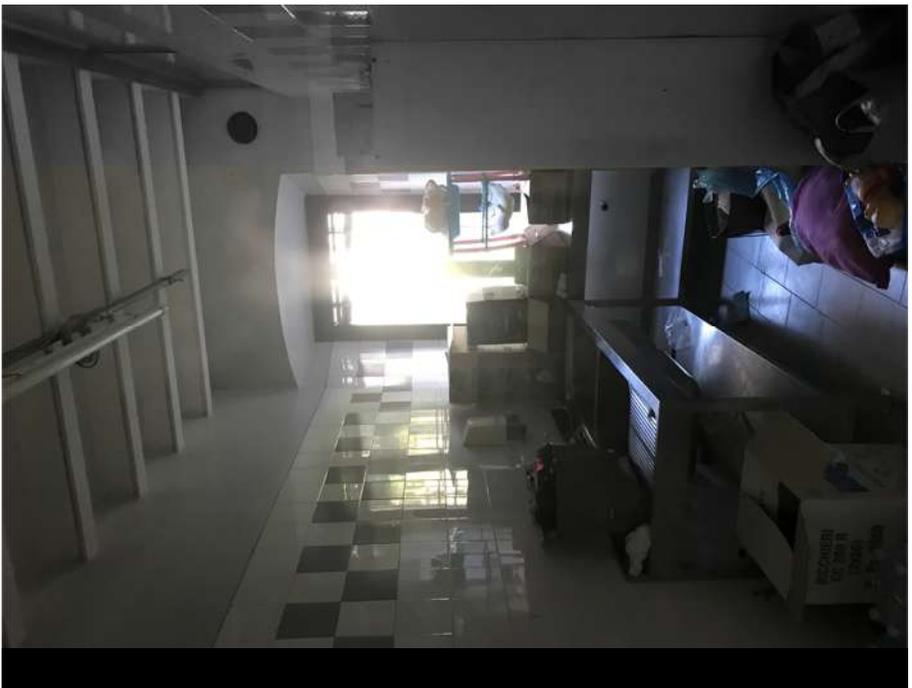






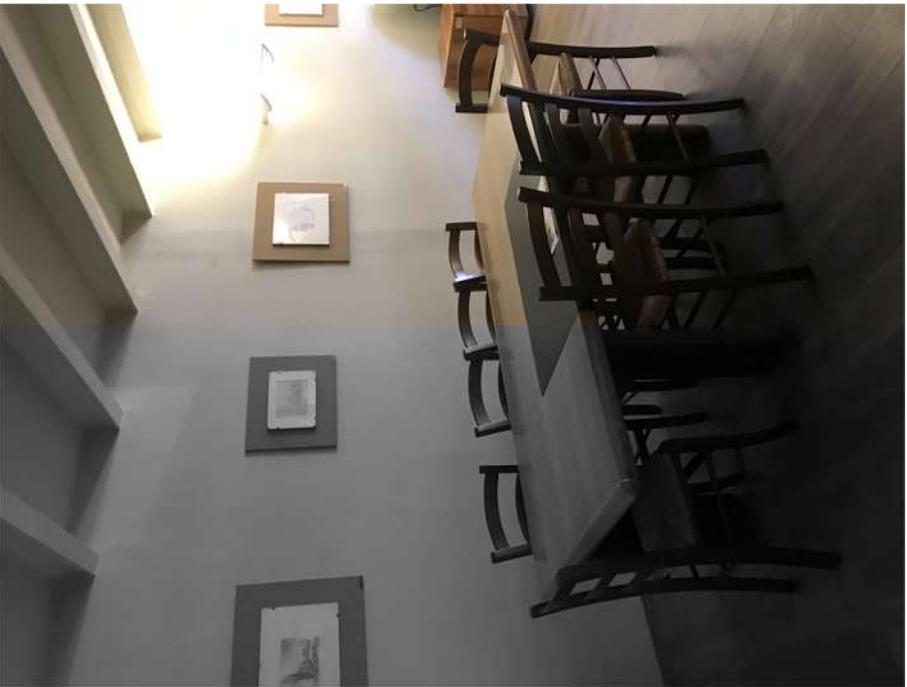


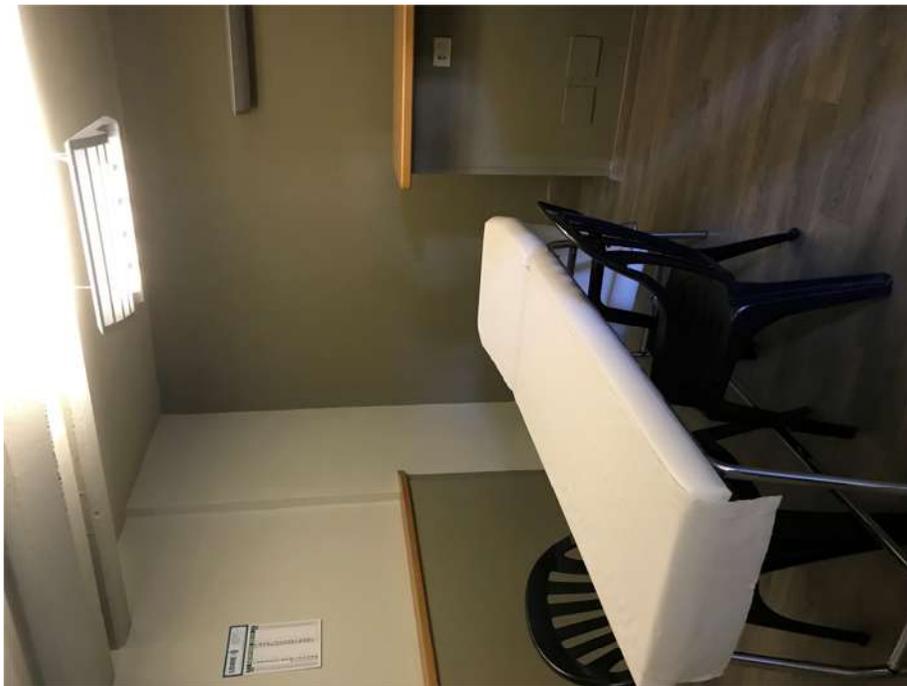


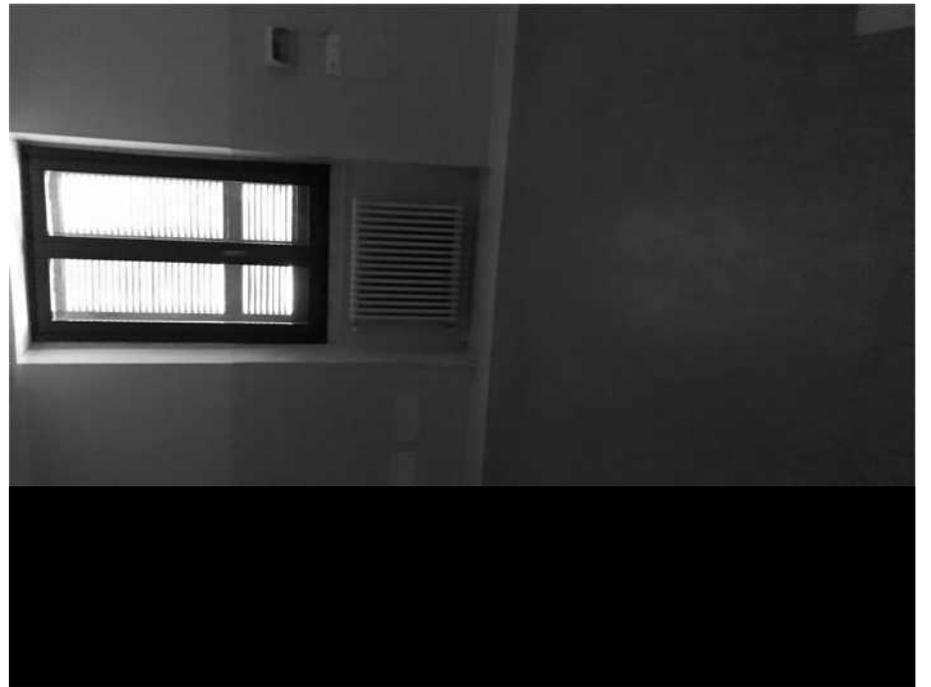


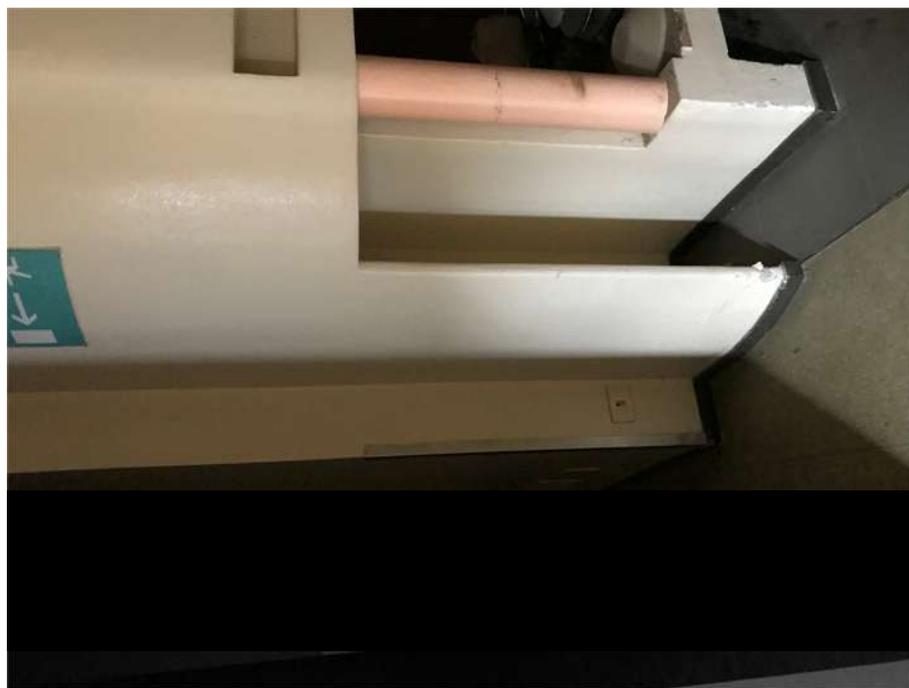


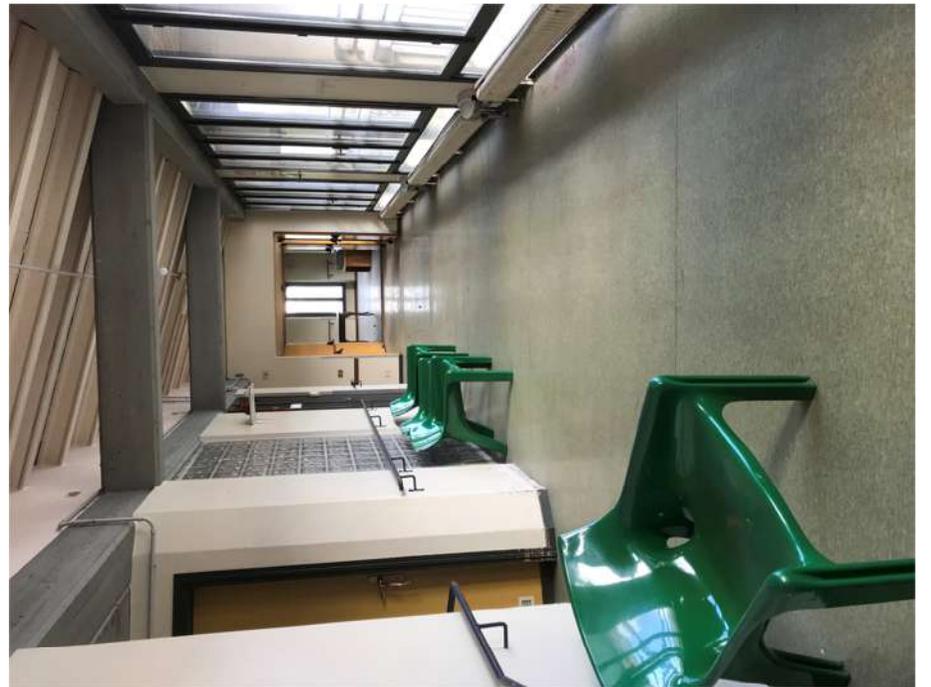


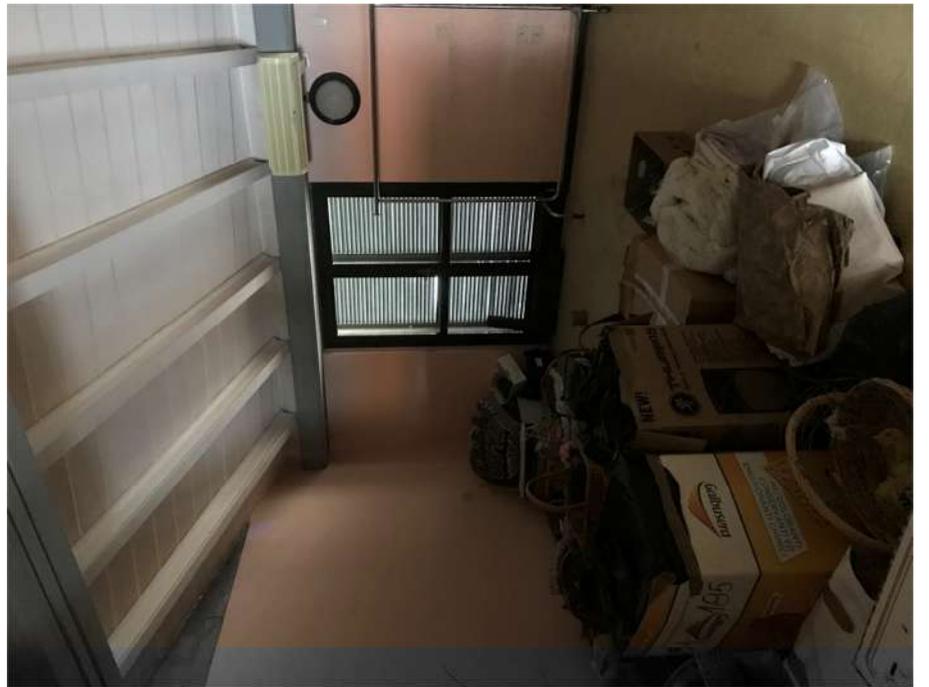


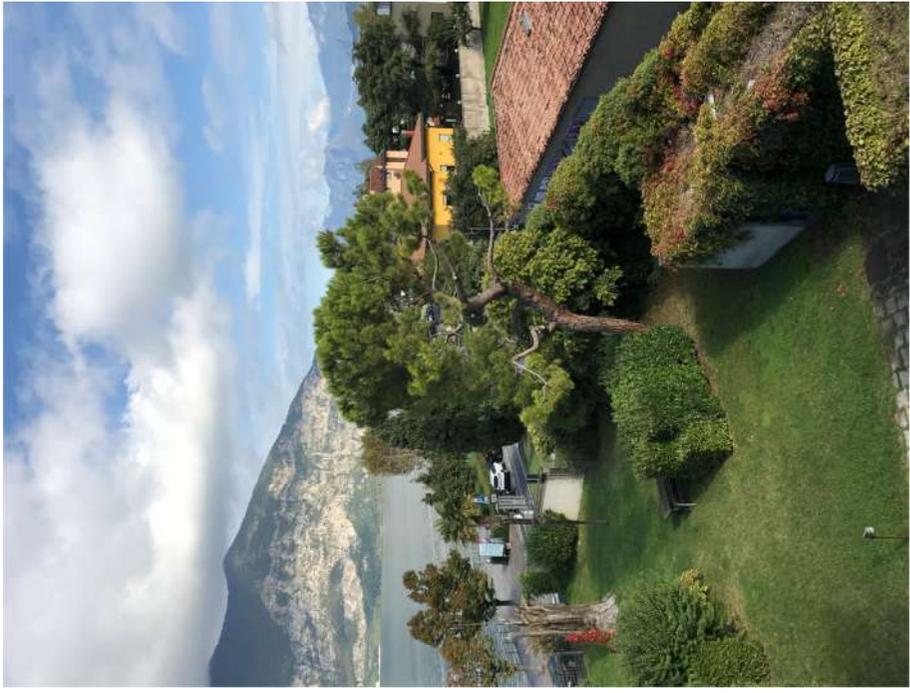
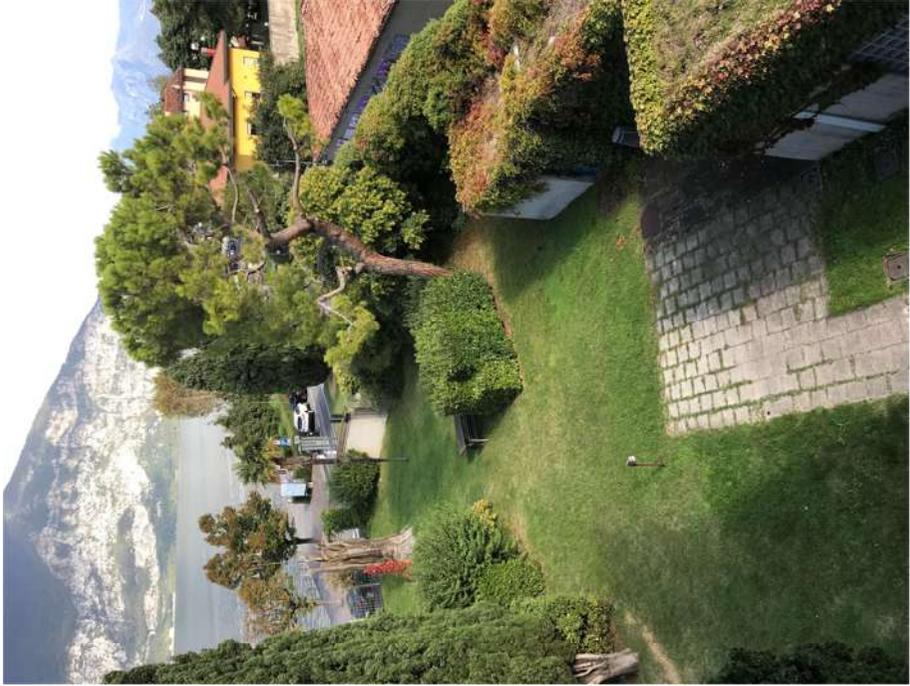






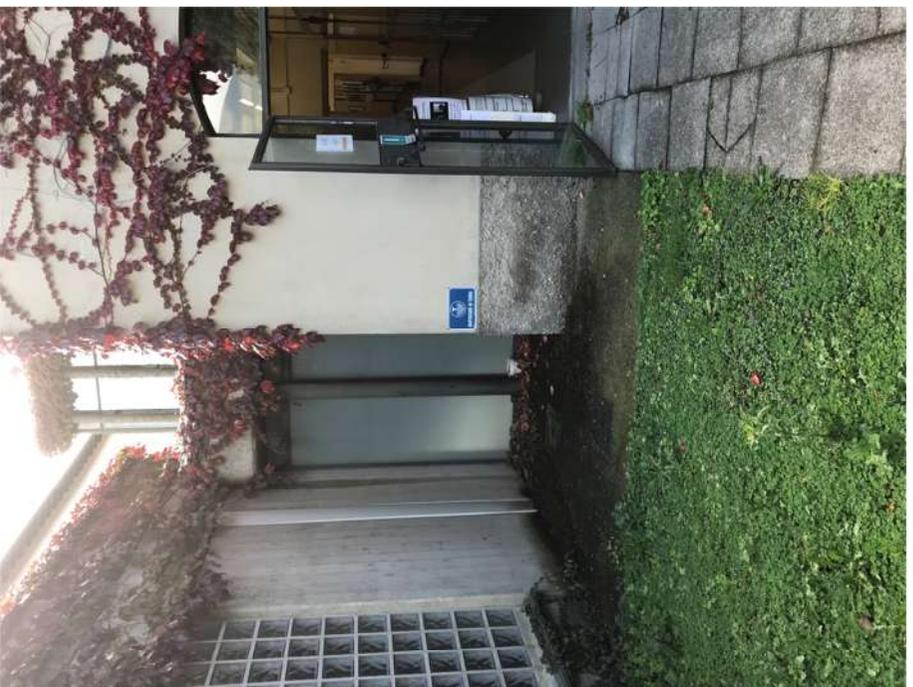


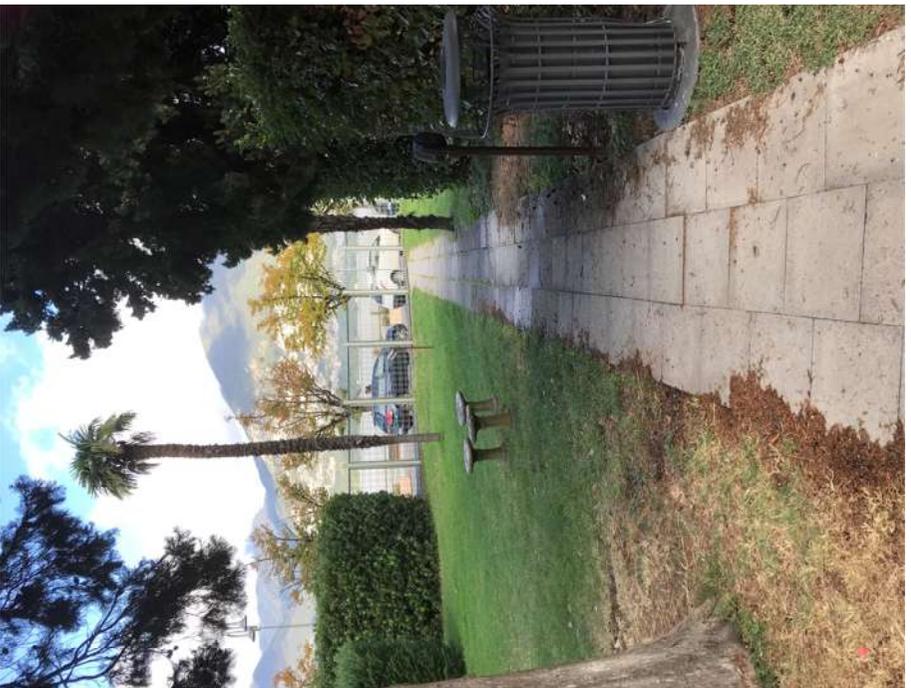
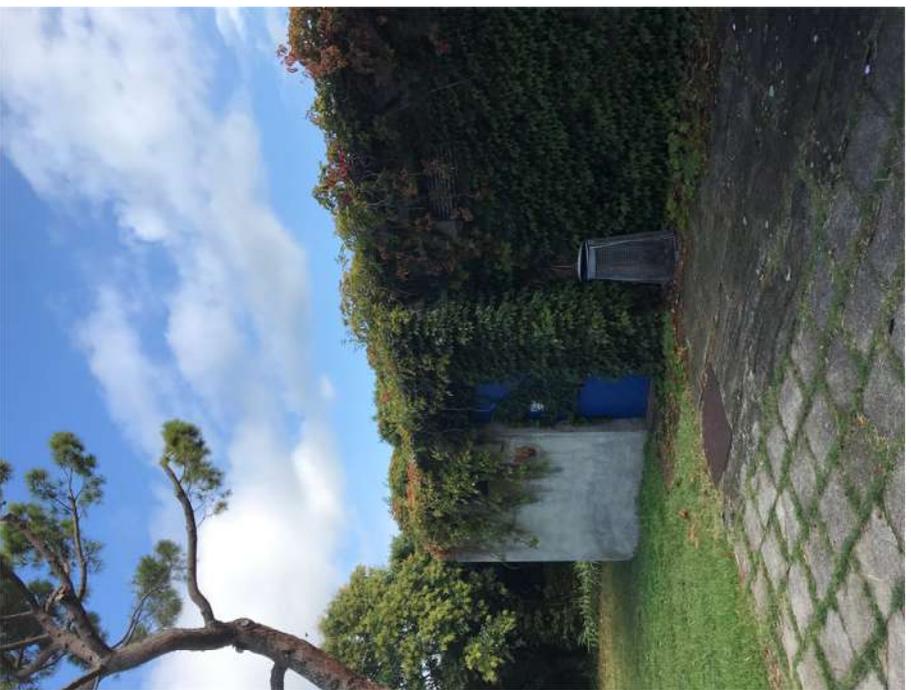


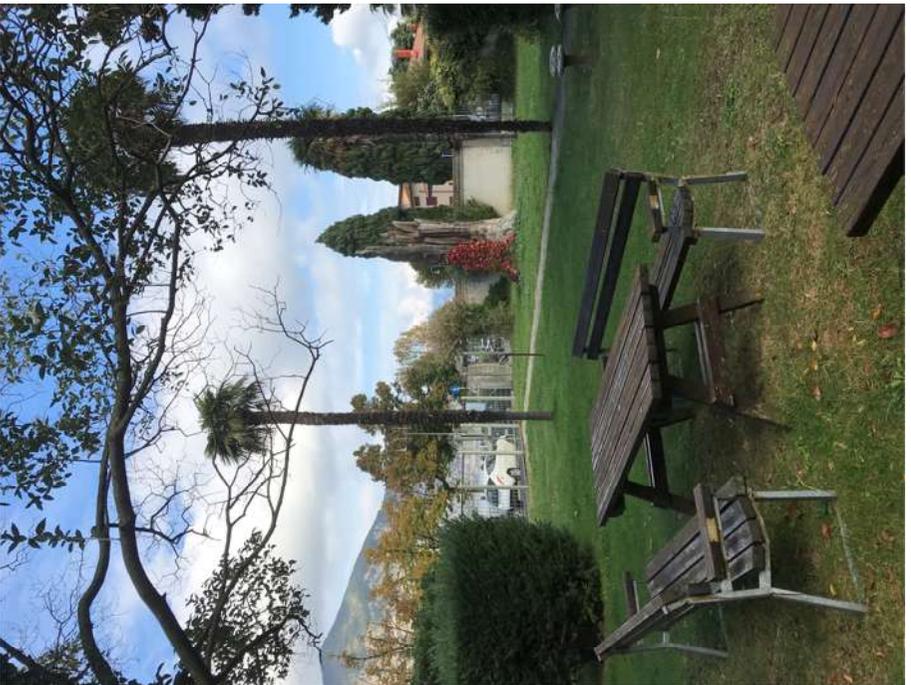
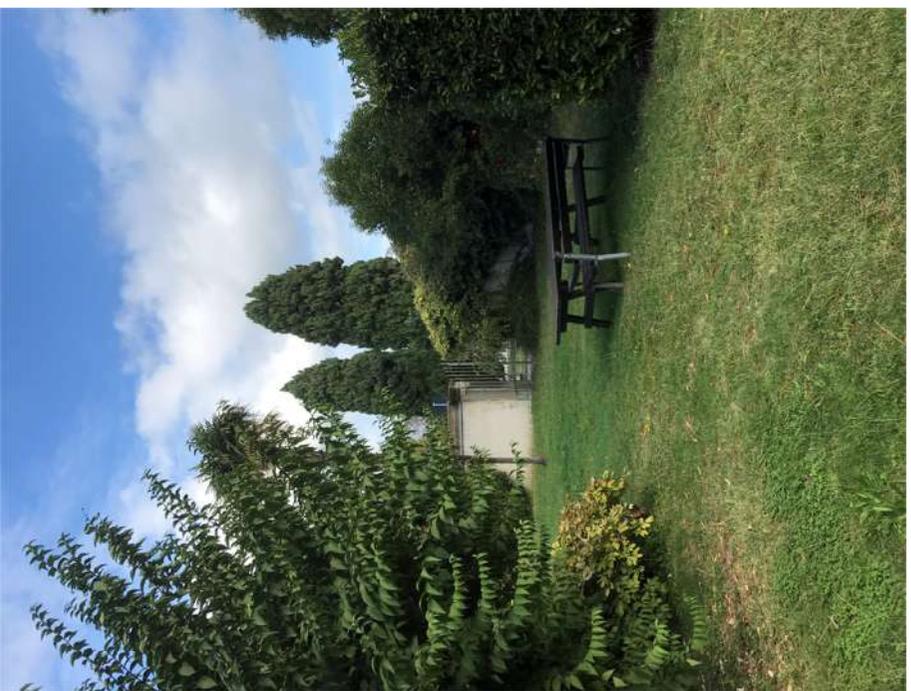
















MBAC-DR-LOM TUTBAP 0008027 20/07/2012 Cl. 34.07.01/285

→ Al Comune di Iseo
Piazza Garibaldi, 10
25049 ISEO (BS)

e, p.c.

alla Soprintendenza per i Beni
Architettonici e paesaggistici di
Brescia,
via Gezio Calini, 26
25121 BRESCIA

alla Soprintendenza per i Beni
Archeologici della Lombardia,
via De Amicis, 11
20123 MILANO

OGGETTO: ISEO (BS) – Ex casa Panella, sito in Via Duomo n. 39 , censito al Fg. 8 C.T., particelle.: 77, 102, 103.
Verifica dell'interesse culturale dei beni immobili ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

In riscontro alla nota di codesto Comune prot. n. 819 del 16 gennaio 2012 – nostro prot. n. 536 del 19 gennaio 2012, visti l'art. 12 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., il Decreto 6 febbraio 2004 (così come modificato dal Decreto 28 febbraio 2005), il Decreto 25 gennaio 2005 e il Decreto 22 febbraio 2007, visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia Cremona e Mantova del 20 giugno 2012 n. 8619, esaminata la documentazione agli atti, questo Ufficio dichiara che l'immobile in oggetto è escluso dalle disposizioni di tutela di cui alla parte II - titolo I del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i.

Le motivazioni e le cautele sono riportate nell'apposita scheda descrittiva, che viene allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante.

Si richiamano le disposizioni derivate dall'azione combinata degli articoli 11, 50, 169 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. riguardanti l'eventuale distacco di beni culturali: esse stabiliscono per chiunque l'obbligo di ottenere l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici prima di procedere al distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, anche se non vi sia stata la dichiarazione prevista dall'art. 13 del D.Lgs. citato (il riferimento è al portale carraio in materiale lapideo e alla nicchia contenente la statua raffigurante un Santo Vescovo benedicente di via Duomo).

allegati:

- *scheda descrittiva*

IL DIRETTORE REGIONALE
Dott.ssa Caterina Bon Valsassina

TUTBAP/

Responsabile dell'istruttoria
Stefano Pilato



SCHEDA DEL BENE

Identificazione del Bene:

Denominazione	EX CASA PANELLA
Regione	LOMBARDIA
Provincia	BRESCIA
Comune	ISEO
Indirizzo	VIA DUOMO N. 39
Natura	FABBRICATO

Dati catastali:

Foglio C.T.	Particelle
8	77, 102, 103

Descrizioni e Relazioni:

Descrizione Morfologica

Fabbricato di quattro piani fuori terra con ampio giardino di pertinenza, realizzato originariamente in muratura e, a seguito di lavori di riqualificazione funzionale nei primi anni '80 del XX secolo, cemento armato, ferro-vetro con coperture miste a struttura lignea e in cemento armato. Ospita attualmente un centro sociale ed una casa di riposo

Relazione Storico - Artistica

Edificio elevato verosimilmente nel XIX secolo, appartenuto ad una nobile famiglia locale, acquisito da parte del Comune di Iseo nel 1978 e fatto oggetto di lavori di riqualificazione nei primi anni '80 del XX secolo. Tali lavori hanno gravemente compromesso le parti originali del fabbricato, che ha inevitabilmente perduto gli stili architettonici e decorativi originari. Nonostante permangano un portale carraio in pietra ed una nicchia contenente una statua raffigurante un Santo Vescovo benedicente, collocati nel prospetto che da su via Duomo (il meno compromesso dai lavori edilizi), il fabbricato è escluso dal novero dei beni tutelati.

Interesse Culturale:

Valutazione: NON INTERESSE

Il complesso in questione NON presenta caratteri materici, formali, architettonici e tipologici tali da giustificare la sottoposizione a tutela.

Cautela

Si richiamano le disposizioni derivate dall'azione combinata degli articoli 11, 50, 169 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. riguardanti l'eventuale distacco di beni culturali: esse stabiliscono per chiunque l'obbligo di ottenere l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici prima di procedere al distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, anche se non vi sia stata la dichiarazione prevista dall'art. 13 del D.Lgs. citato (il riferimento è al portale carraio in materiale lapideo e alla nicchia contenente la statua raffigurante un Santo Vescovo benedicente di via Duomo)

Responsabile Istruttoria Direzione Regionale

Arch. Stefano Pilato

**Responsabili Istruttorie
Soprintendenze di settore**

Dott.ssa Maria Gabriella Mori (SBAP-BS)

====

Milano, li

20 LUG 2012

IL DIRETTORE REGIONALE

Dott.ssa Caterina Bon Valsassina



1708500016814

12/06/2024

valido fino al

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dati proprietario

Nome e cognome -
 Ragione sociale **Comune di Iseo**
 Indirizzo **Piazza Giuseppe Garibaldi**
 N. civico **10**
 Comune **Iseo**
 Provincia **Brescia**
 C.A.P. **25049**
 Codice fiscale / Partita IVA **00451300172**
 Telefono **030980161**

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo **17085 - 000168 / 14**
 Registrato il **12/06/2014**
 Valido fino al **12/06/2024**

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Gabriele Ghilardi**
 Numero di accreditamento **2021**

Dati catastali

Comune catastale	ISEO	Sezione	Foglio	8	Particella	102
Subalterni da a	da a	da a	da a	da a	da a	
6						

Dati edificio

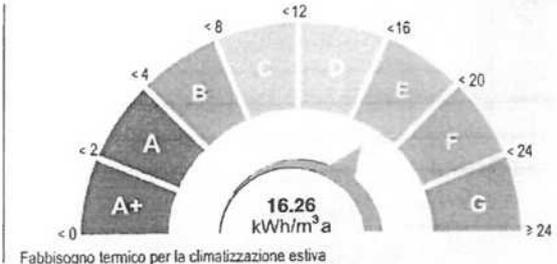
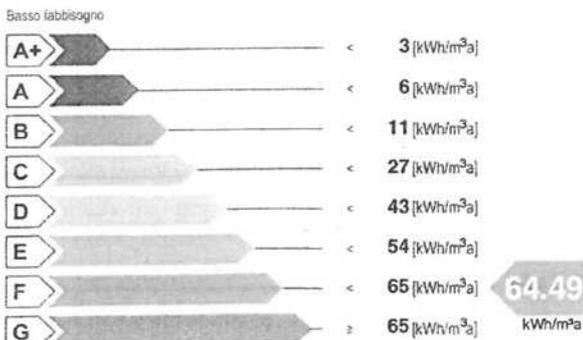
Provincia **BRESCIA**
 Comune **ISEO**
 Indirizzo **VIA DUOMO, 39**
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
 Gradi giorno **2383[GG]**
 Categoria dell'edificio **E.3**
 Anno di costruzione **Dopo il 2006**
 Superficie utile **1629.45 [m²]**
 Superficie disperdente (S) **2923.34 [m²]**
 Volume lordo riscaldato (V) **6732.82 [m³]**
 Rapporto S/V **0.43 [m¹]**
 Progettista architettonico **N.D.**
 Progettista impianto termico **N.D.**
 Costruttore **N.D.**

Mappa



Classe energetica - EP_h Zona climatica **E**

Classe energetica - ET_c

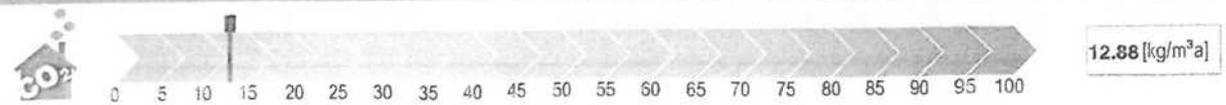


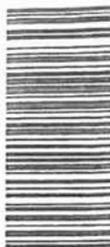
Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **15.37 [kWh/m²a]**

Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co_{2,eq}





1708500016814

12/06/2024

valido fino al

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

Fabbisogno annuo di energia termica	
Climatizzazione invernale ET_i	50.88 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva ET_c	16.26 [kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria ET_w	8.41 [kWh/m ² a]
Fabbisogno di energia primaria	
Climatizzazione invernale EP_w	64.49 [kWh/m ² a]
Climatizzazione estiva EP_c	[kWh/m ² a]
Acqua calda sanitaria EP_w	5.68 [kWh/m ² a]
Contributi	
Fonti rinnovabili EP_{FER}	0.00 [kWh/m ² a]
Efficienze medie	
Riscaldamento $\epsilon_{p,t,gr}$	79.00[%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{p,w,gr}$	148.00[%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{p,t,w,gr}$	84.00[%]
Totale per usi termici EP_t	70.17 [kWh/m²a]
Altri usi energetici	
Illuminazione EP_l	0.00 [kWh/m ² a]

Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
Sistema di generazione			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			2
potenza termica nom. al focolare			267.40
combustibile utilizzato			Gas naturale
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento		Superficie interessata [m ²]	Prestazioni U [W/m ² K] η [%]	Risparmio EP _n [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO ₂ [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno	318.63	1.8	3	Bassa	F	3
Impianto	Sostituzione generatore di calore	0	103	1.1	Bassa	F	1
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.						

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.i.

Soggetto certificatore
Gabriele Ghilardi



Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento da parte del Soggetto certificatore incassato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e nel stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionale.