



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia
Ufficio Patrimonio

Via Trento, 5 – 25088 Toscolano Maderno (BS) – telefono 0365/546018 – fax 0365/540808 – codice fiscale 00839830171 -

BOZZA

VILLA MAFFIZZOLI - RELAZIONE DI STIMA - INTRODUZIONE

Il sottoscritto arch. Anna Brisinello, nata a Klagenfurt (Austria) il 29 agosto 1960, Responsabile Area Patrimonio, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Brescia al n. 1630 ad evasione dell'incarico ricevuto dal Comune di Toscolano Maderno di effettuare la stima dell'immobile identificato alla sezione censuaria MAD, foglio logico 9, mappali n. 1510 sito in Valle delle Cartiere a Toscolano maderno, redige la seguente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

Lo scopo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile di proprietà pubblica, posto in Comune di Toscolano Maderno, provincia di Brescia, sulla sponda occidentale del Lago di Garda in località Valle delle Cartiere.

CRITERIO DI STIMA – METODO DIRETTO

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta dei beni che il mercato esprime in un dato momento.

In dipendenza di ciò la stima si effettua attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse del mercato immobiliare per immobili del genere, la sottoscritta a seguito di informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio del Garda Bresciano e dell'esperienza personale, tenuto conto del

momento particolare del mercato immobiliare e della particolarità della collocazione dell'immobile in oggetto ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

Si precisa che questo tipo di immobile sfugge ai normali criteri di mercato sia per la destinazione d'uso, sia per la assoluta peculiarità del luogo "Valle delle Cartiere" a tutti gli effetti da considerarsi parco di archeologia industriale di altissimo pregio storico-architettonico e paesaggistico oltreché naturalistico.

In ultimo occorre valutare attentamente il potenziale interesse per immobili con destinazione ad es. turistico ricettiva o Ville di lusso.

Pur tenendo conto del momento di stasi del mercato immobiliare che ha caratterizzato il periodo in osservazione, è molto probabile ipotizzare una alta richiesta di compravendita proprio per la sua collocazione in una Valle di grande interesse culturale e naturalistico posta su area geografica conosciuta a livello internazionale (Lago di Garda); infatti il Comune di Toscolano Maderno è posto sulla sponda occidentale del lago di Garda, equidistante tra Verona e Brescia, non distante da Padova, Venezia e Milano, città culturali per eccellenza.

Il sottoscritto architetto Anna Brisinello dipendente del Comune di Toscolano Maderno con qualifica di Responsabile Area Patrimonio, ha effettuato le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni:

Ubicazione del bene : Comune di Toscolano Maderno – Provincia di Brescia – Lago di Garda.

Destinazione d'uso: trattasi di mq 1090,70 di Villa padronale di pregio storico legata alla produzione della carta in Valle (inizio 1381) e protrattasi fino al 1961 e legata alle testimonianze di archeologia industriale delle Cartiere in valle.

Destinazione urbanistica del Piano Regolatore Generale e del Piano di Governo del Territorio:

Nel **PGT** viene inizialmente classificato come Art. 16 B Nuclei di Antica Formazione.

- Immobile pari a mq 1090,70 di SLP

Caratteristiche sommarie:

Il bene in oggetto è caratterizzato da una Villa padronale denominata Villa Maffizzoli risalente agli anni 70 del 1800 residenza di famiglia dell'imprenditore cartaiolo e sede degli uffici di amministrazione. La villa si erge su un solido contrafforte che poggia direttamente sul greto del fiume.

La villa conserva ancora la sua fisionomia originaria, che si staccava per il suo impianto neoclassico, da quella degli altri edifici in Valle destinati anch'essi ad abitazione. tale datazione risulta evidente soprattutto dalla distribuzione degli spazi interni e dalle funzioni che connotavano a fine '800 l'edificio.

L'edificio a pianta rettangolare è costituito da un unico corpo articolato su 5 livelli. Lo sviluppo planimetrico è identico per i piani primo secondo e terzo, mentre il piano terra presenta un ampliamento a nord est della stessa lunghezza del fronte, ed il piano seminterrato ha uno sviluppo in pianta inferiore alla proiezione del piano superiore.

Le strutture verticali non presentano lesioni evidenti , mentre è presente un crollo dell'abbaino della copertura e parte del tetto oltre che del solai e tavolati contigui.

Complessivamente l'edificio non presente ancora i segni del degrado propri delle altre fabbriche presenti in valle e mantiene leggibile non solo i caratteri tipici ma anche buona parte del patrimonio testimoniale costruttivo e materico.

Descrizione della zona ove è ubicato il bene:

Il bene in oggetto di stima è ubicato in comune di Toscolano Maderno in Valle delle Cartiere posto a ridosso del Promontorio lacustre che caratterizza il comune di appartenenza. Posto sulla riva occidentale del lago di Garda tra i comuni di Gardone Riviera e Gargnano a soli 8 km dalla cittadina di Salò, e soli 30 km da Sirmione e le sue Grotte di Catullo; tutte località di pregio naturalistico e culturalmente note non solo in provincia ma a livello nazionale e internazionale.

Il comune di Toscolano Maderno costituito dal più grande promontorio lacustre d'Europa, dista soli 25 km da Desenzano ove si trova la Stazione Ferroviaria e l'imbocco dell'autostrada A4 Milano - Venezia; è inoltre posto a circa un'ora di distanza da Verona e Brescia. Gli aeroporti più vicini sono Orio al Serio e Verona oltre all'aeroporto di Milano Malpensa e Linate.

La posizione è quindi strategica sia per la viabilità di facile percorrenza e di collegamento a città e luoghi interessanti culturalmente, sia paesaggisticamente pregevole per le sue caratteristiche morfologiche e ambientali. Questo fa sì che il luogo sia di grande interesse dal punto di vista turistico ricettivo, tenendo conto inoltre che il comune di Toscolano Maderno non si è votato ancora all' accoglienza con insediamenti alberghieri di pregio essendosi dedicata fino ad ora all'ospitalità prevalentemente tramite seconde case.

Votato al turismo il Comune di Toscolano Maderno offre varie attività sportive: campo da Golf, vela, surf, roccia, mountain bike, escursioni a cavallo, trekking, roccia, parapendio, nuoto e stupende passeggiate lungo i suoi innumerevoli sentieri.

Il comune di Toscolano Maderno è famoso culturalmente per la vocazione produttiva cartaria di cui si ha testimonianza in Valle delle Cartiere con il Centro di Eccellenza di Maina Inferiore , per la meravigliosa chiesa romanica di S. Andrea, per le tele del Celesti e per la Villa Romana dei Nonii Arrii.

STIMA

1. PREMESSA

la stima dal valore **“venale in comune commercio, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, alla volumetria e superficie lorda di pavimento esistente, alla destinazione d'uso consentita / da consentire, agli oneri per eventuali lavori di ristrutturazione**

risanamento conservativo , sistemazione del Parco, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di fabbricati/ville aventi analoghe caratteristiche”.

La determinazione di tale valore venale si rende possibile attraverso l'individuazione di valori unitari per mq di superficie sulla base dei fattori precisati con riferimento alle disposizioni urbanistiche vigenti contenute nel PRG.

La presente relazione viene redatta dunque allo scopo di determinare il valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie lorda del fabbricato, dell' immobile di pregio, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla ubicazione, pregio, particolari costruttivi e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale ma che da soli non conferiscono il valore di mercato specifico di un determinato immobile che infatti è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, ecc....

2. RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato di immobili simili si è assunto come riferimento “ufficiale” la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente.

E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale.

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), sito in una data zona omogenea.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale.

La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.

3. CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE DELL'AREA NEL PERIODO CONSIDERATO

Essendo in possesso del dato di pubblico dominio di cui al punto precedente si procede come criterio a livello generale alla stima del valore dell'immobile mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione;

Per la determinazione del **Valore Venale** sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I., altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è, come visto al paragrafo precedente, il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso verranno assunte le quotazioni "Max" in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di immobili di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare, cioè residenziali, applicando delle detrazioni del 30% per immobili da ristrutturare. Per la aree "residenziali" verranno presi inoltre come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", sicuramente più consona al caso. Tali valori, distinti per destinazione d'uso e riferiti a mq di superficie lorda, sono riassunti nella tabella tratta dall'OMI che segue:

Zona Centrale	Residenziale normale	Residenziale ottimo	Posto macchina	negozi
Min	1950	2550	880	1600
Max	2750	3600	1200	2600

Tab. 1 _ Quotazione Immobili OMI

Stante l'incertezza economica che il paese ha attraversato in parte del periodo di osservazione, nella presente stima considera una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

• media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo ai fini della presente stima nel 30% in virtù delle considerazioni che andiamo di seguito ad illustrare.

Per la presente stima si ritiene, pertanto di poter adottare una incidenza del terreno pari a quella prevista dal citato D.L. 223/2006 rivalutato per la particolare zona in cui l'area è collocata di primissimo pregio.

Tenuto conto dell'andamento del prezzo di mercato, del pregio storico – architettonico, della posizione strategica dell'area considerata, del Parco di archeologia industriale e naturalistico Valle delle Cartiere, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'area possa essere determinato secondo quanto riportato dalle tabelle allegate.

Villa	Mq	€/mq	Tot. €	- Ristr. €	Valore €
Maffizzoli	1090,70	3.500,00	3.817.450,00	-1.963.260,00	1.881.190,00
TOTALE					€ 1.881.190,00

Prezzo di ristrutturazione desunto dal progetto di Risanamento conservativo anno 2004 agli atti del Comune di Toscolano Maderno pari ad un importo di euro 960.292,00 arrotondato a 1.800,00 €/mq.

Tanto comunico per doverosa conoscenza sulla scorta dell'incarico affidatomi e in relazione ai documenti in mio possesso.

Toscolano Maderno lì, 16 maggio 2014

Anna Brisinello