

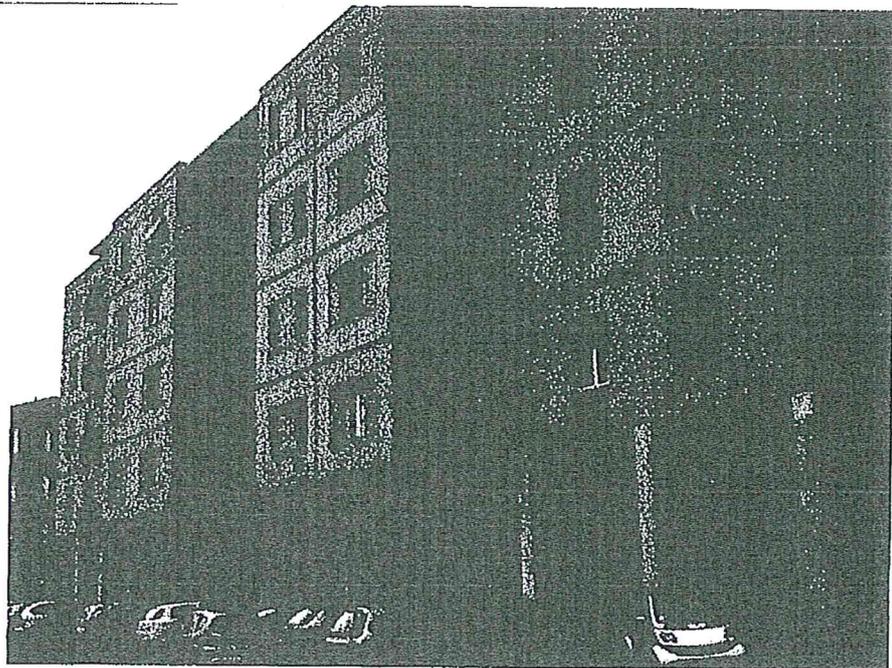
Prot. 3173/13
del 19/03/2013

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pcc.agenziaterritorio.it

oggetto

Relazione di stima particolareggiata di immobili in comune di Brescia di proprietà della «CROCE ROSSA ITALIANA, con sede in ROMA - C.F.: 01906810583.

Appartamenti - Negozi - Box - in Via Zara n° 97, 101, 103, 105, 107 e Via Piemonte n° 2 e 2/A - Brescia



committente

Comitato Provinciale della Croce Rossa Italiana - Brescia

Prot. 3173 del 19/03/2013

Perizia di Stima particolareggiata su immobili di proprietà della Croce Rossa Italiana a Brescia.

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	2
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	2
1.2 NOTIZIE DI CARATTERE PARTICOLARE.....	4
1.3 CONSISTENZA DE GLI IMMOBILI.....	13
1.4 DATI CATASTALI.....	18
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE.....	21
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	21
2.2 VINCOLI.....	24
2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ.....	24
PARTE III– PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	25
3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	25
4 SCOPO DELLA STIMA.....	25
5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	26
6 METODOLOGIA.....	37
6.1 RILEVAZIONE DEI DATI DI COMPARAZIONE.....	38
6.2 SINTESI ESTIMALE.....	42
CONCLUSIONI.....	60

PREMESSA

A seguito dell'Accordo di Collaborazione n° 3173/2013, relativo alla fornitura dei servizi estimativi nel settore immobiliare, stipulato tra l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio e il Comitato Provinciale della Croce Rossa Italiana di Brescia, nel quale il Comitato ha richiesto a quest'Ufficio la perizia di Stima particolareggiata degli immobili di proprietà della Croce Rossa Italiana, posti nel territorio del Comune di Brescia, e nello specifico relativi alle seguenti unità immobiliari:

1. Appartamento al 1° piano in Via Dante al n° civico 29;
2. N° 6 box auto al piano S1 all'angolo tra via Piemonte e via Zara;
3. N° 4 negozi al piano Terra in via Zara ai n° civ. 101-103-105-107;
4. Appartamento al 1° piano in via Zara al n° civico 109;
5. Appartamento al 1° piano in via Zara al n° civico 97;
6. N° 2 appart. posti al piano rialz. in via Piemonte al n° civ. 2;
7. Appartamento al 1° piano in via Piemonte al n° civ. 2;
8. Appartamento al piano 2° al Vill. Violino Trav. X al n° civ. 9;
9. Box auto al piano S1 al Vill. Violino Trav. X al n° civ. 9.

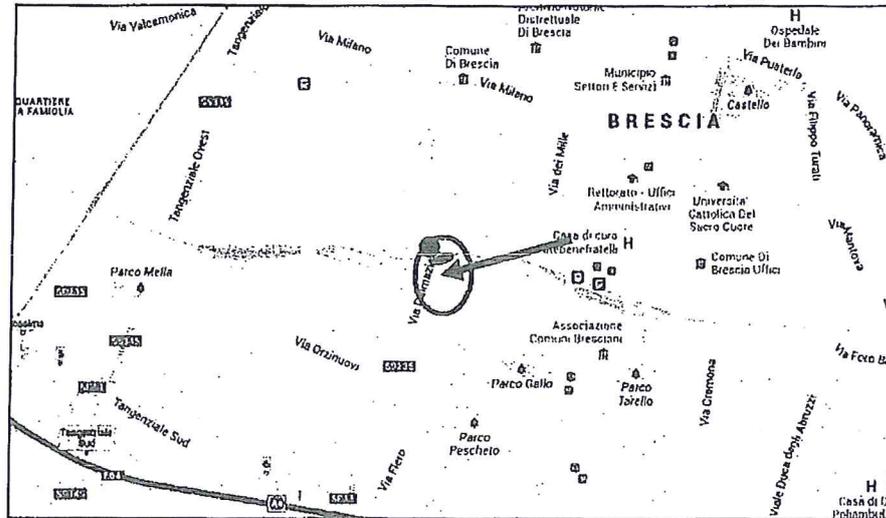
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**

Il Comune di Brescia è un importante nodo socio-economico nazionale, la città è ricca di storia e di monumenti, con rilevanti realtà industriali che, la fanno apprezzare e conoscere nel mondo.

La città conta circa 190.000 abitanti, ha un'altitudine media di 149 m s.l.m..

Brescia sorge nell'alta Pianura Padana allo sbocco della Val Trompia, ai piedi del monte Maddalena e del colle Cidneo.

Il territorio – delimitato a nord dalle Prealpi Bresciane, ad est dalle Prealpi Gardesane e a ovest dai territori della Franciacorta – è in maggior parte pianeggiante; tuttavia tutto il versante sud del Monte Maddalena che



Stradario

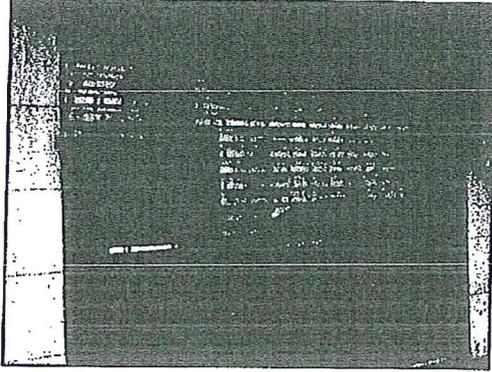
1.2 NOTIZIE DI CARATTERE PARTICOLARE

Lo scopo della perizia di stima è l'attribuzione dei più probabili valori di mercato dell'unità immobiliari di proprietà della Croce Rossa Italiana ubicate in Brescia.

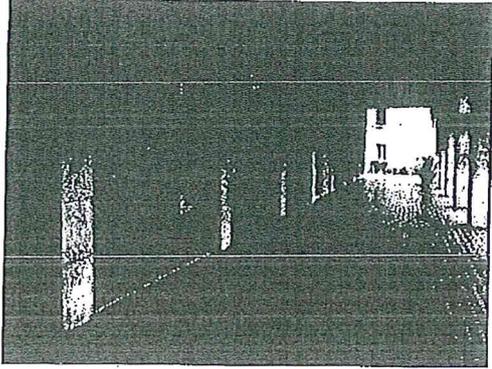
•Le unità poste in via Zara e via Piemonte ricadono nel quartiere Don Bosco, frazione del Comune di Brescia che comprende circa 7.500 abitanti, fa parte della circoscrizione Sud insieme ai quartieri di: Folzano, Fornaci, Lamarmora, Porta Cremona – Volta, Chiesanuova e il Villaggio Sereno.

Le unità fanno parte di una porzione di ampio fabbricato condominiale, angolo via Zara e via Piemonte. Al piano terra sotto la galleria sono presenti quattro unità a destinazione commerciale (negozi) attualmente due unità risultano sfitte, mentre due risultano utilizzate da un'unica attività commerciale, avendo materialmente unificato le due unità, demolendo parzialmente la parete divisoria.

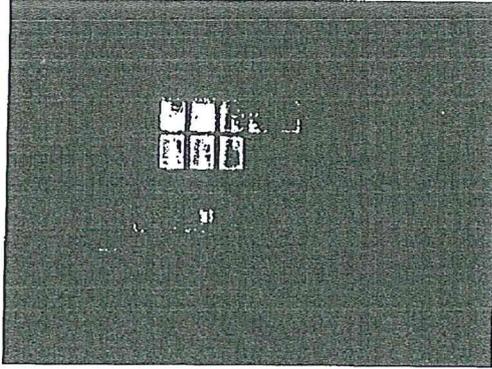
Direzione Regionale per la Lombardia – Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio
Via Marsala, 25 – 25122 Brescia (tel. 0308356111 - up_brescia@pec.agenziaentrato.it)



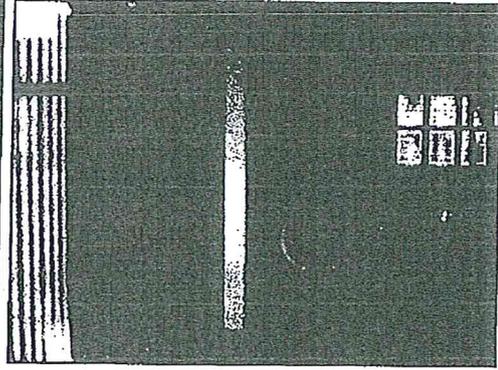
Vetrina negozio sfitto



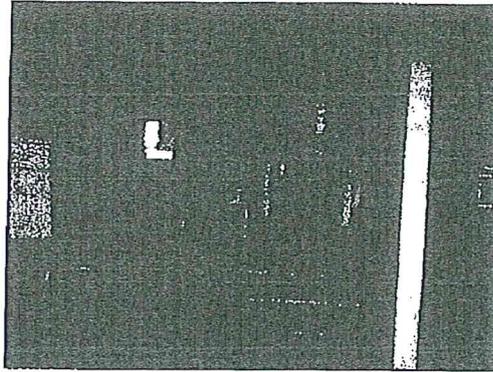
galleria piano terra



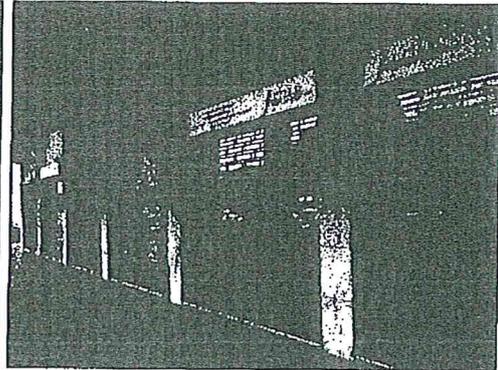
Interno negozio civ. 107



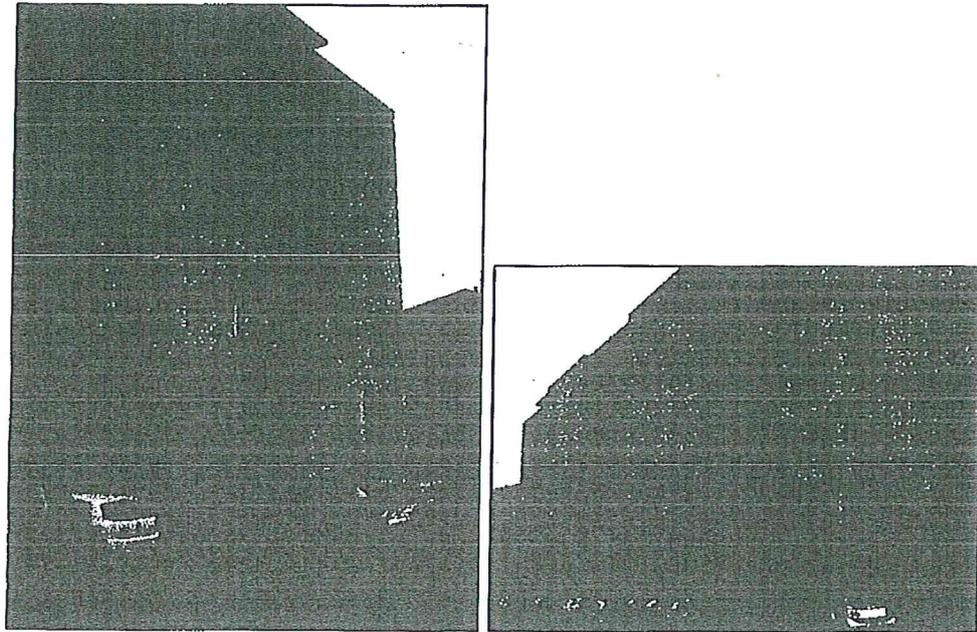
apertura collegamento civ. 105/107



Interno negozio civ. 105



vista vetrine



Prospetto via Zara

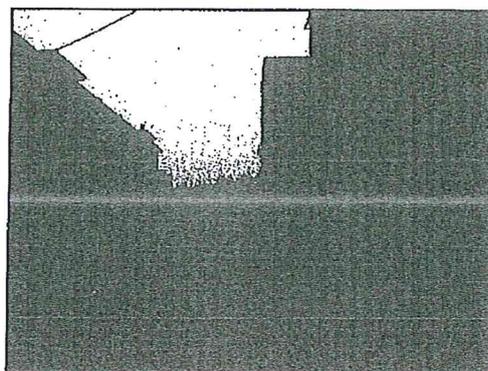
Al piano terra con ingresso da via Piemonte civico n° 2/A si trovano sei box, sempre da via Piemonte al civico n° 2 si accede a tre appartamenti, due posti al piano rialzato, con giardini esclusivi, e uno al primo piano. Altri due appartamenti sono entrambi al primo piano, uno con ingresso dal civico 97 e l'altro dal civico 109 di via Zara. Il civico 97 è l'unica scala con ascensore presente nel complesso.

L'edificio è stato realizzato negli anni '60, realizzato su strada alquanto movimentata, ora con la realizzazione del sottopasso in via Dalmazia, il traffico veicolare risulta attenuato. Il fabbricato di gradevole concezione per il periodo di costruzione, con la presenza al piano terra fronte strada, una serie di locali per attività commerciali, con ingresso sotto l'ampio portico/galleria, mentre ai piani superiori e laterali sono state concepite le unità residenziali. Disposto su cinque piani fuori terra e un piano seminterrato, costruito con struttura portante in c.a. e muratura tradizionale, le facciate sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno, con vetri semplici, in alcuni casi sostituiti da vetro camera, e oscurati con tapparelle.

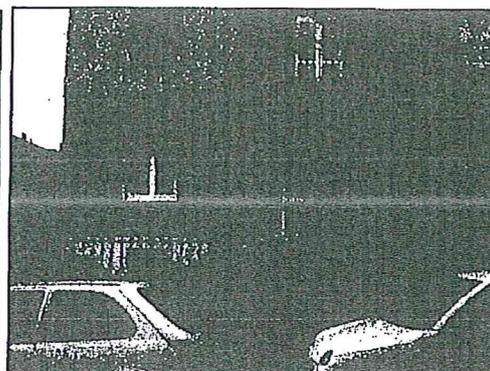
Le unità presenti sono così identificate:

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pcc.agenziaentrate.it

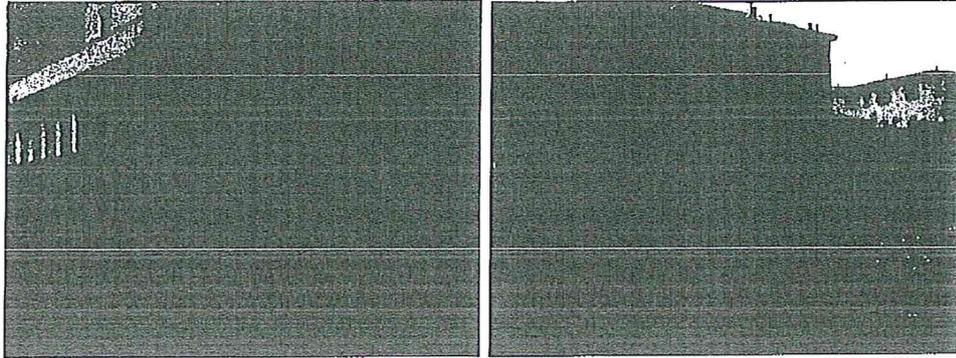
Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria Classe	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
SNA	26	1297	3	2	C/1 8	34 m ²	906,07	Via Zara n° 37/B Piano: T
SNA	26	1297	4	2	C/1 8	36 m ²	959,37	Via Zara n° 37/C Piano: T
SNA	26	1297	5	2	C/1 8	35 m ²	932,72	Via Zara n° 37/G Piano: T
SNA	26	1297	6	2	C/1 8	35 m ²	932,72	Via Zara n° 37/E Piano: T
SNA	26	1297	11	2	A/2 5	4 vani	619,75	Via Piemonte n° 2, Via Zara n° 2 Piano: R-IN
SNA	26	1297 4187	12	2	A/2 5	5,5 vani	852,15	Via Piemonte n° 2 Piano: T-S1
SNA	26	1297	13	2	A/2 5	5 vani	774,69	Via Piemonte n° 2 Piano: I-IN
SNA	26	1297	21	2	A/2 6	6,5 vani	1.174,94	Via Piemonte n° 37 Piano: 2-IN
SNA	26	1297	34	2	A/2 5	4 vani	697,22	Via Zara n° 37/F Piano: I-IN
SNA	26	1297	83	2	C/6 9	12 m ²	86,76	Via Piemonte n° 2/A Piano: S
SNA	26	1297	84	2	C/6 9	12 m ²	86,76	Via Piemonte n° 2/A Piano: S
SNA	26	1297	86	2	C/6 9	12 m ²	86,76	Via Piemonte n° 2/A Piano: S
SNA	26	1297	87	2	C/6 9	17 m ²	122,92	Via Piemonte n° 2/A Piano: S
SNA	26	1297	90	2	C/6 9	14 m ²	101,23	Via Piemonte n° 2/A Piano: S



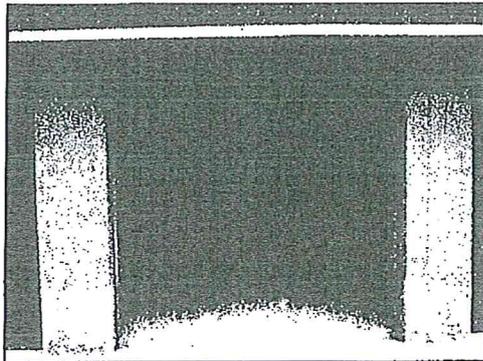
Ingresso carraio



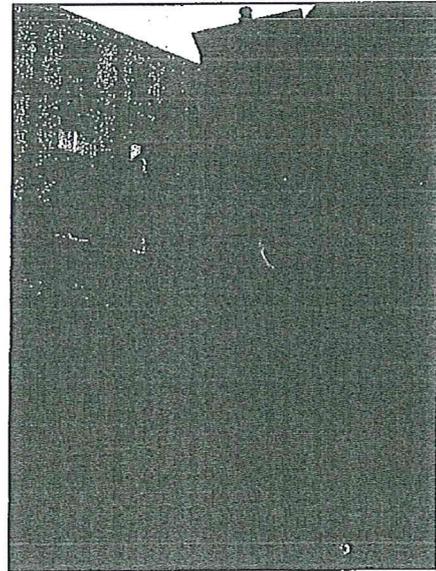
Ingresso via Piemonte n° 2



Piano Seminterrato - Box

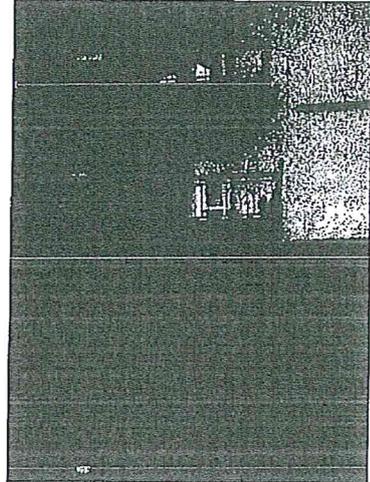
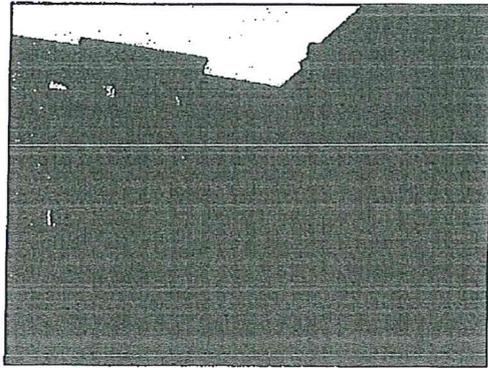


Vista locale Box

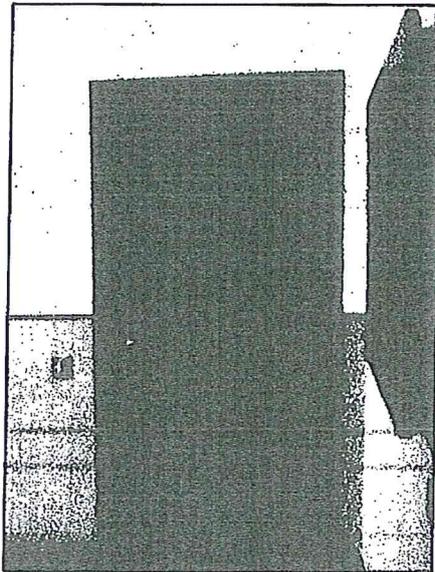


Vista dal cortile interno

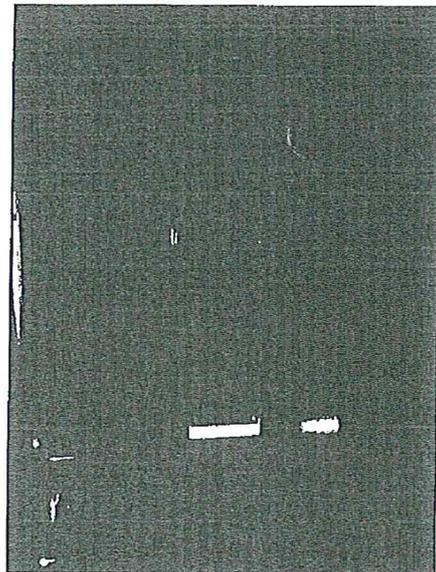
Direzione Regionale per la Lombardia – Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio
Via Marsala, 25 – 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pce.agenziaterritorio.it



Viste dal cortile interno

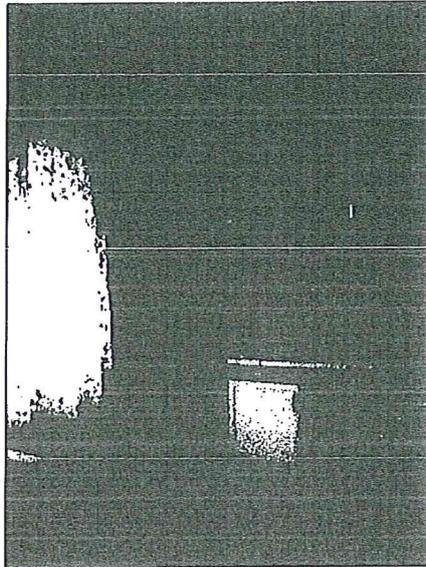


Porta d'ingresso

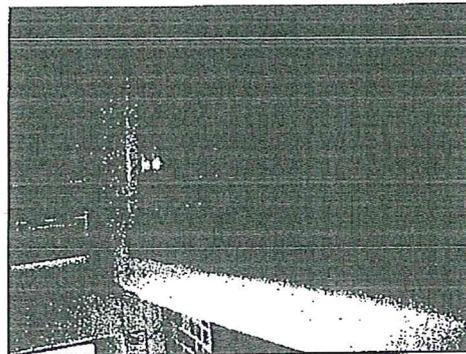


camera

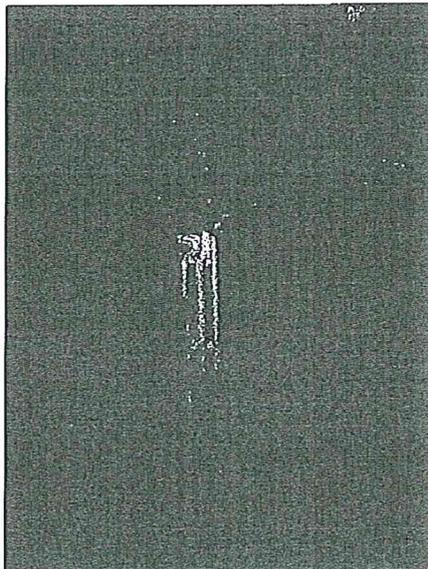
Direzione Regionale per la Lombardia – Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Marsala, 25 – 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pec.agenziaentrato.it



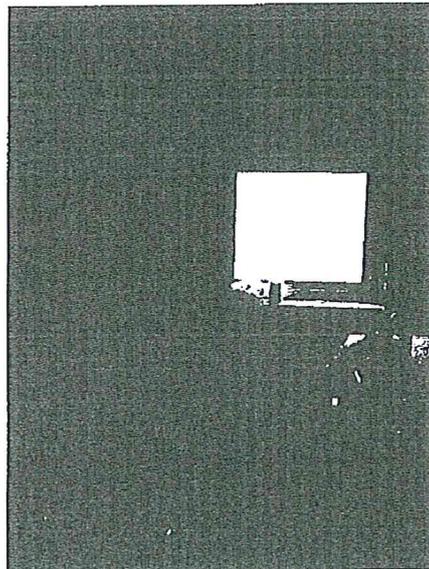
Zona giorno



particolare finestra



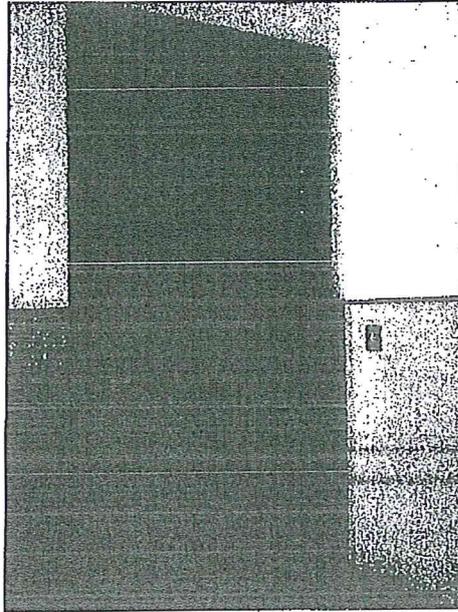
Ingresso e radiatore



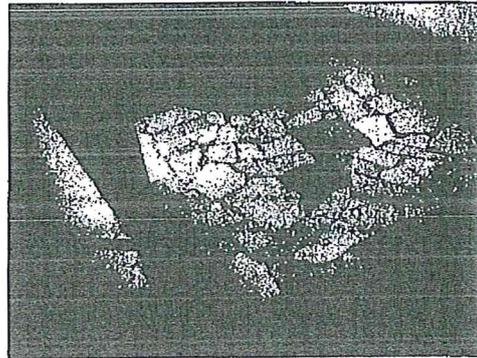
bagno

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

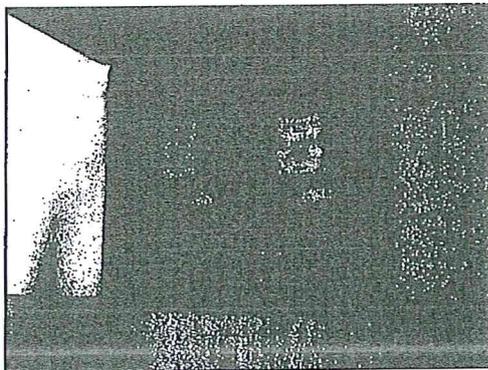
Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pce.agenziaterritorio.it



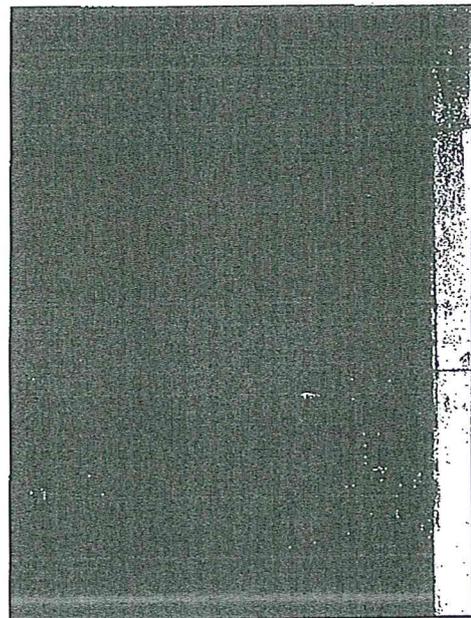
Porta d'ingresso altro alloggio



pianerottolo

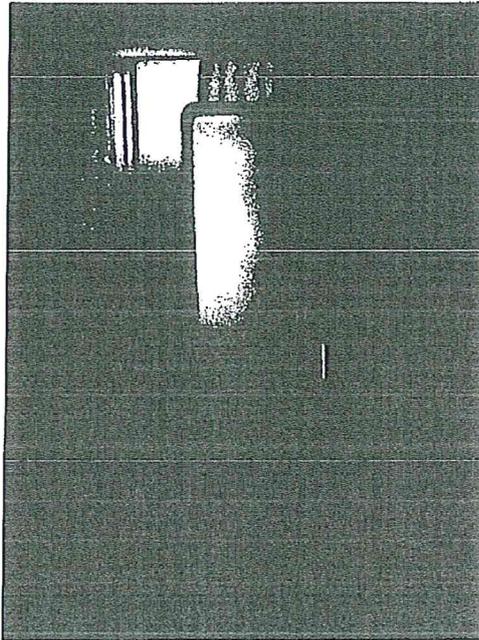


Quadro contatori

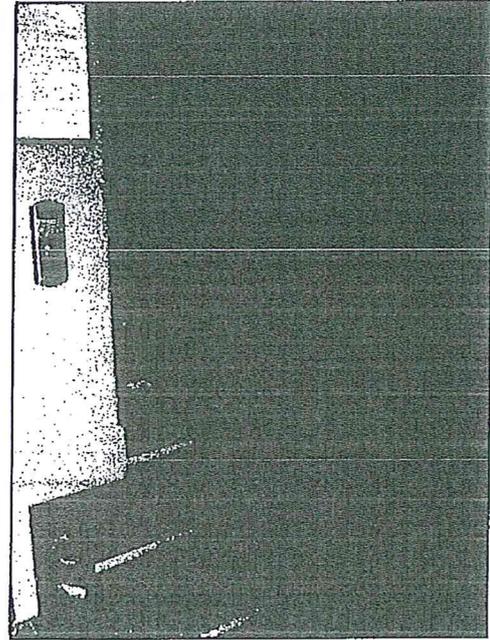


Portone d'ingresso civ. 97

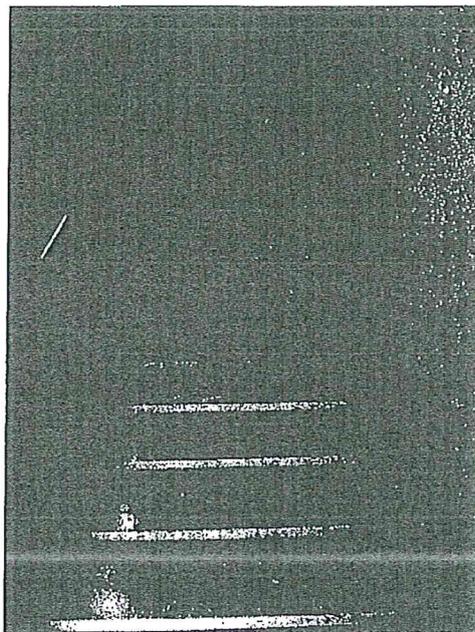
Direzione Regionale per la Lombardia – Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Marsala, 25 – 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pec.agenziaterritorio.it



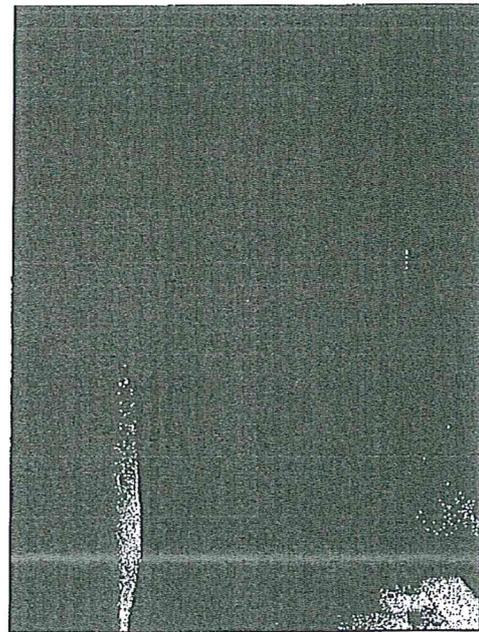
Ascensore civico 97



scale



Particolare scale



Porta d'ingresso sub. 21

1.3 CONSISTENZA DE GLI IMMOBILI

La consistenza così ricavata è stata ragguagliata secondo i disposti dell'allegato "C" ai criteri generali delle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria" (tipologia R-P-T del regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri) di cui al D.P.R. del 23/03/1998 n. 138.

Al fine del computo, si è considerata la superficie lorda calcolata sulla base delle planimetrie catastali reperite agli atti di questo Ufficio.

Per i fabbricati rientranti nelle unità immobiliari a destinazione ordinaria dei gruppi R, P, T – si utilizzano i seguenti criteri:

- I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo cm. 25.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo delle superficie catastale.
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadro.
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per

la quota eccedente qualora non comunicanti.

- La superficie dell'area scoperta o a quella assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare appartenente al gruppo P, viene computata nella misura del 10%.

d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Criteria per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) delle superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

La consistenza lorda dell'immobile desunta dalla planimetria depositata nei n/s archivi ed agli atti di questo Ufficio, è pari a:

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. - SNA/26 part. 1297 sub. 3				
Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata m ²
Piano Terra	Locali e accessori diretti	26	1	26
	Accessori indiretti comunicanti	18	0,50	9
	Accessori indiretti comunicanti	4	0,50	2
SUPERFICIE TOTALE m²		48		37

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. - SNA/26 part. 1297 sub. 4				
Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata m ²
Piano Terra	Locali e accessori diretti	26	1	26
	Accessori indiretti comunicanti	26	0,50	13
SUPERFICIE TOTALE m²		52		39

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. - SNA/26 part. 1297 sub. 5				
Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata m ²
Piano Primo	Locali e accessori diretti	26	1	26
	Accessori indiretti	22	0,50	11

	comunicanti		
SUPERFICIE TOTALE m²		48	37

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. – SNA/26 part. 1297 sub. 6				
Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²
Piano Primo	Locali e accessori diretti	26	1	26
	Accessori indiretti comunicanti	22	0,50	11
SUPERFICIE TOTALE m²		48		37

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. – SNA/26 part. 1297 sub. 11				
Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²
Piano Primo	Locali e accessori diretti	77	1	77
	Balconi, terrazze, simili	2	0,30	1
Piano Terra	Area esclusiva	39	0,10	4
Piano S1	Accessori indiretti	6	0,25	1
SUPERFICIE TOTALE m²		124		83

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. – SNA/26 part. 1297 sub. 12 = 4187				
Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²
Piano Rialzato	Locali e accessori diretti	87	1	87
	Balconi, terrazze, simili	2	0,30	1
Piano Terra	Area esclusiva	45	0,10	5
Piano S1	Accessori indiretti	7	0,25	1
SUPERFICIE TOTALE m²		141		94

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. – SNA/26 part. 1297 sub. 13				
Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²
Piano Primo	Locali e accessori diretti	64	1	64
	Balconi, terrazze, simili	2	0,30	1
Piano S1	Accessori indiretti	5	0,25	1
SUPERFICIE TOTALE m²		71		66

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. – SNA/26 part. 1297 sub. 21				
--	--	--	--	--

Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata m ²
Piano Primo	Locali e accessori diretti	110	1	110
	Balconi, terrazze, simili	12	0,30	4
Piano S1	Accessori indiretti	11	0,25	3
SUPERFICIE TOTALE m²		133		117

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. - SNA/26 part. 1297 sub. 34

Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata m ²
Piano Primo	Locali e accessori diretti	68	1	68
	Balconi, terrazze, simili	4	0,30	1
Piano S1	Accessori indiretti	11	0,25	3
SUPERFICIE TOTALE m²		83		72

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. - SNA/26 part. 1297 sub. 83

Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata m ²
Piano S1	Locali e accessori diretti	12	1	12
SUPERFICIE TOTALE m²		12		12

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. - SNA/26 part. 1297 sub. 84

Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata m ²
Piano S1	Locali e accessori diretti	12	1	12
SUPERFICIE TOTALE m²		12		12

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. - SNA/26 part. 1297 sub. 86

Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata m ²
Piano S1	Locali e accessori diretti	12	1	12
SUPERFICIE TOTALE m²		12		12

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. - SNA/26 part. 1297 sub. 87

Piano	Descrizione	Superficie	Coefficiente di	Superficie
-------	-------------	------------	-----------------	------------

		lorda m ²	ragguaglio	ragguagliata m ²
Piano S1	Locali e accessori diretti	17	1	17
SUPERFICIE TOTALE m²		17		17

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. – SNA/26 part. 1297 sub. 90				
Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²
Piano S1	Locali e accessori diretti	14	1	14
SUPERFICIE TOTALE m²		14		14

TABELLA CONSISTENZA U.I.U. – SNA/26 part. 1297 sub. 93				
Piano	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata m ²
Piano S1	Locali e accessori diretti	21	1	21
SUPERFICIE TOTALE m²		21		21

1.4 DATI CATASTALI

Comune censuario di Brescia

Alla data attuale, i seguenti immobili catastalmente sono così intestati:

- ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA,
con sede in ROMA – C.F.: 01906810583 proprietà.
- CHIAPPARA Luigi nato a Imperia il 15/07/1926 – Legatario
- DELLE PIANE Bruna nata a Zoagli il 05/06/1941 – Legatario
- MARTINI Umberto nato a Genova il 06/06/1936 – Legatario
- PIROLA Carla nata a Milano il 11/01/1929 – Legatario.

Via Zara e Via Piemonte

CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Porz.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario

145	124			Ente Urbano		00	00	16	Euro ----	Euro ----
	125			Ente Urbano		00	28	70	Euro ----	Euro ----
	126			Ente Urbano		00	00	54	Euro ----	Euro ----
	127			Ente Urbano		00	00	88	Euro ----	Euro ----

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	ZC	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
SNA/26	1297	3	2	C/1	8	34 m ²	906,07	Via Zara n° 37/B Piano: T
SNA/26	1297	4	2	C/1	8	36 m ²	959,37	Via Zara n° 37/C Piano: T
SNA/26	1297	5	2	C/1	8	35 m ²	932,72	Via Zara n° 37/G Piano: T
SNA/26	1297	6	2	C/1	8	35 m ²	932,72	Via Zara n° 37/E Piano: T
SNA/26	1297	11	2	A/2	5	4 vani	619,75	Via Piemonte n° 2, Via Zara n° 2 Piano: R-IN
SNA/26	1297 4187	12 -	2	A/2	5	5,5 vani	852,15	Via Piemonte n° 2 Piano: T- SI
SNA/26	1297	13	2	A/2	5	5 vani	774,69	Via Piemonte n° 2 Piano: 1- IN
SNA/26	1297	21	2	A/2	6	6,5 vani	1.174,94	Via Piemonte n° 37 Piano: 2- IN
SNA/26	1297	34	2	A/2	5	4 vani	697,22	Via Zara n° 37/F Piano: 1- IN

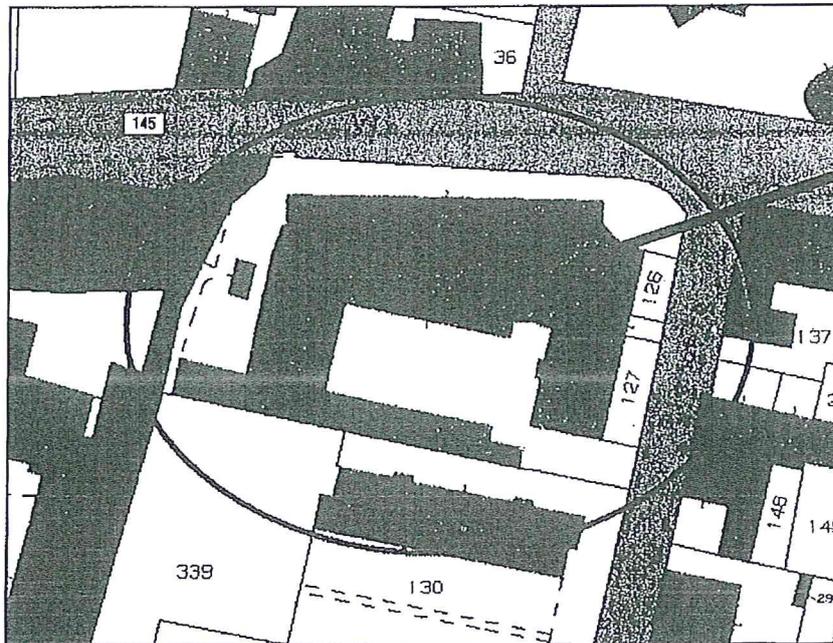
Direzione Regionale per la Lombardia – Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Via Marsala, 25 – 25122 Brescia tel. 0308356111 – up_brescia@pce.agenziaiterritorio.it

SNA/26	1297	83	2	C/6	9	12 m ²	86,76	Via Piemonte n° 2/A Piano: S
SNA/26	1297	84	2	C/6	9	12 m ²	86,76	Via Piemonte n° 2/A Piano: S
SNA/26	1297	86	2	C/6	9	12 m ²	86,76	Via Piemonte n° 2/A Piano: S
SNA/26	1297	87	2	C/6	9	17 m ²	122,92	Via Piemonte n° 2/A Piano: S
SNA/26	1297	90	2	C/6	9	14 m ²	101,23	Via Piemonte n° 2/A Piano: S

Coerenze

Nella mappa catastale vigente, l'immobile confina in senso orario partendo da nord con via Zara, Zia Piemonte, particella 130, particella 339 e fiume Grande.



Estratto mappa

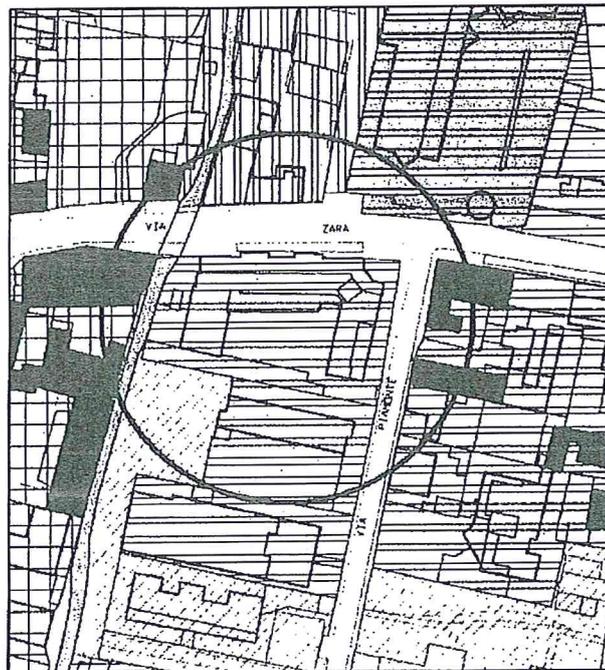
Direzione Regionale per la Lombardia – Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio
Via Marsala, 25 – 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pce.agenziaterritorio.it

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel P.G.T. del Comune di Brescia, vigente alla data della presente perizia gli immobili ricadono nella seguente zona:

Foglio	Particella	Superficie (m ²)	Destinazione urbanistica
145	124	16	Art. 62. Ambito della città di più recente formazione
	125	2.870	Art. 62. Ambito della città di più recente formazione
	126	54	Art. 62. Ambito della città di più recente formazione
	127	88	Art. 62. Ambito della città di più recente formazione



Estratto P.G.T. – Via Zara – Via Piemonte

LEGENDA	
Ambito della città storica	
	Tessuto di antica formazione e storico consolidato (N.T.A. Art.60)
	Servizio in Tessuto di antica formazione (N.T.A. Art.60)
Ambito della città di più recente formazione	
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale (N.T.A. Art.62 - a)
	Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (N.T.A. Art.62 - b)
	Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (N.T.A. Art.62 - c)
	Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (N.T.A. Art.62 - d)
	Indice 0,10 mq/mq
	Indice 0,20 mq/mq
	Indice 0,40 mq/mq
	Indice 0,60 mq/mq
	Indice 0,75 mq/mq
	Indice 1,00 mq/mq
Ambito della città in formazione	
	A.T. e P.N. ex P.R.G. 2004 (N.T.A. Art.63 - a)
	Progetti Speciali (N.T.A. Art.63 - c)
	Ambito disciplinato dal Documento di Piano comprensivo delle dotazioni infrastrutturali (N.T.A. Art.63 - b)
	Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)
Ambito non urbanizzato	
	Area agricola di pianura (N.T.A. Art.66)
	Area di rilevante interesse paesistico-ambientale ed ecologico (N.T.A. Art.66 - b)
	Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico-ambientale (N.T.A. Art.66 - b)
	Area non soggetta a trasformazione urbanistica (N.T.A. Art.66 - c)
	Area per attività estrattive (N.T.A. Art.66 - d)
	Perimetro del Parco delle Colture (N.T.A. Art.67)
	S.U.A.P. (N.T.A. Art.39)
	Edificio di valore storico architettonico e paesaggistico (N.T.A. Art.60)
Ambito disciplinato dal Piano dei Servizi	
	Attrezzature ed edizio
	Spazi aperti
	Progetti Speciali del Piano dei Servizi
Aggiornamento traolati viabilistici	
	Viabilità esistente
	Viabilità di previsione
	Viabilità Documento di Piano
	Linea Metrobus
Riferimenti territoriali	
	Confine comunale
	Rede Idrografica

Art. 62. Ambito della città di più recente formazione

Finalità

Per tale ambito, il PR individua specifiche politiche al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica, dei requisiti tecnologici e funzionali della generalità del patrimonio edilizio, della sicurezza delle costruzioni, da perseguire anche attraverso sostituzioni parziali o totali, nella presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Interventi ammessi e modalità nell'ambito della città di più recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti per l'ambito.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare gli indici fondiari di cui alla tav. PR 1 e le regole morfologiche di cui al successivo art. 64.

Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, senza aumento della slp, con modifica della sagoma preesistente, fino ad un massimo del 20% della slp esistente purché legittima, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricostruita solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate e che la slp costituita dalle scale parimenti non potrà essere traslata se non per utilizzazioni analoghe. L'intervento è condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e al rispetto delle regole morfologiche di cui al succ. art. 64.

Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:

- Distanza confine non inferiore a mt. 5.
- Distacco dagli edifici non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti. Il Regolamento Edilizio potrà aumentare tali distacchi in funzione di obiettivi prestazionali in materia di efficienza energetica (con particolare riferimento

a parametri di soleggiamento/ombreggiamento delle facciate degli edifici) e/o di confort ambientale.

Negli edifici di valore storico-architettonico e paesaggistico esistenti nell'ambito e individuati nella tav.

PR 1, sono consentiti solamente gli interventi previsti all'art. 60 e, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti e le modalità di presentazione dei progetti, si applicano le norme di cui agli art. 60 e 61. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. N.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio.

All'interno dell'ambito della città di più recente formazione si distinguono i tessuti in funzione della destinazione d'uso specializzata prevalente:

a) tessuto a prevalente destinazione residenziale

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse le "Attività terziarie" (T), il commercio (con esclusione di media e grande struttura di vendita) e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.46.

In tali tessuti, in caso di nuova costruzione o ampliamento il rapporto di copertura non può superare $0,35\text{m}^2/\text{m}^2$. Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 60% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) esterne all'edificio. Almeno il 60% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

2.2 VINCOLI

Da quanto accertato il bene, oggetto di stima, è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da prelazioni e da ogni altro onere, vincolo e privilegio anche fiscale.

2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

La proprietà non ha fornito la documentazione relativa alle certificazioni di conformità degli impianti e delle strutture alle norme vigenti, pertanto si procede alla stima nel presupposto che sussista la conformità.

PARTE III– PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Secondo i principi generali di estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, pertanto deve tenere conto del principio dell’“ordinarietà” ed articolarsi nei seguenti passi:

1. scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
2. assunzione dei necessari elementi di riferimento;
3. individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima secondo uno o più dei seguenti criteri:
 - a. il più probabile valore di mercato;
 - b. il più probabile valore di costruzione e di ricostruzione;
 - c. il più probabile valore di trasformazione;
 - d. il più probabile valore complementare;
 - e. il più probabile valore di surrogazione;
 - f. il più probabile valore di capitalizzazione.

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili all'attualità, ai fini di una loro eventuale alienazione.

Il criterio del valore di mercato è applicabile tramite due metodi:

- Comparazione diretta (sintetico) che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti;
- Comparazione indiretta (analitico o capitalizzazione dei redditi) che comporta la formazione di un'analogia scala di canoni di locazione oltre che la corretta definizione del saggio di redditività congruo.

Nel caso in esame si procederà mediante il metodo di comparazione diretta.

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si riportano in tabella 1 i dati nazionali e per aree territoriali del 2012, relativi a Stock, NTN e IMI per le tipologie residenziali:

Tabella 1: Stock, NTN², IMI 2012 e variazioni per settore

Destinazione	Stock 2012	Quota % Stock	NTN 2012	Yo % NTN 2012	Quota % NTN	IMI 2012
Residenziale	33.940.898	50,4%	444.018	-23,6%	44,7%	1,3%
Perbinnenze	22.893.643	34,4%	360.676	-24,4%	36,3%	1,6%
Terziario	639.196	1,0%	10.624	-26,6%	1,1%	1,6%
Commerciale	2.813.643	4,2%	26.281	-24,7%	2,6%	0,9%
Produttivo	717.234	1,1%	10.020	-19,7%	1,0%	1,4%
Altro	9.993.754	9,0%	141.719	-23,1%	14,3%	2,4%
Totale	66.630.368	100,0%	993.339	-24,8%	100,0%	1,5%

Figura 1: Distribuzione dello stock e del NTN per settore

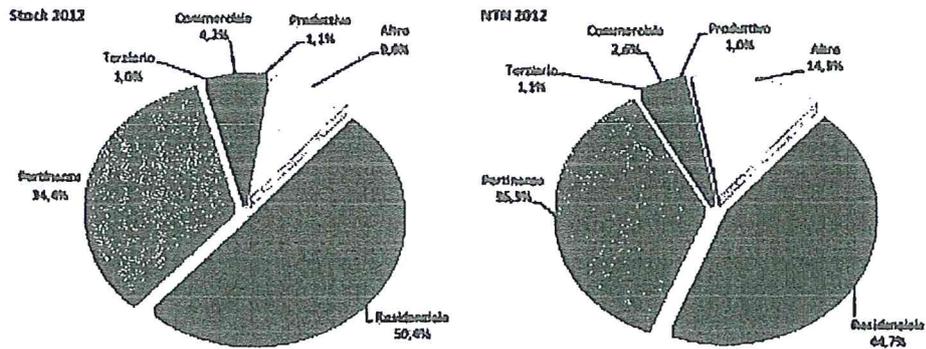
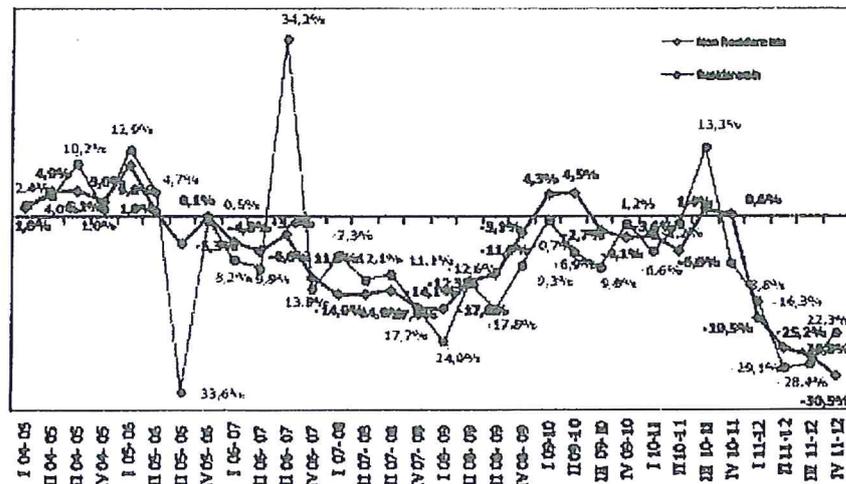


Figura 2: Variazione trimestrale % tendenziale annua settori terziario, commerciale e produttivo

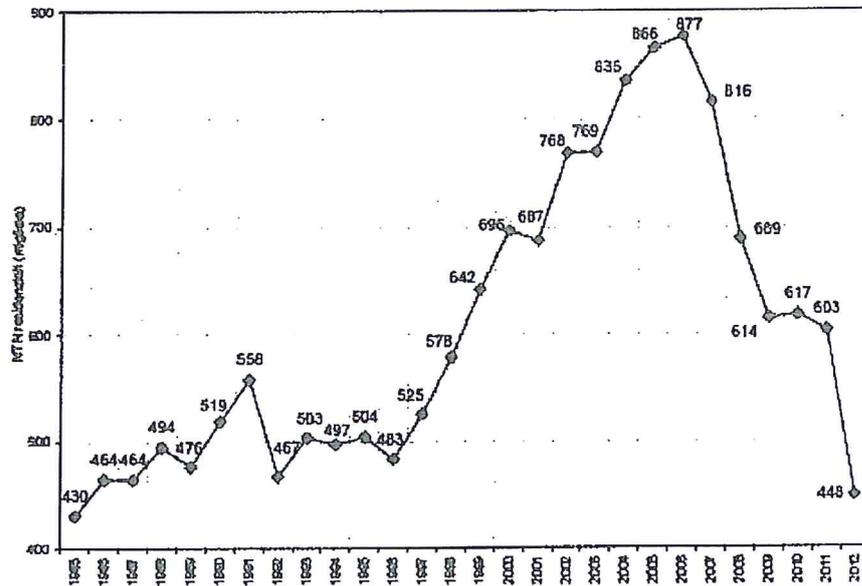


Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
 Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pce.agenziaentrate.it

1 Le compravendite

Il mercato immobiliare delle abitazioni subisce un vero crollo nel 2012, perdendo oltre 150 mila compravendite rispetto all'anno precedente: si tratta del peggior risultato dal 1985 quando le abitazioni compravendute erano state circa 430 mila¹.

Figura 1. Andamento del M²N¹ Insielga ai 1985-2012.



Dopo l'inversione di tendenza registrata a partire dal 2007, dopo il decennio di crescita 1997-2006 nel quale le abitazioni compravendute si sono incrementate quasi dell'80%, la caduta del mercato sembrava potersi arrestare (Figura 1). Invece, dopo la sostanziale tenuta del mercato nel biennio 2010-2011, il risultato del 2012 è stato senza dubbio deludente.

Questo esito non è endogeno al mercato immobiliare. Nel 2006 si poteva prevedere senza dubbio una battuta d'arresto del ciclo espansivo in quanto i tassi di interesse iniziavano ad aumentare ed il livello dei prezzi delle abitazioni, cresciuti rapidamente negli anni precedenti, riducevano l'accesso delle famiglie al mercato residenziale. In effetti, ben prima della crisi economica dell'agosto 2008, il mercato residenziale italiano aveva iniziato a ridursi: nel 2007 il numero di abitazioni compravendute si contrasse del 7% rispetto all'anno precedente: era finito il ciclo espansivo e vi sarebbe stato un aggiustamento la cui entità sarebbe stata determinata, per le condizioni di allora, essenzialmente dall'andamento dei tassi di interesse.

La crisi del 2008-2009 ha fatto precipitare i livelli di domanda e di reddito e per un certo periodo ha bloccato di fatto il finanziamento bancario e ciò ha avuto un immediato riflesso sul mercato residenziale. Quest'ultimo ha subito un primo crollo del 25% circa nel biennio anzidetto, portando il livello del volume di scambio attorno alle 614 mila unità abitative.

Nei due anni successivi vi è stata una sostanziale stazionarietà con i livelli di scambio galleggianti attorno a quello del 2009. Questo relativo equilibrio è stato spazzato via dall'acuirsi, nella seconda metà del 2011, della crisi economica italiana accentuatasi nel corso del 2012. L'anno passato, infatti, ha registrato un'ulteriore variazione negativa del Pil reale (-2,4%), un tasso di disoccupazione crescente, una riduzione dei livelli di reddito disponibile delle famiglie (minore occupazione e intenso ricorso alla cassa integrazione). Queste condizioni hanno portato ad una riduzione della spesa per consumi finali delle famiglie sul territorio economico che in termini reali (valori concatenati con riferimento all'anno 2005, fonte ISTAT) porta la serie trimestrale delle variazioni tendenziali (dato trimestrale di un anno su quello dello stesso periodo dell'anno precedente) ai livelli riportati in Tabella 1.

Se l'intera spesa per consumi in termini reali si è ridotta del 4,1% su base annua e con variazioni tendenziali crescenti dal III trimestre 2011 al III trimestre 2012, sarebbe stato inimmaginabile pensare che l'acquisto di abitazioni, che richiede comunque un significativo impegno finanziario della famiglia e sovente per un periodo assai lungo, non avesse mostrato una significativa contrazione, come infatti vi è stata. Per giunta nel corso del 2012 i tassi di interesse sono aumentati. In questo quadro, l'aumento della tassazione sulla proprietà ha aggiunto un ulteriore elemento (comunque non il più significativo) alla contrazione della domanda con riguardo essenzialmente al mercato delle seconde case.

L'entità della caduta del mercato residenziale nel 2012, tuttavia, va al di là di ciò che ci si poteva attendere sulla base dei numeri delle variabili economiche. Probabilmente, se muta e diventa più incerto il quadro delle aspettative di lungo termine delle famiglie, il passaggio immediato è la rimodulazione *drastica e repentina* dei piani di spesa, una ricerca di luoghi più sicuri per i flussi di nuovo risparmio e non trovandoli una maggiore tesaurizzazione. Questo può spiegare l'accrescersi dell'intensità delle variazioni negative del mercato residenziale di trimestre in trimestre nel corso del 2012.

Tabella 1: variazioni trimestrali tendenziali della spesa per consumi finali delle famiglie

2009 - 1	2009 - 2	2009 - 3	2009 - 4	2010 - 1	2010 - 2	2010 - 3	2010 - 4
-3,0%	-2,0%	-1,5%	0,0%	1,2%	1,5%	1,7%	1,8%
2011 - 1	2011 - 2	2011 - 3	2011 - 4	2012 - 1	2012 - 2	2012 - 3	2012 - 4
1,6%	1,3%	-0,1%	-1,5%	-3,4%	-4,2%	-4,0%	-4,1%

Fonte: Istat

1.1 I volumi

Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, nel 2012, con la sola esclusione dei comuni delle province di Trento e Bolzano, è stato pari a 448.364 NTN, -25,7% rispetto al 2011 (603.176 NTN). Nel corso del 2012, inoltre, il tasso tendenziale trimestrale delle compravendite (rapporto tra i valori del NTN di trimestri omologhi) ha mostrato segni sempre negativi e crescenti, a partire dal -19,5% nel primo trimestre fino raggiungere il -30,5% nell'ultimo trimestre dell'anno².

Osservando l'andamento e la distribuzione per macro aree geografiche (Tabella 2 e Figura 2), si nota che l'area del Nord Est, dove si realizza il 18,3% del mercato nazionale, è quella in cui si registra il calo più elevato delle compravendite nel 2012 rispetto al 2011 (-28,3%).

Nei comuni del Nord Ovest, l'area territoriale con la più ampia quota di mercato (32,5%), il calo nel 2012 delle compravendite di abitazioni è comunque sostenuto (-25,4% rispetto al 2011). In perdita risultano anche i mercati nel Centro e nelle Isole (circa -26% entrambi); nel Sud, dove si realizza il 18,7% delle compravendite, il calo delle compravendite nel 2012 è pari al -21,5%.

Contrariamente a quanto evidenziato nei precedenti rapporti, nei capoluoghi si registra una diminuzione delle compravendite simile al risultato complessivo (-24,8%). Infatti, il mercato delle città, che negli anni precedenti sostanzialmente ha tenuto, nel 2012 registra un calo sostanziale, pari al -28,8% nelle città delle

² Cfr. Nota trimestrale - Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2012 e sintesi annua, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, <http://www.agenziaterritorio.it/site.php?id=6348>.

Isole, pari a circa il -26% nei capoluoghi del Nord Est e del Centro. Nei comuni non capoluogo la contrazione del mercato è pari al -26% mediamente, in linea con la situazione generale.

In Figura 3 sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN³ dal 2004, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i comuni capoluogo e i non capoluoghi.

Osservando l'andamento dagli indici del NTN, è evidente, per tutte le macro aree, la crescita del volume di compravendite per i comuni non capoluogo fino al 2006, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva la prima flessione, tranne che per i capoluoghi del Nord dove il calo si manifesta nel 2007. Dal 2009 si nota la migliore tenuta del mercato nei capoluoghi dove, anche nel 2011, si registrano le migliori performance, mentre le compravendite di abitazioni continuano a subire un ridimensionamento per i comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite, in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Tabella 2 e Figura 4), segue le compravendite, evidenziando un valore medio nazionale pari all'1,33%, -0,48 punti percentuali rispetto al 2011. L'IMI, nel 2012, nel Nord Ovest scende sotto il livello del 2% registrato nel 2011 (1,54%) ma rimane quello più elevato fra le aree territoriali; seguono le aree del Centro e del Nord Est con un valore pari a circa l'1,40%, evidenziando la maggior mobilità del mercato di queste aree rispetto ai livelli decisamente più bassi rilevati al Sud (1,06%) e nelle Isole (1,03%).

L'andamento del mercato distinto per classi demografiche di comuni (Tabella 3, Figura 5 e Figura 6), mostra nel 2012 risultati tutti negativi, in particolare, la perdita maggiore (-27%) si registra nella classe dei comuni medio piccoli (tra 5 mila e 25 mila abitanti) che è anche la classe demografica nella quale si realizza la più ampia quota di compravendite, 33,2% del mercato nazionale delle abitazioni.

Le grandi città sono anche la classe demografica di comuni con l'IMI più elevato, 1,68%, in diminuzione però rispetto al 2011 di circa mezzo punto percentuale. Di contro, il valore minimo dell'IMI, 1,02%, in perdita ancora nel 2012, -0,37 punti percentuali, si riscontra per la classe dei comuni minori, con meno di 5.000 abitanti, classe in cui ricadono molti comuni montani ed in calo demografico.

L'andamento degli indici del NTN per classi di comuni dal 2004, evidenzia quanto già rilevato in precedenza, con le compravendite in aumento fino al 2006 per le 3 classi di comuni più piccoli, con numero di abitanti inferiore a 50.000, mentre la classe delle città maggiori, con oltre 250.000 abitanti, risulta in calo già a partire dal 2005, e la classe intermedia, tra 50.000 e 250.000 abitanti, risulta stazionaria nel 2006. Nel 2008 e nel 2009 è evidente la decisa decrescita per tutte le classi di comuni e nel 2010 nelle città con oltre 25 mila abitanti il mercato torna a crescere. Nel 2011 le compravendite di abitazioni continuano a crescere solo nelle grandi città. Nel 2012 è evidente la discesa dell'indice di circa 20 punti in tutte le classi (Figura 6).

La Figura 8 riporta la mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2012, dalla quale emerge che in circa 6.700 comuni sono state compravendute meno di 100 abitazioni e che in soli 91 comuni nel 2012 si sono superate le 500 abitazioni compravendute (erano 148 comuni nel 2011).

Infine, la Figura 9 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2012 e, in alto a destra, la mappa dell'IMI nel 2006, anno in cui si è rilevato il massimo numero di NTN di abitazioni. Risulta evidente quanto abbia perso in dinamica il mercato abitativo negli ultimi anni, conservando sostanzialmente immutata la distribuzione sul territorio nazionale. Erano, infatti, nel 2006 3.293 i comuni con un IMI superiore al 3%, nel 2012 sono stati solo 73 (erano 351 nel 2011 e 982 nel 2010).

Tabela 2: NTM ed IM e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTM 2012	Variaz. NTM 2011/12	Quota NTM per Area	IMI 2012	Differenza IMI 2011/12
Nord Ovest	145.925	-29,4%	32,5%	1,54%	-0,54
Nord Est	81.998	-28,3%	18,3%	1,42%	-0,58
Centro	93.404	-26,9%	20,9%	1,84%	-0,55
Sud	83.898	-21,5%	18,7%	1,08%	-0,31
Isole	42.639	-26,3%	9,5%	1,03%	-0,38
ITALIA	448.364	-25,7%	100,0%	1,33%	-0,48

Capoluoghi	NTM 2012	Variaz. NTM 2011/12	Quota NTM per Area	IMI 2012	Differenza IMI 2011/12
Nord Ovest	42.113	-24,5%	29,2%	1,72%	-0,56
Nord Est	26.178	-26,0%	18,2%	1,58%	-0,57
Centro	42.319	-25,7%	29,4%	1,69%	-0,59
Sud	20.712	-19,3%	14,4%	1,37%	-0,35
Isole	12.847	-26,8%	8,9%	1,22%	-0,50
ITALIA	144.169	-24,8%	100,0%	1,57%	-0,33

Non Capoluoghi	NTM 2012	Variaz. NTM 2011/12	Quota NTM per Area	IMI 2012	Differenza IMI 2011/12
Nord Ovest	103.812	-25,7%	34,1%	1,47%	-0,53
Nord Est	55.820	-29,3%	18,4%	1,35%	-0,59
Centro	51.585	-27,9%	17,0%	1,29%	-0,53
Sud	63.186	-22,3%	20,8%	0,99%	-0,30
Isole	29.791	-25,2%	9,8%	0,97%	-0,34
ITALIA	304.195	-26,1%	100,0%	1,24%	-0,46

Figura 2: Distribuzione NTM 2012 per area geografiche (capoluoghi e non capoluoghi)

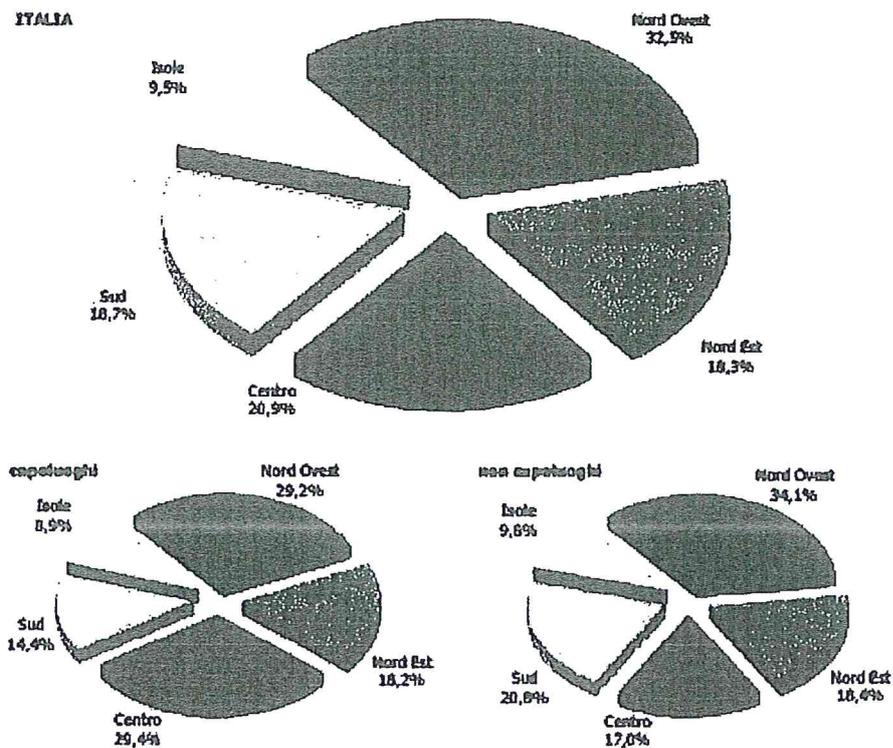
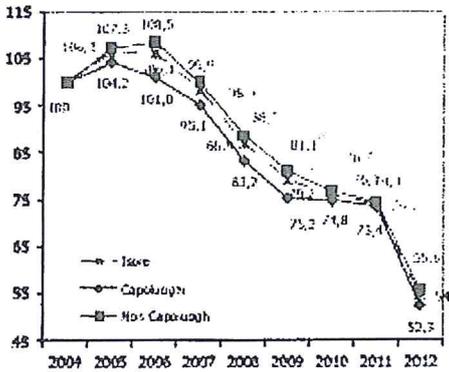
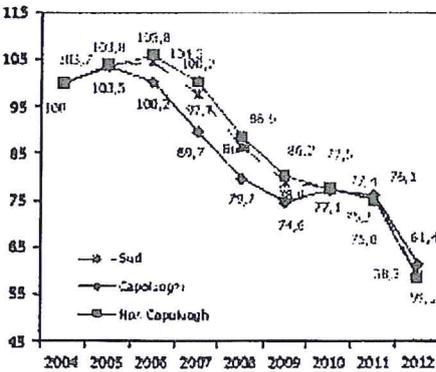
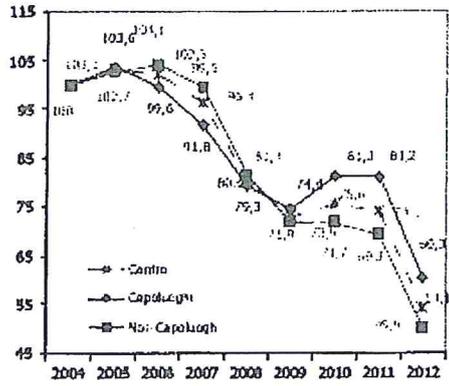
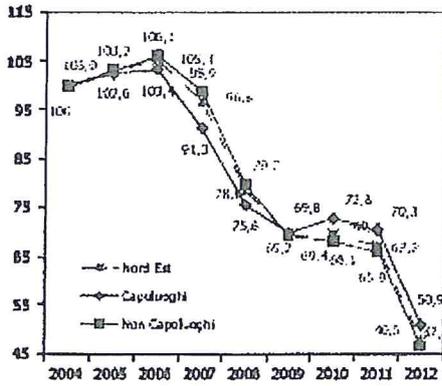
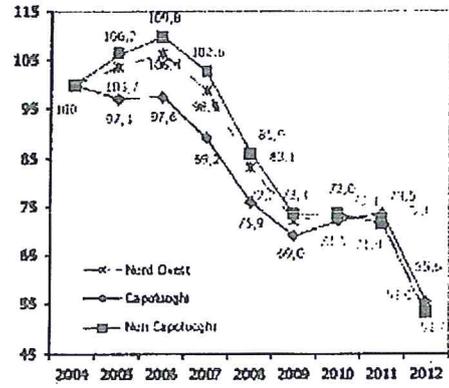
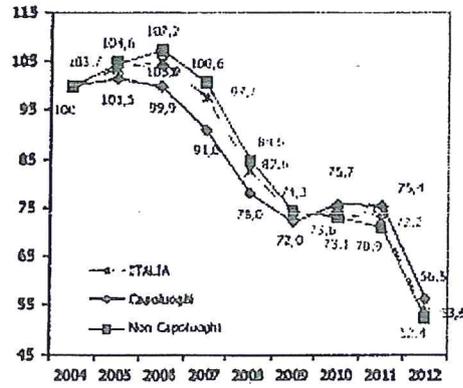
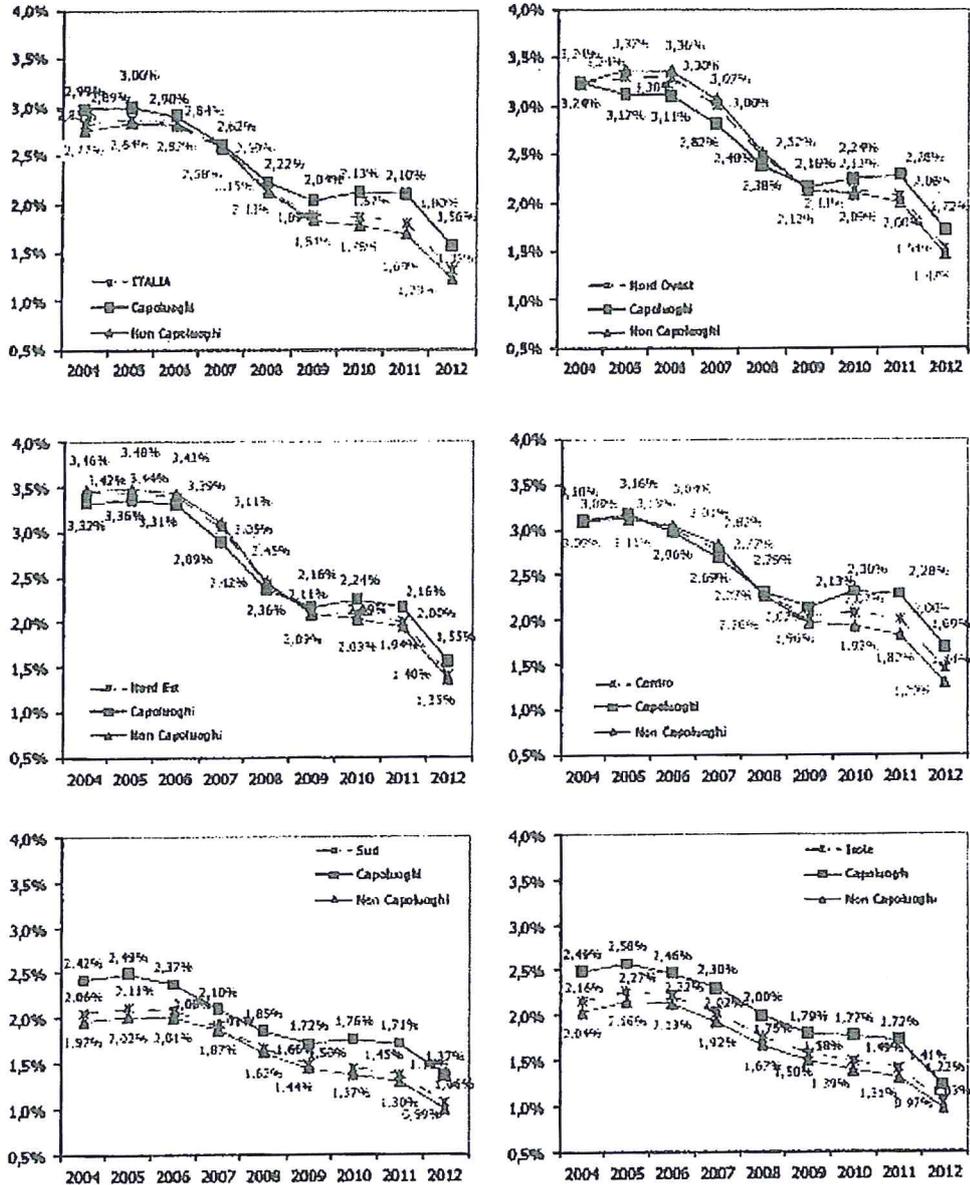


Figura 3: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi



Direzione Regionale per la Lombardia – Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio
 Via Marsala, 25 – 25122 Brescia tel. 0308356111 – up_brescia@pnce.agenziaentrate.it

Figura 4: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi



Direzione Regionale per la Lombardia – Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Via Marsala, 25 – 25122 Brescia tel. 0308356111 – up_brescia@pcc.agenziaentrate.it

Tabella 3: NTN (M) e variazione annua per classi demografiche dei comuni

Anno 2012						
Classi demografiche	N. comuni	NTN 2012	Var.% NTN 2011/12	Quota NTN per Classe	NTN 2012	Cambiamento NTN (2011/12)
< 5.000	5.398	74.193	-25,2%	16,5%	1,02%	-0,37
5.000 - 25.000	1.977	146.738	-27,0%	33,2%	1,30%	-0,50
25.000 - 50.000	237	60.480	-24,9%	13,5%	1,37%	-0,47
50.000 - 250.000	127	84.329	-26,7%	18,8%	1,44%	-0,54
>250.000	12	80.624	-23,0%	18,0%	1,68%	-0,51
Totale	7.751	440.364	-25,7%	100%	1,33%	-0,49

Figura 5. Distribuzione NTN 2012 per classi demografiche dei comuni

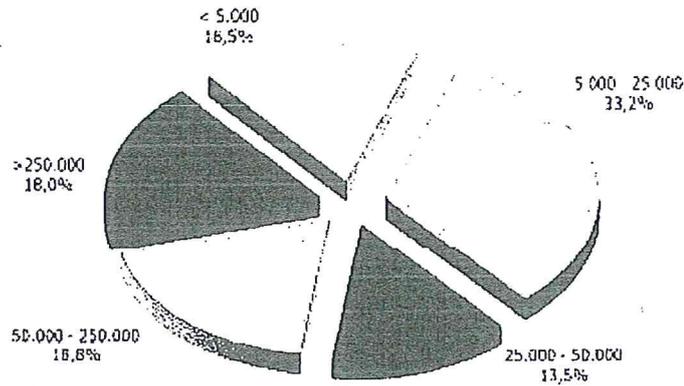


Figura 6: Indice NTN per classi demografiche dei comuni

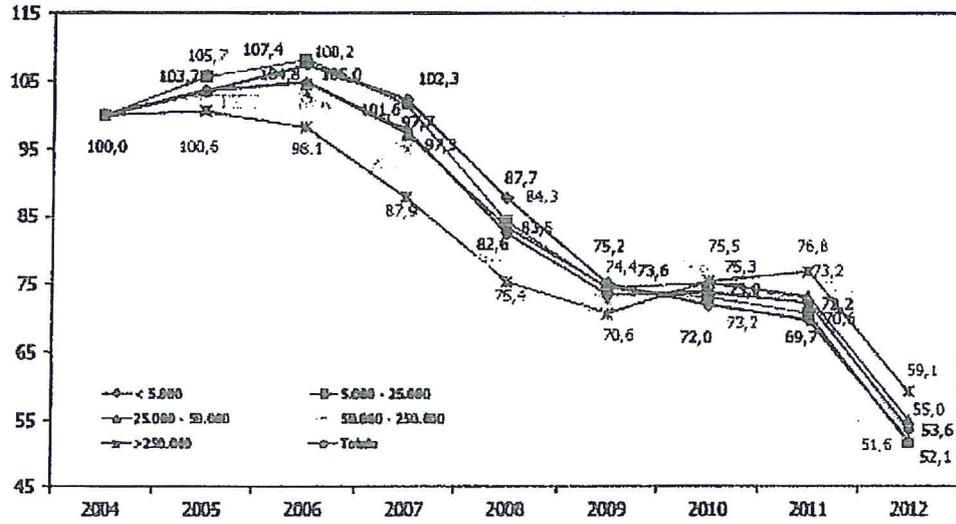
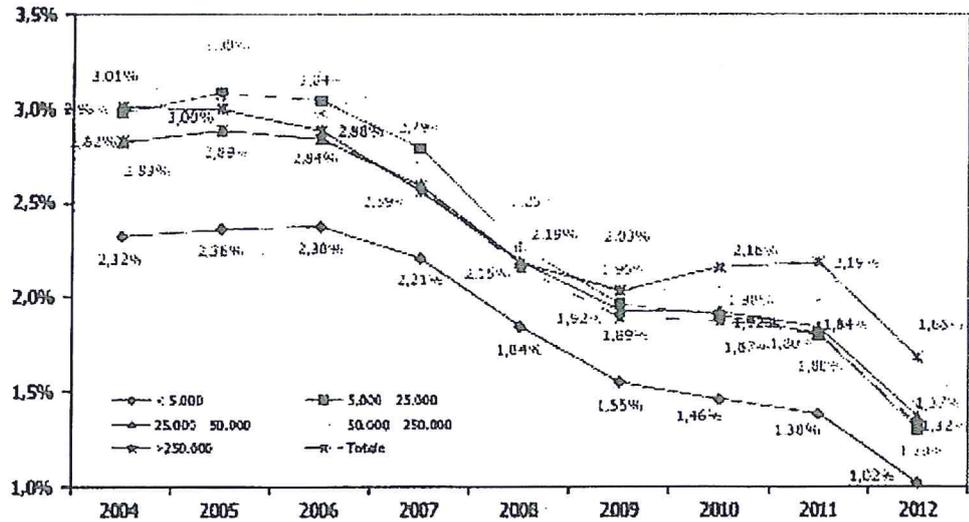


Figura 7: Andamento Itri per classi demografiche dei comuni



Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pec.agenzia territorio.it

1.4 Le pertinenze

Dal 2007 sono disponibili i dati delle compravendite disaggregati anche per le categorie catastali C6 e C7, comprendente Box e posti auto, e C2, Magazzini e locali di deposito, che sono conteggiate come 'pertinenze' ed entrambe queste categorie possono in buona parte ricondursi al settore residenziale, almeno per la quota rappresentativa dei box e posti auto e delle cantine e soffitte collegati alle abitazioni.

Per quanto concerne il volume di compravendite nel 2012 per i Magazzini si rileva una diminuzione del NTN, -20,3% rispetto al 2011, mentre le compravendite di Box segnano un calo del -25,2%.

Per i Magazzini, il calo maggiore di si osserva nelle Isole che perdono quasi un terzo degli scambi, -29,5%, mentre l'area del Sud presenta il calo più contenuto, -12,1%.

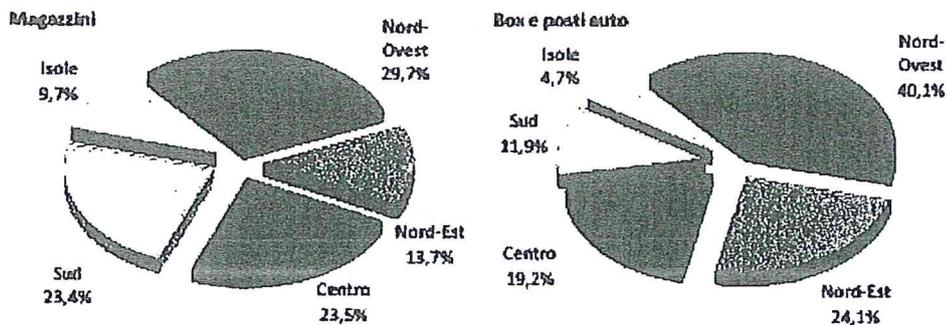
Il Nord-Est e il Centro mostrano, invece, la performance peggiore per le unità Box e posti auto, con una flessione del -27% circa.

Il valore dell'intensità del mercato (IMI) per queste unità risulta in perdita in tutte le aree geografiche sia per i Magazzini sia per i Box e posti auto. I cali di intensità sono poco più contenuti per i Magazzini dove le perdite dell'IMI oscillano intorno a 0,4 punti percentuali (con l'eccezione del Sud che perde 0,19 punti percentuali) e più elevati per i Box e posti auto dove i cali sono tutti superiori a 0,5 punti percentuali con una punta massima al Centro che perde 0,75 punti percentuali.

Tabella 10 NTN ed IMI e variazione annua Magazzini e Box e posti auto per area

Magazzini	NTN 2012	Var. NTN 2011/12	Quota NTN per Area	IMI 2012	Differenziale IMI 2011/12
Nord-Ovest	23.162	-10,8%	29,7%	1,45%	-0,44
Nord-Est	10.702	-21,7%	13,7%	1,29%	-0,42
Centro	18.294	-22,0%	23,5%	1,23%	-0,39
Sud	18.248	-12,1%	23,4%	0,97%	-0,19
Isole	7.340	-29,5%	9,7%	0,93%	-0,43
Italia	77.946	-20,3%	100%	1,16%	-0,36
Box e posti auto	NTN 2012	Var. NTN 2011/12	Quota NTN per Area	IMI 2012	Differenziale IMI 2011/12
Nord-Ovest	114.639	-23,3%	40,1%	1,85%	-0,62
Nord-Est	68.998	-27,2%	24,1%	1,68%	-0,66
Centro	34.990	-27,3%	19,2%	1,86%	-0,75
Sud	33.993	-23,2%	11,9%	1,56%	-0,33
Isole	13.486	-26,9%	4,7%	1,39%	-0,33
Italia	286.106	-25,2%	100%	1,76%	-0,64

Figura 16 Quote NTN 2012 Magazzini e Box e posti auto per aree geografiche



NOTA TRIMESTRALE

I trimestre 2013



Le compravendite in Italia

Nel I trimestre 2013 non si interrompe la sequenza di tassi negativi nel mercato immobiliare. Con 212.215 unità immobiliari compravendute (NTN) nel I trimestre 2013, il calo degli scambi rispetto al I trimestre 2012 è pari al -13,8% ed è il quinto calo tendenziale consecutivo. La Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, evidenzia le riduzioni degli scambi nel mercato immobiliare rilevate in tutti i comparti dal I trimestre 2012.

Nel I trimestre 2013 sono state compravendute 94.503 abitazioni, con una riduzione degli scambi pari al -14,2% (erano 110.116 nel I trimestre del 2012). Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che con 77.475 NTN segna una perdita del -12,9%. Continua la contrazione degli scambi anche nei settori non residenziali con il segmento del terziario che registra 2.378 NTN nel I trimestre 2013 segnando la peggiore flessione del comparto (-9,2%), seguito dal commerciale con 5.957 NTN (-8,7%) e infine dal settore produttivo con 2.147 NTN (-5,9%).

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013
Residenziale	110.116	119.707	95.989	118.205	94.503
Terziario	2.619	2.622	2.191	3.192	2.378
Commerciale	6.525	6.583	5.420	7.753	5.957
Produttivo	2.281	2.369	2.188	3.183	2.147
Pertinenze	88.927	95.724	76.910	99.116	77.475
Altro	35.618	36.030	31.161	38.911	29.755
Totale	246.086	263.034	213.860	270.359	212.215
Var %	I trim 11-12	II trim 11-12	III trim 11-12	IV trim 11-12	I trim 12-13
Residenziale	-19,5%	-25,2%	-26,8%	-30,5%	-14,2%
Terziario	-19,6%	-32,7%	-27,6%	-25,6%	-9,2%
Commerciale	-17,6%	-28,5%	-29,7%	-23,0%	-8,7%
Produttivo	-7,8%	-26,3%	-25,8%	-17,1%	-5,9%
Pertinenze	-17,3%	-24,4%	-24,8%	-29,4%	-12,9%
Altro	-13,2%	-23,4%	-24,5%	-29,2%	-16,5%
Totale	-17,7%	-24,9%	-25,8%	-29,6%	-13,8%

6 METODOLOGIA

Con riferimento allo scopo della stima, le unità immobiliari sono di tipo residenziale, per la quale si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato. La scelta risiede nell'effettiva possibilità di

riferirsi ad un mercato immobiliare dinamico ed omogeneo rispetto all'immobile oggetto di stima, da cui estrarre, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche, beni simili di cui siano noti i prezzi di compravendita.

Va specificato che le indagini di mercato, pur condotte con la massima puntualità, non consentono generalmente di selezionare un campione di prezzi riferiti ad immobili completamente omogenei rispetto a quello oggetto di stima. Tale circostanza non permette di utilizzare un procedimento monoparametrico, ma impone di seguire un procedimento pluriparametrico, in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di mercato di ciascuna caratteristica di rilievo, al fine di pervenire al corretto giudizio di valore.

Tra i procedimenti di confronto pluriparametrici, il "procedimento comparativo di mercato" adottato è quello preferibile, in quanto operativamente consente di isolare l'influenza di tutte le principali caratteristiche indipendenti sul prezzo, in maniera sistematica e con motivazioni esplicite e direttamente correlate agli apprezzamenti osservabili sul mercato. Questo permette di omogeneizzare gli immobili di confronto con quello di stima, rispetto a ciascuna caratteristica in termini di prezzi.

Si esplicitano nel dettaglio le fasi del procedimento comparativo, secondo i seguenti passi logici:

- Indagini di mercato e costituzione del campione;
- Test di ammissibilità da effettuare sui soli dati relativi all'eventuale ampliamento del campione;
- Riepilogo delle caratteristiche dei comparables e del subject e redazione della tabella dei dati;
- Analisi e scelta dei prezzi marginali e compilazione della tabella dei prezzi marginali,
- Redazione della tabella di valutazione,
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati.

6.1 RILEVAZIONE DEI DATI DI COMPARAZIONE

Per l'acquisizione dei dati economici da assumere a riferimento nella comparazione, ci si avvale di offerte di agenzie immobiliari e atti di compravendita, negoziati anche in epoche diverse da quella della stima, ma opportunamente omogeneizzati, relativi ad immobili aventi caratteristiche intrinseche assimilabili a quella del bene in stima.

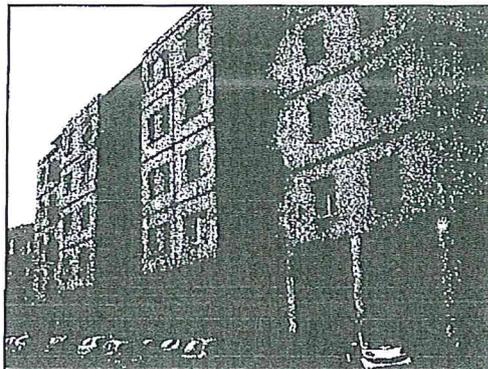
Si riportano di seguito le schede sintetiche di rilevazione dei dati immobiliari che si assumono a confronto.

Immobili in via Zara e via Piemonte

a) Atto notaio Lesandrelli Francesco rep. 103109/35312 del 21/12/2012

Ubicazione immobile	Brescia
Superficie commerciale (m ²)	71
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m 1.014

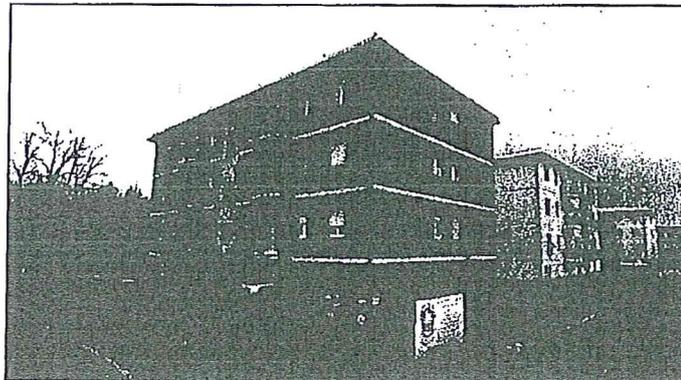
Trattasi di un appartamento al piano terzo, ubicato in via Zara n° 109 nel Comune di Brescia, facente parte dello stesso stabile delle unità in valutazione, avente una superficie commerciale di 71 m², così distribuito: ingresso, cucina, sala, disimpegno, bagno e camera con balcone, oltre a cantina al piano seminterrato la cui superficie ragguagliata è stata sommata alla superficie commerciale dell'unità principale.



b) Atto notaio Gabriella Gregorini rep. 116634/36068 del 16/01/2013

Ubicazione immobile	Brescia
Superficie commerciale (m ²)	99
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m 1.172

Trattasi di appartamento sito al primo piano, ubicato in via Triumplina n° 150 nel Comune di Brescia, avente una superficie commerciale di m² 99, composto da ingresso/soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, bagno e due camere, oltre cantina e box al piano terra le cui superfici ragguagliate sono state sommate alla superficie commerciale dell'unità principale.

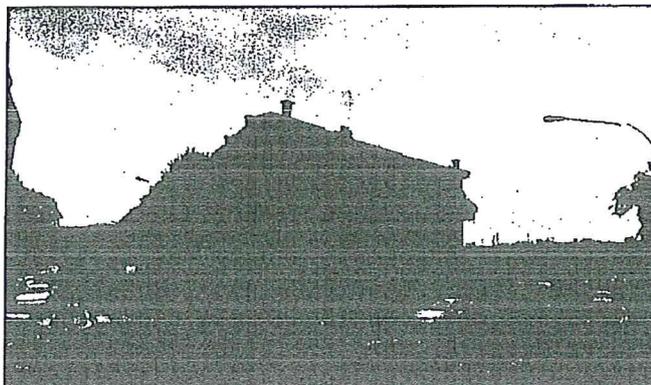


c) Atto notaio Giovanni Battista Calini rep. 95693/31670 del 13/02/2013

Ubicazione immobile	Brescia
Superficie commerciale (m ²)	67
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m 1.493

Trattasi di appartamento sito al terzo piano con cantina al piano interrato, ubicato in Via Armando Diaz n° 2/D nel Comune di Brescia, avente una superficie commerciale di m² 67, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, bagno con balcone e camera, con cantina al

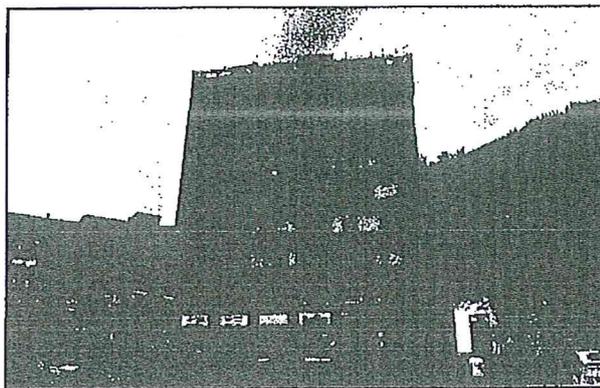
piano interrato la cui superficie ragguagliata è stata sommata alla superficie commerciale dell'unità principale. La quota compravenduta è stata di ½ pertanto il prezzo di compravendita viene riportato all'intero.



d) Atto notaio Francesca Lombardi rep. 26713/8310 del 14/02/2013

Ubicazione immobile	Brescia
Superficie commerciale (m ²)	124
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m 1.169

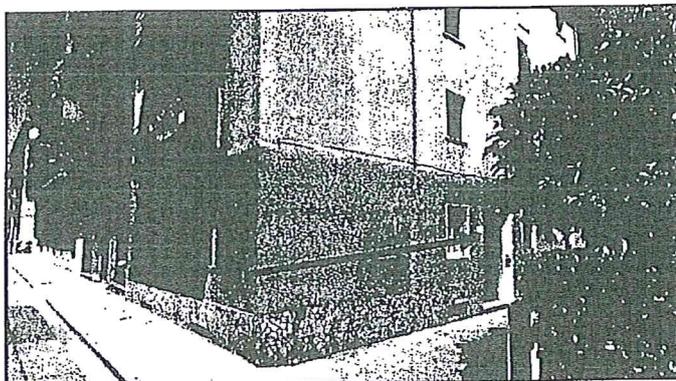
Trattasi di appartamento sito al piano secondo del fabbricato condominiale sito in Comune di Brescia, Viale Stazione n° 12, avente una superficie commerciale di m² 124, composto da ingresso, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, ripostiglio, tre camere e due bagni, con locale cantina e garage al 2° piano interrato le cui superfici ragguagliate sono state sommate alla superficie commerciale dell'unità principale.



e) Atto notaio Alberto Rotondo rep. 293296/18176 del 30/01/2013

Ubicazione immobile	Brescia
Superficie commerciale (m ²)	73
Stato conservativo	Normale
Prezzo unitario	€/m 1.164

Trattasi di appartamento sito al primo piano, ubicato in via Tagliamento n° 29 nel Comune di Brescia, avente una superficie commerciale di m² 73, composto da tre vani, balcone ed accessori, con locale cantina al piano interrato la cui superficie ragguagliata è stata sommata alla superficie commerciale dell'unità principale.



6.2 SINTESI ESTIMALE

Si procede all'omogeneizzazione dei dati di mercato presi a riferimento, in quanto i comparables, pur avendo le medesime caratteristiche del subject, hanno valori definiti in epoche differenti o sono ubicati in zone limitrofe rispetto al bene in stima.

L'omogeneizzazione viene effettuata moltiplicando i prezzi dei comparables per il rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile di confronto nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per la zona e il semestre dell'epoca di riferimento del prezzo (K_c), considerando una riduzione del 10% nel caso di offerte di vendita e applicando un coefficiente che tenga conto della tipologia del comparable rispetto al subject.

Viene poi effettuata la sintesi valutativa, calcolando i prezzi unitari corretti per ciascun comparabile, il valore medio unitario, lo scostamento percentuale dei valori corretti dal valore medio, l'eliminazione dei comparables che presentano uno scostamento maggiore del 10% e, infine, il ricalcolo del valore medio unitario dell'immobile in stima sulla base dei soli comparables superstiti.

Si ottiene la seguente tabella:

ELEMENTI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)					IMMOBILE IN STIMA (subject)
denominazione			C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	
fonte			atto compravendita	atto compravendita	atto compravendita	atto compravendita	atto compravendita	
prezzo/valore			72.000,00	116.000,00	100.000,00	145.000,00	85.000,00	
dati identificativi	indirizzo	toponimo	via Zara	via Triumplina	via Armando Diaz	Viale della Stazione	via Tagliamento	via Zara
		n° civico	37/F	150	2/D	12	29	97
	identificativi catastali	folio	SNA/26	NCT/31	NCT/148	SNA/27	NCT/150	SNA/26
		particella	1297	44	189	2292	278	1297
		subalterno	40	13	50	29	3	13
epoca dato	semestre	2	2	2	2	2	2	
	anno	2012	2012	2012	2012	2012	2012	
zona OMI	denominazione		C2	C1	C5	C5	C5	C2
	abitazioni	valore minimo	1550	1950	1650	1650	1650	1550
		valore massimo	1850	2250	2400	2400	2400	1850
	box posti auto coperti	valore centrale	1200	1300	1375	1375	1375	1200
		valore centrale	815	915	950	950	950	815
posti auto scoperti	valore centrale	590	675	680	680	680	590	
	localizzazione di dettaglio	degradata						
normale		x	x	x	x	x	x	
di pregio								
tipologia architettonica	economica							
	civile	x	x	x	x	x	x	
	signorile							
stato manutentivo	scadente							
	normale	x	x	x	x	x	x	
	ottimo							
superfici principali (mq)	superfici coperte		67,0	90,0	62,0	112,0	68,0	64
	balconi e terrazzi		5,0	4,0	10,0	8,0	6,0	2
	giardini							
	cantine e soffitte comunicanti							
	cantine e soffitte non comunicanti		9,0	4,0	3,0	7,0	11,0	5
superfici accessorie (mq)	box		12,0	14,0		15,0		
	posti auto coperti							
	posti auto scoperti							
livello di piano	con ascensore				x	x		x
	senza ascensore		x	x			x	
	n° piano fuori terra		terzo	primo	terzo	secondo	primo	primo
	ultimo							
	altico							
orientamento prevalente	Nord		x			x	x	
	Nord - Est / Nord - Ovest							
	Est / Ovest				x		x	x
	Sud - Est / Sud - Ovest							
	Sud			x	x		x	
qualità dell'affaccio prevalente	scadente (chioschine, distacchi e vie a alto traffico)							
	normale (vie a traffico normale e corteo ampia)		x	x	x	x	x	x
	ottimo (vie a basso traffico, piazze, parchi ecc.)							
	scadente							
stato manutentivo finiture ed impianti	normale		x	x	x	x	x	x
	scadente							
	ottimo							

Test di ammissibilità

Per i soli prezzi relativi ai comparables con i quali si è ampliato il campione, e cioè per quelli ricadenti in zona OMI B1, viene effettuato il test di ammissibilità, nel modo seguente:

- Si ricava il prezzo unitario omogeneizzato pari al prodotto tra il prezzo unitario (ottenuto dal rapporto tra il prezzo rilevato diviso la superficie ragguagliata) e il coefficiente relativo alla localizzazione urbana (pari al valore medio OMI della zona del subject diviso il valore medio OMI della zona del comparable);
- Si effettua il test eliminando dal processo i comparables i cui prezzi non rientrino nell'intervallo dei valori della zona OMI del subject, ampliato dei costi unitari dei lavori di manutenzione.

Nel caso in esame i comparables da sottoporre a test di ammissibilità sono C₁ e C₅. Entrambi superano il test, come si evince dalla tabella che segue.

Compilazione della tabella dei dati.

Si procede alla valutazione del subject attraverso il confronto dei comparables con l'immobile oggetto di stima.

Per ciascun immobile vengono prese in esame le caratteristiche alle quali il mercato riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Nel caso di caratteristiche qualitative, viene assegnato un punteggio relativo al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile; nel caso di caratteristica quantitativa, il suo apprezzamento è dato dalla misura della stessa.

Si riporta di seguito la tabella completa dei dati disponibili, riferiti all'intero campione:

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pce.agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA S		
					immobile C ₁	immobile C ₂	immobile C ₃	immobile C ₄	immobile C ₅		IMMOBILE IN STIMA S	
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero		
edificio	c ₁	localizzazione di dettaglio	degradata	0								
			normale	1	1	1	1	1	1	1	1	
			di pregio	2								
	c ₂	caratteristiche architettoniche	economica	0								
			civile	1	1	1	1	1	1	1	1	
			signorile	2								
	c ₃	stato manutentivo	scadente	0								
			normale	1	1	1	1	1	1	1	1	
			ottimo	2								
c ₄	consistenza ragguagliata		m ²	71,0	92,0	66,0	116,0	73,0	65,0			
unità immobiliare	c ₆	livello di piano	ipotesi edificio	con ascensore	senza ascensore							
			seminterrato	0	0							
			terra	3	3							
			rialzato	5	5							
			primo	6	6							
			secondo	7	5							
			intermedio (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n	5	6	8	8	5	6	
	ultimo (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n									
	attico (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n									
	c ₅	orientamento prevalente	Nord	0								
Nord - Est / Nord - Ovest			1									
Est / Ovest			2	0	4	4	2	4	2			
Sud - Est / Sud - Ovest			3									
Sud			4									
c ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0									
		normale	1	1	1	1	1	1	1			
		ottimo	2									
c ₈	stato manutentivo finiture ed impianti	scadente	0									
		normale	1	1	1	1	1	1	1			
		ottimo	2									
c ₉	pertinenze	box		m ²	12,0	14,0	0,0	15,0	0,0	0,0		
		posti auto coperti			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
		posti auto scoperti			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Compilazione della tabella dei prezzi marginali.

Per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo minimo nel caso della caratteristica "consistenza", oppure al prezzo complessivo del singolo comparabile per le altre caratteristiche.

Si ottiene:

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up_brescia@pcc.agenziaterritorio.it

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI									
elemento	sigla	nome	dettaglio	simbologia	unità di misura	coefficienti K_{ij}	immobile C_1	immobile C_2	immobile C_3	immobile C_4	immobile C_5
							Ci	Ci	Ci	Ci	Ci
edificio	C_1	localizzazione di dettaglio		$K_{C_1} \times P_{C_1}$	€	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	C_2	caratteristiche architettoniche		$K_{C_2} \times P_{C_2}$	€	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	C_3	stato manufattivo		$K_{C_3} \times P_{C_3}$	€	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
unità immobiliare	C_4	consistenza ragguagliata		$K_{C_4} \times P_{C_4}$	€/m ²	1,00	956,20	956,00	956,20	956,00	956,20
	C_5	livello di piano		$K_{C_5} \times P_{C_5}$		0,00	0,00	0,00	2.520,00	0,00	0,00
	C_6	orientamento prevalente		$K_{C_6} \times P_{C_6}$	€	0,02	0,00	0,00	1.680,00	0,00	0,00
	C_7	qualità dell'affaccio prevalente		$K_{C_7} \times P_{C_7}$		0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	C_8	stato manufattivo finiture ed impianti		$K_{C_8} \times S_8$	€	388,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C_9		box		$V_{C_{91}} \times N_{C_{91}} \times P_{C_{91}}$		0,71	574,82	674,82	0,00	674,82	0,00
		posti auto coperti		$V_{C_{92}} \times N_{C_{92}} \times P_{C_{92}}$	€/m ²	0,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		posti auto scoperti		$V_{C_{93}} \times N_{C_{93}} \times P_{C_{93}}$		0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Compilazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa.

La tabella si compone di due riquadri, di cui nel primo compaiono le caratteristiche esaminate, mentre nel secondo sono riportati gli immobili in comparazione, per ciascuno dei quali sono dettagliate:

- le differenze di quantità/punteggio tra l'immobile oggetto di stima e l'immobile in comparazione, per ciascuna caratteristica,
- le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono fra le differenze di quantità/punteggio e i corrispondenti prezzi marginali, riportati nella tabella precedente;

Si procede per ciascun comparabile del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate, in modo da ottenere, per ciascun immobile di confronto, il prezzo corretto.

I prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile oggetto di stima e, pertanto, si esegue la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile oggetto di stima (P_s).

Per verificare l'accettabilità del valore così determinato, è necessario che nessun prezzo si discosti per non più del 10% dalla media dei prezzi unitari corretti. Nel caso in esame, nessun comparabile ha superato tale soglia percentuale di scostamento.

immobili di confronto	prezzo unitario corretto €/m ²	superficie raggugliata m ²	prezzo corretto €
C ₁	963,56	71	63.595,12
C ₂	1.034,09	92	68.250,01
C ₃	1.145,45	66	75.600,00
C ₄	1.155,14	116	76.239,26
C ₅	1.019,06	73	67.258,00
Immibile in stima	1.063,46	66	70.188,48

Il valore ottenuto, pari a €/m² **1.063,46** arrotondato ad € 1.065,00 va confrontato con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, di seguito riportate:

2° semestre 2012 – Brescia – fabbricati a destinazione residenziale

Ossevatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia Comune di Brescia - Zona: C2 – Fascia Semicentrale – Descrizione: Via Corsica, Via Cremona, Via I Maggio, Q.re Don Bosco, Leonessa				
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m ²)		Netto/ Lordo
		Min	Max	
2° semestre 2012				
Abitazioni civili	Ottimo	1.850	2.250	Lordo
Abitazioni civili	Normale	1.550	1.850	Lordo
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.300	1.550	Lordo

Box	Normale	1.100	1.300	Lordo
Negozi	Normale	1.750	2.150	Lordo
Uffici	Normale	1.600	1.900	Lordo

Il valore unitario stimato si attesta circa al 30% meno dell'intervallo di rilevazione dell'OMI, tenuto in maggiore conto della vetustà dell'edificio, avente più di 50 anni, il risultato ottenuto è garanzia della congruità estimale a cui si è pervenuti mediante l'applicazione del criterio sintetico – comparativo.

Un'ulteriore verifica viene effettuata confrontando il risultato ottenuto con il "Listino dei prezzi degli immobili rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia nel periodo ottobre 2012 – aprile 2013":

Comune di Brescia – fabbricati a destinazione residenziale.

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia Comune di Brescia – Circoscrizione Sud – Don Bosco		
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/m ²)	
	Min	Max
Listino immobiliare 1 (ottobre 2012 - aprile 2013)		
Nuovo o ristrutturato	2.000	2.550
recente	1.600	2.000
agibile	1.000	1.300

In questo caso, il valore unitario stimato rientra nell'intervallo stabilito dalle quotazioni.

Sulla scorta degli elementi sopra descritti, questo Ufficio ritiene che, il più probabile valore di mercato per gli immobili residenziali in questione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle condizioni attuali delle unità immobiliari, della vetustà siano quantificabili in €/m² 1.065,00 (Euro millesessantacinque/00);

in concreto si è proceduto al seguente conteggio:

a) Computo in base al valore commerciale dell'immobile

$$(sub. 11) m^2 83 \times €/m^2 1.065,00 = € 88.395,00$$

$$(sub. 12) m^2 94 \times €/m^2 1.065,00 = € 100.110,00$$

(sub. 13) m² 66 x €/m² 1.065,00 = € 70.290,00

(sub. 21) m² 117 x €/m² 1.065,00 = € 124.605,00

(sub. 34) m² 72 x €/m² 1.065,00 = € 76.680,00

Sezione/Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. cat.	Valore €
SNA/26	1297	11	2	A/2	5	4 vani	83 m ²	88.395
SNA/26	1297 4187	12 -	2	A/2	5	5,5 vani	94 m ²	100.110
SNA/26	1297	13	2	A/2	5	5 vani	66 m ²	70.290
SNA/26	1297	21	2	A/2	6	6,5 vani	117 m ²	124.605
SNA/26	1297	34	2	A/2	5	4 vani	72 m ²	76.680

b) Box

Come prassi estimale ed in relazione all'apprezzamento del mercato, si ritiene congruo considerare, quale unità di misura per il Box auto il m².

Per le unità a Box auto in valutazione, considerata la loro limitata ampiezza che influisce negativamente l'apprezzabilità del mercato, si riconduce il calcolo al valore unitario delle unità abitative, nel caso in esame si apprezza al 60% la percentuale di ragguglio.

b) Computo in base al valore commerciale dell'immobile

(sub. 83) m² 12 x €/m² 1.065,00 x 0,60 = € 7.668,00

(sub. 84) m² 12 x €/m² 1.065,00 x 0,60 = € 7.668,00

(sub. 86) m² 12 x €/m² 1.065,00 x 0,60 = € 7.668,00

(sub. 87) m² 17 x €/m² 1.065,00 x 0,60 = € 10.863,00

(sub. 90) m² 14 x €/m² 1.065,00 x 0,60 = € 8.946,00

(sub. 93) m² 21 x €/m² 1.065,00 x 0,60 = € 13.419,00

I valori ottenuti vengono arrotondati in cifra tonda:

Sezione/Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. cat.	Valore €
SNA/26	1297	83	2	C/6	9	12 m ²	12 m ²	7.700
SNA/26	1297	84	2	C/6	9	12 m ²	12 m ²	7.700
SNA/26	1297	86	2	C/6	9	12 m ²	12 m ²	7.700
SNA/26	1297	87	2	C/6	9	17 m ²	17 m ²	10.900
SNA/26	1297	90	2	C/6	9	14 m ²	14 m ²	8.950
SNA/26	1297	93	2	C/6	9	21 m ²	21 m ²	13.500

- Negozi:

Per le unità commerciali si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato. La scelta risiede nell'effettiva possibilità di riferirsi ad un mercato immobiliare dinamico ed omogeneo rispetto all'immobile oggetto di stima, da cui estrarre, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche, beni simili di cui siano noti i prezzi di compravendita.

Per l'acquisizione dei dati economici da assumere a riferimento nella comparazione ci si avvale, di atti di compravendita, di dati forniti da autorevoli indicatori immobiliari e da informazioni assunte direttamente presso operatori commerciali. Pertanto vengono assunti dati di immobili di confronto aventi caratteristiche intrinseche assimilabili a quelle del bene in stima, compresi quelli appartenenti a localizzazione diverse ma opportunamente omogeneizzati.

Il più probabile valore di mercato ottenuto, viene successivamente verificato mediante raffronto con le rilevazioni di mercato riportate nell'O.M.I., tenuto da questo Ufficio.

Si riportano di seguito le schede sintetiche di rilevazione dei dati immobiliari che si assumono a confronto.

a) atto notaio Franco Bossoni rep. 77141/19450 del 23/01/2013

Tipologia edilizia	Ubicazione immobile	Superficie commerciale (m ²)	Stato conservativo	Valore Unitario (€/m ²)
Negozi	Zona D3	78	normale	1.538

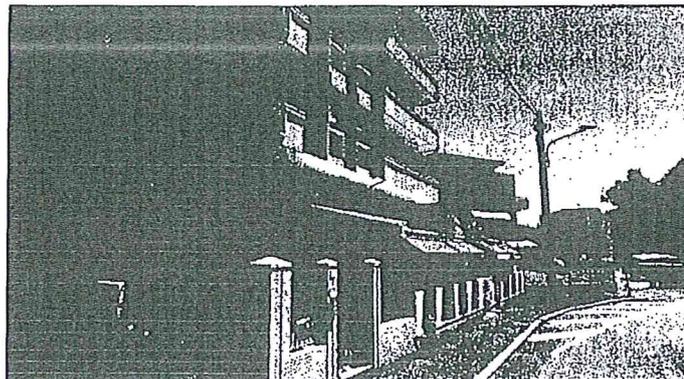
Trattasi di negozio ubicato in via del Brasile n° 21, al piano terra adibito ad autoscuola, in normale stato di conservazione e manutenzione.



b) atto notaio Mario Mistretta rep. 101447/37675 del 21/02/2013

Tipologia edilizia	Ubicazione immobile	Superficie commerciale (m ²)	Stato conservativo	Valore Unitario (€/m ²)
Negozi	Zona C5	123	normale	1.626

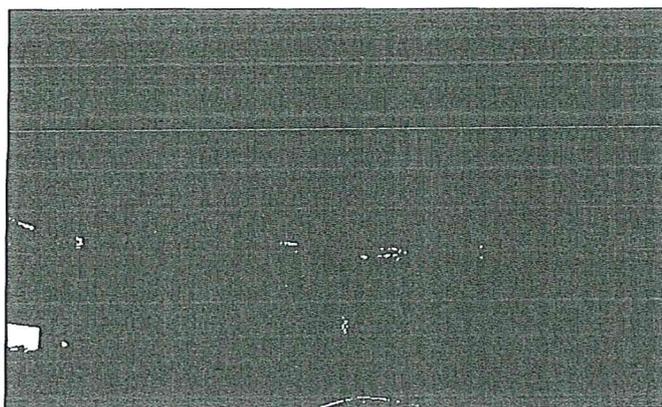
Trattasi di negozio ubicato in via Benedetto Marcello n° 73 in zona C5 dell'O.M.I., con corte esclusiva in normale stato di conservazione e manutenzione.



c) atto notaio Cristina Scutra rep. n. 85616/20938 del 27/02/2013

Tipologia edilizia	Ubicazione immobile	Superficie commerciale (m ²)	Stato conservativo	Valore Unitario (€/m ²)
Negozi	Zona C1	44	normale	1.659

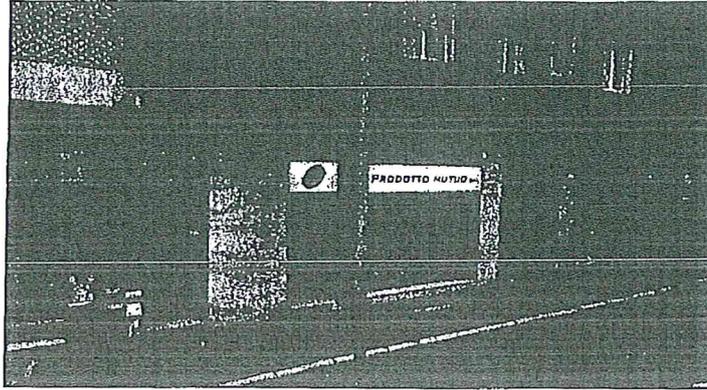
Trattasi di negozio ubicato in via Trento n° 15/U, in normale stato di conservazione e manutenzione.



d) atto notaio Virgilio Rizzi rep. n. 178110/23476 del 25/03/2013

Tipologia edilizia	Ubicazione immobile	Superficie commerciale (m ²)	Stato conservativo	Valore Unitario (€/m ²)
Negozi	Zona C1	76	normale	1.316

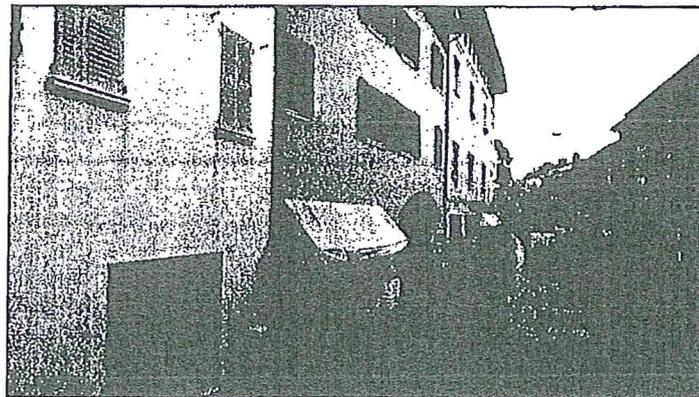
Trattasi di negozio ubicato in via Zadei n° 8, in zona C1 dell'O.M.I., in normale stato di conservazione e manutenzione.



e) atto notaio Giammatteo Rizzonelli n. rep. 22391/15145 del 08/05/2013

Tipologia edilizia	Ubicazione immobile	Superficie commerciale (m ²)	Stato conservativo	Valore Unitario (€/m ²)
Negozio	Zona CI	94	mediocre	1.223

Trattasi di negozio ubicato in una zona O.M.I. diversa da quella dell'immobile oggetto di stima, in via Trento n° 83/A, in normale stato di conservazione e manutenzione.



I dati di mercato acquisiti si ritengono in numero sufficiente per esprimere obiettivamente il giudizio di stima.

Si procede all'omogeneizzazione dei dati di mercato presi a riferimento, in quanto i comparables, pur avendo le medesime caratteristiche del subject.

hanno valori definiti in epoche e localizzazioni differenti rispetto a quello della stima.

L'omogeneizzazione viene effettuata moltiplicando i prezzi dei comparables per il rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile in stima, nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca e della zona di riferimento del prezzo del comparable (K_{cl}).

Per quanto concerne l'omogeneizzazione dello stato conservativo, questa viene effettuata tenendo conto dell'ordinario apprezzamento che il mercato attribuisce alla vetustà degli immobili e allo stato di manutenzione.

Viene poi effettuata la sintesi valutativa, calcolando i prezzi unitari corretti per ciascun comparable, il valore medio unitario, lo scostamento percentuale dei valori corretti dal valore medio, l'eliminazione dei comparables che presentano uno scostamento maggiore del $\pm 10\%$ e, infine, il ricalcolo del valore medio unitario dell'immobile in stima sulla base dei soli comparables superstiti.

Si ottiene la seguente tabella:

progressivo	V_m €/m ²	decremento per offerta	$V_{unitario}$ €/m ²	valori OMI (stato Normale)		Coefficienti di omogeneizzazione		V_m omog €/m ²	scostamento %
				subject €/m ²	comparable €/m ²	k_{cl}	k_{sc}		
a	1.538,46	0%	1538,46	1.950	1.450	1,34	-20%	1.655,172	1,35
b	1.626,02	0%	1.626,02	1.950	2.050	0,95	10%	1.701,368	4,17
c	1.656,09	0%	1.656,09	1.950	2.025	0,96	10%	1.757,407	7,61
d	1.315,79	0%	1.315,79	1.950	2.025	0,96	20%	1.520,468	-6,9
e	1.223,40	0%	1.223,40	1.950	2.025	0,96	30%	1.531,521	-6,23
valore medio unitario €/m ²								1.633,19	
valore medio ricalcolato €/m ²								1.630,00	

Nel caso in esame tutti gli scostamenti rientrano nell'alea stimale del $\pm 10\%$ rispetto ai valori di riferimento dell'O.M.I., sopra riportati.

Pertanto, per le unità a destinazione commerciale, si utilizzerà il valore unitario di mercato pari a €/m² **1.630,00**.

Si ottiene:

(sub. 3) m² 37 x €/m² 1.630,00 =€ 60.310,00

(sub. 4) m² 39 x €/m² 1.630,00 =€ 63.570,00

(sub. 5) m² 39 x €/m² 1.630,00 =€ 63.570,00

(sub. 6) m² 37 x €/m² 1.630,00 =€ 60.310,00

Sezione/Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consist.	S. cat.	Valore €
SNA/26	1297	3	2	C/1	8	34 m ²	37 m ²	60.310
SNA/26	1297	4	2	C/1	8	36 m ²	39 m ²	63.570
SNA/26	1297	5	2	C/1	8	35 m ²	39 m ²	63.570
SNA/26	1297	6	2	C/1	8	35 m ²	37 m ²	60.310

CONCLUSIONI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Zara e via Piemonte a Brescia, di proprietà dell'Associazione Italiana della Croce Rossa, con sede in Roma – C.F.: 01906810583 proprietà 1/1, appartamenti, box e negozi, con i seguenti dati identificativi:

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	ZC	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita €	Valore
SNA/26	1297	3	2	C/1	8	34 m ²	906,07	60.310
SNA/26	1297	4	2	C/1	8	36 m ²	959,37	63.570
SNA/26	1297	5	2	C/1	8	35 m ²	932,72	63.570
SNA/26	1297	6	2	C/1	8	35 m ²	932,72	60.310
SNA/26	1297 4188	11 -	2	A/2	5	4 vani	617,75	88.395
SNA/26	1297 4187	12 -	2	A/2	5	5,5 vani	852,15	100.110
SNA/26	1297	13	2	A/2	5	5 vani	774,69	70.290
SNA/26	1297	21	2	A/2	6	6,5 vani	1.174,94	124.605
SNA/26	1297	34	2	A/2	5	4,5 vani	697,22	76.680
SNA/26	1297	83	2	C/6	9	12 m ²	86,76	7.700
SNA/26	1297	84	2	C/6	9	12 m ²	86,76	7.700
SNA/26	1297	86	2	C/6	9	12 m ²	86,76	7.700

SNA/26	1297	87	2	C/6	9	17 m ²	122,92	10.900
SNA/26	1297	90	2	C/6	9	14 m ²	101,23	8.950
SNA/26	1297	93	2	C/6	9	21 m ²	151,84	13.500

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili per eventuale alienazione/vendita.

La stima è stata effettuata utilizzando il “proccimento sintetico-comparativo di mercato”, nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, e che dal sopralluogo del 26/04/2013 non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali esposte, si ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili in valutazione, sia quelli inseriti nella tabella sopra riportata.

Brescia, 25/07/2013

Il Direttore – Resp. Tecnico
(Francesco De Luca)

