

Prot. 69786/19
del 20/05/2019

Direzione Regionale della Lombardia - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio provinciale-Territorio
Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308354111 - dp.brescia@pce.agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

oggetto

Relazione di stima di un'unità immobiliare a destinazione residenziale appartenente ad un edificio ubicato in Brescia di proprietà dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta ed oggetto di futura alienazione.

Via Dante n. 29 - Brescia



committente

EsaCRI - Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana

Via Toscana, 12 - 00187 Roma

Prot. 69786/2019

Relazione di stima di un'unità immobiliare a destinazione residenziale appartenente ad un edificio ubicato in Brescia di proprietà dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana il liquidazione coatta amministrativa ed oggetto di futura alienazione.

Via Dante, 29 - BRESCIA

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	2
1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	2
1.2. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA.....	5
1.3. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA	9
1.4. UTILIZZO ATTUALE	13
1.5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	13
1.6. CONSISTENZA	15
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE	17
2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE.....	17
3.1. DESCRIZIONE URBANISTICA	17
3.1.1. GENERALITÀ	17
3.1.2. DESCRIZIONE URBANISTICA.....	17
3.1.3. PRESCRIZIONI URBANISTICHE	19
3.1.4. VINCOLI URBANISTICI.....	24
3.2. CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ.....	24
3.3. CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	24
3.4. SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI	24
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	24
4.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	24
4.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	25
4.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	25
4.3.1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE	26
4.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO.....	29
4.4.1. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	30
5. CONSIDERAZIONI ESTIMALI	41
6. CONCLUSIONI.....	41

PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 69786 del 20 maggio 2019 sottoscritto tra l'Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana (Esa-CRI) e questa Agenzia.

Tale Ente, costituito nel 2016 con l'obiettivo di concorrere allo sviluppo della nuova Associazione Croce Rossa Italiana (istituita, in attuazione del D.Lgs. n. 178/2012 e s.m.e.i., a seguito della trasformazione della "Croce Rossa Italiana", di personalità giuridica di diritto pubblico, in Associazione con personalità giuridica di diritto privato), si trova, dal 1 gennaio 2018, in liquidazione coatta amministrativa con l'esigenza pertanto di dover dismettere il proprio patrimonio immobiliare.

La presente perizia ha lo scopo di determinare, in particolare, il più probabile valore di mercato all'attualità di un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata nel comune di Brescia al civico 29 di via Dante e catastalmente identificata alla sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 14, affinché si possa attuare la procedura amministrativa per l'alienazione.

In conformità a quanto specificato nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, contenente le "nozioni fondamentali della disciplina estimativa declinate dal punto di vista operativo e secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS - International Valuation Standard)" redatto dall'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), esaminate le informazioni presenti nella banca dati catastale, la documentazione fornita dal committente e quella acquisita mediante l'utilizzo delle immagini satellitari, previo opportuno sopralluogo esperito in data 27 settembre 2019 (congiuntamente a rappresentanti della proprietà dell'immobile) per verificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e raccogliere gli aspetti economico-estimativi, si procede alla descrizione e valutazione di quanto richiesto.

PARTI I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

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

La città, che conta circa 200.000 abitanti ed ha un'altitudine media di 149 m s.l.m., sorge nell'alta Pianura Padana allo sbocco della Val Trompia, ai piedi del

Monte Maddalena e del Colle Cidneo, ed ha un territorio, delimitato a nord dalle Prealpi Bresciane, ad est dalle Prealpi Gardesane e a ovest dai territori della Franciacorta, prevalentemente pianeggiante; tuttavia tutto il versante sud del Monte Maddalena (compresa la cima) ricade nel territorio comunale, così che il comune di Brescia risulta avere un'escursione altimetrica di 770 metri.

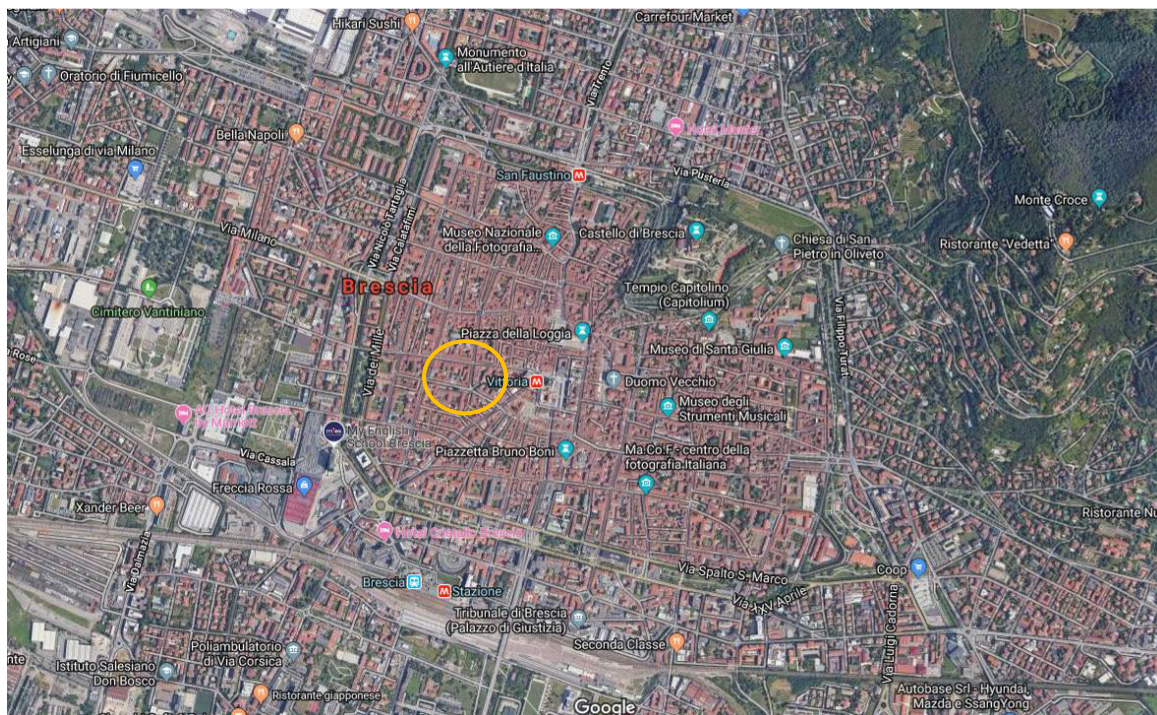


Macro-localizzazione della zona mediante carta stradale

L'economia provinciale e cittadina si divide tra industria, commercio, artigianato, servizi, agricoltura (per il territorio provinciale) e turismo. Come in gran parte del nord Italia, il tessuto economico bresciano è costituito soprattutto da piccole-medie imprese, con la presenza di grandi industrie, che vanno dal settore alimentare a quello metalmeccanico.

La città è suddivisa in trenta quartieri ed in cinque circoscrizioni: Centro, Nord, Sud, Est e Ovest. Il quartiere nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima appartiene alla circoscrizione Centro, è denominato "Centro Storico Sud" ed, abitato da circa 5.500 abitanti, è a destinazione prettamente residenziale e commerciale.

L'immobile è prospiciente ed ha accesso dalla via Dante, una strada a traffico veicolare a senso unico che collega una delle piazze simbolo di Brescia denominata "Piazza della Vittoria", ubicata al centro della città, alla strada di uscita dal nucleo storico denominata via Cairoli.



Localizzazione della zona nella quale sono ubicati gli immobili mediante carta stradale

La strada nella quale è ubicato il bene oggetto di valutazione, è caratterizzata da fabbricati di natura storica per la maggior parte costituiti da tre - quattro piani fuori terra, con facciate intonacate al civile e tinteggiate oppure rivestite in lastre di pietra o di marmo mentre quelli ricostruiti sono a quattro/cinque piani fuori terra con facciate intonacate al civile e tinteggiate. Una porzione della sede stradale, a fianco al marciapiede, è stata disposta a parcheggio auto data la scarsa disponibilità di questo servizio nella zona (garantito dall'unico parcheggio sotterraneo presente di Piazza della Vittoria).



Nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di numerose attività commerciali, della Chiesa di San Francesco D'Assisi, che con gli attigui suggestivi chiostri conventuali è uno dei più affascinanti monumenti della città, e della Sala di Lettura denominata "La Cavallerizza".

La zona è di ottima appetibilità sul mercato immobiliare residenziale vista la posizione centrale alla città in aggiunta all'ottimo servizio garantito dai mezzi pubblici oltre che alla forte presenza di servizi pubblici, scolastici ed esercizi commerciali.

1.2. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posizionato al piano primo di un palazzo a cinque piani disposto ad angolo tra la via Dante e la via Pace, con accesso pedonale e carraio da Via Pace.

Il palazzo è complessivamente costituito da dieci negozi posti al piano terra, da dieci locali adibiti a cantine e depositi e/o magazzini ubicati al piano interrato ed al piano quinto (sottotetto), da un ufficio posto al piano primo, da ventiquattro appartamenti disposti su tutti i piani fuori terra e da dieci garage ubicati al piano interrato.

L'immobile ha caratteristiche tipologiche e finiture proprie tipiche degli edifici costruiti negli anni cinquanta infatti le planimetrie catastali presenti nella Banca Dati catastale riportano come anno di presentazione, e quindi di costruzione, il 1955.



Ubicazione del palazzo-crocevia Via Pace, Via Dante, Via F.lli Cairoli

La struttura portante verticale del fabbricato si presenta in cemento armato con pilastri e travi nello stesso materiale; i tamponamenti sono in laterocemento intonacati e per la maggior parte tinteggiati; i solai ed il tetto sono costruiti in cemento armato e laterizio ed il manto di copertura è in coppi. Le facciate del piano terra (fino al solaio del piano primo) antistanti le vie Dante e Pace, sono rivestite da lastre di marmo mentre quelle dei piani superiori sono intonacate al civile e tinteggiate. Le facciate necessitano di una manutenzione ordinaria (nuova tinteggiatura).

Le finestre hanno serramenti in legno con vetri semplici oscurati da tapparelle in legno; i davanzali e le cornici sono in marmo.

Il palazzo è dotato di tutti gli impianti tipici dell'edilizia residenziale con allacciamenti alle reti comunali: l'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto elettrico, l'impianto telefonico e citofonico, l'impianto televisivo e la rete fognaria.



Palazzo-Caratteristiche costruttive e tipologiche

L'accesso al fabbricato e di conseguenza a tutte le unità immobiliari ad esclusione dei negozi, avviene tramite un passo carraio coperto dal solaio del primo piano (galleria) che immette sul cortile interno. La galleria è custodita da un'ampia porta con struttura in ferro e vetro a due battenti con apertura manuale della sola porta pedonale e automatica della porta carraia (con chiave da inserire nell'apposito meccanismo posizionato sulla parete laterale all'accesso). La porta d'accesso del palazzo è arretrata rispetto alla parete esterna del fabbricato vista la funzione di cancello carraio posto direttamente sulla Via Dante.



Cancello pedonale e carrabile di accesso al palazzo

Il soffitto della galleria è a "cassettoni" ornamentali in legno, il pavimento è in scaglie di marmo irregolari mentre le pareti sono nella parte alta intonacate con strato di finitura a gesso tinteggiato alternato a rettangoli di marmo mentre la restante parte è rivestita in marmo. Nella parte finale della galleria, con ingresso dalla stessa e affaccio sul cortile, è ubicato un locale attualmente utilizzato per il ritiro della posta (infatti sono qui presenti tutte le cassette della posta relative ai vari appartamenti) ma un tempo adibito a portineria.



Portineria - Galleria



Ingresso portineria

Tale locale è anch'esso pavimentato con lo stesso materiale della galleria e dei vani scala, ha pareti interne intonacate al civile e tinteggiate e pareti esterne rivestite in lastre di marmo; internamente beneficia di una grande luminosità conferitagli dalla grande finestra che si affaccia sul cortile e dalla porta d'ingresso di notevole altezza completamente vetrata. Tali serramenti hanno struttura in ferro.

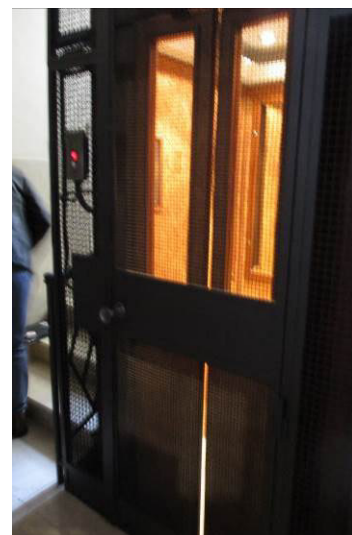


Accesso al vano scala presente nel cortile interno e al piano interrato



Accesso al vano scala dell'unità immobiliare oggetto di stima collocato in galleria

Le porte di ingresso ai due vani scala del palazzo, entrambe caratterizzate da una struttura in ferro e vetro, sono collocate una (quella di accesso all'appartamento oggetto di stima) in galleria sul lato opposto rispetto al portone di accesso dell'ex-portineria, l'altra nel cortile interno.



Scala di accesso ai piani ed ascensore

I vani scala sono pavimentati in piastrelle di marmo come gli interi gradini (alzate e pedate) che sono provvisti di ringhiera di protezione in ferro. I piani di ciascun

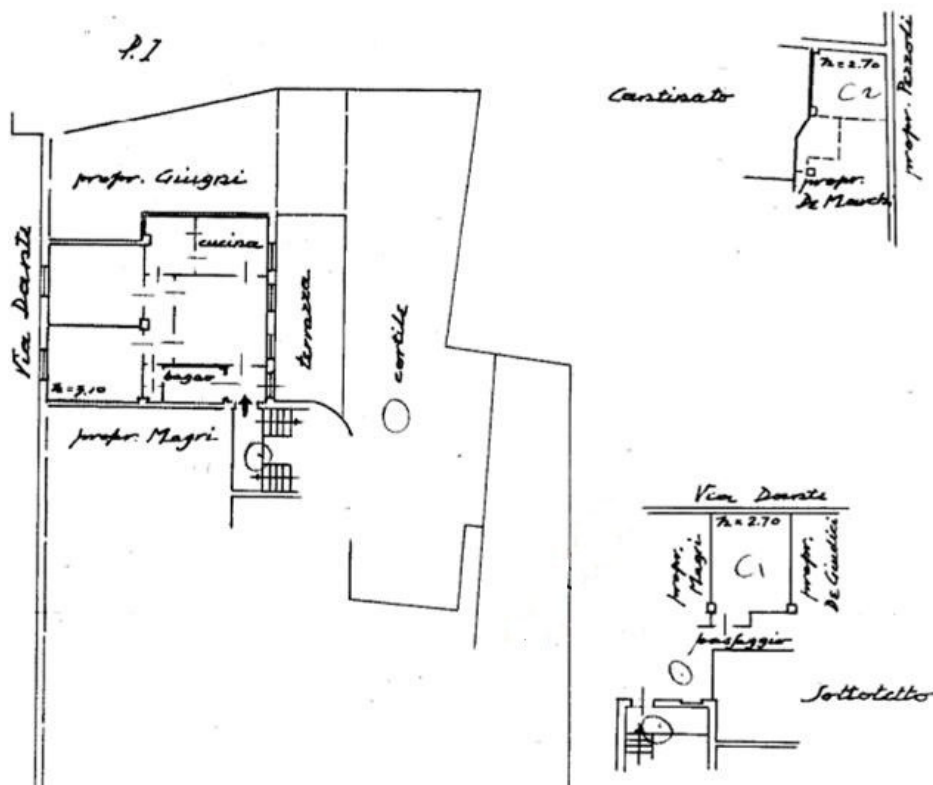
vano scala sono raggiungibili anche mediante ascensore con gabbia in ferro a vista.

Dal cortile interno, parzialmente pavimentato, si accede ad un gruppo di bagni esclusivi di alcune unità immobiliari e al piano interrato, raggiungibile tramite uno scivolo pavimentato con piastrelle di cemento posto a sud del cortile.

A seguito del sopralluogo esperito in data 27/09/2019, si è accertato che l'edificio riveste complessivamente in uno stato manutentivo e conservativo normale.

1.3. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Il bene in perizia è un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo dell'edificio civile precedentemente descritto, avente accesso dal vano scala posto in galleria ed affacci sulla via Dante e sulla terrazza prospiciente sul cortile interno al palazzo.



Estratto planimetria catastale - Sez. SNA Fg 26 mn 1297 sub.3

L'appartamento è caratterizzato da una superficie commerciale complessiva pari a 109 m² e da un'altezza dei locali pari a 3,10 m; è costituito da tre locali oltre un ingresso, una cucina separata, un corridoio ed un bagno.



Porta di ingresso



Atrio di ingresso



Soggiorno



Cucina



Retro-cucina

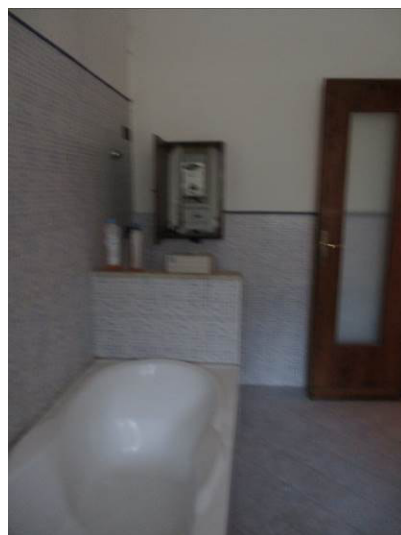
L'atrio di ingresso, il soggiorno e la cucina sono disposti in modo sequenziale; il corridoio collega il soggiorno ed il retro-cucina (locale privo di finestra) alle due stanze da letto e al bagno; il servizio igienico è cieco ma illuminato da luce naturale grazie ad una "finestra" in vetrocemento ricavata sulla parete che lo separa dall'atrio dotato di portafinestra.



Corridoio (vista dal retro-cucina)



Camere da letto



Servizio igienico

La portafinestra dell'atrio, le due finestre del soggiorno e la portafinestra della cucina affacciano tutte sulla grande terrazza prospiciente al cortile interno; le finestre delle due camere da letto affacciano invece sulla via Dante.



Terrazzo



Affacci: dalla terrazza, vista sul cortile interno; dalle camere da letto, vista sulla via Dante

Tutti i vani dell'appartamento hanno pareti e soffitti intonacati al civile e necessitano di essere ritinteggiati, il bagno è anch'esso intonacato al civile, tinteggiato e con rivestimento realizzato mediante piastrelle di ceramica. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica nella zona giorno, in cucina, nel retro-cucina, nel corridoio e nel bagno, in parquet nelle camere da letto.

La porta di ingresso all'appartamento è in legno con cornice di legno a due battenti, le porte interne all'appartamento sono in legno tamburato con cornice anch'essa in legno; le finestre e le portefinestre sono caratterizzate da una struttura in legno con vetro semplice e sono munite di tapparelle con cinghia avvolgibile manualmente; le due portefinestre sono protette da inferriate in ferro.

Gli impianti presenti sono quelli tipici delle abitazioni quindi impianto elettrico, telefonico, idraulico, caldaia dell'acqua calda e riscaldamento centralizzato.

Completano la dotazione dell'appartamento un locale cantina posto al piano cantinato ed una soffitta posta al piano sottotetto.



Piano cantinato



Porta di accesso al sottotetto

L'unità immobiliare, pur essendo inserita in un edificio di tipologia architettonica di tipo civile, presenta caratteristiche intrinseche più assimilabili ad un'abitazione di tipo economico sia in relazione alla disposizione dei locali (camere da letto prospicienti la strada a traffico veicolare e zona giorno che si affaccia sul cortile interno), sia per la presenza di un unico bagno privo di areazione naturale e complessivamente versa in uno scadente stato manutentivo e conservativo.

1.4.UTILIZZO ATTUALE

L'appartamento oggetto della presente valutazione estimale risulta all'attualità libero da contratti di locazione e disabitata.

1.5.IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Attualmente l'unità immobiliare oggetto di stima è catastalmente identificata come segue:

Comune di Brescia

Ditte: ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA con sede in Roma
C.F. 01906810583 Proprietà per 1/1

CHIAPPARELLA Luigi nato ad Imperia il 15/07/1926
C.F. CHPLGU26L15E290F Legatario

DELLE PIANE Bruna nata a Zoagli il 05/06/1941
C.F. DLLBRN41H45M182J Legatario

MARTINI Umberto nato a Genova il 06/06/1939

C.F. MRTMRT39H06D969F

Legatario

PIROLA Carla nata a Milano il 11/01/1929

C.F. PRLCRL29A51F205K

Legatario

Catasto Fabbricati

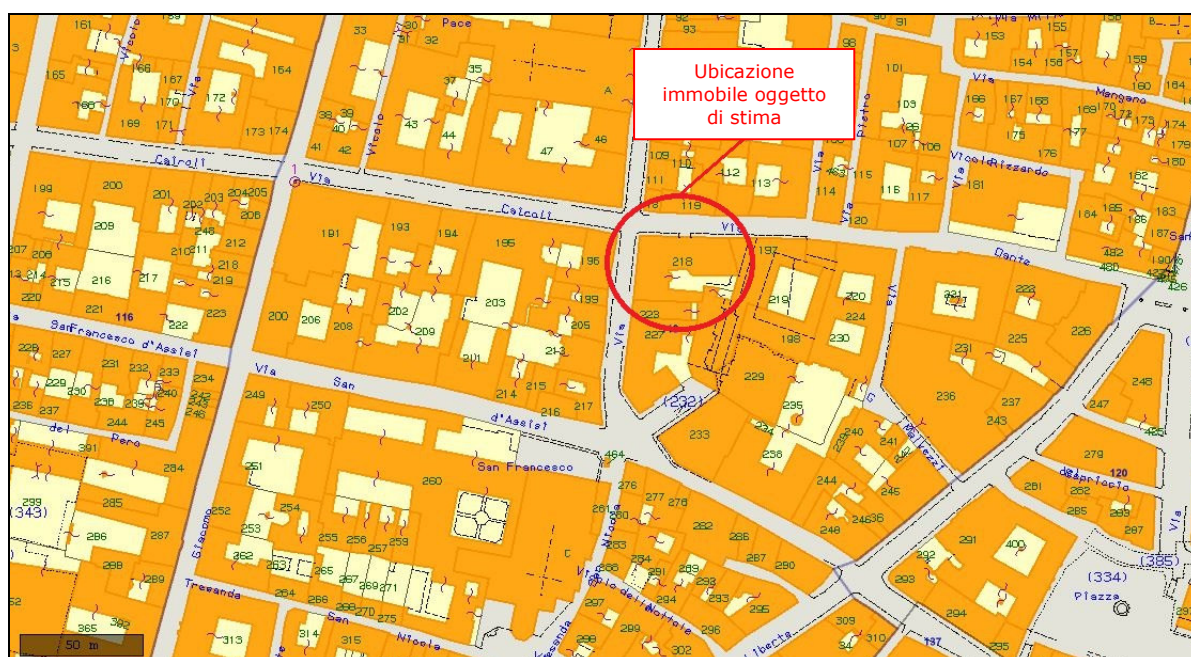
Sezione Urbana	Fog.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
NCT	118	218	14	1	A/2	8	6,5 vani	1.225,29	Via Dante, 29 piano: 1-2

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale €	Agrario €
118	218	-	-	Ente Urbano	-	-	09	70	-	-

Coerenze

Nella mappa catastale vigente, il compendio immobiliare all'attualità confina in senso orario, partendo da nord, con la Via Dante, con le particelle 197 e 223 e con la via Pace.



Estratto mappa

1.6. CONSISTENZA

La consistenza delle unità immobiliari è stata desunta partendo dalla planimetria presente nella banca dati catastale verificata in sede di sopralluogo.

In particolare, la consistenza commerciale viene determinata facendo riferimento al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" redatto dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell' ex-Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) e alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - Allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138".

Si ritiene congruo assumere quale consistenza effettiva, per le unità immobiliari oggetto della presente valutazione, quella riferibile alle unità del gruppo R contemplate in tale D.P.R. e precisamente quella stabilita per la categoria R/1 - abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui, per le quali si utilizzano pertanto i seguenti criteri generali:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 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.

La superficie delle unità immobiliari a destinazione residenziale è calcolata considerando la sommatoria:

- 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%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25% qualora non comunicanti;

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

- del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti.

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

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Alla luce di quanto sopra esposto si ricava una superficie commerciale complessiva così determinata:

Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Classificazio ne dei locali	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie lorda ragguagliata arrotondata
118	218	14	Primo	Vani principali e accessori diretti	93 m²	1,00	93 m²
				Balconi, terrazzi e simili comunicanti	25 m²	0,3	7 m²
					4 m²	0,15	0 m²
			Piani interrato e sottotetto	Vani accessori indiretti non comunicanti	36 m²	0,25	9 m²
SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA							109 m²

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Il contesto normativo in cui è situato l'immobile presenta le specificità relative alle norme urbanistiche cui è assoggettato e di cui si fa menzione nel paragrafo successivo (§ 2.3.).

3.1. DESCRIZIONE URBANISTICA

3.1.1. GENERALITÀ

Attualmente nel Comune di Brescia vige la Terza variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) – Variante particolare al Piano delle Regole (P.d.R) e alle Norme Tecniche Attuative (N.T.A.), redatta ai sensi dell'art 13 della L.R 12/05 e s.m.i., approvata in data 16 aprile 2018 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 e divenuta vigente in data 13 giugno 2018, a seguito di pubblicazione sul BURL n° 24 - Serie avvisi e concorsi dell'avviso di deposito del PGT.

3.1.2. DESCRIZIONE URBANISTICA

Secondo la normativa citata al precedente paragrafo, l'immobile al quale appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in quel che urbanisticamente è identificato come **"Ambito del tessuto urbano consolidato – Città storica – Nuclei storici – Nucleo antico principale"** assoggettato alle disposizioni di cui all'articolo 73 delle NTA del Piano delle Regole



Ambito del tessuto urbano consolidato

 Nuclei storici (NTA art.73)

Estratto della tavola Tav. V-PR02 Azioni di Piano Q-3 e della relativa legenda



Città storica



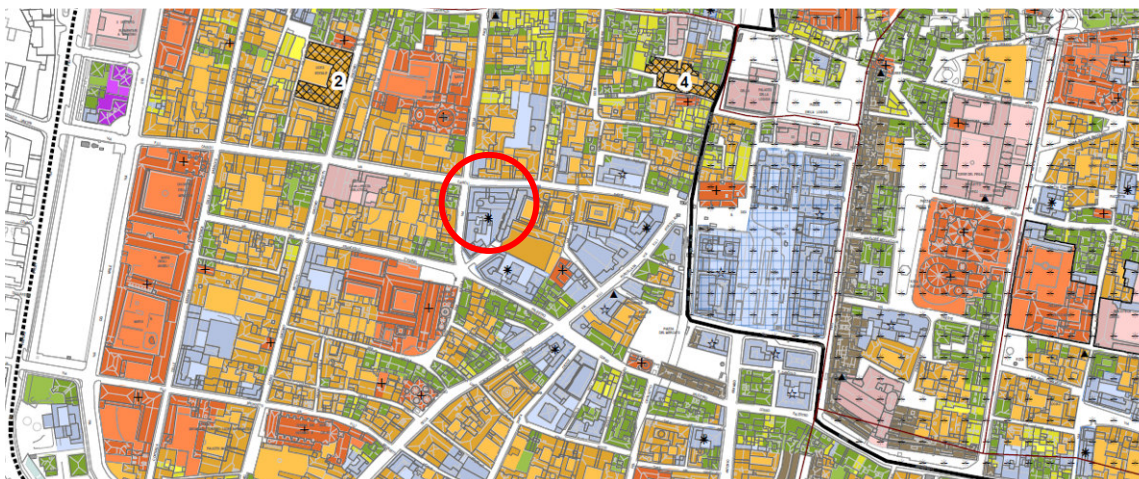
Nuclei storici (art.73 NTA00 e NTAall02)

ID
NS01

DENOMINAZIONE
Nucleo antico principale

Estratto della tavola Tav. V-PR03.1 Identificazione nuclei e tessuti storici del P.G.T. e della relativa legenda

L'immobile appartiene inoltre alla categoria di edifici qualificata come "Tipologie moderne - Edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale" regolamentata dalle disposizioni di cui al punto 2.4.11 delle Norme Tecniche Allegato 02 - Titolo IV - Parte 3.



Tipologie edilizie moderne (NTA ALL02 - TITOLO IV - PARTE 3)



Edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale (2.4.13)

Estratto P.G.T. Tav. V-PR03.2 Disciplina particolareggiata nucleo storico principale

"Questa categoria raggruppa gli edifici moderni costruiti su un sedime antico o su un antico sedime inedificato che presentano caratteri di difformità con gli edifici storici circostanti. In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici antichi alterati in modo irreversibile e/o quelli costruiti ex-novo a partire dal secondo dopoguerra.

Essi presentano le seguenti caratteristiche che li rendono formalmente e visivamente difformi dal contesto storico circostante:

- edificazione priva di riferimenti rispetto agli edifici limitrofi o che, pur occupando in tutto o in parte il sedime storico di un precedente edificio, spesso non rispetta gli allineamenti originari e si discosta da quelli degli edifici storici contigui;*
- volumetrie, coperture, prospetti, balconi e aperture diverse per forma e organizzazione da quelli tradizionali e risultanti in marcate difformità di scala e proporzioni;*
- impiego di materiali, tecniche costruttive e infissi di tipo industriale, che contrastano fortemente con i materiali e le finiture proprie dell'edilizia storica circostante."*

3.1.3.PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Nel **Nucleo Storico Principale (NP)** "si prevede, in via generale, la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e successiva ricostruzione, nei casi e con le modalità specificate al presente articolo e all'Allegato 2. Sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti.

Gli interventi riferiti agli edifici di origine storica si attuano attraverso un insieme sistematico di opere conservative volte ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione.

In via generale, e fatto salvo quanto specificato nell'Allegato 2 alle presenti norme, sono prescritti:

- il rispetto delle orditure strutturali verticali ed orizzontali;*
 - il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari;*
- Non sono comunque ammessi:*
- la sostituzione dei materiali di copertura tradizionali con materiali incongrui al contesto.*

L'installazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte della Commissione Paesaggio;

- l'alterazione delle partiture di facciata, ovvero la ricomposizione delle aperture, la modifica della geometria delle stesse o comunque uno stravolgimento del rapporto

vuoti su pieni della facciata, fatto salvo comunque specificato nell'allegato 2;

- l'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini, nonché la loro divisione, mediante manufatti; nei Nuclei Storici Minori (NM) possono essere autorizzate piscine di dimensione non superiori a 50 mq di superficie, compatibilmente con le modalità di intervento sugli spazi aperti indicati nell'Allegato 2.

Le norme specifiche contenute nel Allegato 2 alle presenti norme dettagliano la natura di tali interventi in ragione dell'appartenenza di detti edifici ad una determinata famiglia tipologica così come individuata nella tavola V-PR03.2. Qualora alcuni di questi interventi siano da considerarsi propri della ristrutturazione, gli stessi sono subordinati a Permesso di Costruire oneroso.

In generale, gli interventi di natura conservativa si applicano in tutti quei casi in cui è riscontrabile una condizione di:

a) integrità dei caratteri edilizi antichi, ovvero di corrispondenza dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, al modello tipologico descritto dalle norme, ivi incluse le sue evoluzioni organiche, tali da rendere correggibili mediante le operazioni proprie della conservazione gli eventuali scostamenti da tale modello;

b) alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi, ovvero di corrispondenza solo parziale dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, al modello tipologico descritto dall'Allegato 2, con scostamenti maggiori di quelli riscontrati nel caso a) precedente, rimediabili soltanto a mezzo di un nuovo intervento che miri alla correzione, all'integrazione o all'eliminazione delle trasformazioni negative verificatesi.

Tuttavia, le presenti norme consentono di stabilire una modalità d'intervento diversa, nei casi in cui le circostanze di fatto di un edificio storico mostrino un'alterazione profonda e irreversibile dei caratteri edilizi antichi, tale da rendere impossibile l'attuazione di opere di natura conservativa di questi.

Salvo quanto specificato nell'Allegato 2, per tutti gli edifici ricadenti nel NP e nei NM l'altezza massima consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio. Per i cambi di destinazione d'uso non sono richiesti parcheggi pertinenziali.

Procedura di accertamento

Per ottenere il riconoscimento di una modalità d'intervento diversa da quella di carattere conservativo, così come specificatamente indicata dall'allegato 2, è

necessario procedere ad una richiesta di Permesso di Costruire e, nella sua fase istruttoria, allegare alla domanda elementi conoscitivi atti a dimostrare la condizione dell'edificio, o della parte di questo, oggetto d'intervento.

Tali elementi consentiranno di valutare la condizione di alterazione di cui sopra e, di conseguenza, consentire le modalità d'intervento previste al successivo art. 74. Gli elementi conoscitivi atti a dimostrare la condizione dell'edificio di cui al primo comma devono testimoniare la sussistenza di uno o più dei seguenti requisiti:

- la scomparsa o alterazione radicale della giacitura e quota di imposta degli elementi strutturali originari, ivi comprese murature portanti, solai, volte, vani scala e coperture, tali da non poter essere ristabiliti sulla base di tracce o elementi superstiti;*
- la scomparsa o trasformazione irreversibile degli elementi distributivi che caratterizzano l'impianto tipologico originario, ivi compresi i collegamenti orizzontali e verticali, e gli spazi coperti e scoperti di pertinenza normalmente associati a determinate famiglie tipologiche, tali da non poter essere reintrodotti mediante il ripristino documentato dello stato di fatto originario;*
- la distruzione o manomissione irreversibile, spesso realizzata in forme incompatibili con il contesto storico circostante, degli elementi architettonici originari, ivi compresi l'organizzazione delle aperture sui fronti esterni ed interni, i materiali e i trattamenti di superficie, le componenti architettoniche e gli apparati decorativi, tali da non poter essere ricostituiti mediante interventi di reintegrazione e risarcimento parziale o di tipo correttivo"*

Destinazioni d'uso

Fatto salvo quanto indicato al successivo Allegato 2 relativamente all'indicazione per ciascuna famiglia tipologica delle destinazioni d'uso compatibili rispetto alle caratteristiche dell'edificio, in via generale vengono di seguito elencate le destinazioni d'uso non ammissibili all'interno del Nucleo Principale o di parti di esso.

Destinazioni d'uso non ammesse

Le destinazioni d'uso e attività sotto elencate sono da considerarsi incompatibili con l'assetto ambientale, le caratteristiche tipologiche e morfologiche e le funzioni prevalentemente residenziali e di servizio insediate nel Nucleo antico principale:

- Attività Agricole (A.a), con la sola eccezione di "Esercizio della conduzione del fondo agricolo" per l'area del Castello di cui al successivo art. 78;*
- Attività Commerciali limitatamente alle grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita superiori a 1.500 mq di S.V. e al commercio all'ingrosso; nell'ambito delle attività commerciali*

sono inoltre vietate le attività per la vendita in maniera specializzata o prevalente di materiale a contenuto erotico e pornografico (sexy shop);

· Servizi limitatamente a:

- attrezzature sanitarie di grande dimensione, quali ospedali, cliniche, case di cura (O1);

- attrezzature sportive a carattere spettacolare;

- Cimiteri (Z1);

- Servizi militari, quali caserme e simili, ad esclusione di commissariati di pubblica sicurezza e stazioni dei carabinieri;

- servizi tecnologici;

· attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio;

· attività ricettive limitatamente a Campeggi e ai pubblici esercizi costituiti esclusivamente da distributori automatici per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari;

· Attività Direzionali limitatamente a:

- sale da gioco e di agenzie di scommesse;

- attività di money transfer;

- centri di telefonia fissa (phone center).

Nei casi in cui la destinazione d'uso in essere alla data di entrata in vigore delle presenti norme sia fra quelle identificate come attività incompatibili, nessun intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria potrà essere autorizzato, a meno che tale intervento non sia mirato alla introduzione di una nuova destinazione d'uso compatibile.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56." [...]

Per quanto concerne gli **edifici con caratteri difforni dall'edificio tradizionale**, come quello al quale appartiene l'appartamento oggetto di stima, l'art. 2.4.13 della parte III del Titolo IV dell'Allegato 2 delle N.T.A. prescrive le seguenti modalità d'intervento, da scegliere in alternativa:

"- la ristrutturazione parziale, secondo le definizioni di legge e regolamentari vigenti, da condursi secondo l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico circostante;

- la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'edificio sulla base del sedime storico accertabile e della documentazione disponibile, mediante la formazione di un idoneo strumento attuativo.

Nel caso della ristrutturazione parziale si avrà cura di definire l'apparato formale dei prospetti in modo da attenuare il contrasto con l'edificazione storica circostante. In particolare:

- *si prescrive l'impiego di materiali di costruzione e finiture tradizionali e rintracciabili nella tradizione costruttiva dell'edificato storico*
- *si prescrive l'obbligo di pervenire ad un disegno unitario dei prospetti, con un'alternanza di pieni e vuoti analoga a quella riscontrabile negli edifici storici.*

Nei casi di riedificazione, gli interventi prescritti comprenderanno le seguenti operazioni:

- *il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale, anche quando ciò comporti una variazione rispetto al sedime occupato dall'edificio moderno oggetto di demolizione;*
- *la delimitazione degli spazi liberi (orti, giardini, corti, ecc.) esistenti in epoca storica in tutti i casi in cui essi siano riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;*
- *la riproduzione di forme e elementi architettonici certi, quando è disponibile una documentazione individuale del manufatto attraverso rilievi, disegni, descrizioni e gli eventuali resti superstiti del precedente edificio storico, rendendo percepibili tali riproduzioni attraverso la scelta dei materiali e altri accorgimenti costruttivi e progettuali;*
- *l'uso di forme e dettagli desumibili dal sedime storico e dagli edifici esistenti con caratteristiche simili a quelle del precedente edificio storico, qualora non disponibili gli elementi di cui al precedente punto. Anche in questo caso si avrà cura di rendere percepibili le differenze attraverso la scelta dei materiali e altri accorgimenti costruttivi e progettuali;*

Negli interventi di riedificazione è consentito l'aumento di slp: nel caso in cui non sia documentabile la sagoma originaria, tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono l'uso per servizi, l'uso terziario direzionale, ricettivo, commerciale o residenziale senza limiti percentuali o rapporti reciproci."

3.1.4.VINCOLI URBANISTICI

Da quanto emerge dall'analisi degli strumenti urbanistici, non grava sulla particella catastale nella quale ricade l'immobile oggetto di stima alcun vincolo di tipo urbanistico.

3.2.CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Non è pervenuta alcuna documentazione concernente le certificazioni di conformità degli impianti esistenti.

Considerato che l'immobile oggetto di stima, versa in uno scadente stato manutentivo e conservativo, si ritiene coerente assumere come scadente anche lo stato conservativo e manutentivo degli impianti di cui è dotato.

3.3.CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non è pervenuta alcuna documentazione attestante locazioni in corso. L'immobile il giorno del sopralluogo è apparso disabitato ed in stato di abbandono.

3.4.SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Si pone in evidenza che la valutazione è stata effettuata nel presupposto che l'immobile oggetto della stima sia esente da qualsiasi altro peso, servitù, vincoli vari e che rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Dalle visure catastali sull'immobile risultano esistere soggetti legatari che, dalla verifica eseguita sul titolo di provenienza (Testamento olografo pubblicato dal notaio Giancarlo Bottaro rep. N.94826 e racc. 13009), non avrebbero alcun titolo sul bene. Sarà cura della committenza aggiornare gli atti catastali.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1.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:
 - il più probabile valore di mercato;
 - il più probabile valore di costruzione e di ricostruzione;
 - il più probabile valore di trasformazione;
 - il più probabile valore complementare;
 - il più probabile valore di surrogazione;
 - il più probabile valore di capitalizzazione.

4.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, all'attualità, ai fini dell'attuazione della procedura amministrativa necessaria all'alienazione.

A tal riguardo si rammenta che l'espressione il "più probabile valore di mercato" individua uno degli aspetti economici della disciplina estimativa. Il valore venale è quel valore che un bene ha in un mercato di riferimento "ordinario" ed è svincolato da eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza sulla determinazione della libera scelta del potenziale acquirente.

4.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si riportano di seguito i dati nazionali e per aree territoriali del 2018, estratti dal Rapporto Immobiliare 2019 per le tipologie residenziali e dalla pubblicazione "RESIDENZIALE - Statistiche del II semestre 2019" curati dalla Divisione Servizi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia.

In particolare viene analizzato il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione);

- $IMI = NTN/stock$ = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione ed il numero di unità immobiliari con tale destinazione (*stock*) presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

4.3.1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE

La tendenza espansiva dei volumi di compravendite nel settore residenziale, in atto dal 2014, si conferma anche nel secondo trimestre del 2019, con un tasso tendenziale di +3,9%, inferiore a quello registrato nel trimestre precedente (+8,8%); anche il dato destagionalizzato del NTN risulta in crescita, confermandosi il più alto dell'intera serie storica (2011-2019) rappresentata nel grafico di Figura 1.

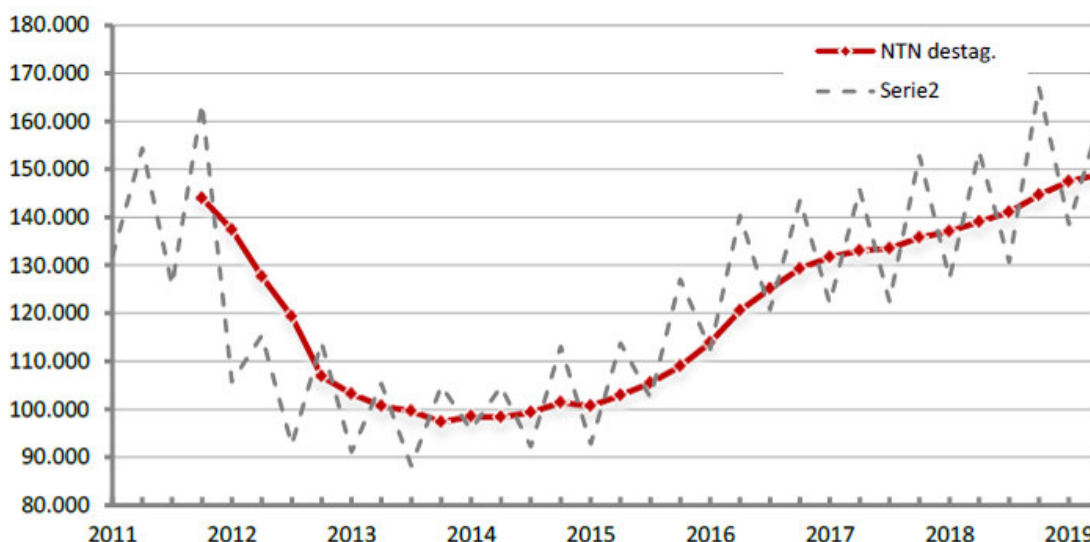


Figura 1: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

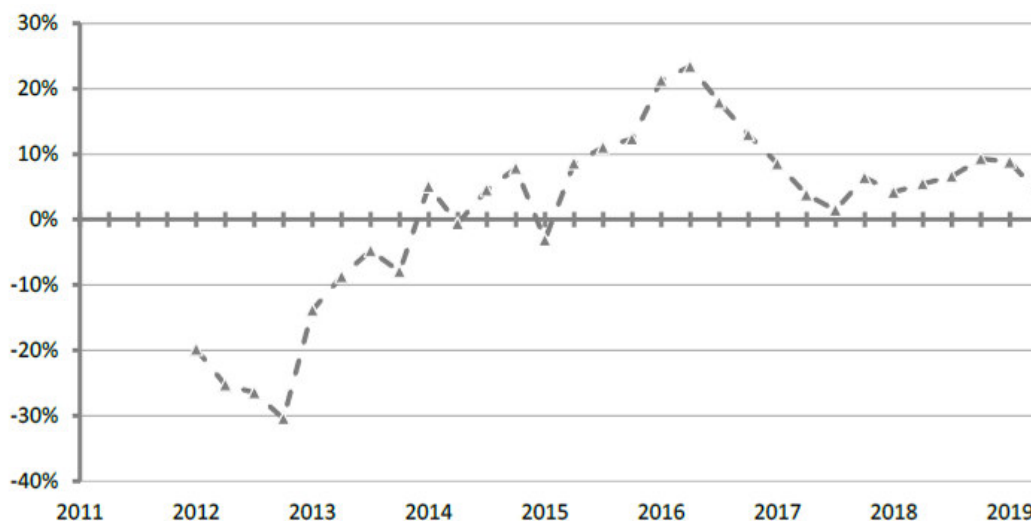


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

Disaggregando per aree territoriali, il Centro e le Isole sono quelle con il più alto tasso di crescita delle compravendite, (uniche due con tassi superiori al 4%, rispettivamente +4,4% e +4,5%); in tutte le aree, coerentemente con quanto accade a livello nazionale, c'è un rallentamento della crescita e i tassi, seppur positivi, sono assai inferiori rispetto a quelli del trimestre precedente.

I comuni non capoluogo presentano un tasso di crescita doppio rispetto ai comuni capoluogo (rispettivamente +4,7% e +2,3%); gli unici tassi negativi sono quelli dei comuni capoluogo del Centro (-0,2%) e del Sud (-0,7%).

Nell'area del Nord-Ovest in particolare, la situazione che si è evidenziata è la seguente:

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	Var % NTN I 19/I 18	Var % NTN II 19/II 18
Capoluoghi	17.050	13.551	18.200	15.420	17.671	9,4%	3,6%
Non capoluoghi	36.440	30.071	39.466	32.095	37.863	9,7%	3,9%
Nord -Ovest	53.490	43.623	57.667	47.515	55.534	9,6%	3,8%
Italia	153.693	130.609	167.068	138.525	159.619	8,8%	3,9%

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Nel complesso emerge che, anche nel secondo trimestre 2019, le compravendite di abitazioni aumentano rispetto allo stesso trimestre del 2018, proseguendo una crescita che, anche se in decelerazione, non si arresta dal 2014.

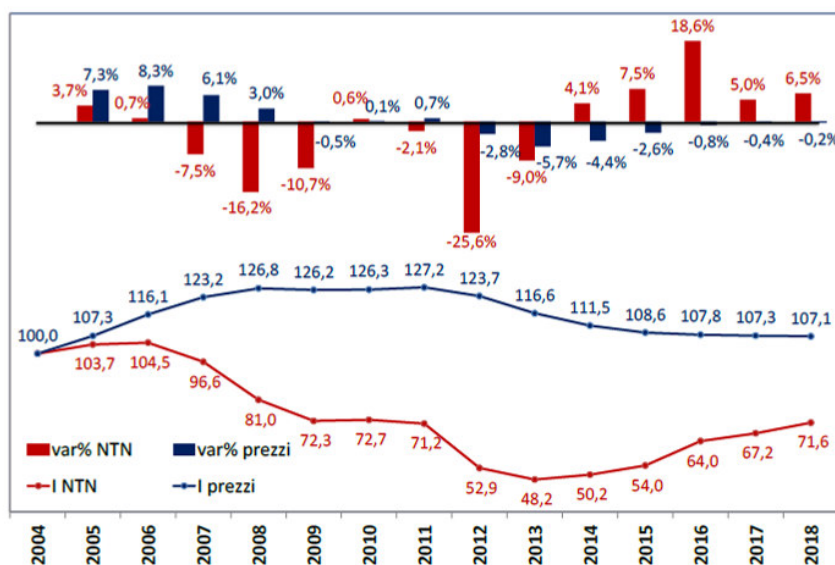


Figura 3: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004.

Sul lato dei prezzi gli andamenti non hanno seguito quello delle compravendite: la flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2018 (vedi Figura 3).

Nel caso in esame si rileva una tendenza positiva coerentemente all' indice NTN rilevato nella macro-area cui fa parte il comune di Brescia nonostante il mercato immobiliare del settore residenziale sia ancora in sofferenza. L'andamento del numero di abitazioni compravendute nella città riflette infatti in linea di massima l'andamento nazionale: dal 2014 è in corso la ripresa del numero di transazioni normalizzate che raggiunge nel 2018 quota 2.402.

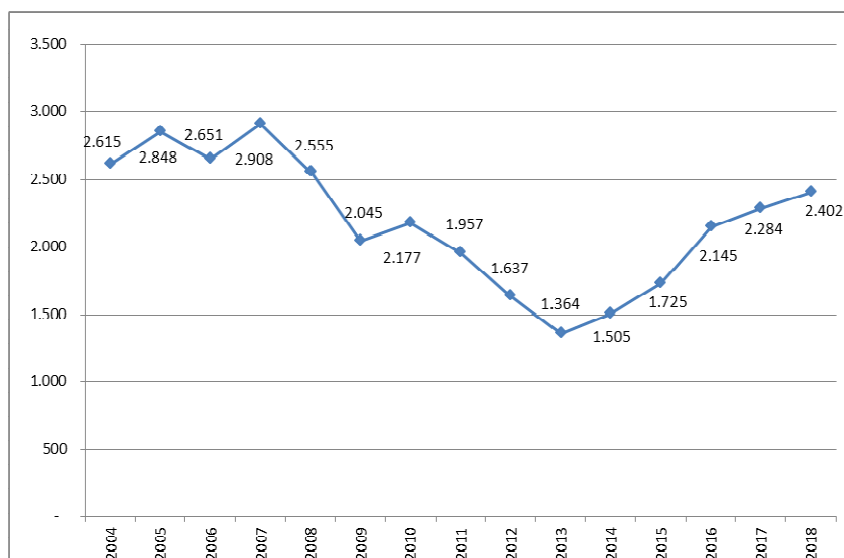


Figura 4 - NTN del Comune di Brescia dal 2004 al 2018

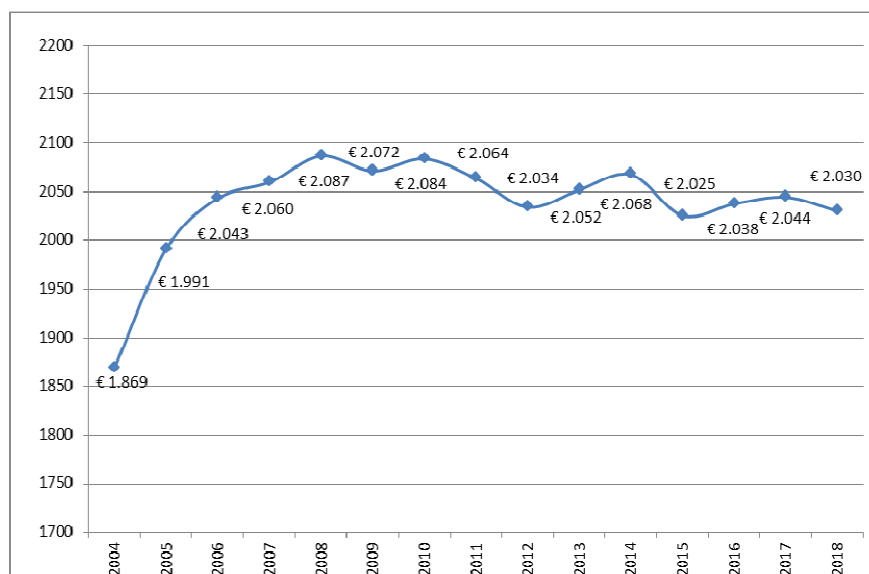


Figura 5 - Quotazioni medie del Comune di Brescia dal 2004 al 2018

Dal punto di vista delle quotazioni il valore unitario medio delle abitazioni nel comune di Brescia si è mantenuto piuttosto costante nell'ultimo decennio, subendo piccole oscillazioni. Nel 2018 tale valore si è attestato a 2.030 €/m²

4.4.METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO

Con riferimento allo scopo della stima, considerando quanto dichiarato nel capitolo "3.1 Descrizione Urbanistica", vista la destinazione d'uso (residenziale) delle unità oggetto di stima si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato.

Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*" (dal Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio- Francoangeli editore).

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, considerati l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare relativo alle unità a destinazione residenziale, nonché la disponibilità dei dati economici, e la potenzialità dell'immobile si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio di stima sintetico-comparativo.

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.

4.4.1. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Per l'acquisizione dei dati economici da assumere a riferimento nella comparazione, ci si avvale di atti di compravendita stipulati, anche in epoche e zone diverse da quello in cui è ubicato l'immobile da stimare, opportunamente omogeneizzati, relativi ad immobili aventi caratteristiche intrinseche assimilabili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Il fatto che le indagini di mercato, pur condotte con la massima puntualità, non consentano generalmente di selezionare un campione di prezzi riferiti ad immobili completamente omogenei rispetto a quello ipotizzato, non permette di utilizzare un procedimento monoparametrico, ma impone di seguire un procedimento pluriparametrico, che mette 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, si applica il "procedimento comparativo di mercato" derivato dal *Market Comparison Approach*, che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile (*subject*) mediante comparazione con immobili simili di riferimento (*comparable*) ed operativamente consente, in maniera sistematica e con motivazioni esplicite e direttamente correlate agli apprezzamenti osservabili sul mercato, di quantificare l'influenza sul prezzo di tutte le caratteristiche significative. In questo modo si ottiene un'omogeneizzazione degli immobili di confronto con quello di stima, rispetto a ciascuna caratteristica in termini di prezzi.

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

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 *comparable* 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.

RILEVAZIONE DEI DATI DI COMPARAZIONE

In merito è stata effettuata un'ampia analisi, sulla base dei dati forniti da autorevoli indicatori immobiliari e da informazioni assunte presso mediatori e associazioni di categoria, ragguagliando i valori rilevati ai beni oggetto di stima con particolare riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto da questo Ufficio.

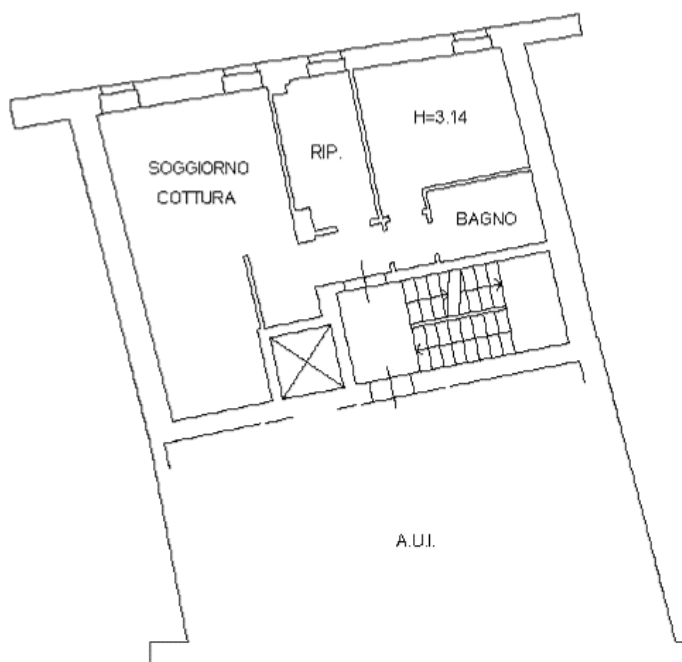
Si riportano di seguito le schede sintetiche di rilevazione dei dati immobiliari che si assumono a confronto.

A tale riguardo le fonti utilizzate sono i seguenti atti di compravendita:

C_a) Atto notaio Achille Piccinelli Magnocavallo di rep. 3182 racc. 2053 del 19/03/2019.

Comune di Brescia

Comune	Ubicazione immobile	Stato manutentivo edificio	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale (m ²)	Valore complessivo (€)
Brescia	Fascia centrale	Normale	Normale	73	135.000,00



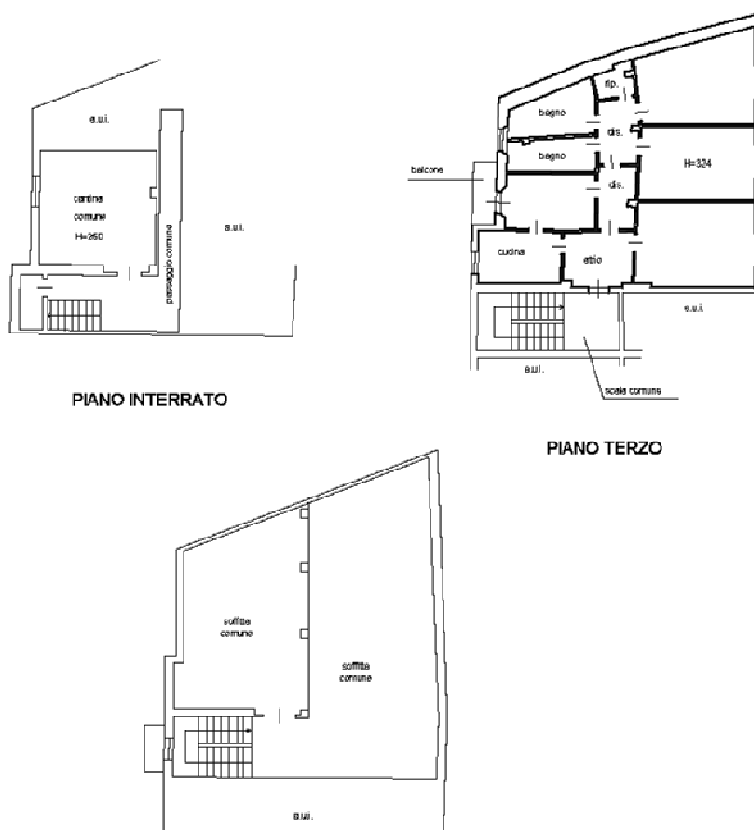
Sez. NCT Fg.118 mn. 287 sub. 10 - Estratto planimetria catastale

Trattasi di appartamento situato in un palazzo, in normale stato manutentivo, avente una tipologia architettonica di tipo civile ubicato al civico 35 di Corso Palestro nel comune di Brescia, in una zona ricercata centrale (nella stessa zona OMI dell'immobile oggetto di stima), in una via ad esclusivo transito pedonale. L'unità immobiliare è esposta a sud-est ed è caratterizzata da un unico affaccio di qualità normale (su strada secondaria). L'immobile è caratterizzato da una superficie commerciale pari a mq 73, da una qualità distributiva di tipo normale ed è dotata di un servizio igienico; all'epoca dell'atto di compravendita versava in normale stato manutentivo.

Cb) Atto notaio Francesco Fiordiliso di rep. 13320 racc. 12031 del 26/06/2019.

Comune di Brescia

Comune	Ubicazione immobile	Stato manutentivo edificio	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale (m ²)	Valore complessivo (€)
Brescia	Fascia centrale	Normale	Ottimo	127	255.000,00



Sez. NCT Fg.118 mn. 384 sub. 23 - Estratto planimetria catastale

Trattasi di appartamento situato in un palazzo, in normale stato manutentivo, avente una tipologia architettonica di tipo civile ubicato al civico 58 di Corso Martiri della Libertà nel comune di Brescia, in una zona centrale (nella stessa zona OMI dell'immobile oggetto di stima), in una via a transito veicolare ad unico senso di marcia. L'unità immobiliare è prevalentemente esposta a sud-est ed è caratterizzata da due affacci dei quali, quello prevalente, è di qualità normale. L'immobile è caratterizzato da una superficie commerciale pari a mq 127, da una qualità distributiva di tipo normale ed è dotata di due servizi igienici finestrati; all'epoca dell'atto di compravendita versava in ottimo stato manutentivo.

C_c) Atto notaio Francesco Ambrosini di rep. 7376 racc. 4431 del 29/03/2019.

Comune di Brescia

Comune	Ubicazione immobile	Stato manutentivo edificio	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale (m ²)	Valore complessivo (€)
Brescia	Fascia centrale	Normale	Ottimo	112	295.000,00



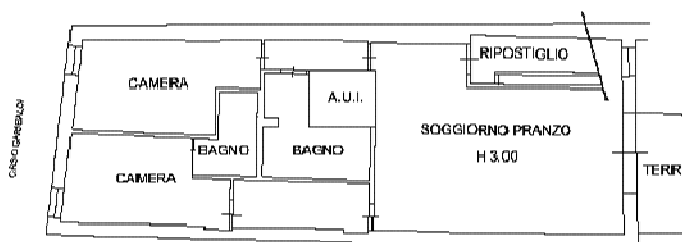
Sez. BRE Fg.5 mn. 3107 sub. 11 - Estratto planimetria catastale

Trattasi di appartamento situato in un palazzo, in normale stato manutentivo, avente una tipologia architettonica di tipo economica ubicato al civico 2 di Vicolo delle Botti nel comune di Brescia, in una zona centrale (nella stessa zona OMI dell'immobile oggetto di stima). L'unità immobiliare è prevalentemente esposta a nord-est ed è caratterizzata da tre affacci dei quali, quello prevalente, è di qualità normale. L'immobile è caratterizzato da una superficie commerciale pari a mq 112, da una qualità distributiva di tipo normale ed è dotata di due servizi igienici, dei quali uno finestrato; all'epoca dell'atto di compravendita versava in ottimo stato manutentivo

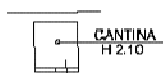
C_d) Atto notaio Roberta Rotondo di rep. 107058 racc. 38075 del 26/06/2019.

Comune di Brescia

Comune	Ubicazione immobile	Stato manutentivo edificio	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale (m ²)	Valore complessivo (€)
Brescia	Fascia centrale	Normale	Ottimo	119	250.000,00



PIANO TERRA SOPPALCO



Sez. NCT Fg.116 mn. 125 sub. 18 - Estratto planimetria catastale

Trattasi di appartamento situato in un palazzo, in normale stato manutentivo, avente una tipologia architettonica di tipo economica ubicato al civico 33 di Corso Giuseppe Garibaldi nel comune di Brescia, in una zona centrale (nella stessa zona OMI dell'immobile oggetto di stima). L'unità immobiliare è prevalentemente esposta a sud ed è caratterizzata da due affacci dei quali, quello prevalente, è di qualità normale. L'immobile è caratterizzato da una superficie commerciale pari a mq 119, da una qualità distributiva di tipo scadente ed è dotata di due servizi igienici, entrambi ciechi; all'epoca dell'atto di compravendita versava in normale stato manutentivo.

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

SINTESI ESTIMALE

Tenuto conto che le fonti di informazione degli immobili presi a confronto sono di natura diversa, tutti i dati tecnico - economici raccolti per il *subject* e per i *comparables* vengono inseriti nelle seguenti tabelle:

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)			
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd							
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita						
	Estremi		Notaio: Achille Piccinelli Magnocavallo Numero Repertorio/Raccolta: 3182/2053	Notaio: Francesco Fiordiliso Numero Repertorio/Raccolta: 13320/12031	Notaio: Francesco Ambrosini Numero Repertorio/Raccolta: 7376/4431	Notaio: Giovanni Battista Calini Numero Repertorio/Raccolta: 107058/38075						
	Prezzo o valore assunto (I)		135.000,00	255.000,00	295.000,00	250.000,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)		1/2019	1/2019	1/2019	1/2019					2/2019	
	Comune		Brescia	Brescia	Brescia	Brescia					Brescia	
	Indirizzo	Toponimo	Corso Palestro	Corso Martiri della Libertà	Vicolo delle Boti	Corso Giuseppe Garibaldi					Via Dante	
		Numero civico	35	58	2	33					29	
	Catastali	Sezione	NCT	NCT	BRE	NCT					NCT	
		Foglio	118	118	5	116					118	
		Part. Ille	287	384	3107	125					218	
Subalterno		10	23-24	11	18					14		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1	B1	B3	B1					B1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo l/m ²	2.300,00	2.300,00	3.000,00	2.300,00						
		Massimo l/m ²	3.100,00	3.100,00	3.900,00	3.100,00						
	Valori all'epoca della stima:	Minimo l/m ²	2.300,00	2.300,00	3.000,00	2.300,00					2.300,00	
		Massimo l/m ²	3.100,00	3.100,00	3.900,00	3.100,00					3.100,00	
	Consistenza raggeggiata		Superficie in m ² 73,00	Superficie in m ² 127,00	Superficie in m ² 112,00	Superficie in m ² 119,00					Superficie in m ² 109,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Ricercata	Normale	Normale	Normale					Ricercata	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile	Civile	Economica	Economica					Civile	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Normale	Normale	Normale	Normale					Normale	
	Livello di piano dell'viv		Secondo con ascensore	Intermedio senza	Primo	Intermedio con					Primo	1,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Orientamento prevalente dell'viv		SE-SO	SE-SO	NE-NO	S					S	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'viv		Normale	Normale	Normale	Normale					Normale	
	Stato manutentivo dell'viv		Normale	Ottimo	Ottimo	Normale					Scadente	
	Numero di uffici		Uno	Due	Tre	Due					Due	
	Qualità distributivo		Normale	Normale	Normale	Scadente					Normale	
	Numero WC		Uno	Due	Due	Due					Uno	

Riallineamento dei dati e Test di ammissibilità

Avendo ampliato i *comparables* con immobili che per qualche caratteristica (epoca del dato ed ubicazione) si allontanano dal campione ideale rappresentato

dal *subject*, è necessario filtrare il campione selezionato, al fine di eliminare quei dati che potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato di riferimento. Il controllo viene effettuato procedendo dapprima ad una omogeneizzazione rispetto alle seguenti due caratteristiche:

- Epoca del dato
- Localizzazione urbana generale

Omogeneizzazione riferita all'epoca del dato (k_e)

Si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale prendendo a riferimento l'epoca della stima, attraverso il rapporto tra il valore centrale OMI epoca di stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del *comparable*.

Omogeneizzazione riferita alla localizzazione urbana del dato (k_l)

Allo stesso modo si procede al riallineamento dei prezzi unitari con riferimento alla localizzazione urbana generale, determinando il coefficiente di localizzazione K_l .

Si ricava il prezzo unitario omogeneizzato per i soli *comparables* con i quali si è ampliato il campione, pari al prodotto del prezzo unitario p_{ci} (ottenuto dal rapporto tra il prezzo complessivo rilevato e la superficie ragguagliata) per i coefficienti relativi a epoca del dato e/o localizzazione urbana generale:

$$p'_{ci} = p_{ci} \times k_e \times k_l$$

Definito quindi il prezzo unitario omogeneizzato di ciascun *comparable*, si effettua il test di ammissibilità eliminando dal processo quelli il cui prezzo unitario p'_{ci} non rientra nell'intervallo dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della zona del *subject*.

L'intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo degli immobili che il mercato immobiliare riconosce al singolo stato con una differenza di quotazioni: la differenza tra le quotazioni OMI delle abitazioni civili allo stato ottimo e quelle delle abitazioni civili allo stato normale, nella zona B1 nella quale sono ubicati gli immobili oggetto di stima, è pari a 600,00 €/m². Il valore unitario massimo del *subject* sarà pertanto aumentato di tale valore che comprende il costo unitario da sostenere per far passare gli immobili dallo stato manutentivo normale allo stato manutentivo ottimo (C'').

Il valore unitario minimo del *subject* sarà invece diminuito di un valore pari a 460,00 €/m² che rappresenta i costi unitari (C') da sostenere per passare dallo stato manutentivo scadente allo stato manutentivo normale. Detti costi parametrici sono desunti dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano edizione DEI e da informazioni acquisite presso imprese specializzate nel settore (una ristrutturazione simile al caso in esame prevede infatti un costo unitario arrotondato pari a 920 €/m²).

L'intervallo di confronto avrà come estremo inferiore il prezzo unitario minimo ammissibile e come estremo superiore il prezzo massimo ammissibile:

$$V_{\text{OMI}}^{\text{min}} - C' < p'_{\text{ci}} < V_{\text{OMI}}^{\text{max}} + C''$$

Il test si conclude calcolando, per i soli *comparables* che soddisfano la condizione di cui sopra, i prezzi complessivi P'ci di ciascuno di essi, ottenuti moltiplicando i prezzi unitari p'ci per la corrispondente superficie ragguagliata.

Nei casi in esame, il campione utilizzato è del tutto idoneo ai fini di un utilizzo rigoroso del procedimento comparativo, in quanto tutti i *comparables* superano il test di ammissibilità.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
OBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject	Ca	Cb	Cc	Cd			IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	B1	B1	B3	B1			B1
Prezzo rilevato (€)	135.000,00	255.000,00	295.000,00	250.000,00			V _{OMI} min = €/m ² 2.300,00
Semestre OMI di riferimento	1°/2019	1°/2019	1°/2019	1°/2019			V _{OMI} max = €/m ² 3.100,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	2.700,00	2.700,00	3.450,00	2.700,00			C' (€/m ²) (da scadente a normale) 460,00
Coefficiente epoca K _{ep} (nella zona del comparabile) (V _{OMI} epoca stima/V _{OMI} epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00			C'' (€/m ²) (da normale a ottimo) 600,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	2.700,00	2.700,00	3.450,00	2.700,00			Epoca stima: 2°/2019
Coefficiente localizz. K _{li} (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile)	1,00	1,00	0,78	1,00			Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject) 2.700,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)	73	127	112	119			109
unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.849,32	2.007,87	2.633,93	2.100,84			Prezzo min. ammissibile = €/m ² (V _{OMI} min - C') 1.840,00
unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x ki (€/mq)	1.849,32	2.007,87	2.061,34	2.100,84			Prezzo max. ammissibile = €/m ² (V _{OMI} max + C') 3.700,00
complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)	135.000,00	255.000,00	230.869,57	250.000,00			p'c min = € 1.849,32
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI			

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 riportano di seguito le tabelle complete dei dati disponibili, riferiti all'intero campione:

TABELLA "C" - DATI											
IMMOBILI IN COMPARAZIONE											
Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd				IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.			
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	73,00	Superficie in m ²	127,00	Superficie in m ²	112,00	Superficie in m ²	119,00			Superficie in m ² 109,00
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Ricercata 2,00
Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Economica	0,00	Economica	0,00			Civile 1,00
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale 1,00
Livello di piano dell'uiu	Secondo con ascensore	7,00	Intermedio senza ascensore	4,00	Primo	6,00	Intermedio con ascensore	8,00			Primo 6,00
Orientamento prevalente dell'uiu	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00	S	4,00			S 4,00
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale 1,00
Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Ottimo	2,00	Ottimo	2,00	Normale	1,00			Scadente 0,00
Numero di affacci	Uno	0,00	Due	1,00	Tre	2,00	Due	1,00			Due 1,00
Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00			Normale 1,00
Numero WC	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00			Uno 0,00

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 *comparable* per le altre caratteristiche.

Si ottiene, per ciascuna unità in esame, quanto segue:

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
RATTERISTICHE	Simbologi	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
				Ca	Cb	Cc	Cd	
Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	1.849,32	1.849,32	1.849,32	1.849,32	
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	7,0%	9.450,00	17.850,00	16.160,87	17.500,00	
Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	7,0%	9.450,00	17.850,00	16.160,87	17.500,00	
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XPci	€	15,0%	20.250,00	38.250,00	34.630,43	37.500,00	
Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	5,0%	6.750,00	12.750,00	11.543,48	12.500,00	
Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	4,5%	6.075,00	11.475,00	10.389,13	11.250,00	
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc7XPci	€	4,0%	5.400,00	10.200,00	9.234,78	10.000,00	
Stato manutentivo dell'uiu	Kc8XSts	€	460,00	50.140,00	50.140,00	50.140,00	50.140,00	
Numero di affacci	Kc9XPci	€	3,0%	4.050,00	7.650,00	6.926,09	7.500,00	
Qualità distributiva	Kc10XPci	€	2,5%	3.375,00	6.375,00	5.771,74	6.250,00	
Numero WC	Kc11XPci	€	5,0%	6.750,00	12.750,00	11.543,48	12.500,00	

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 *comparable* 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 del $\pm 10\%$ dalla media dei prezzi unitari corretti, calcolata evidenziando i *comparables* che hanno superato tale percentuale di scostamento e che, quindi, sono stati esclusi dal calcolo del valore finale stimato.

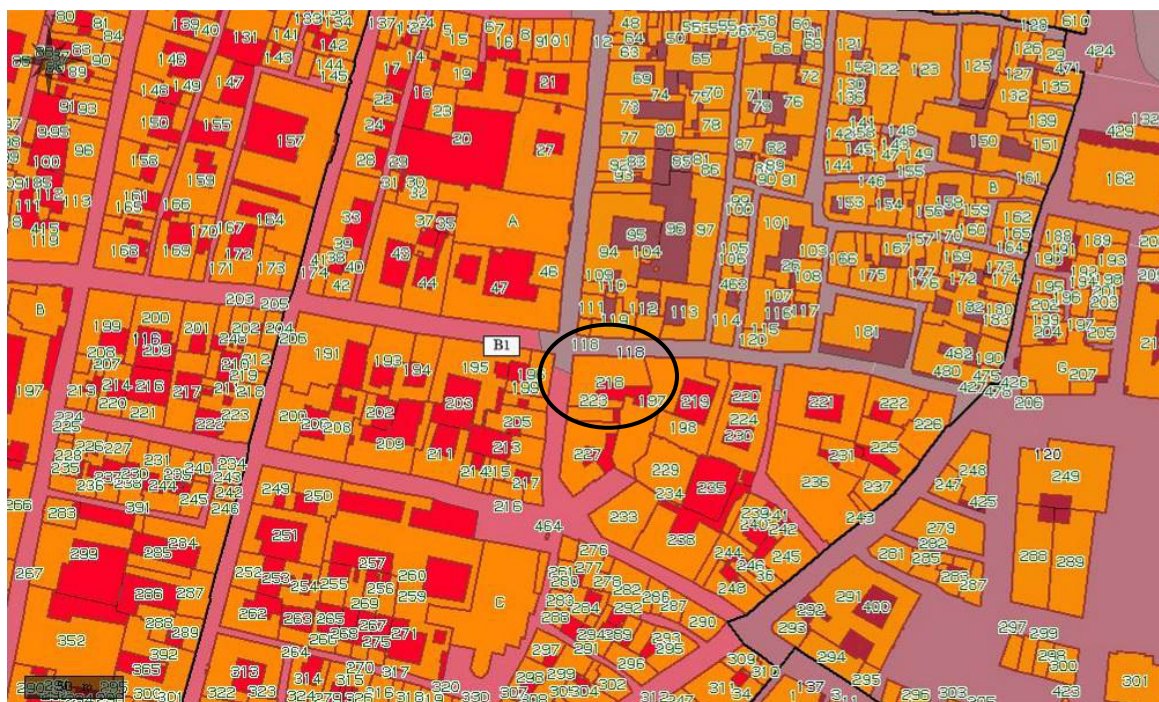
Nel caso in esame, tutti i *comparable* che avevano superato il test di ammissibilità non superano tale soglia percentuale di scostamento.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	Ca		Cb		Cc		Cd				
Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
Consistenza ragguagliata	36,00	66.575,34	-18,00	-33.287,67	-3,00	-5.547,95	-10,00	-18.493,15			
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	1,00	17.850,00	1,00	16.160,87	1,00	17.500,00			
Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	16.160,87	1,00	17.500,00			
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Livello di piano dell'ui	-1,00	-6.750,00	2,00	25.500,00	0,00	0,00	-2,00	-25.000,00			
Orientamento prevalente dell'ui	1,00	6.075,00	1,00	11.475,00	3,00	31.167,39	0,00	0,00			
Qualità dell'affaccio prevalente dell'ui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Stato manutentivo dell'ui	-1,00	-50.140,00	-2,00	-100.280,00	-2,00	-100.280,00	-1,00	-50.140,00			
Numero di affacci	1,00	4.050,00	0,00	0,00	-1,00	-6.926,09	0,00	0,00			
Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	6.250,00			
Numero WC	0,00	0,00	-1,00	-12.750,00	-1,00	-11.543,48	-1,00	-12.500,00			
$\Sigma \Delta P_i$		19.810,34		-91.492,67		-60.808,38		-64.883,15			
P_c		135.000,00		255.000,00		230.869,57		250.000,00			
$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		154.810,34		163.507,33		170.061,19		185.116,85			
P_c corretto		1.420,28		1.500,07		1.560,19		1.698,32			prezzo unitario medio 1° sintesi (€/m²) 1.544,71
$\Delta_{medio}\%$		-8,06%		-2,89%		1,00%		9,94%			% di scostamento accettato 10%
Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 1° sintesi (€) 168.373,39

Si ottiene un valore unitario pari a €/m² 1.544,71.

Tale valore va confrontato con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della zona presa a riferimento e relative al primo semestre del 2019 (ultimo semestre attualmente pubblicato) di seguito riportate:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Provincia di Brescia				
Comune di Brescia - Fascia: Centrale - Zona: B1				
Descrizione: Centro Storico				
1° semestre 2019				
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m ²)		Netto/ Lordo
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2.300	3.100	Lordo
<i>Per la trasformazione dallo stato 'normale', cui si riferiscono le rilevazioni dell'Osservatorio relativamente allo stato delle abitazioni civili, a quello 'scadente', è necessario decrementare l'intervallo di rilevazione di 460,00 €/m², valore che rappresenta i costi unitari da sostenere per passare dallo stato manutentivo scadente a quello normale (cfr. la sintesi estimale del § 4.4.1.)</i>				
Abitazioni civili	Scadente	1.840	2.640	Lordo



Individuazione dell'immobile al quale appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima - Estratto cartografia dell'O.M.I.

Il valore unitario ottenuto è inferiore di circa €/m² 300,00, ossia di una percentuale pari al -16%, rispetto alla quotazione minima dell'O.M.I.. Tale percentuale di scostamento si ritiene accettabile in relazione alle particolari caratteristiche intrinseche dell'appartamento oggetto di valutazione (cfr. § 1.3) e stato di disuso di lunga durata nel quale tale immobile versa.

Pertanto, si utilizzerà, come valore unitario di mercato arrotondato, la quotazione pari a **1.545,00 €/m²**.

Si ricava il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima moltiplicando la superficie commerciale della stessa per il valore unitario ottenuto e pertanto si ottiene:

$$\text{m}^2 109 \times \text{€/m}^2 1.545,00 = \text{€ } 168.405,00$$

5. CONSIDERAZIONI ESTIMALI

Considerato che lo scopo della stima è la determinazione del valore di mercato all'attualità da porre a base d'asta, si ritiene congruo decrementare il valore di mercato determinato del 10%.

Pertanto si ottiene:

$$\text{€ } 168.405,00 \times 0,90 = \text{€ } 151.564,50$$

Arrotondato a **€ 151.000,00** (Euro centocinquantunomila/00).

6. CONCLUSIONI

Il bene in perizia è un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata nel comune di Brescia al civico 29 di via Dante e catastalmente identificata alla sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 14 del medesimo comune.

Tale cespite è di proprietà dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa con sede in Roma (C.F.01906810583) che, in attuazione del D.Lgs. n. 178/2012 e s.m.e.i. che ha previsto la trasformazione della "Croce Rossa Italiana" di personalità giuridica di diritto pubblico in Associazione con personalità giuridica di diritto privato, dal 1 gennaio 2018, essendo in liquidazione coatta amministrativa, si trova a dover dismettere il proprio patrimonio immobiliare.

Lo scopo della stima è la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare sopra menzionata al fine di stabilire il prezzo da porre a base d'asta e permettere l'avvio della procedura amministrativa per l'alienazione, escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

La stima è stata effettuata utilizzando il "procedimento comparativo di mercato" nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari (esclusi quelli urbanistici menzionati nei paragrafi 3.1.4. *Vincoli Urbanistici* e 3.4. *Servitù ed altri diritti*), e atteso che dalla documentazione acquisita e dal sopralluogo esperito in data 27/09/2019 non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali esposte, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità sia pari a **€ 151.000,00 (euro centocinquantunomila/00);**

Brescia, 18/11/2019

Il RESPONSABILE TECNICO

Gianluca Delmonaco

(firmato digitalmente)

per IL DIRETTORE
UFFICIO PROVINCIALE-TERRITORIO
Angelo Iero

IL CAPO AREA GESTIONE BANCHE DATI
Elena Dancelli (*)

(firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Alfonso Orabona

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.