

Prot. 69782/19
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

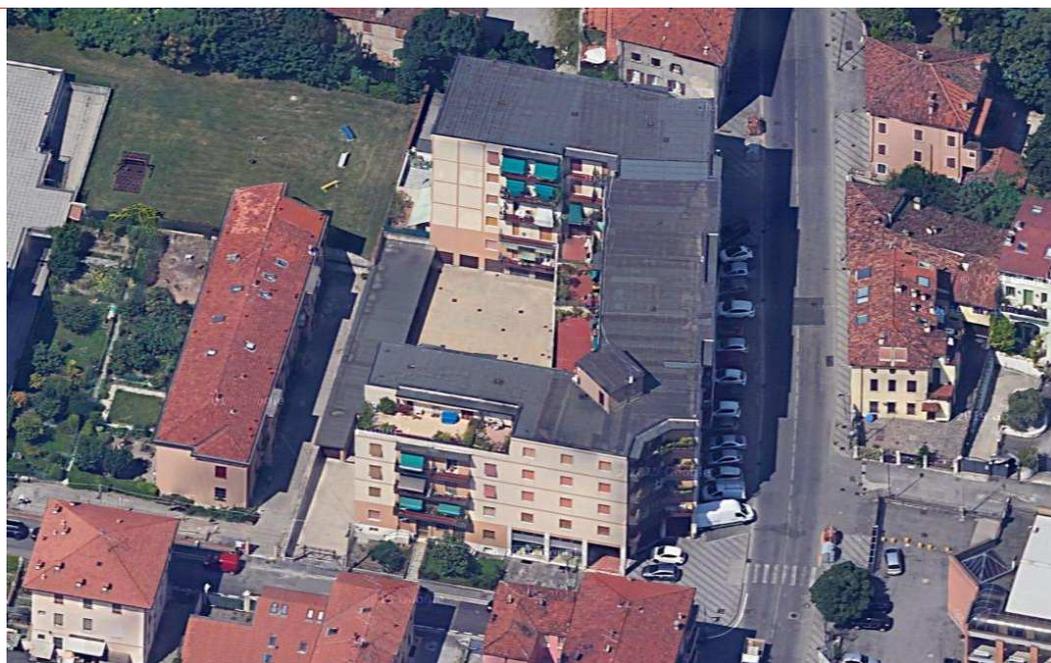
oggetto

Perizia di stima di tre appartamenti e quattro box ubicati in comune di Brescia di proprietà dell' «Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa» con sede in ROMA ed oggetto di futura alienazione.

Brescia (BS) - Via Piemonte n.ri 2-2/A e Via Zara n. 97

Catasto Fabbricati:

Sez. SNA fog. 26 p.lla 1297 subb. 12-13-21-86-87-90-93



committente

EsaCRI - Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana - C.F. 01906810583

Via Toscana, 12 - 00187 Roma

Prot. 69782/2019

Relazione di stima di tre unità immobiliari a destinazione residenziale e quattro a destinazione box auto appartenenti ad un edificio ubicato in Brescia di proprietà dell' "Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa" ed oggetto di futura alienazione.

Via Zara n. 97, Via Piemonte n.2 – 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.....	4
1.3. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA	6
1.4. UTILIZZO ATTUALE	17
1.5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	18
1.6. CONSISTENZA	19
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE	21
2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE	21
2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA	21
2.2.1. <i>GENERALITÀ</i>	21
2.2.2. <i>DESCRIZIONE URBANISTICA</i>	21
2.2.3. <i>PRESCRIZIONI URBANISTICHE</i>	22
2.2.4. <i>VINCOLI URBANISTICI</i>	23
2.3. CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ	23
2.4. SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI	24
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	24
3.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	24
3.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	24
3.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	25
3.3.1. <i>ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE</i>	25
3.3.2. <i>ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE - BRESCIA</i>	28
3.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO	29
3.5. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	30
4. CONSIDERAZIONI ESTIMALI	48
5. CONCLUSIONI.....	52

PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 69782 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.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 il più probabile valore di mercato di sette unità immobiliari a destinazione residenziale: tre adibite ad abitazione e quattro adibite a box auto, catastalmente identificate alla sezione SNA foglio 26 particella 1297 subalterni 12, 13 e 21 (abitazioni) e subalterni 86, 87, 90 e 93 (box auto), appartenenti al fabbricato in condominio denominato "Condominio Piemonte" ubicato nel comune di Brescia con accessi in via Piemonte n.2 (abitazioni subalterni 12 e 13), via Zara n.97 (abitazione sub 21) e via Piemonte n 2/A (box auto), 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 per verificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e raccogliere gli aspetti economico-estimativi, si procede alla descrizione e valutazione di quanto richiesto.

PARTE 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.

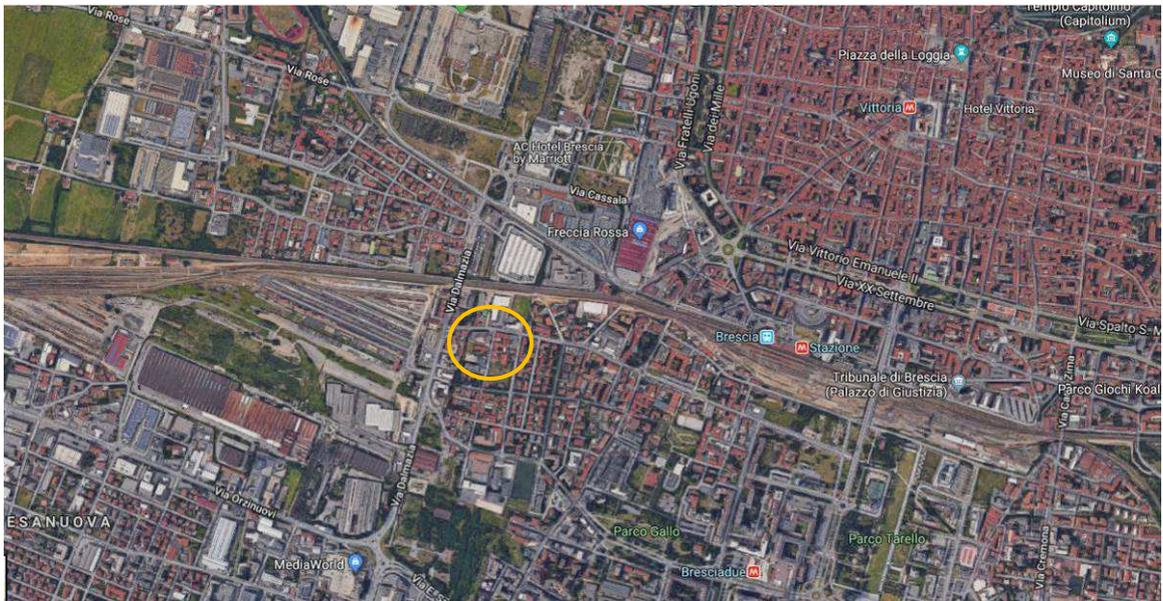


Macro-localizzazione della zona mediante carta stradale

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 sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima è quello di Brescia Sud, quartiere denominato "Don Bosco" ed abitato da circa 7.500 abitanti ed a destinazione prettamente residenziale e commerciale.

Per ciò che concerne la viabilità, la strada di accesso all'immobile è una strada che collega due snodi particolarmente trafficati (via Corsica e via Dalmazia) ed è anch'essa caratterizzata da un discreto traffico veicolare.



Localizzazione della zona nella quale sono ubicati gli immobili mediante ortofoto

La zona è di scarsa appetibilità sul mercato immobiliare in quanto zona che, seppur ben servita da mezzi pubblici, ha subito, negli ultimi anni, un rapido processo di degrado.

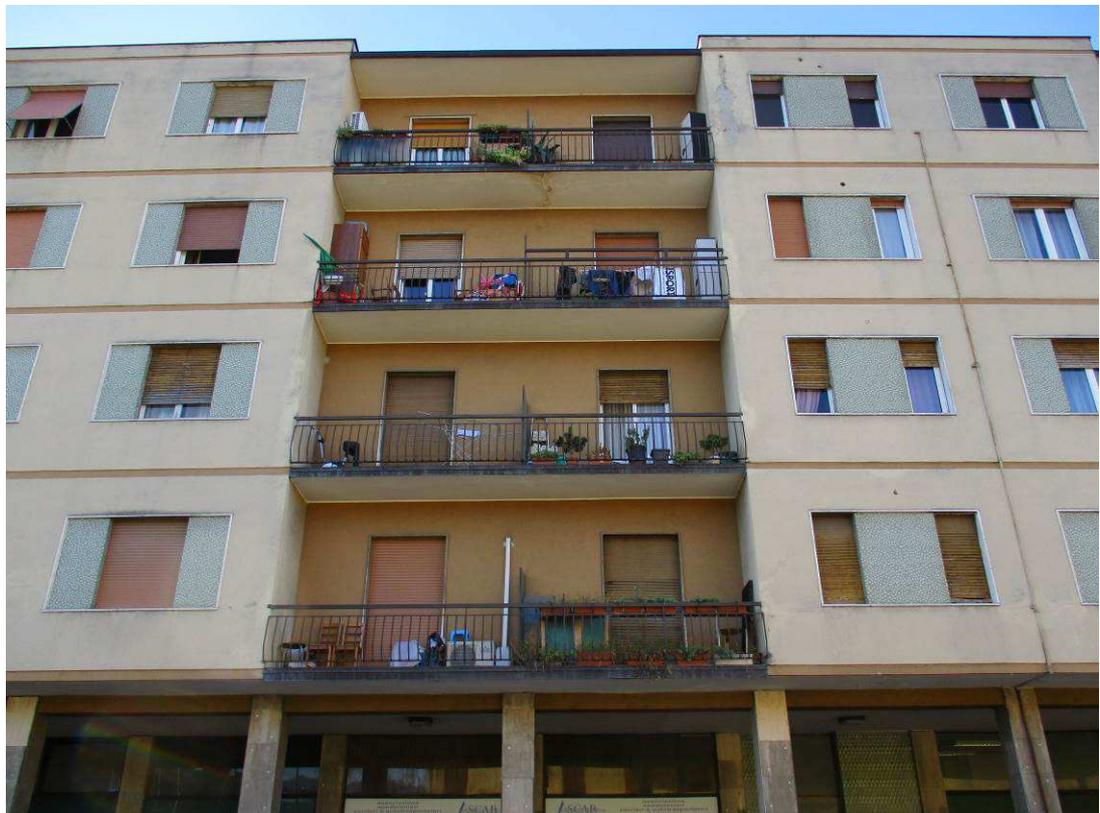
1.2. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale denominato "Condominio Piemonte" ubicato in via Zara angolo via Piemonte ed edificato negli anni '60.

Tale edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra, tra loro collegati da quattro vani scala dei quali solo uno dotato di ascensore, ed un piano seminterrato: al piano terra sono presenti cinque unità immobiliari a destinazione residenziale, nove a destinazione commerciale ed una a destinazione terziaria; nei restanti piani fuori terra sono dislocate altre trentasette unità a destinazione residenziale ed al piano seminterrato sono collocati i locali ad uso cantina, il locale caldaia e le autorimesse. L'immobile versa in normale stato manutentivo.



Ortofoto di dettaglio - Sez. SNA Fog. 26 particella 1297



Vista da via Zara dell'edificio - Sez. SNA Fog. 26 particella 1297



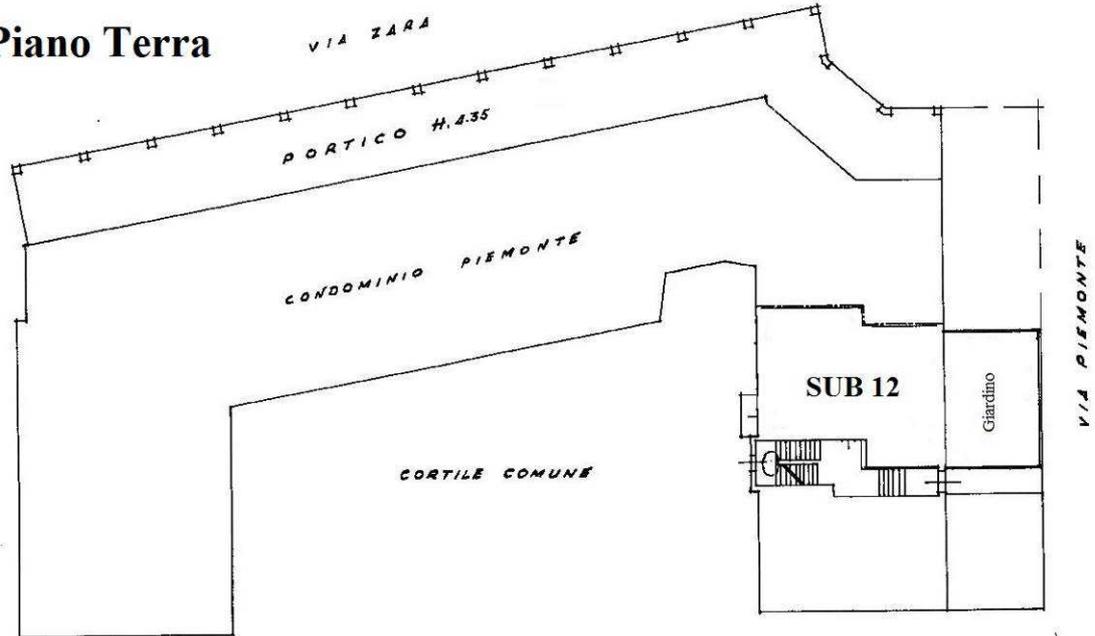
Vista da via Piemonte dell'edificio - Sez. SNA Fog. 26 particella 1297

1.3. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

L'unità identificata al subalterno 12 è un'abitazione posta al piano terra dell'edificio precedentemente descritto, ha accesso da via Piemonte n.2, è composta da ingresso, cucina con balcone, due camere da letto, bagno, ripostiglio, salotto -dal quale si accede al giardino pertinenziale esclusivo su via Piemonte- e cantina al piano seminterrato. La superficie catastale, calcolata secondo i criteri del D.P.R. 138/98 è di 94 mq (vani principali e accessori diretti 87 mq, balcone comunicante 2 mq, area scoperta comunicante 45 mq, vano accessorio indiretto non comunicante 7 mq), l'altezza è di 3,25 m.

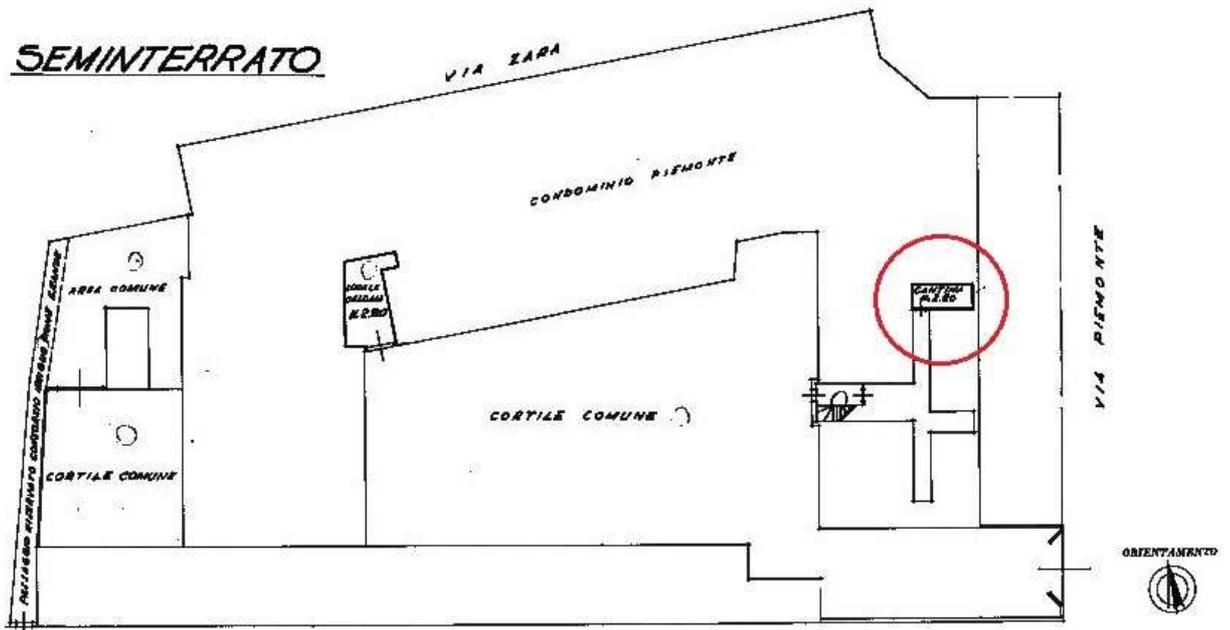
Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice, con serrande avvolgibili di tipo economico, infissi interni in legno tamburato, impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda da boiler elettrico. L'appartamento al momento del sopralluogo interno risulta occupato e nel complesso versa in uno stato manutentivo scadente. Pur essendo censita in catasto con categoria A/2 (abitazione di tipo civile), le caratteristiche sono tipiche di un'abitazione di tipo economico e come tale verrà valutata.

Piano Terra

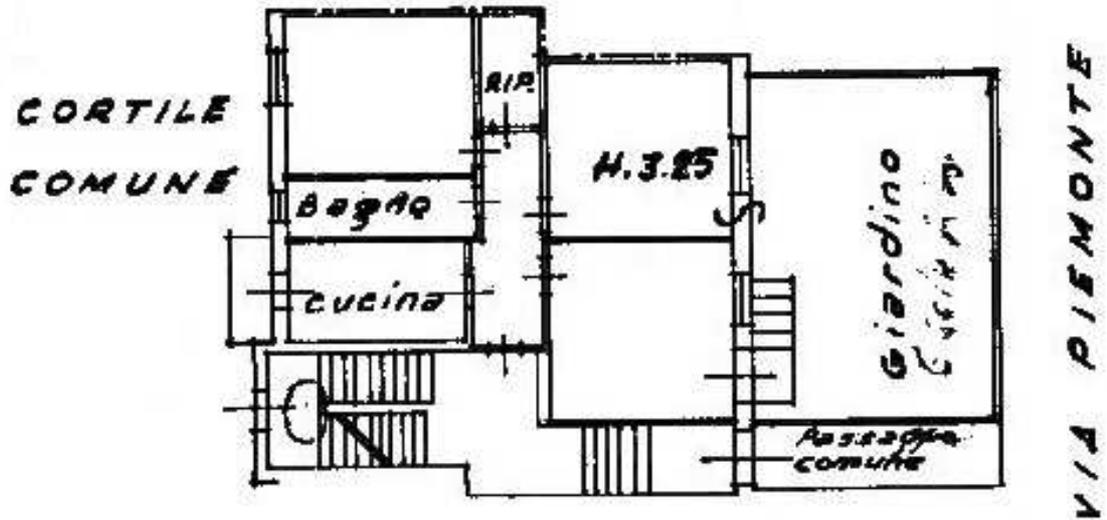


Estratto di mappa catastale - posizione del sub 12 all'interno dell'edificio p.lla 1297

SEMINTERRATO



Estratto di mappa catastale - Sub 12: cantina al piano seminterrato



Planimetria catastale unità immobiliare sub 12: abitazione al piano terra con giardino



Sub 12: cucina



Sub 12: bagno



Sub 12: camera



Sub 12: sala



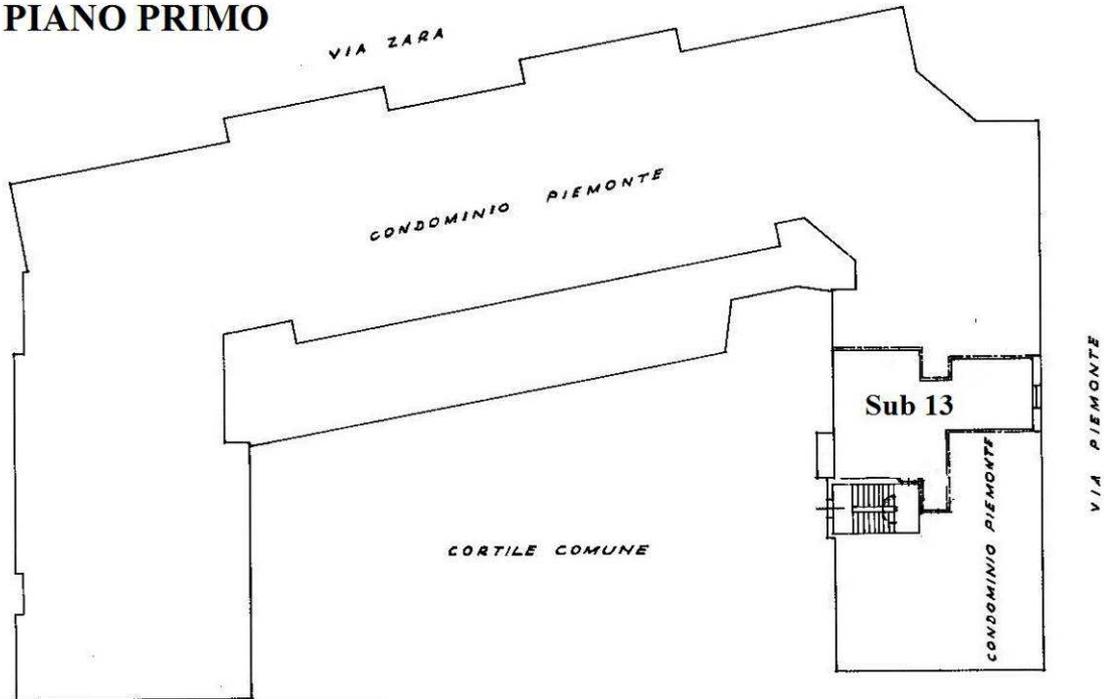
Sub 12: giardino esclusivo

L'unità identificata al subalterno 13 è un'abitazione posta al piano primo dell'edificio precedentemente descritto, ha accesso da via Piemonte n. 2, è composto da ingresso, cucina con balcone su cortile interno, bagno, due camere, disimpegno, ripostiglio e cantina al piano seminterrato. La superficie catastale, calcolata secondo i criteri del D.P.R. 138/98 è di 66 mq (vani principali e accessori diretti 64 mq, balcone comunicante 2 mq, vano accessorio indiretto non comunicante 5 mq), l'altezza è di 3,00 m.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice, con serrande avvolgibili di tipo economico, infissi interni in legno tamburato, impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda da boiler elettrico. L'appartamento, al momento del sopralluogo interno, risulta libero e presenta alcuni segni di degrado quali l'avvolgibile della cucina rotto, macchie nell'intonaco e macchie nel parquet della camera da letto.

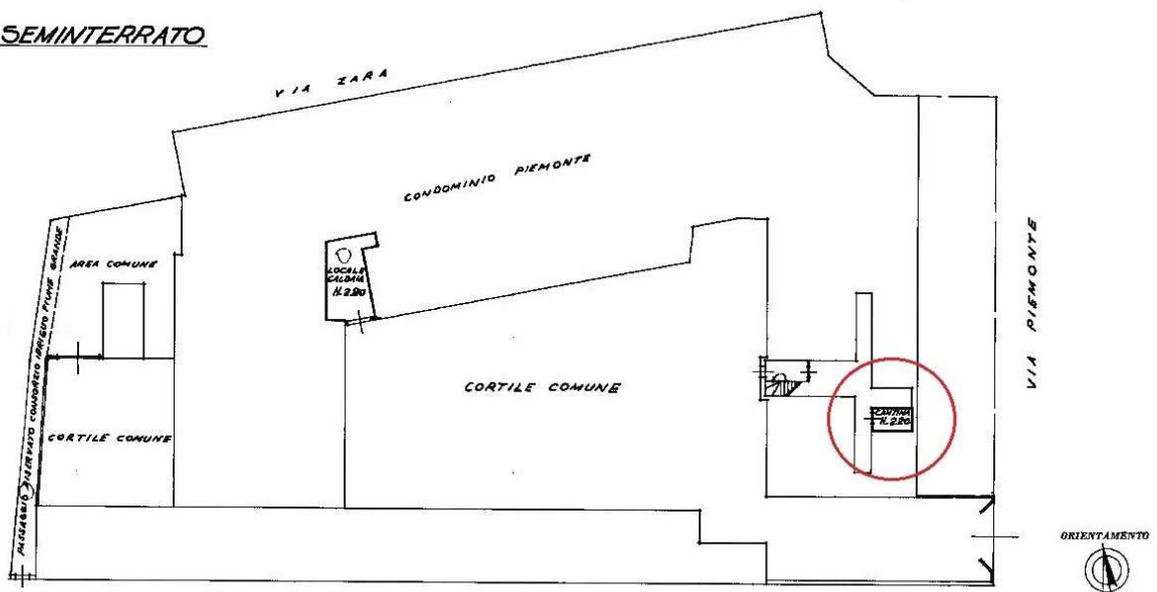
Censita anch'essa in catasto con categoria A/2 (abitazione di tipo civile), le caratteristiche sono tipiche di un'abitazione di tipo economico e come tale verrà valutata.

PIANO PRIMO

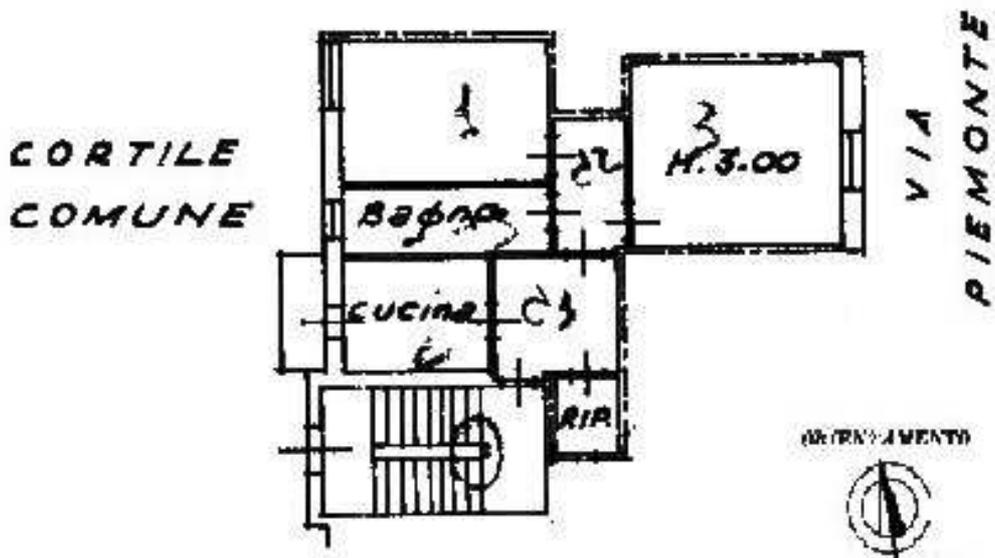


Estratto di mappa catastale - posizione del sub 13 all'interno dell'edificio p.lla 1297

SEMINTERRATO



Estratto di mappa catastale - Sub 13: cantina al piano seminterrato



Planimetria catastale unità immobiliare sub 13: abitazione al piano primo



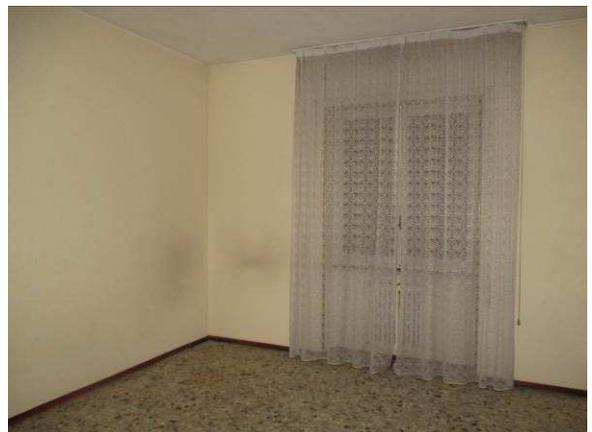
Sub 13: cucina



Sub 13: bagno



Sub 13: camera



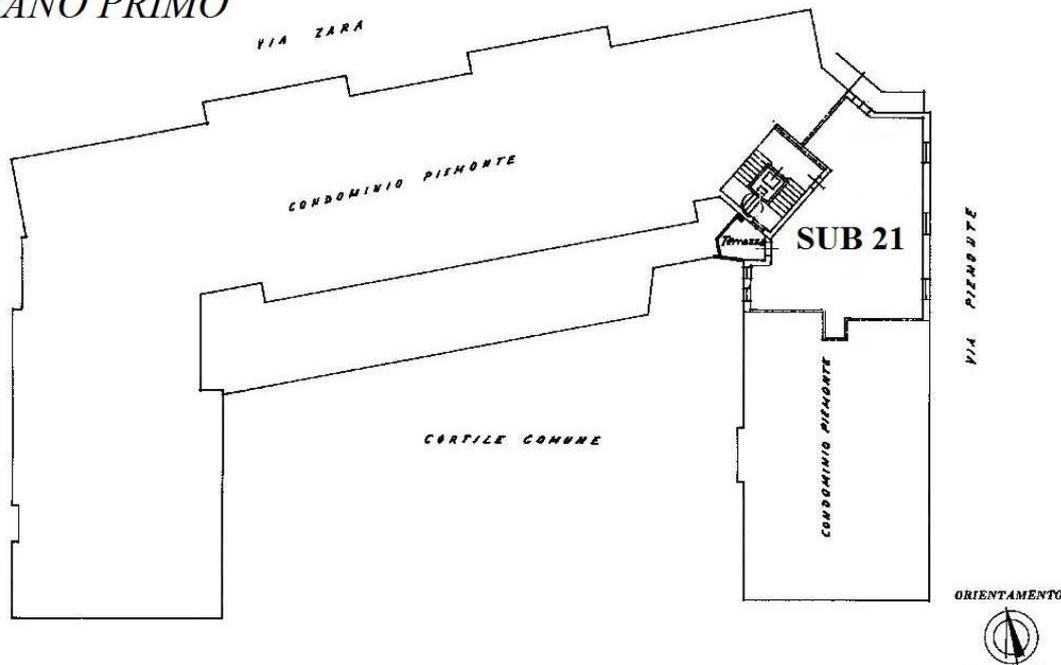
Sub 13: sala

L'unità identificata al subalterno 21 è un'abitazione posta al piano primo dell'edificio precedentemente descritto, ha accesso da via Zara n. 97, l'unica scala dove è presente l'ascensore, è composto da ingresso, cucina con terrazzino, due bagni, due camere, sala con balcone, corridoio, ripostiglio e cantina al piano seminterrato. La superficie catastale, calcolata secondo i criteri del D.P.R. 138/98 è di 117 mq (vani principali e accessori diretti 111 mq, balcone e terrazzino comunicanti 11 mq, vano accessorio indiretto non comunicante 9 mq), l'altezza è di 3,00 m.

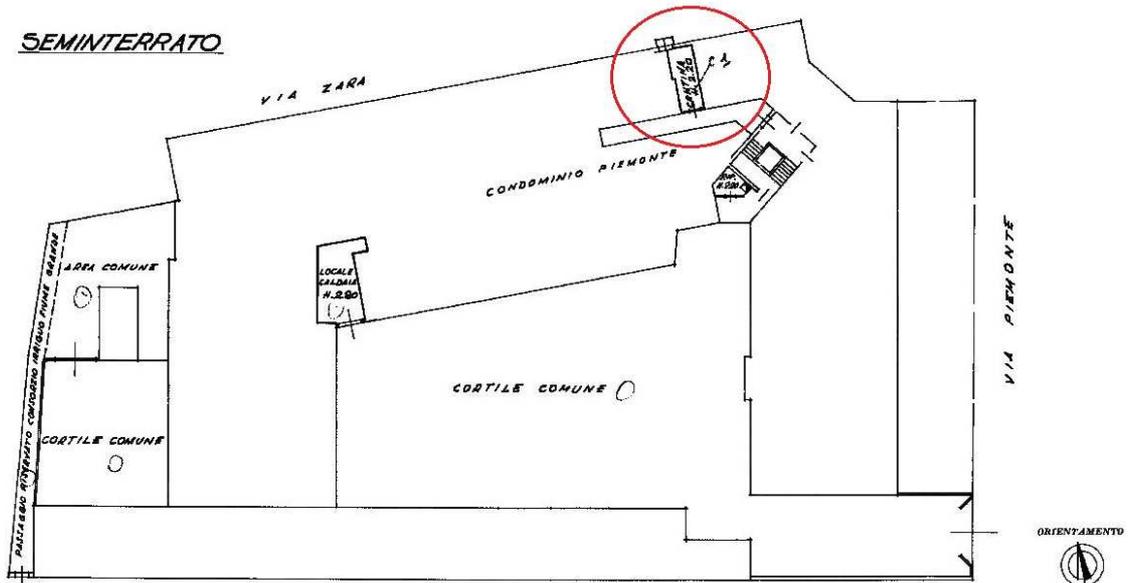
Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice, con serrande avvolgibili di tipo economico, infissi interni in legno tamburato, impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda da boiler elettrico. L'appartamento, al momento del sopralluogo interno, risulta occupato e versa in uno stato di conservazione scadente.

Censita anch'essa in catasto con categoria A/2 (abitazione di tipo civile), le caratteristiche sono tipiche di un'abitazione di tipo economico e come tale verrà valutata.

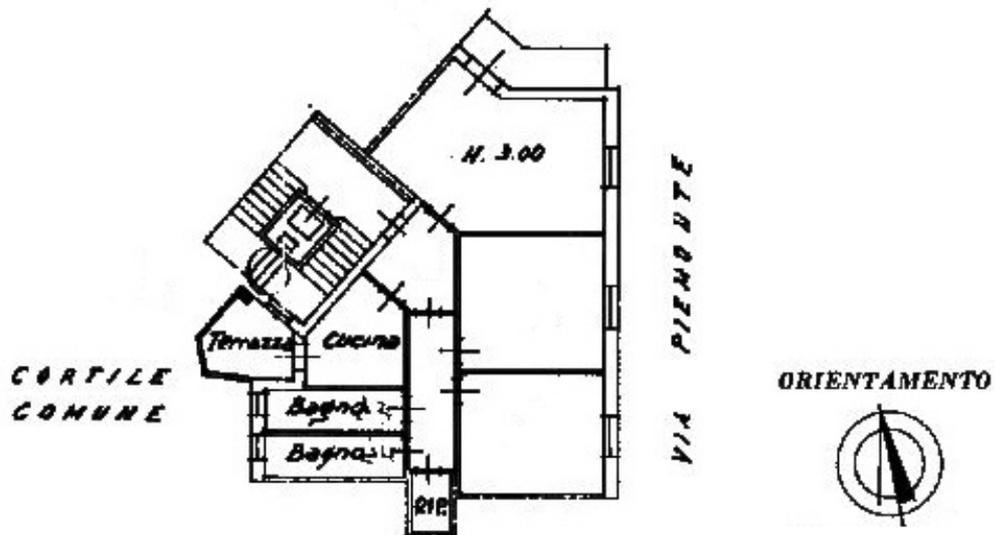
PIANO PRIMO



Estratto di mappa catastale – posizione del sub 21 all'interno dell'edificio p.la 1297



Estratto di mappa catastale - Sub 21: cantina al piano seminterrato



Planimetria catastale unità immobiliare sub 21: abitazione al piano primo



Sub 21: cucina



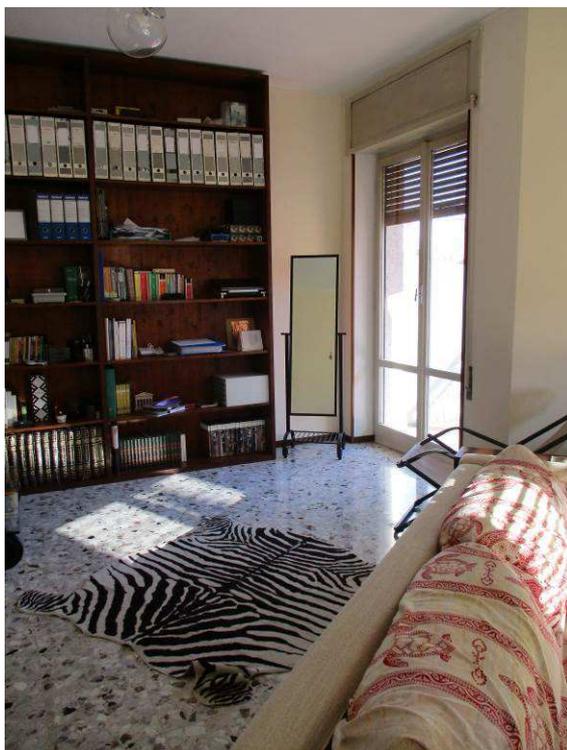
Sub 21: camera



Sub 21: bagno 1



Sub 21: bagno 2

*Sub 21: sala**Sub 21: terrazzino*

Le unità identificate ai subalterni 86, 87, 90 e 93 sono box auto posti al piano seminterrato, nel cortile interno con accesso da via Piemonte n 2/A.

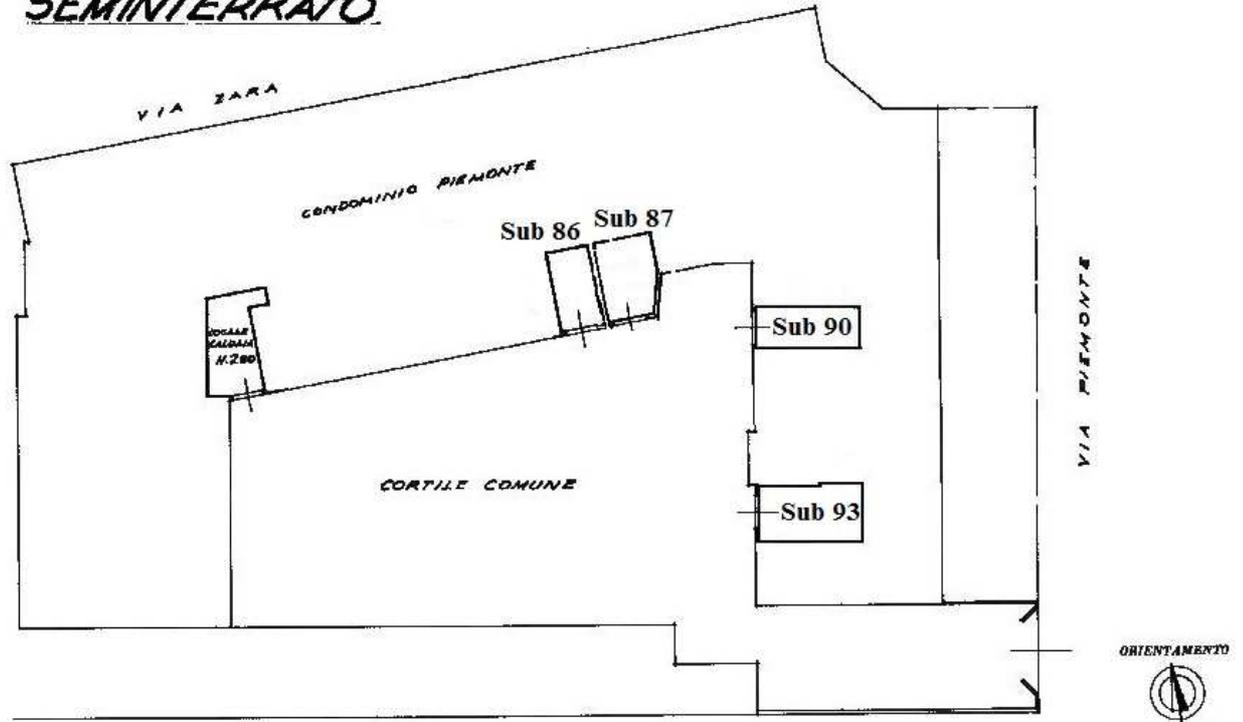
In fase di sopralluogo non è stato possibile l'accesso interno a tutte e quattro le unità da stimare, pertanto si procede assumendo le caratteristiche degli altri box visitati.

Le caratteristiche costruttive dei quattro box sono: accesso custodito da una saracinesca metallica con apertura manuale, pavimentazione in calcestruzzo, pareti finite con solo intonaco, altezza pari a m. 2,20.

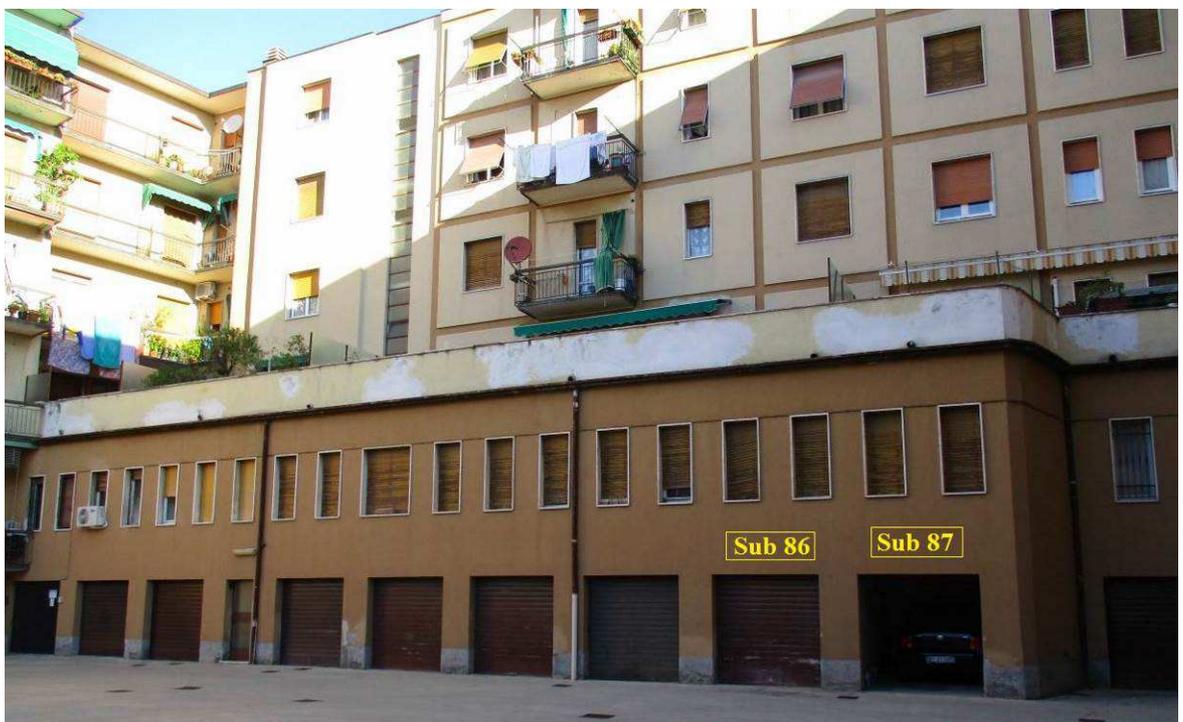
Le dimensioni, desunte dalle planimetrie catastali, sono variabili:

- Sub. 86: forma rettangolare con m. 2,50 di larghezza e m. 4,70 di profondità per una superficie di m² 12;
- Sub. 87: forma irregolare con larghezza variabile da m. 2,80 a m. 3,80 e profondità m. 4,70 per una superficie di m² 17;
- Sub. 90: forma rettangolare con m. 2,20 di larghezza e m. 6,20 di profondità per una superficie di m² 14;
- Sub. 93: forma pressoché rettangolare con larghezza media di m. 3,40 e profondità m. 6,20 per una superficie di m² 21.

SEMINTERRATO



Estratto di mappa catastale - Posizione box auto al piano seminterrato



Vista dal cortile interno - Box auto sub 86 e 87



Sub 87: interno



Sub 90



Sub 93

1.4. UTILIZZO ATTUALE

L'appartamento al piano terra di via Piemonte n.2, identificato al sub. 12, al momento del sopralluogo risultava occupato. Attualmente è in fase di sottoscrizione un contratto di locazione tra l'ente proprietario dell'immobile e il soggetto che lo occupa di durata 4 anni, rinnovato automaticamente di ulteriori 4 anni, salvo disdetta da parte del conduttore.

L'appartamento al piano primo di via Piemonte n.2, identificato al sub. 13, risulta libero. L'ultimo contratto di locazione è stato concluso in data 30/06/2016.

L'appartamento al piano primo di via Zara n. 97, identificato al sub. 21, risulta occupato. Dagli atti trasmessi a quest'Ufficio dalla parte richiedente, è in corso di validità un contratto di locazione di natura transitoria con scadenza 31 ottobre 2020 (in abbinamento con il box auto sub. 83).

Il box auto identificato al sub. 86 risulta libero.

Il box auto identificato al sub. 87 risulta libero, l'ultimo contratto di locazione (in abbinamento all'abitazione sub. 21) risulta scaduto in data 31/12/2017.

Il box auto identificato al sub. 90 risulta libero.

Il box auto identificato al sub. 93 risulta libero. Dagli atti trasmessi a quest'Ufficio dalla parte richiedente, l'ultimo contratto di locazione (in abbinamento con l'abitazione sub. 13) risulta scaduto in data 30/06/2016.

1.5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Attualmente le unità immobiliari oggetto di stima sono catastalmente identificate come segue:

Comune di Brescia

Ditta: ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in Roma; C.F. 01906810583; proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Fog.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
SNA	26	1297 4188	12	2	A/2	5	5,5 vani	852,15	Via Piemonte n.2, piano: S1-T
SNA	26	1297	13	2	A/2	5	5 vani	774,69	Via Piemonte n.2, piano: S1-1
SNA	26	1297	21	2	A/2	6	6,5 vani	1.174,94	Via Piemonte n.37, piano S1-1
SNA	26	1297	86	2	C/6	9	12 m ²	86,76	Via Piemonte n.2/A, piano: S1
SNA	26	1297	87	2	C/6	9	17 m ²	122,92	Via Piemonte n.2/A, piano: S1
SNA	26	1297	90	2	C/6	9	14 m ²	101,23	Via Piemonte n.2/A, piano: S1
SNA	26	1297	93	2	C/6	9	21 m ²	151,84	Via Piemonte n.2/A, piano: S1

Coerenze

Nella mappa del Catasto Terreni vigente, l'immobile al quale appartengono le unità immobiliari confina a nord con la sede stradale di via Zara, ad est con la sede stradale di via Piemonte, a sud con i mappali 130 e 339 e ad ovest con il fiume Grande.



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 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".

Secondo tali norme gli immobili oggetto di stima appartengono al gruppo "R" per il quale si utilizzano 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 catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale 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 dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento 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 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Sulla base di quanto sopra esposto, si rileva il seguente quadro delle consistenze:

Destinazione locali	Superficie Catastale (D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138)
Sez. SNA Fg. 26 p.IIa 1297 sub. 12	94 m ²
Sez. SNA Fg. 26 p.IIa 1297 sub. 13	66 m ²
Sez. SNA Fg. 26 p.IIa 1297 sub. 21	117 m ²
Sez. SNA Fg. 26 p.IIa 1297 sub. 86	12 m ²
Sez. SNA Fg. 26 p.IIa 1297 sub. 87	17 m ²
Sez. SNA Fg. 26 p.IIa 1297 sub. 90	14 m ²
Sez. SNA Fg. 26 p.IIa 1297 sub. 93	21 m ²

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.

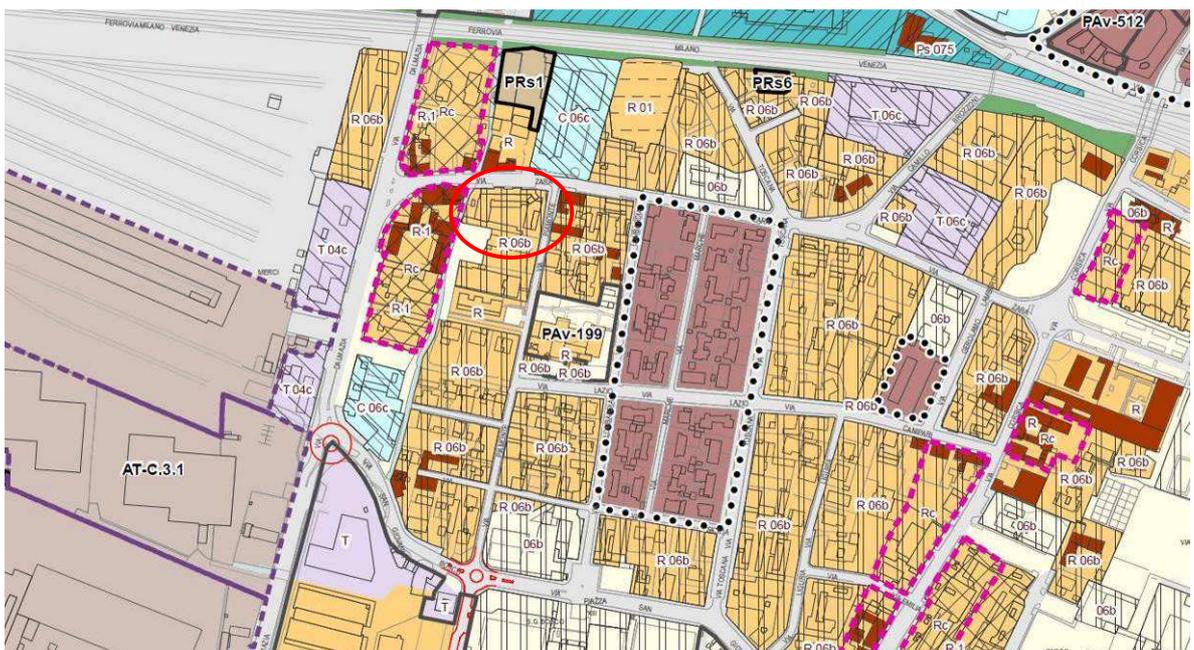
2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA

2.2.1. GENERALITÀ

Attualmente nel Comune di Brescia vige la Terza variante al PGT – Variante particolare al Piano delle Regole e alle NTA, 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.

2.2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA

Secondo la normativa citata al precedente paragrafo, l'immobile al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di stima ricade in quel che urbanisticamente è identificato come **"Ambito del tessuto urbano consolidato - Tessuto di recente formazione"**, comprendente le zone della città sviluppatesi a partire dal secondo dopoguerra fino alla fine del XX secolo.



Ambito del tessuto urbano consolidato

R Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)

Indici e parametri urbanistici



IUF: 0,60 mq/mq Rc: 50% di Sf SPer: 35% di Sf

Estratto della tavola V-PR02 del P.G.T. e della relativa legenda

In particolare il fabbricato ossia risulta essere nella zona urbanistica denominata "**R - Tessuto a prevalente destinazione residenziale**", per la quale si applicano le prescrizioni e gli indici previsti dall'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

2.2.3.PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Nei **tessuti di 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.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare i parametri (indice fondiario, Rapporto di Copertura, Percentuale Superficie permeabile, altezza massima) indicati nella tavola V-PR02 e/o nelle presenti Norme; il recupero del sottotetto con variazione di sagoma ai sensi della l.r. 12/2005, ove ammesso, dovrà rispettare l'altezza massima indicata nella tavola V-PR02 e/o dalle presenti norme." [...]

Nel caso specifico, l'immobile oggetto della presente valutazione è ubicato in una zona caratterizzata dei seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 m²/m²;
- Rapporto di copertura: 50 % della Superficie fondiaria;
- Percentuale superficie permeabile: 35% della Superficie fondiaria.

"Per le costruzioni esistenti non individuate nella tavola V-PR02 quali edifici isolati di valore storico-architettonico, che eccedono l'indice fondiario, sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, senza aumento della slp, con modifica della sagoma preesistente, 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 classificato come nuova costruzione e deve rispettare i

parametri di altezza massima, rapporto di copertura e percentuale di superficie permeabile previsti dal Piano, ed è condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica.

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."

Nelle zone appartenenti al **tessuto a prevalente destinazione residenziale** sono "altresì ammesse: le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita fatto salvo quanto previsto al successivo punto, relativamente alle parti di tessuto residenziale individuate come Rc), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, servizi ospedalieri (O1), Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante).

Sono escluse le "Attività agricole", le "Attività manifatturiere, le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Cimiteri (Z1) e i distributori di carburante." [...]

"Salvo diversa indicazione contenute nella tavola V-PR02 in tali tessuti, in caso di nuova costruzione o ampliamento il rapporto di copertura non può superare 0,35mq/mq. Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 40% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se). Almeno il 20% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde."

2.2.4. VINCOLI URBANISTICI

Da quanto emerge dall'analisi degli strumenti urbanistici, non grava sulle particelle catastali nella quale ricadono gli immobili oggetto di stima alcun vincolo di tipo urbanistico.

2.3. CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Non è pervenuta alcuna documentazione concernente le certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Si procede pertanto considerando gli

impianti conformi alla normativa esistente all'epoca della realizzazione delle unità immobiliari.

2.4. 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, atteso che dalla documentazione acquisita non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1. 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.

3.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, 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.

3.3. 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 IV 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.

3.3.1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE

Nel quarto trimestre del 2019 la tendenza espansiva del mercato residenziale italiano iniziata a fine 2014 rallenta; il tasso tendenziale resta positivo, +0,6%, ma sensibilmente inferiore a quello registrato nel trimestre precedente (+3,9%) nonché il più basso degli ultimi 19 trimestri. Anche il dato destagionalizzato del NTN risulta decelerato, con la media annuale che si stabilizza intorno alle 150.000 unità compravendute per trimestre, come mostra il grafico di Figura 1.

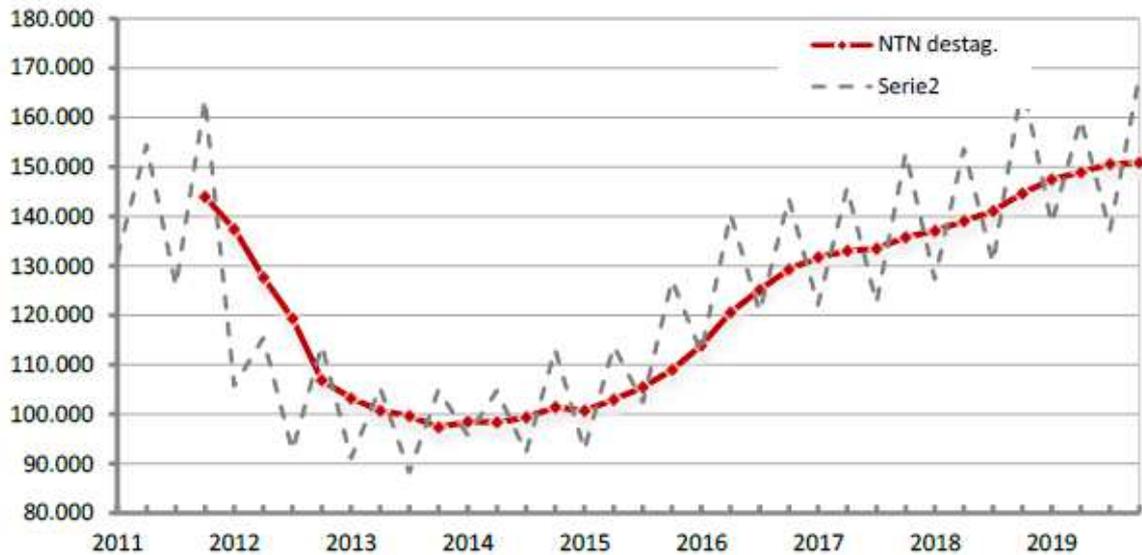


Figura 1: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

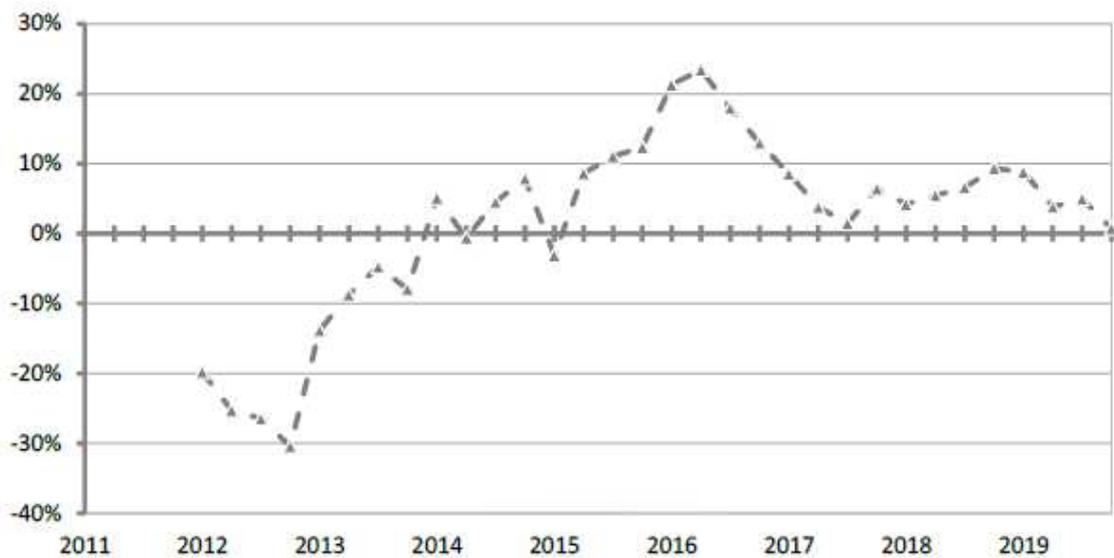


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

Scendendo nel dettaglio delle macroaree, la situazione appare diversificata. Centro e Isole, che già nel trimestre precedente avevano ottenuto le performance più basse, scivolano in territorio negativo con un tasso di variazione tendenziale pari rispettivamente a -3,3% e -0,1%. Il tasso di crescita più elevato si registra nel Nord Est, +2,2%. Positivi anche il Sud (+2,0%) e il Nord Ovest (+1,6%), con quest'ultimo che, tuttavia, presenta un tasso tendenziale di oltre 5 punti percentuali inferiore rispetto a quello del trimestre precedente.

Approfondendo l'analisi rispetto alla dimensione dei mercati, le dinamiche dei comuni capoluogo e non capoluogo evidenziano una notevole variabilità tra le

macroaree. Nel complesso i centri minori registrano risultati migliori, ma sulla media nazionale incide fortemente il dato del Centro, dove i comuni capoluogo vedono ridursi i volumi di compravendita di quasi il 5%.

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

Area	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	NTN III 2019	NTN IV 2019	Var % NTN III 19/III 18	Var % NTN IV19/IV 18
Capoluoghi	18.206	15.420	17.671	14.916	18.184	9,9%	-0,1%
Non capoluoghi	39.487	32.095	37.863	31.698	40.413	5,3%	2,3%
Nord -Ovest	57.694	47.515	55.534	46.614	58.596	6,8%	1,6%
Capoluoghi	56.318	47.963	54.506	46.402	55.854	5,8%	-0,8%
Non capoluoghi	110.907	90.562	105.113	90.697	112.445	4,4%	1,4%
Italia	167.225	138.525	159.619	137.099	168.298	4,9%	0,6%

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, capoluoghi e non capoluoghi, nell'area Nord-Ovest e in tutta Italia

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).

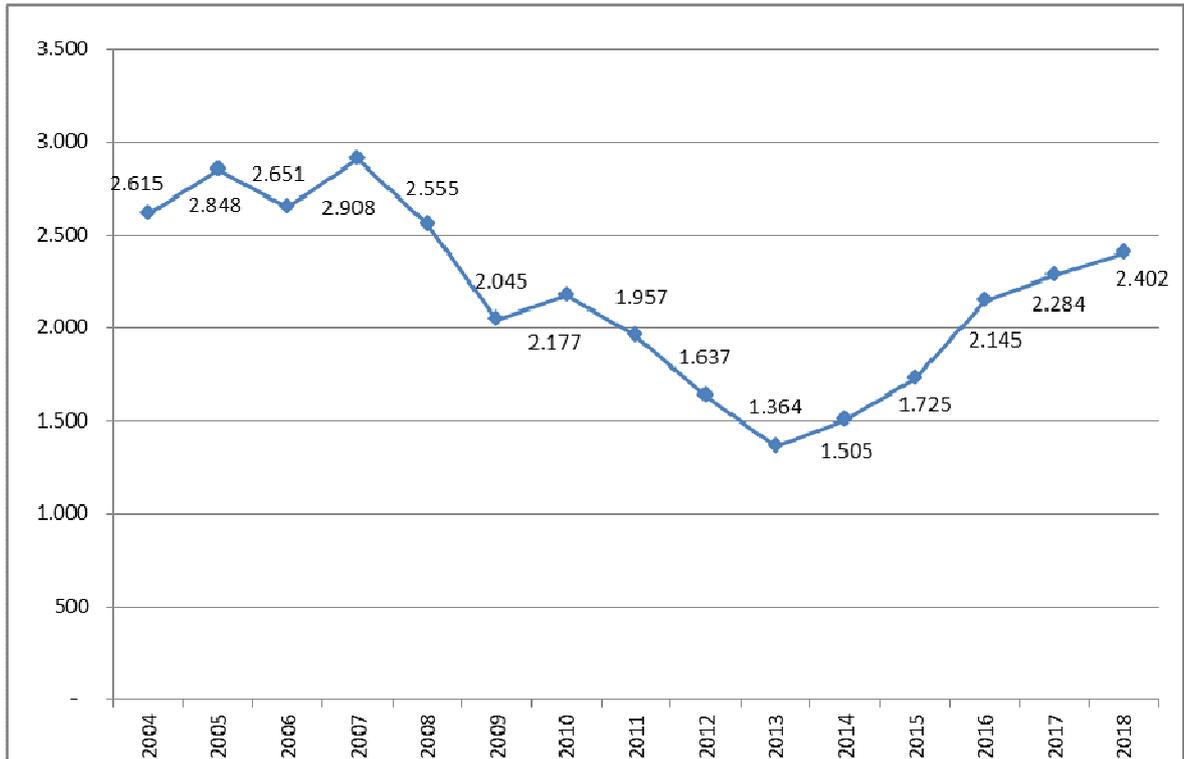
Nel caso in esame si rileva una tendenza positiva coerentemente all' indice NTN rilevato nella macro-area cui fa parte il comune di Brescia nonostante il mercato immobiliare del settore residenziale sia ancora in sofferenza.



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

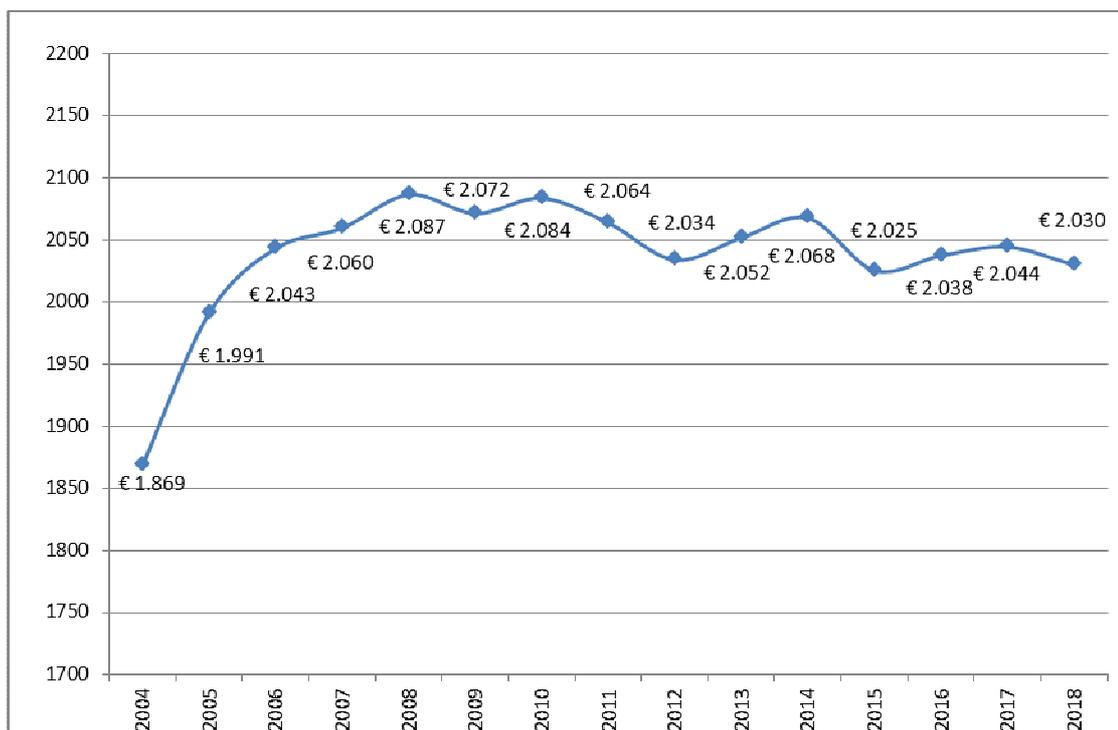
3.3.2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE - BRESCIA

L'andamento del numero di abitazioni compravendute nel comune di Brescia riflette 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.



NTN 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.



Quotazioni medie del Comune di Brescia dal 2004 al 2018

3.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO

Con riferimento allo scopo della stima, 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 agli immobili 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.

3.5. 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 isolare l'influenza di tutte le principali caratteristiche indipendenti sul prezzo. 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 dei *subject* e redazione della tabella dei dati;
- Analisi e scelta dei prezzi impliciti e compilazione della tabella dei prezzi impliciti;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati.

Nel caso specifico oggetto di stima sono tre unità della tipologia edilizia "abitazioni" e quattro della tipologia "box auto". Le tre abitazioni sono piuttosto simili per quanto riguarda alcune caratteristiche come localizzazione di dettaglio, tipologia architettonica, stato manutentivo, qualità dell'affaccio, mentre differiscono per il livello di piano, consistenza, orientamento prevalente, qualità distributiva, numero di affacci, numero di bagni.

Per quanto riguarda i box auto, dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento non è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Tuttavia è possibile considerare il bene quale pertinenza di un'altra unità immobiliare che rientra in un segmento di mercato sufficientemente dinamico da poter giustificare l'utilizzo del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA. Pertanto il valore di mercato sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale del bene con il suo valore unitario, derivato in percentuale rispetto a quello di un bene ipotizzato, del quale l'oggetto della stima può rappresentare una pertinenza.

- ABITAZIONI

RILEVAZIONE DEI DATI DI COMPARAZIONE

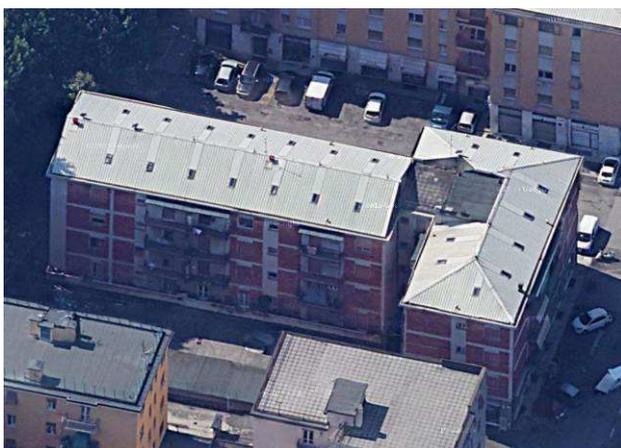
In merito è stata effettuata un'ampia analisi, sulla base dei dati forniti da autorevoli indicatori immobiliari e da informazioni assunte presso mediatori e

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.

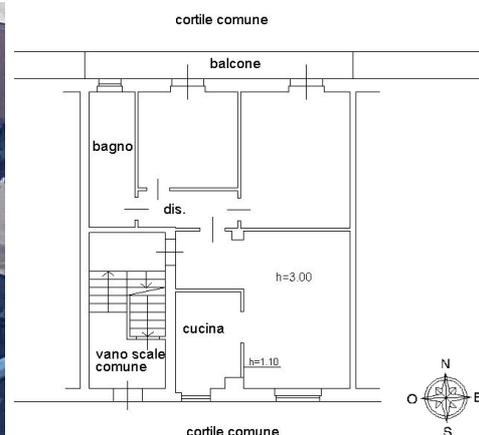
Si riportano di seguito le schede sintetiche di rilevazione dei dati immobiliari che si assumono a confronto.

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

Comparabile C _a		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Giuseppe Gorlani; repertorio n. 3717, raccolta n.2469	
Prezzo (€):	90.000,00	
Data dell'atto:	20/06/2019	
Comune:	Brescia	
Zona OMI:	C2	
Indirizzo	Toponimo	Via Dalmazia
	Numero civico	79
Dati catastali	Sezione	SNA
	Foglio	26
	Particella	5014
	Subalterno	16
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al piano rialzato di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Dalmazia" edificato in data anteriore al 1/09/1967, composto da cucina, tre vani, servizio e accessori, oltre ad un locale solaio al piano 4° e un locale cantina al piano interrato. La superficie calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 è di 93 mq.



Prospetto nord edificio comparabile C_a

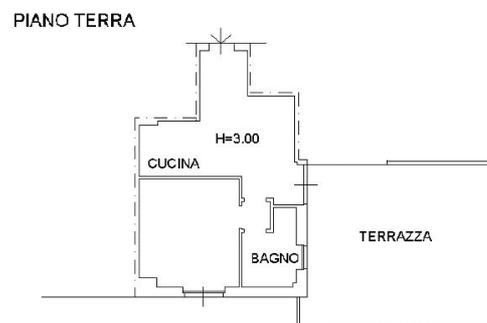


Planimetria catastale abitazione comparabile C_a

Comparabile C _b		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio: Rossella D'Ambrosio; repertorio n. 2710, raccolta n. 1637	
Prezzo (€):	69.000,00	
Data dell'atto:	05/05/2017	
Comune:	Brescia	
Zona OMI:	C2	
Indirizzo	Toponimo	Via Piemonte
	Numero civico	8-10
Dati catastali	Sezione	SNA
	Foglio	26
	Particella	2165
	Subalterno	12-48
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:	<p>- Appartamento al piano terra di un condominio edificato nel 1967, composto da camera, cucina, bagno, disimpegno, terrazza e cantina al piano seminterrato. La superficie calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 è di 58 mq.</p> <p>- Box auto pertinenziale al piano seminterrato. La superficie calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 è di 19 mq che verrà ragguagliata con coefficiente 0,80.</p>	



Prospetto ovest edificio comparabile C_b



PIANO SEMINTERRATO

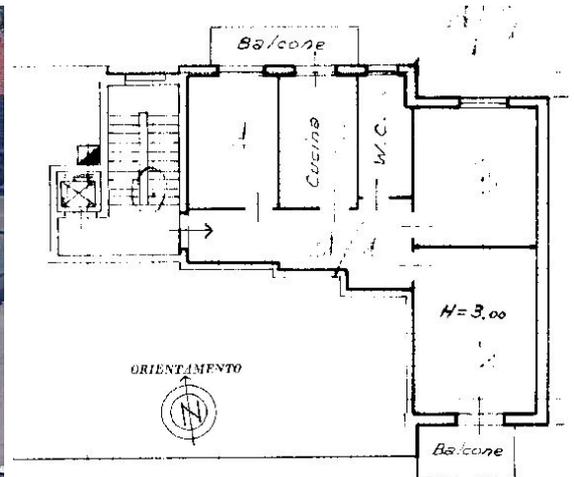


Planimetria catastale abitazione comparabile C_b

Comparabile C _c		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio: Franco Treccani; repertorio n. 152356 e raccolta n. 50537	
Prezzo (€):	90.000,00	
Data dell'atto:	30/05/2019	
Comune:	Brescia	
Zona OMI:	C2	
Indirizzo	Toponimo	Via Zara
	Numero civico	62
Dati catastali	Sezione	NCT
	Foglio	145
	Particella	154
	Subalterno	12-18
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>- Appartamento al piano 4° (ultimo) con ascensore del condominio denominato "Riviera II" edificato nel 1970, composto da tre vani utili, cucina, servizio, disimpegno e balconi con cantina al piano seminterrato. La superficie calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 è di 91 mq.</p> <p>- Box auto pertinenziale al piano seminterrato. La superficie calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 è di 13 mq che verrà ragguagliata con coefficiente 0,80.</p>



Prospetto nord edificio comparabile C_c

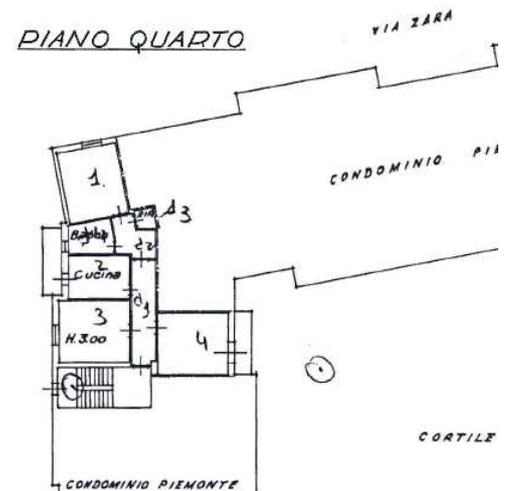


Planimetria catastale abitazione comparabile C_c

Comparabile C _d		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio: Enrico Lera; repertorio n. 49787 e raccolta n. 15092	
Prezzo (€):	80.000,00	
Data dell'atto:	27/09/2018	
Comune:	Brescia	
Zona OMI:	C2	
Indirizzo	Toponimo	Via Zara
	Numero civico	109
Dati catastali	Sezione	SNA
	Foglio	26
	Particella	1297
	Subalterno	59
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Appartamento al piano 4° (ultimo) senza ascensore composto da ingresso, cucina, bagno, tre vani utili, ripostiglio, disimpegno, due balconi con cantina al piano seminterrato. La superficie calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 è di 100 mq.	



Comparable C_d - vista da via Zara



Planimetria catastale abitazione comparabile C_d

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

SINTESI ESTIMALE

Tutti i dati tecnico-economici relativi ai *comparables* e al *subject* sono inseriti rispettivamente nelle tabelle A1 e A2:

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C ₁ = comparables)							
Immobili Residenziali			Ca	Cb	Cc	Cd				
Dati di riferimento:	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita	
	Estremi		Notaio Giuseppe Gorlani; repertorio n. 3717, raccolta n.2469		Notaio: Rossella D'Ambrosio; repertorio n. 2710, raccolta n. 1637		Notaio: Franco Treocani; repertorio n. 152356 e raccolta n. 50537		Notaio: Enrico Lera; repertorio n. 49787 e raccolta n. 15082	
	Prezzo o valore assunto (€)		90.000,00		89.000,00		90.000,00		80.000,00	
	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2019		1°/2017		1°/2019		2°/2018	
	Comune		Brescia		Brescia		Brescia		Brescia	
	Indirizzo	Toponimo	Via Dalmazia		Via Piemonte		Via Zara		Via Zara	
		Numero civico / interno	79		8-10		62		109	
	Catastali	Sezione	SNA		SNA		NCT		SNA	
		Foglio	28		28		145		28	
		Part.lla	5014		2185		154		1297	
Subalterno		16		12-48		12-18		59		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C2		C2		C2		C2	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.150,00		1.300,00		1.150,00		1.200,00	
		Massimo €/m ²	1.500,00		1.550,00		1.500,00		1.500,00	
	Valori all'epoca della stima: 1°/2020	Minimo €/m ²	1.150,00		1.150,00		1.150,00		1.150,00	
		Massimo €/m ²	1.450,00		1.450,00		1.450,00		1.450,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ² 93,00		Superficie in m ² 73,20		Superficie in m ² 101,40		Superficie in m ² 100,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Degradata		Degradata		Degradata		Degradata	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Economica		Economica		Economica		Economica	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Livello di piano dell'ulu		Rialzato	R	Terra	T	Ultimo con ascensore	5,00	Ultimo senza ascensore	5,00
	Orientamento prevalente dell'ulu		S		NE-NO		N		E-O	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu		Normale		Normale		Scadente		Normale	
	Stato manutentivo dell'ulu		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente	
	Numero di affacci		Due		Due		Due		Due	
	Qualità distributiva		Normale		Di pregio		Normale		Normale	
	Numero WC		Uno		Uno		Uno		Uno	

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S3)								
Segmento del mercato immobiliare			IMMOBILI IN STIMA (S ₁ = subject)					
Immobili Residenziali			S1		S2		S3	
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2020		1°/2020		1°/2020	
	Comune		Brescia		Brescia		Brescia	
	Indirizzo	Toponimo	Via Piemonte		Via Piemonte		Via Zara	
		Numero civico / interno	2; piano terra - sub 12		2; piano primo - sub 13		97; piano primo - sub 21	
	Catastali	Sezione	SNA		SNA		SNA	
		Foglio	28		28		28	
Part.lla		1297		1297		1297		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Subalterno		12		13		21	
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		C2		C2		C2	
	Superficie interna netta in m ²							
	Valori all'epoca della stima: 1°/2020	Minimo €/m ²	1.150,00		1.150,00		1.150,00	
Massimo €/m ²		1.450,00		1.450,00		1.450,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	94,00	Superficie in m ²	66,00	Superficie in m ²	117,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Degradata		Degradata		Degradata	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Economica		Economica		Economica	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Normale		Normale		Normale	
	Livello di piano dell'ulu		Terra	T	Primo	1,00	Primo	1,00
	Orientamento prevalente dell'ulu		E-O		E-O		E-O	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu		Normale		Normale		Normale	
	Stato manutentivo dell'ulu		Scadente		Scadente		Scadente	
	Numero di affacci		Due		Due		Tre	
	Qualità distributiva		Normale		Scadente		Normale	
Numero WC		Uno		Uno		Due		

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 verifica con un test di ammissibilità se tali prezzi unitari ricadono nell'intervallo dei valori O.M.I. della zona del *subject*. L'intervallo tra i valori unitari min. e max. del *subject* sarà opportunamente ampliato per tener conto sia della localizzazione all'interno della zona OMI che dello stato manutentivo.

Nel caso in esame è stata eseguita un'analisi dei valori di mercato del settore di riferimento che ha evidenziato un progressivo e costante decremento delle quotazioni nel quadrante edificato in prossimità della linea ferroviaria, dello scalo dei treni merci e di un polo siderurgico dismesso. Ciò è stato parzialmente determinato dalle condizioni di degrado sociale specifico della micro-area che ha avuto ricaduta sul tessuto economico con particolare riferimento al mercato immobiliare del settore commerciale e residenziale. La suddetta analisi ha permesso di quantificare in termini economici la specifica localizzazione di dettaglio in €/m² 100,00.

Considerato inoltre che i beni presi a comparazione versano in uno stato di conservazione e manutenzione differente rispetto a quello in esame e visto che le quotazioni OMI della medesima tipologia edilizia fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione e manutenzione quantomeno normale, è necessario aumentare l'intervallo delle quotazioni stesse dei costi corrispondenti alle opere edili, comprensive di oneri, necessarie al passaggio

da scadente < normale > ottimo. Quindi, nel nostro caso, gli ampliamenti C' e C'' saranno caratterizzati dalla quota corrispondente ai suddetti costi di adeguamento, pari a €/m² 300,00 cadauno (fonte pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano ed. DEI, Prezziario delle opere edili della provincia di Brescia, informazioni acquisite presso operatori specializzati del settore).

Si effettua il test di ammissibilità dei dati omogeneizzati, eliminando dal processo quelli il cui prezzo unitario p'_{ci} non rientri nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile in stima, ampliato del valore unitario sopra determinato C' e C'', complessivamente pari a 400,00 €/m².

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

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

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.

Nel caso in esame tutti i comparables presi in esame superano il test di ammissibilità:

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'						IMMOBILI IN STIMA (Subjects)	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	C2
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT			
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT						
Zona OMI	C2	C2	C2	C2			C2
Prezzo rilevato (€)	90.000,00	89.000,00	90.000,00	80.000,00			$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/m^2$ 1.150,00
Semestre OMI di riferimento	1*/2018	1*/2017	1*/2019	2*/2018			$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/m^2$ 1.450,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.325,00	1.425,00	1.325,00	1.350,00			$C' \text{ (€}/m^2)$ (da scadenza a normale) 400,00
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	0,98	0,91	0,98	0,96			$C'' \text{ (€}/m^2)$ (da normale a attimo) 400,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00			Epoca stima: 1*/2020
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00			Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject) 1.300,00
Consistenza ragguagliata ST_{OI} (mq)	93,00	73,20	101,40	100,00			
Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	967,74	942,62	867,57	800,00			Prezzo min. ammisibile (€/m ²) ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$) 750,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = p_{Ci} \times k_e \times k_l$ (€/mq)	949,48	859,04	870,83	770,37			Prezzo max ammisibile (€/m ²) ($V_{OMI} \text{ max.} + C'$) 1.850,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)	88.301,89	62.947,37	88.301,89	77.037,04			$p'c \text{ min.} = \text{€}$ 770,37
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI			

Compilazione della tabella dei dati

Si procede alla valutazione dei *subject* attraverso il confronto dei *comparables* con gli immobili 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 C.1 e C.2 complete dei dati disponibili, riferiti rispettivamente al campione dei *comparables* ed ai *subject*:

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.						
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	93,00	Superficie in m ²	73,20	Superficie in m ²	101,40	Superficie in m ²	100,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0,00	Degradata	0,00	Degradata	0,00	Degradata	0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Rialzato	5,00	Terra	3,00	Ultimo con ascensore	9,00	Ultimo senza ascensore	3,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	S	4,00	NE-NO	1,00	N	0,00	E-O	2,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c9	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00
c10	Qualità distributiva	Normale	1,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c11	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S3)

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA	
		S1		S2		S3	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	94,00	Superficie in m ²	66,00	Superficie in m ²	117,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0,00	Degradata	0,00	Degradata	0,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Terra	3,00	Primo	6,00	Primo	6,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c9	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00
c10	Qualità distributiva	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00
c11	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00

Compilazione della tabella dei prezzi impliciti

Per quantificare i prezzi impliciti 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								
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	770,37	770,37	770,37	770,37
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	10,0%	8.830,19	6.294,74	8.830,19	7.703,70
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	5,0%	4.415,09	3.147,37	4.415,09	3.851,85
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XPci	€	15,0%	13.245,28	9.442,11	13.245,28	11.555,56
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	3,0%	2.649,06	1.888,42	2.649,06	2.311,11
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	2,0%	1.766,04	1.258,95	1.766,04	1.540,74
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc7XPci	€	10,0%	8.830,19	6.294,74	8.830,19	7.703,70
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Kc8XSts	€	300,00	27.700,00	27.700,00	27.700,00	27.700,00
c9	Numero di affacci	Kc9XPci	€	3,0%	2.649,06	1.888,42	2.649,06	2.311,11
c10	Qualità distributiva	Kc10XPci	€	2,5%	2.207,55	1.573,68	2.207,55	1.925,93
c11	Numero WC	Kc11XPci	€	5,0%	4.415,09	3.147,37	4.415,09	3.851,85

Compilazione delle tabelle di valutazione e sintesi valutative

Le tabelle si compongono 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'iesimo in comparazione, per ciascuna caratteristica,
- le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono fra le differenze di quantità/punteggio e i corrispondenti prezzi impliciti, 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, nessuno dei quattro *comparables* che avevano superato i test di ammissibilità ha superato tale soglia percentuale di scostamento.

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	S1	
c1	Consistenza ragguagliata	1,00	770,37	20,80	16.023,70	-7,40	-5.700,74	-8,00	-4.622,22		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Livello di piano dell'uiu	-2,00	-5.298,11	0,00	0,00	-8,00	-15.894,34	0,00	0,00		
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	-2,00	-3.532,08	1,00	1.258,95	2,00	3.532,08	0,00	0,00		
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	8.830,19	0,00	0,00		
c8	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c9	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c10	Qualità distributiva	0,00	0,00	-1,00	-1.573,68	0,00	0,00	0,00	0,00		
c11	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-8.059,82		15.708,97		-9.232,82		-4.622,22		
	P'_c		88.301,89		62.947,37		88.301,89		77.037,04		
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		80.242,07		78.656,34		79.069,07		72.414,81		
1ª SINTESI	P_c corretto		853,64		836,77		841,16		770,37	prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²) 825,48	
	$\Delta_{medio}\%$		3,41%		1,37%		1,90%		-8,68%	% di scostamento accettato 10%	
	Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1ª sintesi (€) 77.595,12	

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA										
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)
N.	Identificativo	Ca		Cb		Cc		Cd		
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza ragguagliata	-27,00	-20.800,00	-7,20	-5.546,67	-35,40	-27.271,11	-34,00	-26.192,59	S2
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c5	Livello di piano dell'uiu	1,00	2.649,06	3,00	5.665,26	-3,00	-7.947,17	3,00	6.933,33	
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	-2,00	-3.532,08	1,00	1.258,95	2,00	3.532,08	0,00	0,00	
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	8.830,19	0,00	0,00	
c8	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c9	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c10	Qualità distributiva	-1,00	-2.207,55	-2,00	-3.147,37	-1,00	-2.207,55	-1,00	-1.925,93	
c11	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-23.890,57		-1.780,82		-25.083,56		-21.185,19	
	P'_c		88.301,89		62.947,37		88.301,89		77.037,04	
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		64.411,32		61.177,54		63.238,32		55.851,85	
1ª SINTESI	P_c corretto		975,93		928,93		958,16		848,24	prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²) 926,81
	$\Delta_{medio}\%$		5,30%		0,01%		3,38%		-8,69%	% di scostamento accettato 10%
	Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1ª sintesi (€) 61.169,46

TABELLA "E.3" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA										
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)
N.	Identificativo	Ca		Cb		Cc		Cd		
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	
c1	Consistenza ragguagliata	24,00	18.488,89	43,80	33.742,22	15,60	12.017,78	17,00	13.096,30	S3
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c5	Livello di piano dell'uiu	1,00	2.649,06	3,00	5.665,26	-3,00	-7.947,17	3,00	6.933,33	
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	-2,00	-3.532,08	1,00	1.258,95	2,00	3.532,08	0,00	0,00	
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	8.830,19	0,00	0,00	
c8	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c9	Numero di affacci	1,00	2.649,06	1,00	1.888,42	1,00	2.649,06	1,00	2.311,11	
c10	Qualità distributiva	0,00	0,00	-1,00	-1.573,68	0,00	0,00	0,00	0,00	
c11	Numero WC	1,00	4.415,09	1,00	3.147,37	1,00	4.415,09	1,00	3.851,85	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		24.670,02		44.128,54		23.497,02		26.192,59	
	P'_c		88.301,89		62.947,37		88.301,89		77.037,04	
	$P'_c + \Sigma \Delta P_i$		112.971,91		107.075,91		111.798,91		103.229,63	
1ª SINTESI	P_c corretto		965,57		915,18		955,55		882,30	prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²) 929,65
	$\Delta_{medio}\%$		3,86%		-1,66%		2,79%		-5,06%	% di scostamento accettato 10%
	Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1ª sintesi (€) 108.769,05

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia Comune di Brescia - Fascia: Semicentrale - Zona: C2 Descrizione: VIA CORSICA, VIA CREMONA, VIA I MAGGIO, Q.RE DON BOSCO, LEONESSA			
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m ²)	
		Min	Max
2° semestre 2019			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.150	1.450
<i>Per la trasformazione dallo stato 'normale', cui si riferiscono le rilevazioni dell'Osservatorio, a quello 'scadente', è necessario decrementare l'intervallo di rilevazione di 400,00 €/m² per tener conto sia della localizzazione all'interno della zona OMI sia dello stato manutentivo (cfr. la sintesi estimale del § 3.5.)</i>			
Abitazioni di tipo economico	Scadente	750	1.050

I valori unitari ottenuti per le tre unità residenziali rientrano negli intervalli di rilevazione dell'O.M.I., a garanzia della congruità del risultato estimale a cui si è pervenuti mediante l'applicazione del criterio sintetico-comparativo.

- BOX AUTO

La tipologia edilizia "box auto", nell'ambito della fascia semicentrale del comune di Brescia, assume mediamente un valore di mercato pari all'80% delle quotazioni delle abitazioni di tipo economico (dati desunti dall'O.M.I.).

Moltiplicando il valore unitario medio delle tre unità abitative per il coefficiente medio dell'80%, ricaviamo il valore unitario per la tipologia box auto:

€/m² (825,48 + 926,81 + 929,65) / 3 = €/m² 893,98 (valore medio unitario abitazioni)

€/m² 893,98 x 0,80 = **€/m² 715,18** (valore unitario box auto)

Moltiplicando tale valore unitario per la consistenza dei quattro box auto oggetto di stima si ottiene:

- Box auto identificato al sub. 86: €/m² 715,18 x m² 12 = € 8.582,16;
- Box auto identificato al sub. 87: €/m² 715,18 x m² 17 = € 12.158,06;
- Box auto identificato al sub. 90: €/m² 715,18 x m² 14 = € 10.012,52;
- Box auto identificato al sub. 93: €/m² 715,18 x m² 21 = € 15.018,78.

4. CONSIDERAZIONI ESTIMALI

Verifica minus/plus valenza

(Unità immobiliari sez SNA foglio 26 particella 1297 subalterni 12 e 21)

Come precedentemente chiarito (cfr. §1.4-Utilizzo attuale) gli appartamenti identificati ai subalterni 12 e 21 sono vincolati da contratti di locazione:

- sub. 12: contratto di locazione di durata anni 4+4, in fase di sottoscrizione, si considererà come naturale scadenza il 30/04/2028. Il canone di locazione è convenuto in € 1.800,00 annui;
- sub. 21: contratto di locazione di natura transitoria di durata 18 mesi con scadenza il 31/10/2020. Il canone di locazione è convenuto in € 5.040,00 annui; oltre all'abitazione è compresa nel canone annuo anche la locazione del box auto all'interno dello stesso complesso condominiale e distinto col sub. 83.

Ai fini estimali viene pertanto verificata la minus/plusvalenza che la presenza di tali contratti determinano sugli immobili. La minusvalenza o plusvalenza è determinata dalla differenza tra l'ordinario canone locativo corrente sul mercato e il canone realmente corrisposto.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Provincia di Brescia Comune di Brescia - Fascia: Semicentrale - Zona: C2 Descrizione: VIA CORSICA, VIA CREMONA, VIA I MAGGIO, Q.RE DON BOSCO, LEONESSA				
Tipologia edilizia	Stato	Valori di locazione (€/m ² mese)		Netto/ Lordo
		Min	Max	
2° semestre 2019				
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,50	5,50	Netto
Box	Normale	4,30	4,90	Netto

Con riferimento ai valori di locazione espressi in €/m² anno, l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al secondo semestre del 2019 e per la zona in cui ricadono i beni oggetto di stima (zona semicentrale C2), indica per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" il valore riportato nella precedente tabella (4,50 €/m² mese - 5,50 €/m² mese).

I canoni presenti nella banca dati dell'O.M.I. sono stati verificati effettuando un'approfondita analisi sulla base dei dati forniti da autorevoli indicatori

immobiliari e da informazioni assunte presso mediatori e associazioni di categoria.

In relazione alle caratteristiche dell'immobile ed alla sua localizzazione si ritiene congruo riferirsi al valore minimo pari a 4,50 €/m² mese.

Nella determinazione del canone di affitto la superficie cui fare riferimento è la superficie netta commerciale, ovvero la superficie calpestabile, al netto dei muri sia interni che esterni che, nel caso delle due unità immobiliari locate è pari rispettivamente a:

Destinazione locali	Superficie Netta complessiva
Abitazione sub. 12	76 m ²
Abitazione sub. 21	93 m ²

Pertanto, si calcola il canone minimo annuo corrente di mercato:

- Abitazione sub. 12: m² 76,00 x €/m² mese 4,50 = €/mese 342,00
- Abitazione sub. 21: m² 93,00 x €/m² mese 4,50 = €/mese 418,50

I canoni mensili concordati risultano invece essere di:

- Abitazione sub. 12: €/anno 1.800,00 = €/mese 150,00
- Abitazione sub. 21 + box sub 83: €/anno 5.040,00 = €/mese 420,00

Si scorpora il valore della locazione del box auto sub. 83 (non oggetto della presente relazione di stima) che, dall'analisi delle consistenze, dei valori medi dei canoni di locazione della tipologia "box auto" presenti in zona, influisce per una quota del 10% sul totale del canone annuo pertanto:

$$\text{Abitazione sub. 21} = \text{€/mese } 420,00 \times 0,90 = \text{€/mese } \underline{378,00}$$

Risulta evidente, dal confronto con i canoni di locazione ordinari rilevati per la zona, l'esistenza di un minus reddito dato dalla differenza dei canoni attualmente corrisposti e i canoni di mercato rilevati per la zona.

Si procede quindi determinando, per ciascuna unità immobiliare oggetto di valutazione, il valore della minusvalenza come accumulazione all'attualità delle annualità di minor reddito fino alla conclusione dei rispettivi contratti di locazione.

Si ottiene quanto segue:

- Minus reddito Abitazione sub. 12 =

= canone minimo annuo di mercato – canone da contratto di locazione =

= (€/mese 342,00 x 12 mesi) – (€/mese 150,00 x 12 mesi) =

= 4.104,00 €/anno – 1.800,00 €/anno = 2.304,00 €/anno

Durata rimanente contratto di locazione = 8 anni

Si calcola la minus valenza tramite la seguente formula:

minus valenza = minus reddito annuo $\times \frac{q^n - 1}{r \times q^n}$

con:

r = saggio di redditività (si utilizza il saggio medio rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la tipologia "abitazione di tipo economico" riferito alla zona C2 ed al 2° semestre del 2019 che risulta essere pari al 4,1%);

q = r + 1;

n = anni rimanenti alla conclusione del contratto;

pertanto:

minus valenza = € 2.304,00 $\times \frac{1,041^8 - 1}{0,041 \times 1,041^8}$ = € 2.304,00 x 6,705 = **€ 15.448,39**

- Minus reddito abitazione sub. 21 =

= canone minimo annuo di mercato – canone da contratto di locazione =

= (€/mese 418,50 x 12 mesi) – (€/mese 378,00 x 12 mesi) =

= 5.022,00 €/anno – 4.536,00 €/anno = 436,00 €/anno

Durata rimanente contratto di locazione = 6 mesi = 0,5 anni

Si calcola la minus valenza applicando la stessa formula applicata all'unità precedente:

minus valenza = minus reddito annuo $\times \frac{q^n - 1}{r \times q^n}$ = € 436,00 $\times \frac{1,041^{0,5} - 1}{0,041 \times 1,041^{0,5}}$ =

= € 436,00 x 0,485 = **€ 211,52**

Il valore delle due unità immobiliari vincolate da contratto di locazione verranno quindi corrette sottraendo la rispettiva minus valenza, pertanto:

- Abitazione in Brescia, via Piemonte n.2, piano terra;
identificata al Foglio SNA/26 particella 1297 sub. 12 =
= € 77.595,12 - € 15.448,39 = € 62.146,73
- Abitazione in Brescia, via Zara n.37, piano primo;
identificata al Foglio SNA/26 particella 1297 sub. 21 =
= € 108.769,05 - € 211,52 = € 108.557,53

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN RIFERIMENTO ALLO SCOPO DELLA STIMA

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 i valori sopra determinati del 10%.

Si ottiene pertanto quanto segue:

Abitazione via Piemonte n.2 – P.T. Foglio SNA/26 p.IIa 1297 sub. 12	€ 62.146,73 x 0,90 = € 55.932,06 <i>arrotondato</i> € 55.900,00 (euro cinquantacinquemilannovecento/00)
Abitazione via Piemonte n.2 – P.1° Foglio SNA/26 p.IIa 1297 sub. 13	€ 61.169,46 x 0,90 = € 55.052,51 <i>arrotondato</i> € 55.100,00 (euro cinquantacinquemilacento/00)
Abitazione via Zara 97 – P.1° Foglio SNA/26 p.IIa 1297 sub. 21	€ 108.557,53 x 0,90 = € 97.701,78 <i>arrotondato</i> € 97.700,00 (euro novantasettemilasettecento/00)
Box auto via Piemonte n.2/A Foglio SNA/26 p.IIa 1297 sub. 86	€ 8.582,16 x 0,90 = € 7.723,94 <i>arrotondato</i> € 7.700,00 (euro settemilasettecento/00)
Box auto via Piemonte n.2/A Foglio SNA/26 p.IIa 1297 sub. 87	€ 12.158,06 x 0,90 = € 10.942,25 <i>arrotondato</i> € 10.900,00 (euro diecimilannovecento/00)
Box auto via Piemonte n.2/A Foglio SNA/26 p.IIa 1297 sub. 90	€ 10.012,52 x 0,90 = € 9.011,27 <i>arrotondato</i> € 9.000,00 (euro novemila/00)

Box auto via Piemonte n.2/A Foglio SNA/26 p.IIa 1297 sub. 93	€ 15.018,78 x 0,90 = € 13.516,90 <i>arrotondato</i> € 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento/00)
---	--

5. CONCLUSIONI

I beni in perizia sono sette unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate nel Comune di Brescia all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Piemonte" in via Zara/via Piemonte, catastalmente identificate alla sezione SNA foglio 26 particella 1297 subalterni 12, 13 e 21 (tipologia "abitazioni di tipo economico"), 86, 87, 90 e 93 (tipologia "box auto").

Tali cespiti sono 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 delle sopra elencate unità immobiliari 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, 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 i più probabili valori di mercato degli immobili all'attualità siano i seguenti:

- Abitazione di tipo economico ubicata in via Piemonte n.2, piano terra, catastalmente identificata alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 12:
€ 55.900,00 (euro cinquantacinquemilanovecento/00);

- Abitazione di tipo economico ubicata in via Piemonte n.2, piano primo, catastalmente identificata alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 13:
€ 55.100,00 (euro cinquantacinquemilacento/00);
- Abitazione di tipo economico ubicata in via Zara n.97, piano primo, catastalmente identificata alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 21:
€ 97.700,00 (euro novantasettemilasettecento/00);
- Box auto ubicato in via Piemonte 2/A, catastalmente identificato alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 86:
€ 7.700,00 (euro settemilasettecento/00);
- Box auto ubicato in via Piemonte 2/A, catastalmente identificato alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 87:
€ 10.900,00 (euro diecimilanovecento/00);
- Box auto ubicato in via Piemonte 2/A, catastalmente identificato alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 90:
€ 9.000,00 (euro novemila/00);
- Box auto ubicato in via Piemonte 2/A, catastalmente identificato alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 93:
€ 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento/00).

Brescia, 27/04/2019

Il RESPONSABILE TECNICO

Gianluca Delmonaco

(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE
UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO
Angelo Iero (*)

(firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Alfonso Orabona

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