

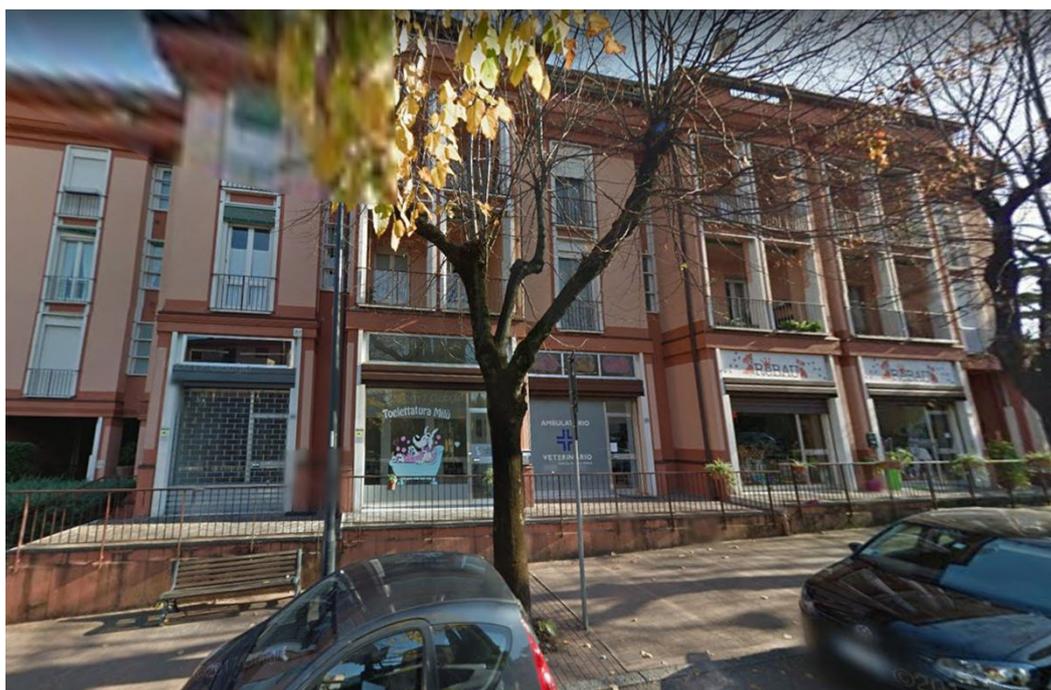
Prot. 77246/19  
del 31/05/2019

**Direzione Regionale della Lombardia - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio provinciale-Territorio**  
Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308354111 - [dp.brescia@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.brescia@pce.agenziaentrate.it) - [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)

*oggetto*

**Relazione di stima di due unità immobiliari, un appartamento ed un box auto, appartenenti ad un edificio ubicato in Desenzano del Garda (BS) di proprietà dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa ed oggetto di futura alienazione.**

Via Vittorio Veneto n. 54-59 - Desenzano del Garda (BS)



*committente*

**EsaCRI - Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana**

Via Toscana, 12 - 00187 Roma

Prot. 77246/2019

**Relazione di stima di un'unità immobiliare a destinazione residenziale e di un box auto appartenenti ad un edificio ubicato in Desenzano del Garda (BS) di proprietà dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa ed oggetto di futura alienazione.**

Via Vittorio Veneto, 54 e 59 - Desenzano del Garda (BS)

**INDICE**

PREMESSA .....	2
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....	2
1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....	2
1.2. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO AL QUALE APPARTENGONO LE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA .....	5
1.3. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA .....	8
1.4. UTILIZZO ATTUALE .....	11
1.5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	11
1.6. CONSISTENZA .....	12
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE .....	14
2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE .....	14
2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA .....	14
2.2.1. GENERALITÀ .....	14
2.2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA .....	15
2.2.3. PRESCRIZIONI URBANISTICHE .....	16
2.3. CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ .....	20
2.4. SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI .....	20
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	21
3.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	21
3.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA .....	21
3.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	21
3.3.1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE .....	22
3.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO .....	24
3.5. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO .....	25
4. CONSIDERAZIONI ESTIMALI .....	37
5. CONCLUSIONI .....	37

## PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 77246 del 31 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, in particolare, il più probabile valore di mercato all'attualità di due unità immobiliari, un appartamento e un box auto, ubicate nel comune di Desenzano del Garda rispettivamente ai civici 59 e 45 di via Vittorio Veneto e catastalmente identificate alla sezione NCT foglio 5 particella 143 subalterni 32 e 58, 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 (attualmente 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.

## PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Desenzano del Garda è un comune situato ad est della città di Brescia sulla sponda occidentale bresciana del Lago di Garda, al centro di un ampio golfo delimitato ad ovest dal Monte Corno e ad est dalla penisola di Sirmione.

Gode di una posizione geografica privilegiata rispetto ad altri comuni del lago poiché beneficia della vista sulla massima estensione dello stesso.

Il comune sorge ad un'altitudine di 67 metri sul livello del mare, è caratterizzato da una superficie di 59,26 Km<sup>2</sup> e, con la sua popolazione di circa 29.000 abitanti, è il paese più popoloso del lago ed il secondo della provincia di Brescia ed è appartenente alla Regione Agraria n. 11 denominata "Morenica Nord Occidentale del Benaco".

Il territorio comunale, posto ad un'altitudine compresa tra i 65 e i 167 metri sul livello del mare, ha una destinazione prevalente nei settori agricolo, terziario e residenziale (negli ultimi anni si è registrato un forte aumento delle costruzioni edilizie a causa dell'incremento, nel periodo estivo, della presenza turistica).

Oltre al capoluogo sono presenti due frazioni: Rivoltella, che prima del quadro di riordino delle amministrazioni locali avvenuto nell'anno 1926 costituiva un comune autonomo, e San Martino della Battaglia, dove si combatté la storica battaglia di San Martino della seconda guerra di indipendenza.

Desenzano del Garda confina a nord con il Lago di Garda, a nord ovest con Padenghe sul Garda, a sud ovest con Lonato del Garda e ad est con Pozzolengo, Sirmione e con il comune veneto di Peschiera del Garda.

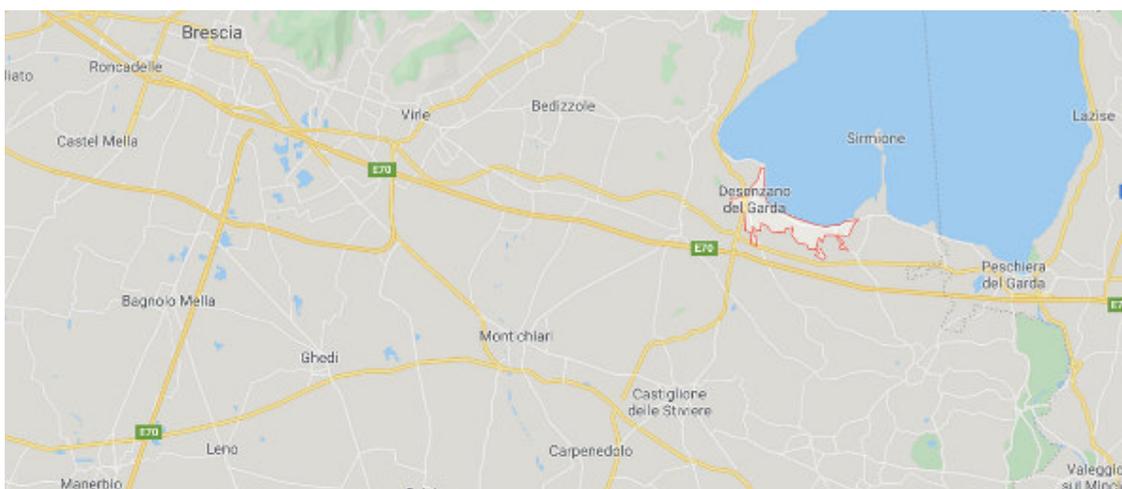
La posizione geografica nella quale si trova è particolarmente favorevole sia per il clima di tipo mediterraneo con inverni più caldi rispetto alla città capoluogo, sia per il facile raggiungimento di altre importanti cittadine: la vicinanza agli aeroporti di Montichiari e di Verona e all'autostrada Milano-Venezia con casello autostradale posto a 2 Km dal centro urbano nonché la presenza di regolari linee di navigazione che collegano la cittadina a tutte le altre località lacustri sia bresciane che non oltre alla linea ferroviaria Parigi-Berna-Milano-Venezia-Zagabria (corridoio n° 5) in aggiunta alla viabilità locale, la rendono un nodo territoriale di tale importanza che viene considerata la "capitale del Garda".

Desenzano del Garda dista 33 Km da Brescia ed è raggiungibile percorrendo la strada statale 11 dir oppure l'autostrada A4 Milano- Venezia.

L'economia del comune di Desenzano del Garda è basata principalmente sull'attività agricola e sul turismo. Sul territorio comunale sono presenti alberghi, case vacanze e "Bed&Breakfast" che vengono occupati, per la maggior parte da turisti stranieri amanti del Lago di Garda con le sue

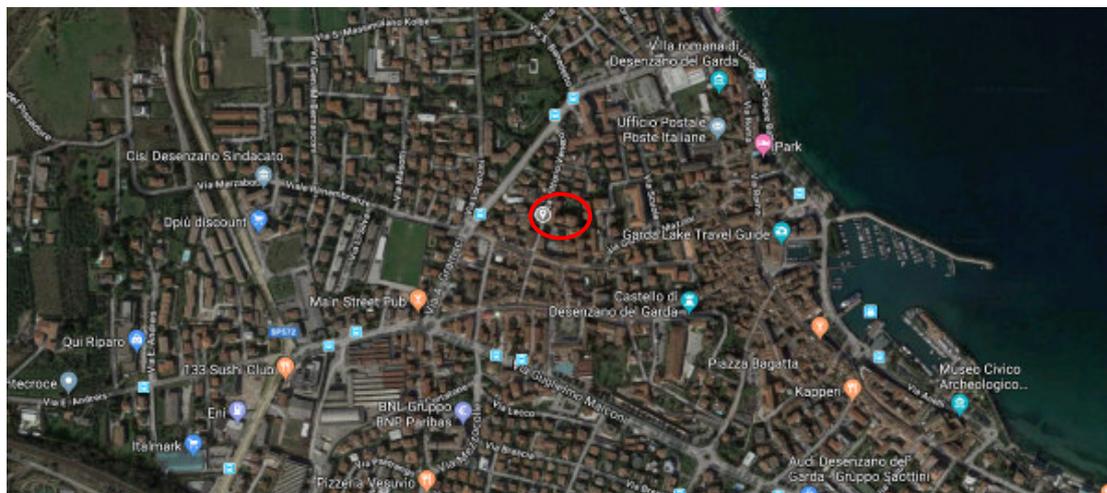
spiagge, i suoi parchi divertimento e i suoi sentieri percorribili a piedi o in bicicletta. Immediatamente a sud del paese, si estendono le colline moreniche che si prestano ad un turismo naturalistico.

Per quanto riguarda l'attività agricola notevole importanza riveste la coltivazione della vite e dell'olivo con la produzione di celebrati vini oltre all'olio extravergine di oliva DOP. Tutto ciò permette di percorrere itinerari gastronomici tra agriturismi, trattorie e cantine.



Individuazione del comune nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima mediante stradario

I beni oggetto di stima, sono ubicati ai civici 59 e 45 di via Vittorio Veneto nel capoluogo, a poche centinaia di metri dal lungo lago e dal centro del paese ed a circa un chilometro dalla stazione ferroviaria della linea Milano-Venezia.



Macro-individuazione della zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di stima mediante ortofoto

La zona, a prevalente destinazione residenziale, grazie alla vicinanza al centro del paese, al facile raggiungimento, all'ottima dotazione di servizi oltre alla vicinanza al lago che la caratterizza, risulta essere di ottima appetibilità sul mercato immobiliare.

### **1.2. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO AL QUALE APPARTENGONO LE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA**

Le unità immobiliari oggetto di stima appartengono ad un fabbricato a prevalente destinazione residenziale denominato "Condominio La Quietè" ubicato a Desenzano del Garda (BS) in via Vittorio Veneto ed edificato negli anni '60.



*Vista dell'edificio da via Vittorio Veneto in Desenzano del Garda (BS)*

Il palazzo è caratterizzato da una forma in pianta irregolare, articolandosi attraverso cinque corpi di fabbrica disposti in successione ed aventi ciascuno un proprio vano scala ed un proprio numero di piani fuori terra, è costituito da centododici unità immobiliari (tra appartamenti, locali cantina e autorimesse e quattro unità a destinazione commerciale prospicienti la via Vittorio Veneto) ed è dotato di un piano seminterrato, nel quale sono dislocati i locali cantina e le autorimesse pertinenziali, e di un giardino condominiale.



Vista dell'edificio mediante ortofoto satellitari – Fonte: Google Maps

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



Vista degli accessi al cortile del condominio "La Quiete" – Fonte: StreetView

Al cortile del complesso immobiliare si accede mediante una galleria carrabile chiusa mediante cancello ad apertura manuale (in corrispondenza del civico 59), un ingresso pedonale ed un cancello carraio elettrico ad azionamento automatico posto in corrispondenza della rampa di accesso ai box auto (in corrispondenza del civico 45). Il cortile interno, piastrellato mediante mattonelle in cemento, conduce ai vani scala di ciascun corpo di fabbrica e al giardino condominiale.



*Cortile di accesso ai corpi di fabbrica e alle autorimesse*

*Giardino condominiale*

L'accesso ai vani scala dei corpi di fabbrica avviene mediante serramenti in legno e vetro con struttura a doppio battente.

I vani scala sono tinteggiati e pavimentati in piastrelle di marmo così come i gradini (le alzate di marmo nero, le pedate di marmo bianco) che sono provvisti di ringhiera di protezione in ferro con corrimano in legno. Gli interpiani di ciascun vano scala sono raggiungibili anche mediante ascensore.

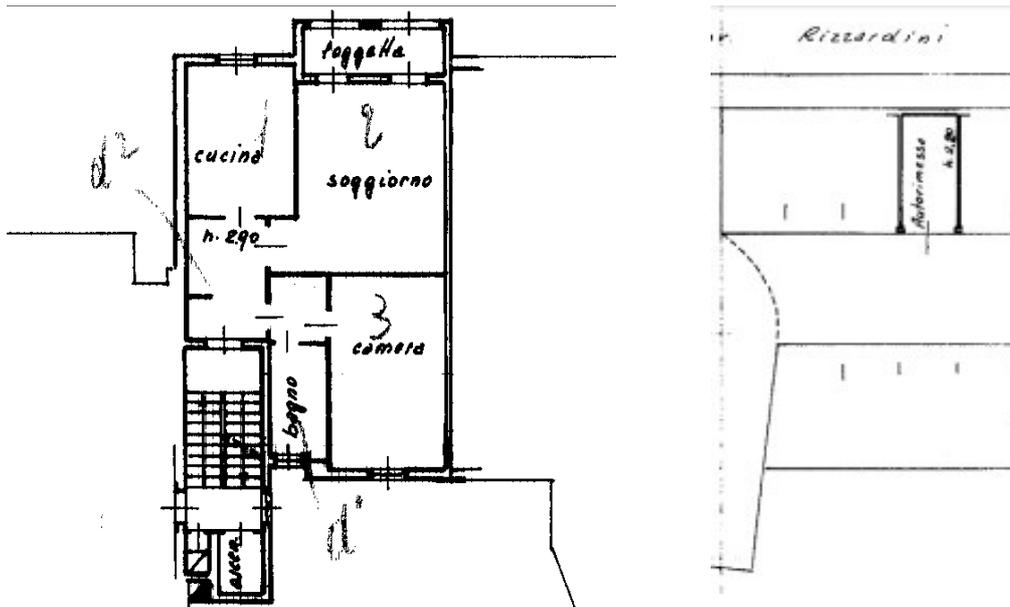


*Vista degli accessi al cortile del condominio "La Quiete" – Fonte: StreetView*

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

### 1.3. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

I beni in perizia sono due unità immobiliari, un appartamento ed un box auto, appartenenti all'edificio civile precedentemente descritto con accesso che avviene rispettivamente dalla galleria carrabile posto al civico 59 di via Vittorio Veneto (vano scala "D") e dal cancello carrabile collocato in corrispondenza del civico 45 della medesima via.



Estratto planimetria catastale - Sezione NCT Foglio 5 mappale 143 subalterni 32 e 58

L'appartamento, posto al piano terzo, è caratterizzato da una superficie commerciale complessiva pari a 98 m<sup>2</sup> e da un'altezza dei locali principali pari a 2,90 m; è costituito da due locali, un ingresso, una cucina, un disimpegno, un servizio igienico, un balcone ed un locale cantina.



Atrio di ingresso



Cucina



Soggiorno



Disimpegno e vano ripostiglio

Sull'atrio di ingresso si affacciano il soggiorno, la cucina ed il disimpegno che porta alla camera da letto, al bagno ed al piccolo ripostiglio.



Servizio igienico



Camera da letto



Ripostiglio

Il soggiorno è dotato di due portefinestre che si affacciano ad una loggetta caratterizzata da vista panoramica sul lago. La vista lago è fruibile anche dalla finestra della cucina.



*Loggetta e vista che offre*

Le finiture dell'appartamento sono quelle originarie tipiche dell'epoca di costruzione: i pavimenti sono realizzati in piastrelle di marmo nella zona giorno, nel disimpegno e nel piccolo vano ripostiglio, in mattonelle di ceramica in cucina ed in bagno, in parquet nella camera da letto; tutti i vani dell'appartamento hanno pareti e soffitti intonacati al civile così come il bagno nel quale è presente un rivestimento realizzato mediante piastrelle di ceramica; le porte interne all'appartamento sono in legno tamburato; le finestre e le portefinestre sono caratterizzate da una struttura in legno con vetro semplice e sono munite di tapparelle con cinghia avvolgibile manualmente. Gli impianti presenti sono quelli tipici delle abitazioni dell'epoca quindi impianto elettrico, telefonico, idraulico, boiler elettrico per la produzione di acqua calda e riscaldamento centralizzato.



*Locale cantina*



*Autorimessa*

Completano la dotazione dell'appartamento un locale cantina finestrato ed un box auto (l'unità immobiliare catastalmente identificata al subalterno 58) posti al piano interrato.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta in uno stato manutentivo e conservativo che, per la presenza delle finiture e degli impianti originari dell'epoca di costruzione, è considerabile scadente.

#### 1.4.UTILIZZO ATTUALE

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

#### 1.5.IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Attualmente le due unità immobiliari oggetto di stima (appartamento ed autorimessa) sono catastalmente identificate come segue:

##### Comune di Desenzano del Garda (BS)

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

##### Catasto Fabbricati

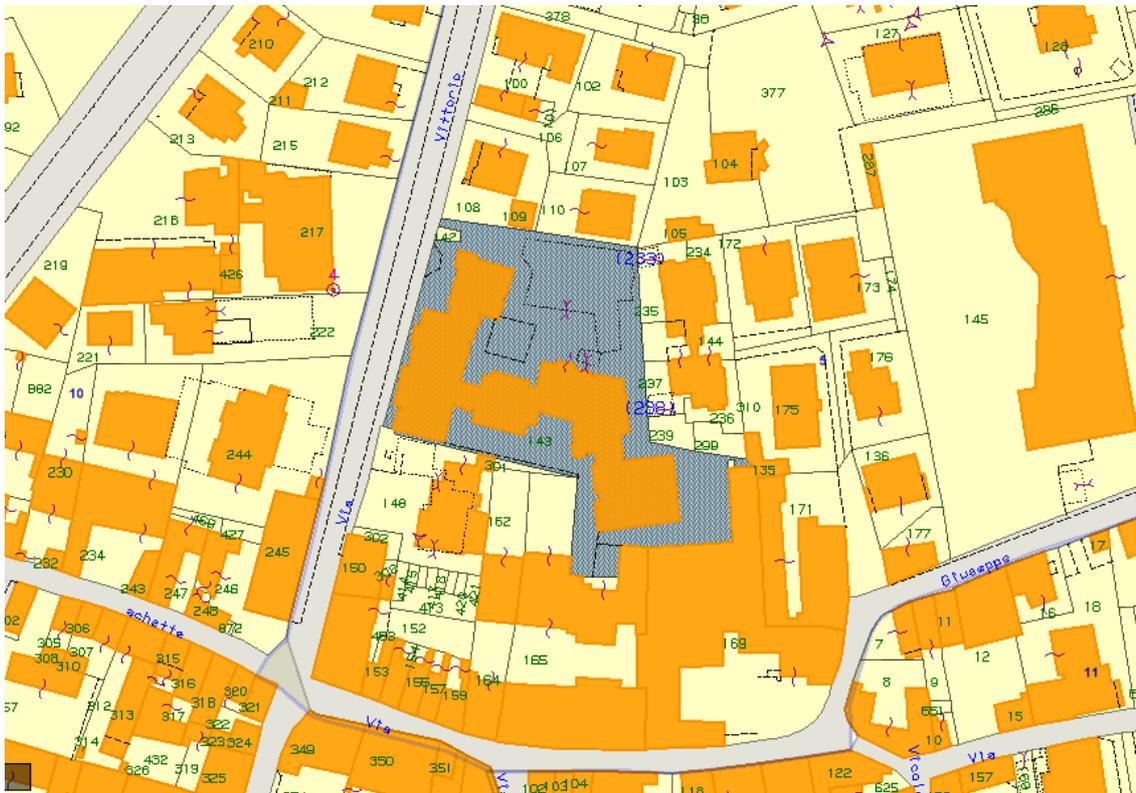
Sezione Urbana	Fog.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
NCT	5	143	32	1	A/2	3	4 vani	632,14	Via Vittorio Veneto piano: 3
NCT	5	143	58	1	C/6	2	13 m <sup>2</sup>	54,38	Via Vittorio Veneto piano: S1

##### Catasto Terreni

Foglio	Particella	Porzione	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale €	Agrario €
5	143	-	-	Ente Urbano	-	-	37	40	-	-

##### Coerenze

Nella mappa catastale vigente, il fabbricato nel quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di stima confina, partendo da nord e procedendo in senso orario, con le particelle 108, 110, 103, 234, 235, 144, 237, 239, 299, 135, 169, 165, 301, 148, la Via Vittorio Veneto e con la particella 142.



*Estratto mappa*

### **1.6. CONSISTENZA**

La consistenza delle unità immobiliari è stata desunta partendo dalle planimetrie presenti 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 (attualmente 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 nella 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 superficie dell'autorimessa viene applicato un coefficiente pari a 0,72 determinato dal rapporto tra le quotazioni medie dei box auto e delle abitazioni civili desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e relative alla zona alla quale appartengono le unità immobiliari oggetto di stima.

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

Foglio	Mappale	Subalterno	Piano	Classificazione dei locali	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie lorda ragguagliata arrotondata
5	143	32	Terzo	Vani principali e accessori diretti	81 m <sup>2</sup>	1,00	81 m <sup>2</sup>
				Balconi, terrazzi e simili comunicanti	7 m <sup>2</sup>	0,30	2 m <sup>2</sup>
			Piano sotterraneo	Vani accessori indiretti non comunicanti	15 m <sup>2</sup>	0,25	4 m <sup>2</sup>
		58	Piano interrato	Autorimessa	15 m <sup>2</sup>	0,72	11 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA</b>							<b>98 m<sup>2</sup></b>

## 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.).

### 2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA

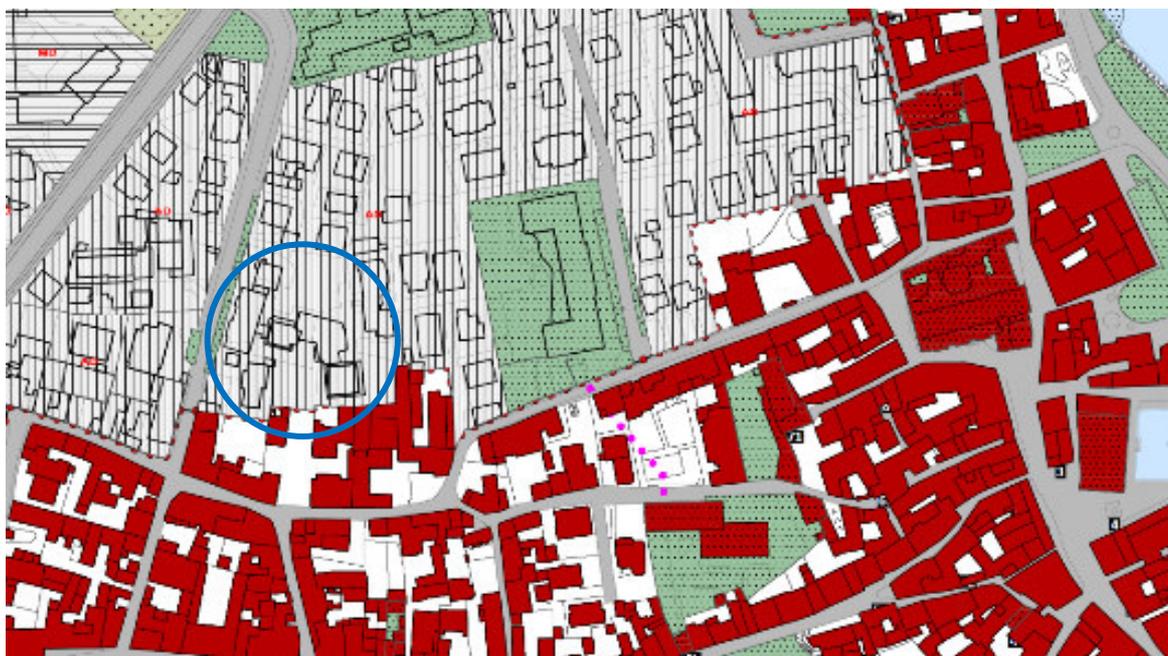
#### 2.2.1. GENERALITÀ

Attualmente nel Comune di Desenzano del Garda vige la prima variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) redatta ai sensi dell'art 13 della L.R 12/05 e s.m.i., approvata in data 24 marzo 2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 e divenuta vigente in data 28 giugno 2017, a seguito di pubblicazione sul BURL n° 26 - Serie avvisi e concorsi dell'avviso di deposito del PGT e la seconda variante per Programma Integrato di

Intervento denominato ATRU-P16 approvata in data 19 aprile 2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 e divenuta vigente in data 31 maggio 2017, a seguito di pubblicazione sul BURL n° 22 - Serie avvisi e concorsi dell'avviso di deposito del PGT con la quale è stato variato il Piano delle Regole del P.G.T..

### 2.2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA

Secondo la normativa citata al precedente paragrafo, l'immobile al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di stima ricadono nella zona urbanistica denominata "**Ambiti Residenziali Consolidati - Ambiti residenziali ad alta densità**" assoggettato alle disposizioni di cui all'articolo 31 delle Norme Tecniche Attuative del Piano delle Regole.



AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI



Ambiti residenziali ad alta densità - art. 31 -

*Estratto della tavole Tav. PR2 - Quadrante 4 - Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione*

Tale zona comprende "ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità alta e dalla limitata presenza di spazi pertinenziali a giardino. [...] Si tratta della zona residenziale di meno recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni plurifamiliari a più piani.

### 2.2.3.PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Negli **Ambiti Residenziali consolidati ad alta densità** "sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate nella tabella:

Destinazioni			quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile% della slp	Soglia dimensionale massima mq slp
<b>RESIDENZA (prevalente)</b>	<b>R</b>			
Res.extra agri.	Ra	ammesse	100	
Res. Agricola	Rb	non ammesse		
Res. Extra agr. In ambiti agr.	Rc	non ammesse		
Res. di servizio	Rd	non ammesse		
Res. non coerente con la destinazione d'uso d'ambito	Re	non ammesse		
<b>TURISTICO (prevalente)</b>	<b>T</b>			
Alberghi	Ta	ammesse	100	
Residenza Turistica Alberghiera- RTA	Tb	ammesse	100	
Motel	Tc	ammesse	100	
Villaggio albergo	Td	ammesse	100	
Albergo meublè o garni	Te	ammesse	100	
Albergo – dimora storica	Tf	ammesse	100	
Albergo – centro benessere	Tg	ammesse	100	
Albergo - diffuso	Th	ammesse	100	
Case per ferie	Ti	ammesse	100	
Ostelli per la gioventù	Tl	ammesse	100	
Case e appartamenti per vacanze	Tm	ammesse	100	
Villaggi turistici	Tn	non ammesse		
Campeggi	To	non ammesse		
Aree di sosta	Tp	non ammesse		
<b>(b) DIREZIONALE (complementare)</b>	<b>D</b>			
Complessi per uffici	Da	ammesse	30	
Studi professionali	Db	ammesse	30	
Uffici compl.. ad altre attività	Dc	non ammesse		
<b>(b) COMMERCIALE (complementare)</b>	<b>C</b>			
<b>(a) Esercizi di vicinato</b>	Ca	ammesse	30	250 per attività
Media struttura di vendita	Cb1	ammesse	30	600 per attività
Media struttura di vendita	Cb2	non ammesse		
Grande struttura di vendita	Cc	non ammesse		
Centro commerciale	Cd	non ammesse		
Vendita di merci ingombranti	Ce	non ammesse		

Pubblici esercizi	Cf	ammesse sono esclusi: ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.)	30	300 sul lotto
Distributori di carburante	Cg	non ammesse		
Nuovi formati	Ch	non ammesse		
Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto	Ci	non ammesse		
Esercizio di spaccio aziendale	Cl	non ammesse		

<b>(b) PRODUTTIVO (complementare)</b>	P			
Produt. Extra agric. in zona agric.	Pa	<b>non ammesse</b>		
<b>(c) Artigianato di servizio</b>	Pb	ammesse	30	300 sul lotto
<b>(c) Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito</b>	Pc	ammesse	preesistente	
Artigianato e industria	Pd	<b>non ammesse</b>		
Attività estrattiva	Pe	<b>non ammesse</b>		
Depositi a cielo aperto	Pf	<b>non ammesse</b>		
<b>AGRICOLA (complementare)</b>	A			
Depositi e strutt. A servizio di azienda agric	Aa	<b>non ammesse</b>		
Allevam zootecnici familiari	Ab	<b>non ammesse</b>		
Allev. zootecnici non intensivi	Ac	<b>non ammesse</b>		
Allev. zootecnici intensivi	Ad	<b>non ammesse</b>		
Serre fisse	Ae1	<b>non ammesse</b>		
Serre mobili	Ae2	<b>non ammesse</b>		
Attività agrituristica	Af	<b>non ammesse</b>		
<b>(b) STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO (complementare)</b>	S			
Discoteche e sale da ballo	Sa	<b>non ammesse</b>		
Attrezzat. culturale per lo spett.	Sb	ammesse	100	
Parcheggi privati	Sc	ammesse	100	
Attrezzature sportive	Sd	<b>non ammesse</b>		
Attrezzature sportive spettacolari	Se	<b>non ammesse</b>		
Attrezzature per la salute	Sf	ammesse	100	
<b>SERVIZI PUBBLICI (complementare)</b>	SP			
Parcheggi pubblici	SPa	ammesse		
Verde pubblico	SPb	ammesse		
Scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore	SPc	ammesse		
Servizi pubblici di livello comun.	SPd	ammesse		
Attrez. pubbl. d'interesse generale	SPe	ammesse		
Impianti d'interesse generale	SPf	<b>non ammesse</b>	<b>non ammesse</b> salvo le preesistenze nonché quanto specificato all' art. 25 destinazione "SPF ultimo capoverso.	

(a) Per gli esercizi di vicinato, la quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile del 30% della slp potrà subire incremento nel rispetto della soglia dimensionale massima pari a 250 mq per attività nei casi in cui gli esercizi di vicinato interessano i piani terra degli immobili.

(b) Le destinazioni di tipo complementare non potranno comunque superare complessivamente il 50% della slp prevista per il lotto interessato, ad eccezione dei servizi pubblici nonché delle destinazioni specificatamente consentite per le quali viene indicata una "quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile" di valore superiore al 50%.

(c) Per il dettaglio delle attività produttive ritenute compatibili o non, con le destinazioni di piano, si rimanda all'articolo specifico "dettaglio delle attività compatibili alle destinazioni produttive di Piano" allegato in calce alle presenti.

### **Standard urbanistici**

*Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.*

### **Modalità d'intervento**

*L'applicazione delle modalità d'intervento vengono attuate attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente".*

I parametri edilizi caratterizzanti la zona sono i seguenti:

## Indici

		INDICE - Fatti salvi i comparti a volumetria definita di cui al successivo punto 14	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del P.G.T.
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario	2.00	Si	10%
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria			10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,50		10%
%	Indice drenante	30		
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predetermin.			
Mq	Copertura predeterminata			
<b>Altezza</b> (per gli edifici esistenti l'altezza deve essere calcolata come definito all'art. 19.1)	<b>Allineamenti</b>	<b>Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta (in caso di demolizione)</b>		
10,00	No	No		
12,00	Per ambiti con indici superiori a 2,00 mc/mq di cui al successivo punto 14 (ambiti soggetti a prescrizioni specifiche)			

## Condizioni

- Costituisce comparto/lotto teorico di riferimento, la parcellizzazione derivante dalle recinzioni esistenti all'atto dell'adozione del PGT così come riscontrabile dall'aerofotogrammetrico o dall'ortofoto.
- In caso di interventi temporalmente differenziati nel quinquennio il superamento dei limiti anzidetti (cfr. all'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi) andrà verificato cumulativamente nell'occasione di ogni pratica edilizia.
- L'utilizzo della facoltà di incrementare i valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT è subordinata all'attuazione di opere di mitigazione costituite dalla piantumazione di alberature per una copertura del lotto libero da edificazione di almeno il 30%, nonché dell'eliminazione di tutti i materiali e le soluzioni incongrue per caratteristiche e modalità rispetto al contesto presenti nell'esistente.
- Per gli edifici plurifamiliari multipiano, l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT, è applicabile solo in modo unitario su tutto l'edificio."

**Distanza dai confini:**

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5,00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5,00 o come da convenzione

**Distanza dagli edifici:**

Piano attuativo		Permesso di Costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Pari a H, mai < 10,00	Secondo P.A.	Pari a H, mai < 10,00 o in aderenza

**Distanza dalle strade:**

Piano attuativo		Permesso di costruire
Distanza dal perimetro esterno	Interni al comparto	
Secondo DM 2/4/68	Secondo P.A.	5 mt

In caso di intervento su fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è prevista la possibilità di sopralzo mantenendo l'esistente distanza dai confini e dai fabbricati anche se inferiore a mt. 5 e a 10,00 mt fatta salva la presenza di pareti finestrate alla quota del sopralzo.

**"Distanza da ambiti di piano** = distanza dai confini di cui al precedente punto 6), fatta salva la contiguità con la medesima proprietà ed escludendo comunque nel caso il confine sia con ambiti destinati a servizi dal PGT."

**"Recinzioni**

I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3 mt. e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi o, in alternativa essere dotati di apertura automatizzata.[...]

L'altezza consentita per le recinzioni è da intendere come la somma della superficie opaca e trasparente.

CONTESTO	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA	di cui max per. superficie opaca	di cui max per. superficie trasparente
- su strade pubbliche	2,20 mt	1,00 mt	2,20 mt
- su confini privati	2,40 mt	2,40 mt	2,40 mt

- in omogeneità di allineamento qualora indicato dal responsabile del procedimento.

- in caso di piano naturale di campagna non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica calcolata per singole porzioni.

- Si prescrive per le recinzioni di nuova realizzazione l'arretramento laterale dal fronte stradale di almeno 1,50 m o secondo quanto eventualmente previsto nel Piano Urbano del Traffico o nei progetti di opere pubbliche, indipendentemente alle necessità di cui all'art. 23bis e 23ter.

- Si rimanda inoltre alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni a garanzia che sulle strade aperte al pubblico transito tali recinzioni non interferiscano con la sicurezza della circolazione, in particolare occludendo o riducendo la visibilità"

#### **"muri di sostegno/recinzioni**

[...] sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt 1,20.

#### **H. muri di sostegno:**

- Su strada pubblica - con altezza massima di 2,00 mt

- verso confini privati - con altezza massima di 2,50 mt

con possibilità di deroga in caso di necessità oggettive e circostanziate."

#### **Parcheggi pertinenziali ex art. 41 sexies n. 1150 come modificato dalla L. 122/89**

" L'applicazione del parametro minimo di 1 mq ogni 10 mc dovrà comunque garantire la dotazione minima di un posto auto ogni alloggio."

### **2.3.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.

### **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 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.

### **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 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.

### 3.3.1. 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.

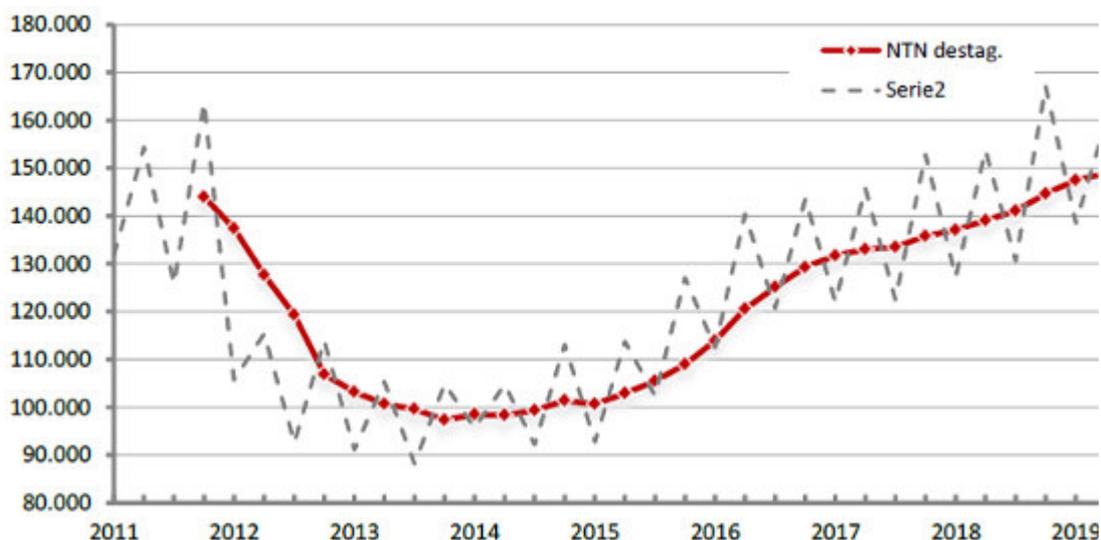


Figura 1: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

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.

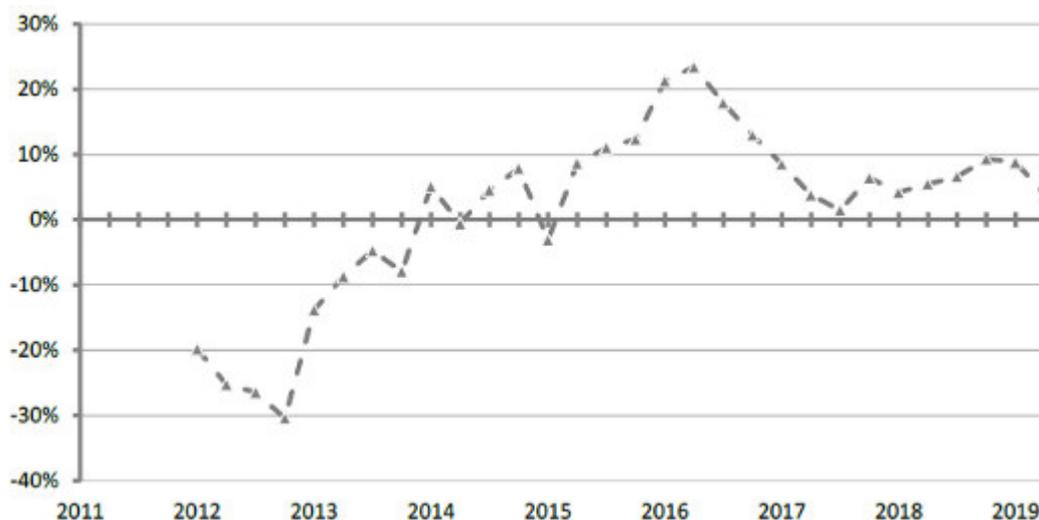


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

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%
<b>Italia</b>	<b>153.693</b>	<b>130.609</b>	<b>167.068</b>	<b>138.525</b>	<b>159.619</b>	<b>8,8%</b>	<b>3,9%</b>

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.

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).

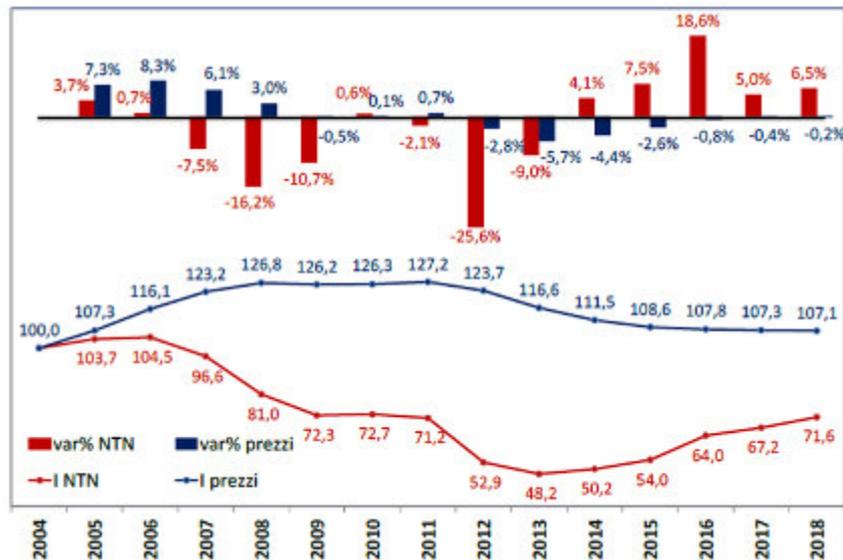


Figura 3: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004.

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

### 3.4.METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO

Con riferimento allo scopo della stima, considerando quanto dichiarato nel capitolo "3.1 Descrizione Urbanistica", vista la della 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.

### **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 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.

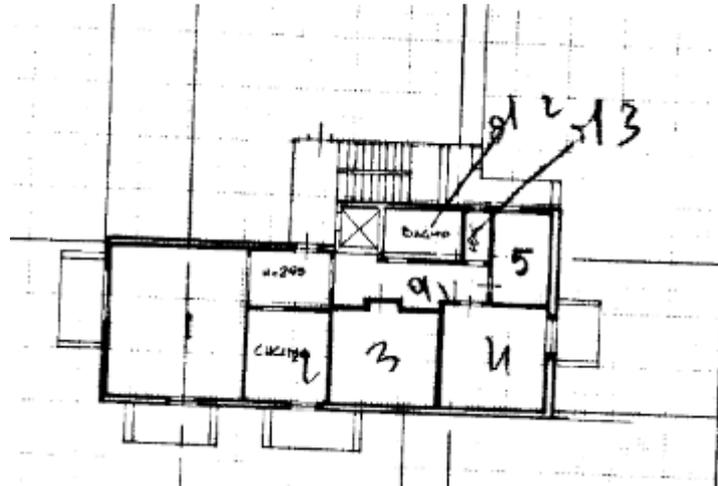
Si riportano di seguito le schede sintetiche di rilevazione dei dati immobiliari che si assumono a confronto.

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

C<sub>a</sub>) Atto notaio Corrado Defendi di rep. 61938 racc. 23806 del 24/06/2019.

#### Comune di Desenzano del Garda

Comune	Ubicazione Immobile – Zona OMI	Stato manutentivo edificio	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commercial e (m <sup>2</sup> )	Valore complessivo (€)
Desenzano del Garda (BS)	Fascia centrale – Zona B2: Centro storico e zona porto	Normale	Normale	133	420.000,00



Sez. NCT Fg.5 mn. 22 sub. 10 - Estratto planimetria catastale

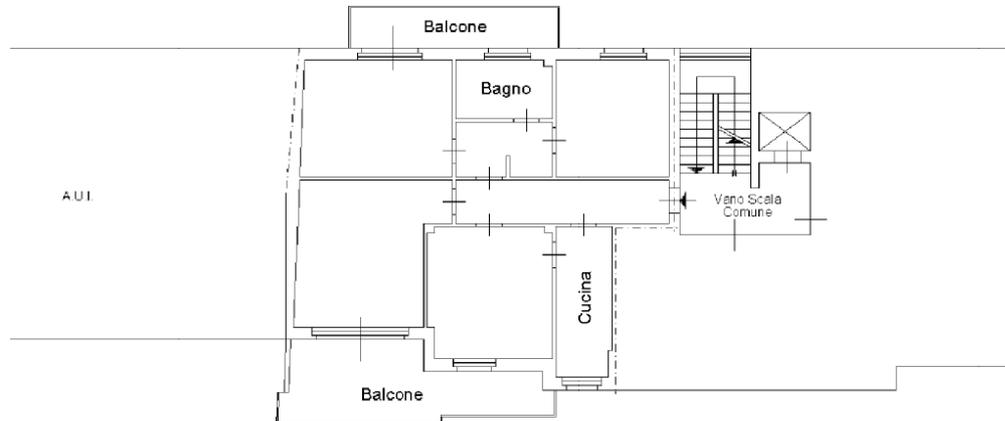
Trattasi di appartamento situato in un palazzo, in normale stato manutentivo, avente una tipologia architettonica di tipo civile ubicato al civico 37 del Lungolago Cesare Battisti nel comune di Desenzano del Garda, nella stessa zona OMI dell'immobile oggetto di stima, in una posizione ricercata di tale zona. L'unità immobiliare, posta all'ultimo piano servito da ascensore, è esposta a nord ed è caratterizzata da quattro affacci di cui quello prevalente di pregio (vista lago). L'immobile ha una superficie commerciale pari a mq 133, una qualità distributiva di tipo normale, è dotato di due servizi igienici e box auto; all'epoca dell'atto di compravendita versava in normale stato di conservazione e manutenzione.

C<sub>b</sub>) Atto notaio Corrado Defendi di rep. 61134 racc. 23170 del 13/06/2018.

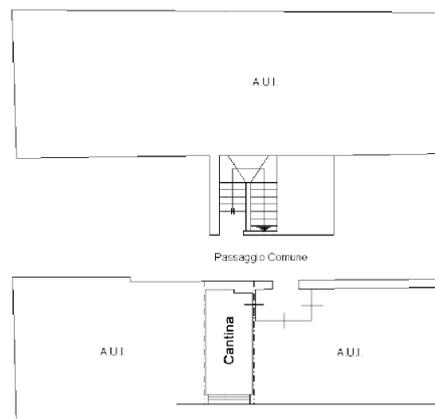
*Comune di Desenzano del Garda*

Comune	Ubicazione Immobile – Zona OMI	Stato manutentivo edificio	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale e (m <sup>2</sup> )	Valore complessivo (€)
Desenzano del Garda (BS)	Fascia centrale – Zona B2: Centro storico e zona porto	Normale	Scadente	133	340.000,00

**Piano Quarto  
H=2,78 m**



**Piano Primo Sottostrada  
H=2,10 m**



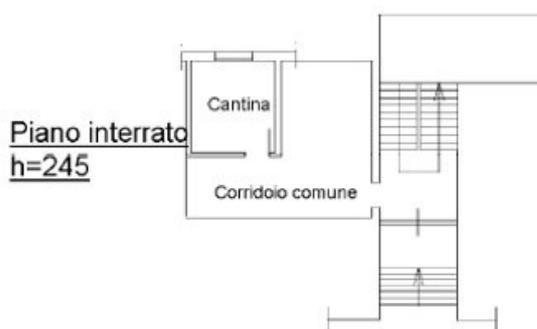
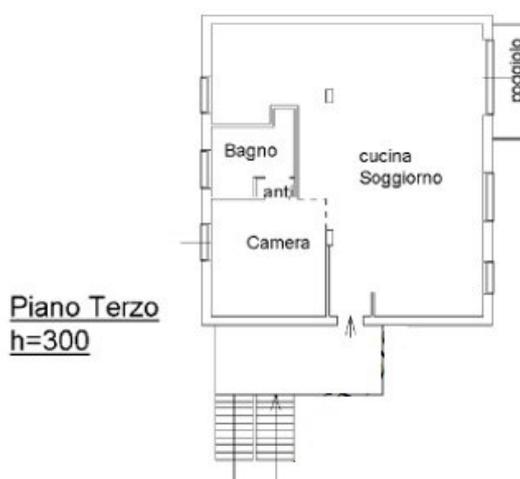
Sez. NCT Fg.5 mn. 22 sub. 10 - Estratto planimetria catastale

Trattasi di appartamento situato in un fabbricato, in normale stato manutentivo, avente una tipologia architettonica di tipo civile ubicato al civico 3 di via Scavi Romani nel comune di Desenzano del Garda, nella stessa zona OMI dell'immobile oggetto di stima. L'unità immobiliare, posta al quarto ed ultimo piano servito da ascensore, è esposta ad est-ovest ed è caratterizzata da due affacci di cui quello prevalente di pregio (vista lago). L'immobile ha una superficie commerciale pari a mq 133, una qualità distributiva di tipo normale, è dotato di un servizio igienico, di cantina pertinenziale e di box auto; all'epoca dell'atto di compravendita versava in scadente stato di conservazione e manutenzione.

C.) Atto notaio Gianluca Rosa di rep. 9645 racc. 6700 del 02/08/2019.

Comune di Desenzano del Garda

Comune	Ubicazione Immobile – Zona OMI	Stato manutentivo edificio	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale e (m <sup>2</sup> )	Valore complessivo (€)
Desenzano del Garda (BS)	Fascia centrale – Zona B2: Centro storico e zona porto	Normale	Normale	108	430.000,00



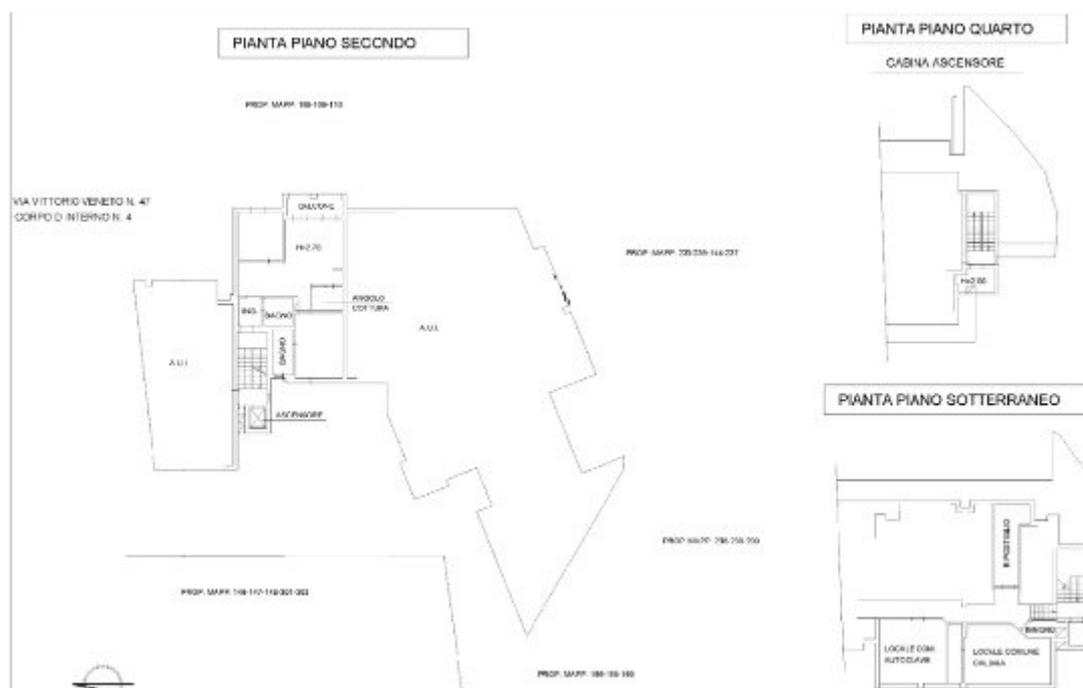
Trattasi di appartamento situato in un fabbricato, in normale stato manutentivo, avente una tipologia architettonica di tipo civile ubicato al civico 40 di via Annunciata nel comune di Desenzano del Garda, nella stessa zona OMI dell'immobile. L'unità immobiliare, posta al terzo ed ultimo piano, è esposta ad est-ovest ed è caratterizzata da due affacci di cui quello prevalente di pregio (vista lago). L'immobile è caratterizzato da una superficie commerciale pari a mq 108, da una qualità distributiva di tipo normale, è dotato di un servizio igienico e di cantina pertinenziale; all'epoca dell'atto di compravendita versava in normale stato di conservazione e manutenzione.

C<sub>d</sub>) Atto notaio Ciro De Vito di rep. 48513 racc. 24273 del 15/11/2018.

Comune di Desenzano del Garda

Comune	Ubicazione Immobile – Zona OMI	Stato manutentivo edificio	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore complessivo (€)
Desenzano del Garda (BS)	Fascia centrale – Zona B2: Centro storico e zona porto	Normale	Scadente	95	220.000,00

Trattasi di appartamento situato in un fabbricato, in normale stato manutentivo, avente una tipologia architettonica di tipo civile ubicato al civico 47 di via Via Vittorio Veneto nel comune di Desenzano del Garda, nella stessa via e zona OMI dell'immobile. L'unità immobiliare, posta al secondo piano servito da ascensore, è esposta ad est-ovest ed è caratterizzata da due affacci di normale qualità. L'immobile è caratterizzato da una superficie commerciale pari a mq 95, da una qualità distributiva di tipo normale, è dotato di un servizio igienico, di cantina pertinenziale e di box auto; all'epoca dell'atto di compravendita versava in scadente stato di conservazione e manutenzione.



Sez. NCT Fg.5 mn. 143 sub. 30 - Estratto planimetria catastale

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 <sub>i</sub> = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Immobili Residenziali		Ca	Cb		Cc		Cd					
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita				
	Estremi	Notaio: Corrado Defendi Numero Repertorio/Raccolta: 61938/23806		Notaio: Corrado Defendi Numero Repertorio/Raccolta: 61134/23170		Notaio: Gianluca Rosa Numero Repertorio/Raccolta: 9645/6700		Notaio: Ciro De Vivo Numero Repertorio/Raccolta: 48513/24273				
	Prezzo o valore assunto (€)	420.000,00		340.000,00		300.000,00		220.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2019		1°/2018		2°/2019		2°/2018		2°/2019		
	Comune	Desenzano del Garda (BS)		Desenzano del Garda (BS)		Desenzano del Garda (BS)		Desenzano del Garda (BS)		Desenzano del Garda (BS)		
	Indirizzo	Toponimo	Lungolago Cesare Battisti		Via Scavi Romani		Via Annunciata		Via Vittorio Veneto		Via Vittorio Veneto	
		Numero civico	37		3		40		47		59	
	Catastali	Sezione	NCT		NCT		NCT		NCT		NCT	
		Foglio	5		5		11		5		5	
		Part.lee	22		133		18		143		143	
Subalterno		10		58 - 105		14		30 - 64		32-58		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B2		B2		B2		B2		B2		
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup>	3.400,00		3.400,00		3.400,00		3.400,00			
		Massimo €/m <sup>2</sup>	4.300,00		4.300,00		4.300,00		4.300,00			
	Valori all'epoca della stima: 2°/2019	Minimo €/m <sup>2</sup>	3.400,00		3.400,00		3.400,00		3.400,00		3.400,00	
Massimo €/m <sup>2</sup>		4.300,00		4.300,00		4.300,00		4.300,00		4.300,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	133,00	Superficie in m <sup>2</sup>	133,00	Superficie in m <sup>2</sup>	108,00	Superficie in m <sup>2</sup>	95,00	Superficie in m <sup>2</sup>	98,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricerca		Normale		Normale		Normale		Normale		
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile		Civile		Civile		Civile		Civile		
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		
	Livello di piano dell'ulu	Ultimo con ascensore	3,00		Ultimo con ascensore	4,00	Ultimo senza ascensore	3,00	Secondo con ascensore	2,00	Intermedio con ascensore	3,00
		Orientamento prevalente dell'ulu	N		E-O		E-O		E-O		E-O	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Di pregio		Di pregio		Di pregio		Normale		Di pregio		
	Stato manutentivo dell'ulu	Normale		Scadente		Normale		Scadente		Scadente		
	Numero di affacci	Quattro		Due		Due		Due		Due		
	Qualità distributiva	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		
Numero V/C	Due		Uno		Uno		Uno		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 B2 nella quale sono ubicati gli immobili oggetto di stima, è pari a 1.100,00 €/m<sup>2</sup>. Tale differenza si è considerata in ugual modo anche per il passaggio dallo stato scadente a quello normale. I valori unitari min. e max. del *subject* saranno pertanto rispettivamente diminuiti e aumentati di 1.100,00 €/m<sup>2</sup>, valore che comprende il costo unitario pari a 600,00 €/m<sup>2</sup> da sostenere per far passare gli immobili dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e quello equivalente per farlo passare dallo stato normale allo stato ottimo (C''). 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.

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.

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							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	B2	B2	B2	B2	B2		
Prezzo rilevato (€)	420.000,00	340.000,00	300.000,00	220.000,00	$V_{\min} \cdot \text{m}^2$	3.400,00	
Epoca d'atto	Semestre OMI di riferimento	1'/2019	1'/2018	2'/2018	$V_{\max} \cdot \text{m}^2$	4.300,00	
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	3.850,00	3.850,00	3.850,00	$C' \cdot (\text{m}^2 / (\text{da scissione a normale}))$	1.100,00	
	Coefficiente epoca $K_p$ (nella zona dei comparabile) ( $V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$ )	1,00	1,00	1,00	$C' \cdot (\text{m}^2 / (\text{da normale a estimo}))$	1.100,00	
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	3.850,00	3.850,00	3.850,00	Epoca stima	2'/2019	
	Coefficiente localizz. $K_L$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$ )	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = $\text{m}^2$ (zona ed epoca subject)	3.850,00	
Consistenza ragguagliata $ST_{Ci}$ (mq)	133	133	108	95	98		
Prezzo unitario $pc$ (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	3.157,89	2.556,39	2.777,78	2.315,79	Prezzo min. ammissibile = $\text{m}^2$ ( $V'_{\min} \cdot \text{m}^2 - C'$ )	2.300,00	
Prezzo unitario omogeneizzato $p'_{ci} = p_{ci} \times k_e \times k_l$ (€/mq)	3.157,89	2.556,39		2.315,79	Prezzo max. ammissibile = $\text{m}^2$ ( $V'_{\max} \cdot \text{m}^2 - C'$ )	5.400,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'_{ci} = p'_{ci} \times ST$ (€)	420.000,00	340.000,00		220.000,00	$p'_{ci} \cdot \text{m}^2 = \text{€}$	2.315,79	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	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													
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc		Cd					
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.			Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	133,00	1,00	133,00	1,00	108,00	1,00	95,00	1,00			98,00	1,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00			Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'ulu	Ultimo con ascensore	9,00	Ultimo con ascensore	9,00	Ultimo senza ascensore	5,00	Secondo con ascensore	7,00			Intermedio con ascensore	8,00
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	N	0,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00			E-O	2,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00			Di pregio	2,00
c8	Stato manutentivo dell'ulu	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00			Scadente	0,00
c9	Numero di affacci	Quattro	3,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00			Due	1,00
c10	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00			Normale	1,00
c11	Numero v/c	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00			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										
N.ordine	CARATTERISTICHE Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
					Ca	Cb	Cc	Cd		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	2.315,79	2.315,79	2.315,79	2.315,79		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	7,0%	29.400,00	23.800,00	21.000,00	15.400,00		
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	7,0%	29.400,00	23.800,00	21.000,00	15.400,00		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XPci	€	15,0%	83.000,00	51.000,00	45.000,00	33.000,00		
c5	Livello di piano dell'ulu	Kc5XPci	€	5,0%	21.000,00	17.000,00	15.000,00	11.000,00		
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	Kc6XPci	€	4,5%	18.900,00	15.300,00	13.500,00	9.900,00		
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Kc7XPci	€	4,0%	16.800,00	13.600,00	12.000,00	8.800,00		
c8	Stato manutentivo dell'ulu	Kc8XSts	€	600,00	58.800,00	58.800,00	58.800,00	58.800,00		
c9	Numero di affacci	Kc9XPci	€	3,0%	12.600,00	10.200,00	9.000,00	6.600,00		
c10	Qualità distributiva	Kc10XPci	€	2,5%	10.500,00	8.500,00	7.500,00	5.500,00		
c11	Numero v/c	Kc11XPci	€	5,0%	21.000,00	17.000,00	15.000,00	11.000,00		

### 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'iesimo 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, nessuno dei *comparable* che avevano superato i test di ammissibilità ha superato tale soglia percentuale di scostamento ( $C_e$ ).

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

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	Ca		Cb		Cc		Cd		
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo						
c1	Consistenza ragguagliata	-35,00	-81.052,63	-35,00	-81.052,63	-10,00	-23.157,89	3,00	6.947,37
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	-1,00	-29.400,00	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 manufattivo 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	-21.000,00	-1,00	-17.000,00	3,00	45.000,00	1,00	11.000,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	2,00	37.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	8.800,00
c8	Stato manufattivo dell'uiu	-1,00	-58.800,00	0,00	0,00	-1,00	-58.800,00	0,00	0,00
c9	Numero di affacci	-2,00	-25.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c10	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c11	Numero WC	-1,00	-21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-198.652,63		-98.052,63		-36.957,89		26.747,37
	$P_c$		420.000,00		340.000,00		300.000,00		220.000,00
	$P_c + \sum \Delta P_i$		221.347,37		241.947,37		263.042,11		246.747,37
1° SINTESI	$P_c$ corretto		2.258,65		2.468,85		2.684,10		2.517,83
	$\Delta_{\text{max}}\%$		-9,01%		-0,54%		8,13%		1,43%
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato
									prezzo unitario medie 1° sintesi (€/m <sup>2</sup> )
									% di scostamento accettato
									10%
									Valore 1° sintesi (€)
									243.270,30

Si ottiene un valore unitario pari a €/m<sup>2</sup> 2.482,35.

Tale valore va confrontato con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della zona B2 presa a riferimento e relative al primo semestre del 2019 (ultimo semestre attualmente pubblicato) di seguito riportate:

Comune di Desenzano del Garda - Zona: B2 - Fascia: Centrale Descrizione: Centro storico e zona porto - Microzona: 1				
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> )		Netto/ Lordo
		Min	Max	
<b>1° semestre 2019</b>				
Abitazioni civili	Ottimo	4.500	5.400	Lordo
Abitazioni civili	Normale	3.400	4.300	Lordo
<p><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 1.100,00 €/m<sup>2</sup> applicando la stessa differenza di quotazioni che il mercato riconosce per il passaggio dallo stato normale a quello ottimo. Tale incremento comprende i costi unitari da sostenere per passare dallo stato manutentivo normale a scadente (cfr. la sintesi estimale del § 3.5.)</i></p>				
Abitazioni civili	Scadente	2.300	3.200	Lordo



Individuazione dell'immobile al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di stima - Estratto cartografia dell'O.M.I. -

Il valore unitario ottenuto rientra 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.

Pertanto, si utilizzerà, come valore unitario di mercato arrotondato, la quotazione pari a **2.482,35 €/m<sup>2</sup>**.

Si ricava il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima moltiplicando la superficie commerciale complessiva delle due unità per il valore di mercato unitario e pertanto si otterrà:

$$\text{m}^2 98,00 \times \text{€}/\text{m}^2 2.482,35 = \text{€ } 243.270,30$$

#### 4. 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:

$$\text{€ } 243.270,30 \times 0,90 = \text{€ } 218.943,27$$

Arrotondato a **€ 218.000,00** (Euro duecentodiciottomila/00).

Nel dettaglio i seguenti valori di mercato delle singole unità immobiliari:

- Abitazione: **€ 193.500,00** (Euro centonovantatrecinquecento/00);
- Box: **€ 24.500,00** (Euro ventiquattromilacinquecento/00).

#### 5. CONCLUSIONI

I beni in perizia sono due unità immobiliari, un appartamento ed un box auto, ubicate nel comune di Desenzano del Garda al civico 59 di via Vittorio Veneto e catastalmente identificate alla sezione NCT foglio 5 particella 143 subalterni 32 e 58 del medesimo comune.

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.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 unità immobiliari sopra menzionate 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), 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 degli immobili all'attualità sia pari a **€ 218.000,00** (euro duecentodiciottomila/00).

Brescia, 25/11/2019

Il RESPONSABILE TECNICO

Gianluca Delmonaco

*(firmato digitalmente)*

IL DIRETTORE PROVINCIALE

Alfonso Orabona

*(firmato digitalmente)*

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