

Prot. 69790/19
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

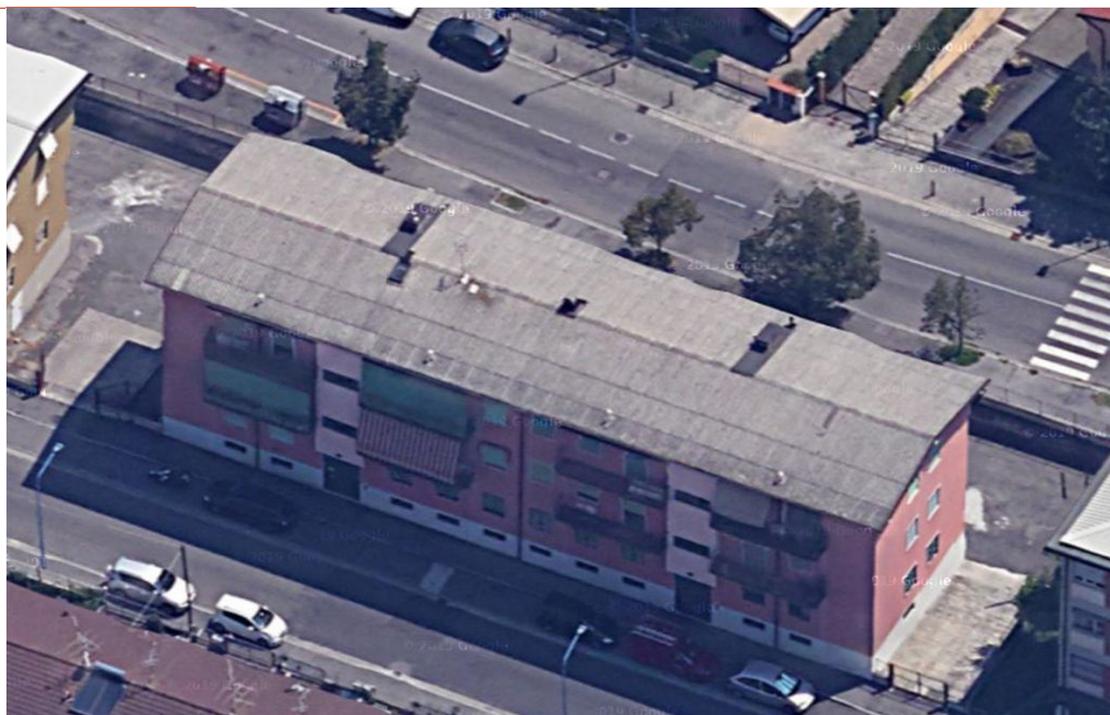
oggetto

Relazione di stima di un appartamento ed un box ubicati in comune di Brescia di proprietà dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa ed oggetto di futura alienazione.

Quartiere La Famiglia traversa Decima n. 9 - Brescia

Catasto Fabbricati:

Sez. FIU fog. 39 mapp. 9279 subb. 11-16



committente

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

Via Toscana, 12 - 00187 Roma

Prot. 69790/2019

Relazione di stima di un'unità immobiliare a destinazione residenziale e una 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.

Quartiere La Famiglia Traversa Decima n. 9 – Brescia

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	2
1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	2
1.2. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA	5
1.3. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA	6
1.4. UTILIZZO ATTUALE.....	9
1.5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
1.6. CONSISTENZA	10
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE	12
2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE.....	12
2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA.....	12
2.2.1. GENERALITÀ	12
2.2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA.....	12
2.2.3. PRESCRIZIONI URBANISTICHE	13
2.2.4. VINCOLI URBANISTICI	15
2.3. CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ.....	16
2.4. SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI.....	16
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	16
3.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	16
3.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA	17
3.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	17
3.3.1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE.....	17
3.3.2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE - BRESCIA.....	20
3.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO	21
3.5. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO.....	22
4. CONSIDERAZIONI ESTIMALI	34
5. CONCLUSIONI	34

PREMESSA

La presente relazione di stima è redatta a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 69790 del 20 maggio 2019 sottoscritto tra l'Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana (Esa-CRI) e questa Agenzia.

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

La presente perizia ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato di due unità immobiliari a destinazione residenziale: una adibita ad abitazione ed una adibita a box auto, catastalmente identificate alla sezione FIU foglio 39 particella 9279 rispettivamente subalterni 11 e 16, appartenenti al fabbricato in condominio denominato "Economico I" ubicato nel comune di Brescia, quartiere La Famiglia, con accessi in via Decima n. 7 (abitazione) e n. 5 (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. Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel quartiere La Famiglia, detto anche Villaggio Violino. Il quartiere è posto nella circoscrizione Ovest della città di Brescia, è delimitato a nord dalla ferrovia Brescia-Edolo, a Sud dalla ferrovia Milano-Venezia, mentre ad est e ad ovest è delimitato da campi coltivati, conta circa 3.600 abitanti.

Il quartiere fino alla prima metà del '900 ospitava cascinali agricoli; nel 1955 padre Ottorino Marcolini, fondatore della cooperativa La Famiglia, costruisce il primo lotto costituito da più di cento case a prezzo popolare, in conseguenza di ciò si ebbe il primo boom demografico; nel corso degli anni il Villaggio si è ulteriormente ingrandito fino all'ultimo lotto di casa costruito nel 2008. Sono presenti due parchi e un oratorio con un parchetto giochi e un campo da calcio.

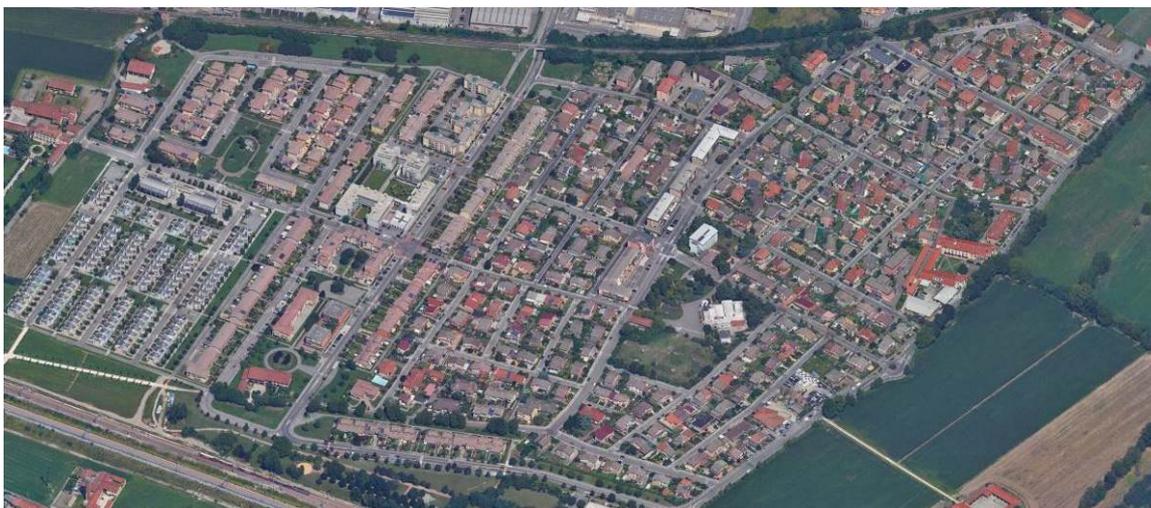
Per ciò che concerne la viabilità, le strade interne sono poco trafficate in quanto destinate alla viabilità interna al quartiere; a nord sono presenti tre sottopassaggi che, oltrepassando la ferrovia Brescia-Iseo, collegano il quartiere con via Valcamonica, strada ad intenso traffico veicolare che fa da accesso al centro di Brescia; a sud un sottopassaggio supera la ferrovia Milano-Venezia per collegare il quartiere col comune di Roncadelle.



Localizzazione del villaggio Violino all'interno del comune di Brescia

Il quartiere è caratterizzato da fabbricati di tipo residenziale, per la maggior parte case bifamiliari a due piani fuori terra con unità abitative distribuite sui piani terra e primo con annesso box auto coperto ed area di pertinenza esclusiva. Si distinguono pochi fabbricati condominiali a tre piani fuori terra. La tipologia edilizia è di tipo economico.

La zona è di media appetibilità sul mercato immobiliare di riferimento soprattutto per la caratterizzazione residenziale del villaggio.

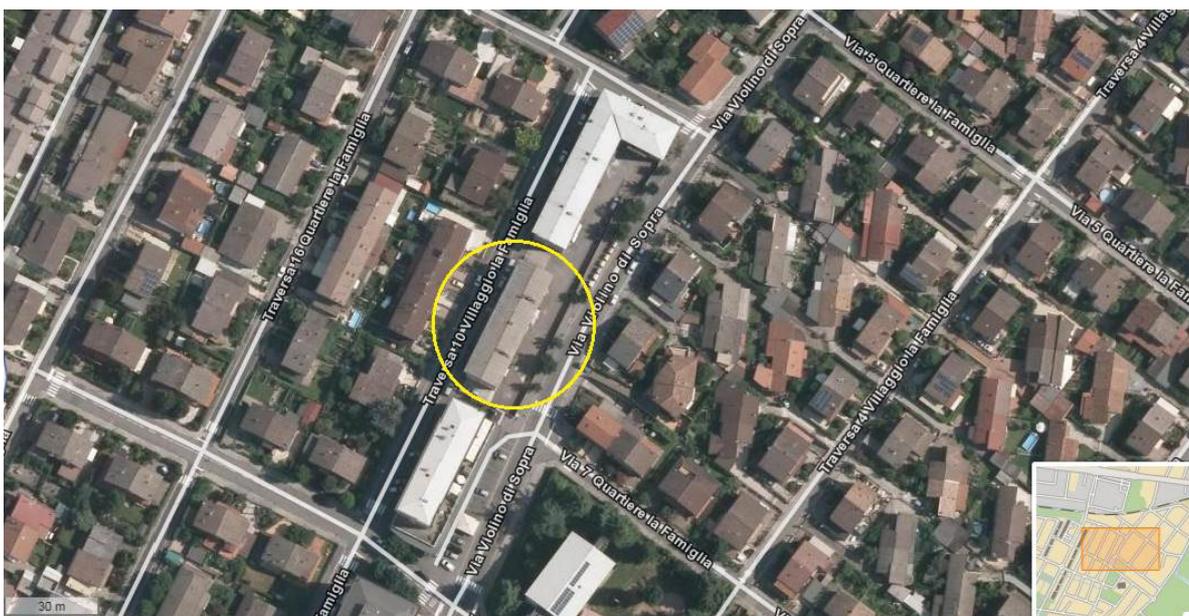


Vista 3D del villaggio Violino

1.2. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale denominato "Economico I" ubicato nel quartiere La Famiglia Traversa Decima, con accessi ai civici 7-9, edificato negli anni '60.

Tale edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, tra loro collegati da due vani scala senza ascensore, dove sono presenti 12 unità abitative. Completa la struttura un piano seminterrato dove sono presenti 12 locali cantina e 12 box auto.



Ortofoto di dettaglio - Sezione FIU Foglio 39 particella 9279



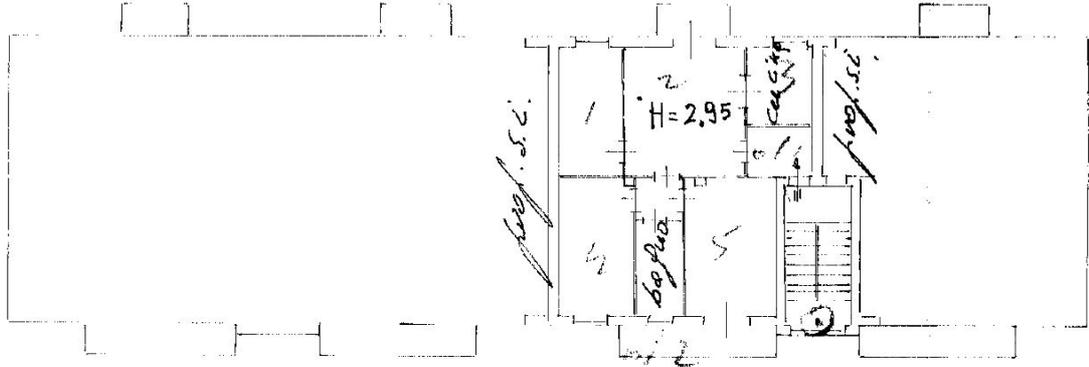
Prospetto principale da Traversa Decima - Sezione FIU Foglio 39 particella 9279

1.3. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

L'unità identificata al subalterno 11 è un'abitazione posta al piano secondo senza ascensore dell'edificio precedentemente descritto con accesso da traversa Decima n. 9, è composta da ingresso, cucinino, quattro vani, bagno, disimpegno, due balconi e cantina al piano seminterrato. La superficie catastale, calcolata secondo i criteri del D.P.R. 138/98 è di 98 m² (vani principali e accessori diretti 93 m², balconi comunicanti 9 m², vano accessorio indiretto non comunicante 11 m²), l'altezza è di 2,95 metri.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo, con serrande avvolgibili di tipo economico in materiale plastico, infissi interni in legno tamburato, impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda da boiler elettrico. L'appartamento al momento del sopralluogo interno risulta libero e nel complesso versa in uno stato manutentivo scadente.

PIANO SECONDO



Planimetria catastale - abitazione sub 11



Sala



Bagno



Camera da letto



Camera da letto



Cucinino



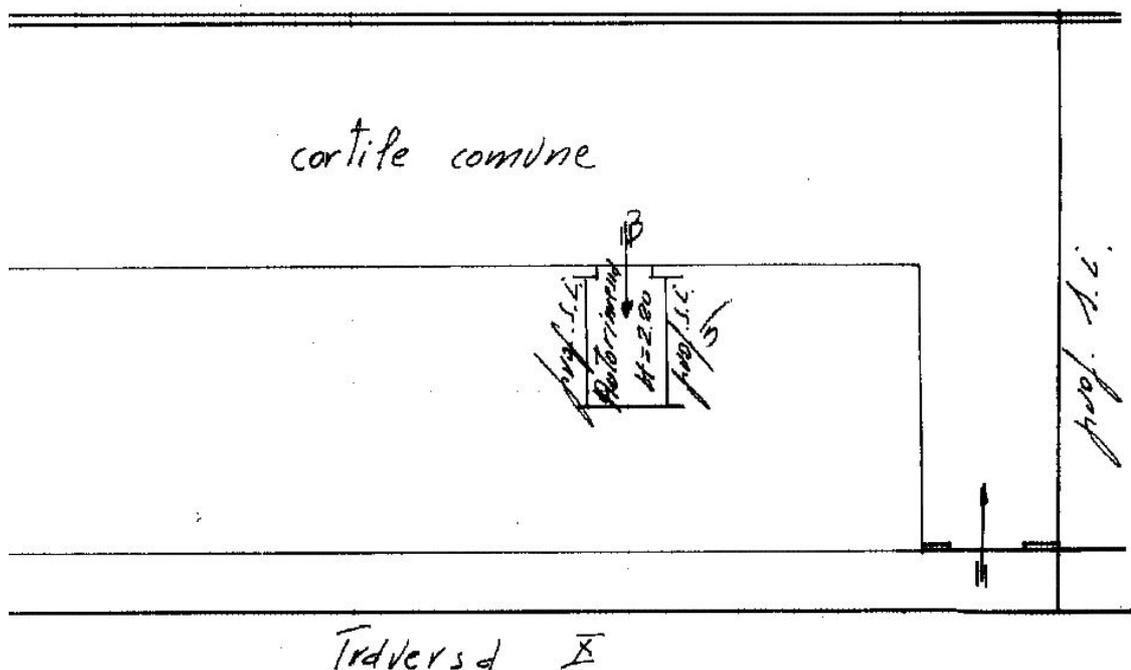
Balcone sala (lato est)

L'unità identificata al subalterno 16 è un box auto posto al piano seminterrato, nel cortile interno con accesso dalla traversa Decima n. 5.

L'accesso avviene tramite saracinesca metallica con apertura manuale, l'altezza interna è di m. 2,20. In fase di sopralluogo non è stato possibile visitare l'interno dell'unità immobiliare pertanto si procede nel presupposto che i locali abbiano caratteristiche di finitura ordinarie, quali pavimentazione in calcestruzzo e pareti intonacate.

PIANO INTERRATO

Via Violano di Sopra



Planimetria catastale box auto al piano seminterrato - sub 16

Le dimensioni, desunte dalle planimetrie catastali, sono: larghezza interna m. 2,90; profondità interna m. 4,70; la consistenza, calcolata secondo i criteri del D.P.R. 138/98 è di 16 m².



Vista dal cortile interno - Box auto sub 16



Accesso al cortile interno - traversa Decima n.5

1.4. UTILIZZO ATTUALE

Sia l'appartamento che il box auto al momento del sopralluogo risultavano liberi.

1.5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
FIU	39	9279	11	3	A/3	5	6 vani	387,34	Traversa Decima Quartiere La Famiglia n.9, piano: 2-S1
FIU	39	9279	16	3	C/6	5	16 m ²	29,75	Traversa Decima Quartiere La Famiglia n.9, piano: 2-S1

Catasto Terreni

Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
105	259	Ente Urbano	-	ha are ca 03 80	-	-

Coerenze

Nella mappa del Catasto Terreni vigente, l'immobile al quale appartengono le unità immobiliari confina a nord, est e sud con la particella 260, ad ovest con la sede stradale di traversa Decima.



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. FIU Fg. 39 p.lla 9279 sub. 11	98 m ²
Sez. FIU Fg. 26 p.lla 9279 sub. 16	16 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 (§ 2.3.).

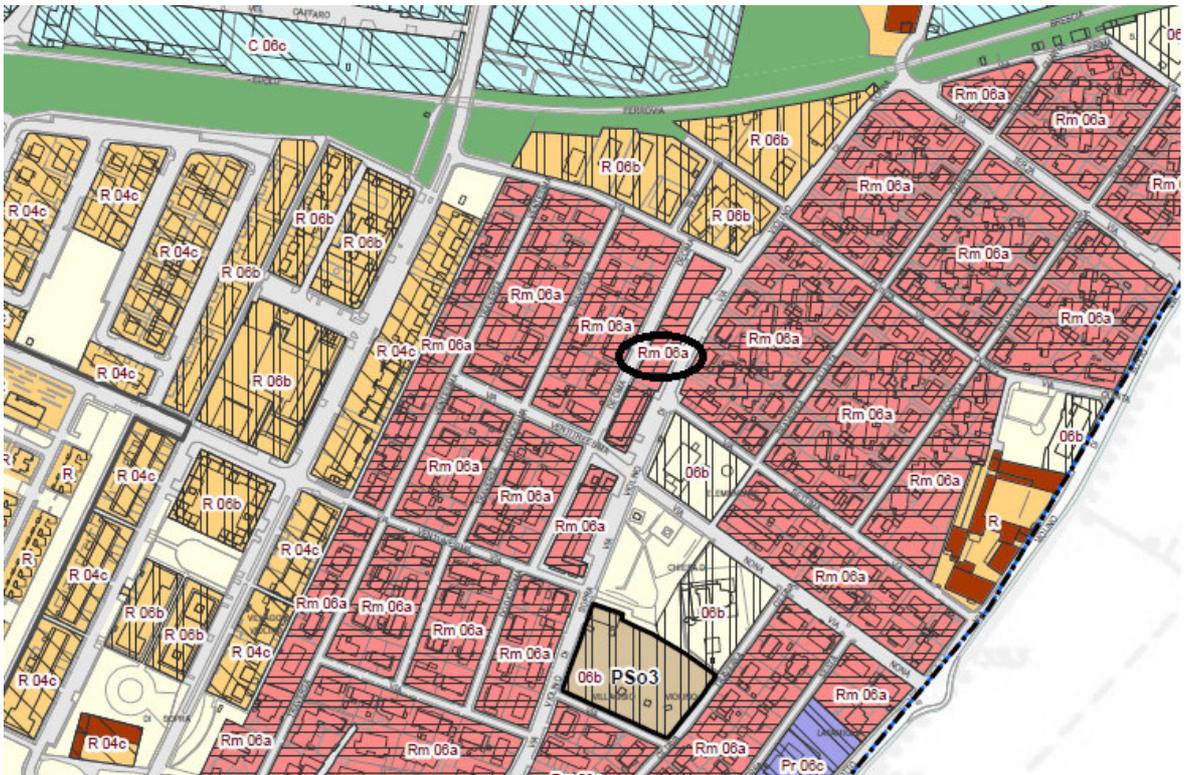
2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA

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 a prevalente destinazione residenziale – villaggi Marcolini"**, comprendente le zone della città sviluppatesi a partire dal secondo dopoguerra fino alla fine del XX secolo.



Ambito del tessuto urbano consolidato

Rm Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini (NTA art.81)

Indici e parametri urbanistici

06b IUF: 0,60 mq/mq Rc: 50% di Sf SPer: 35% di Sf

Estratto della tavola V-PR02 Azioni di Piano_Q-3 del P.G.T. e della relativa legenda

In particolare il fabbricato risulta essere ubicato 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 nelle tavola V-PR02 in tali tessuti, in caso di nuova costruzione o ampliamento il rapporto di copertura non può superare 0,35 mq/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."

Rm – Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi "Marcolini"

Ai fini della presente norma per Villaggi Marcolini si intendono gli insediamenti individuati con apposito perimetro sulle tavole V-PR02 denominati : Prealpino, Badia, Violino, Sereno, Montini, San Polo e Buffalora.

Si applicano le disposizioni relative a "R- Tessuto a prevalente destinazione residenziale. Per gli edifici uni, bifamiliari e case a schiera insistenti su lotto sono altresì ammessi, nel caso in cui l'intervento sia finalizzato a realizzare unità residenziali, ampliamenti secondo le seguenti modalità:

- parziali ampliamenti senza l'obbligo di demolizioni e ricostruzioni, anche in deroga ai parametri urbanistici, con il limite massimo, di mq 120 di slp nel caso di unico alloggio e di 150 mq di slp nel caso di due alloggi;
- interventi di demolizione e ricostruzione della slp esistente anche nel caso in cui siano superati i limiti indicati al punto precedente.

Qualora l'ampliamento non sia possibile nel rispetto dei limiti di distanze dai confini e ammessa la deroga subordinatamente al consenso della proprietà confinante mediante atto registrato trascritto con facoltà di una delle parti di richiedere la trascrizione. Gli interventi edilizi si attuano con permesso di costruire o DIA.

2.2.4. VINCOLI URBANISTICI

Da quanto emerge dall'analisi degli strumenti urbanistici, non grava sulle particelle catastali nella quale ricadono gli immobile 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 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.

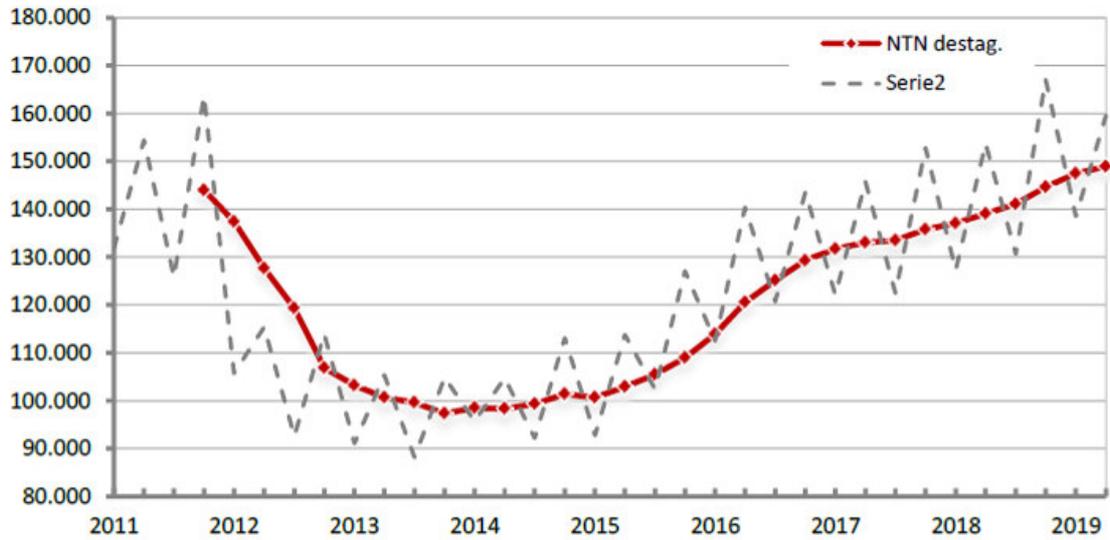


Figura 1: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

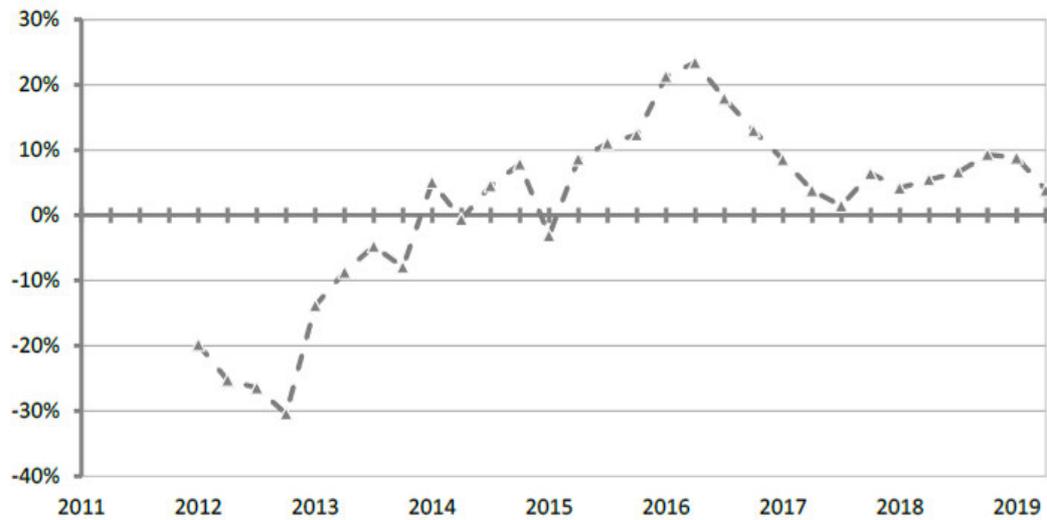


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

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

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

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

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

Area	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	Var % NTN I 19/I 18	Var % NTN II 19/II I18
Capoluoghi	17.050	13.551	18.200	15.420	17.671	9,4%	3,6%
Non capoluoghi	36.440	30.071	39.466	32.095	37.863	9,7%	3,9%
Nord -Ovest	53.490	43.623	57.667	47.515	55.534	9,6%	3,8%
Italia	153.693	130.609	167.068	138.525	159.619	8,8%	3,9%

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

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

Figura 2: Indice dei prezzi⁶ e delle compravendite di abitazioni dal 2004

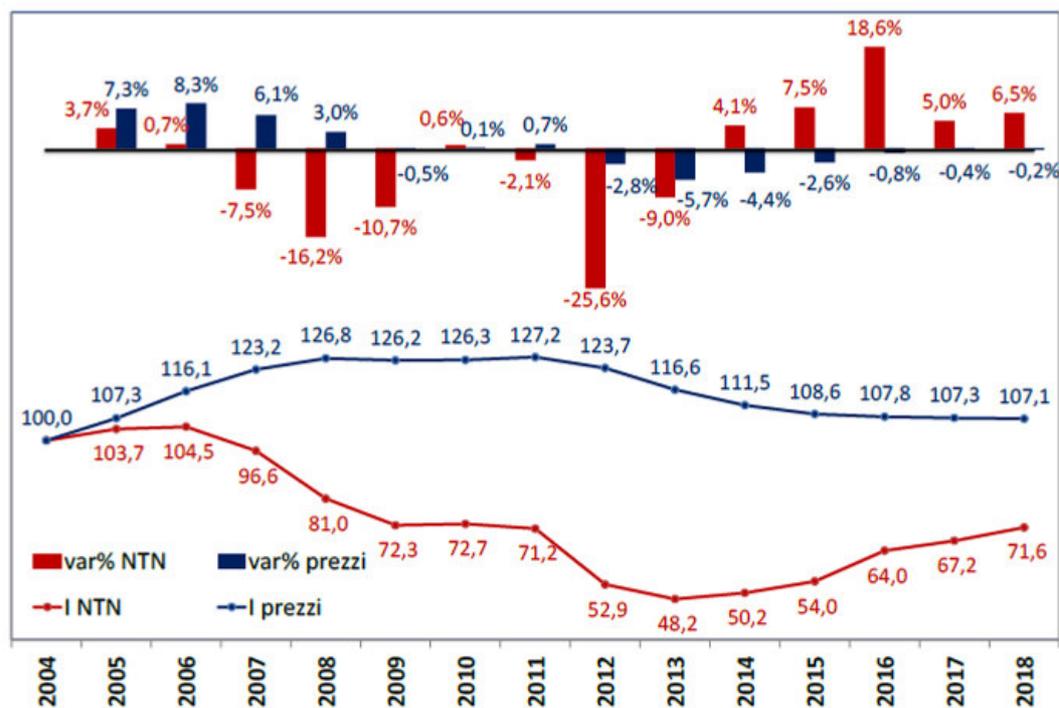


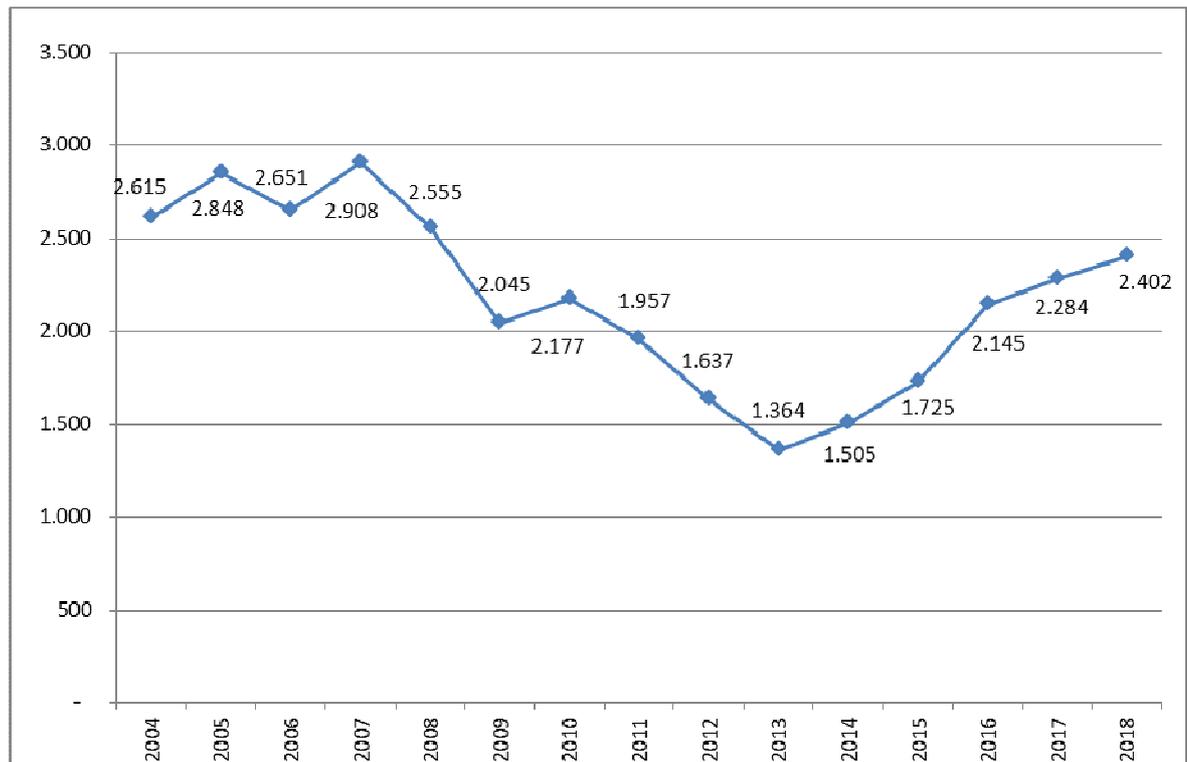
Figura 3: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004.

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

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

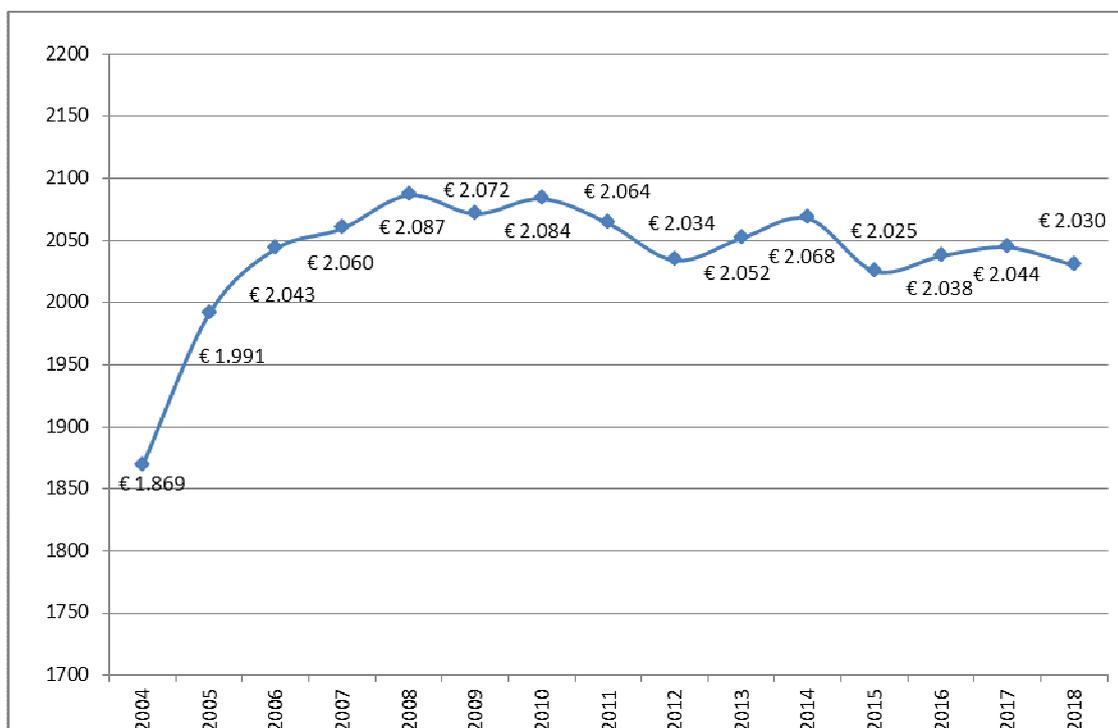
3.3.2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE - BRESCIA

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'analogica 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 del *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 un'unità della tipologia edilizia "abitazioni" e una della tipologia "box auto".

Per quanto riguarda il 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.

- ABITAZIONE

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: Piergiorgio Nosari; repertorio n. 4881, raccolta n. 3634	
Prezzo (€):	92.000,00	
Data dell'atto:	03/08/2017	
Comune:	Brescia	
Zona OMI:	E1	
Indirizzo	Toponimo	Traversa Decima Quartiere La Famiglia
	Numero civico	7
Dati catastali	Sezione	NCT
	Foglio	105
	Particella	259
	Subalterno	5
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Appartamento posto al piano 2° (ultimo) di complesso condominiale edificato nel 1966, a 3 piani fuori terra, è composto da ingresso, cucina, quattro vani, bagno, due disimpegni e due balconi con annessa cantina al piano seminterrato. La superficie catastale calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 è di 100 mq.	



Facciata principale comparabile C_a – Traversa Decima n.7

Comparabile C_b

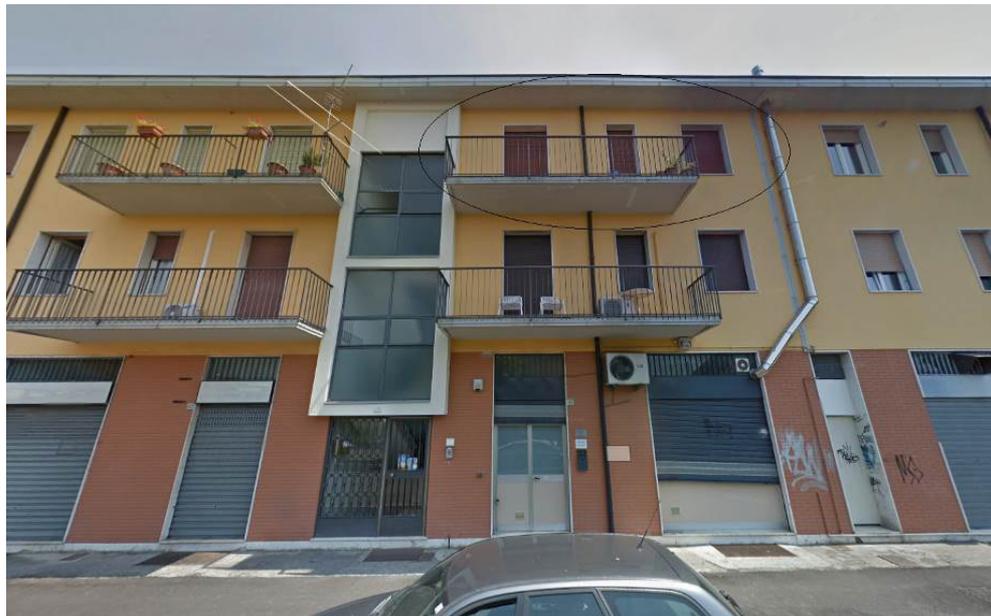
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: Luigi Grasso Biondi; repertorio n. 114574, raccolta n. 28151
Prezzo (€):		105.000,00
Data dell'atto:		28/07/2017
Comune:		Brescia
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Traversa Decima Quartiere La Famiglia
	Numero civico	7
Dati catastali	Sezione	FIU
	Foglio	39
	Particella	9279
	Subalterno	2 - 19
	Categoria	A/3 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento (sub 2) posto al piano rialzato di un complesso condominiale a 3 piani fuori terra edificato nel 1966, è composto da ingresso, cucina, quattro vani, disimpegno, bagno e balcone con annessa cantina al piano seminterrato. La superficie catastale calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 è di 101 mq. Compresa nella compravendita box auto pertinenziale (sub 19) al piano seminterrato con accesso da Traversa Decima n.5, di superficie catastale 16 mq.



Facciata principale comparabile C_b – Traversa Decima n.7

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: Fabrizio Santuosso; repertorio n. 66331, raccolta n. 37379
Prezzo (€):		102.000,00
Data dell'atto:		12/12/2018
Comune:		Brescia
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Traversa Decima Quartiere La Famiglia
	Numero civico	47
Dati catastali	Sezione	FIU
	Foglio	39
	Particella	8729 - 9999
	Subalterno	37 - 4
	Categoria	A/3 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento (sub 3/) posto al piano secondo (ultimo) di un fabbricato condominiale a 3 piani fuori terra edificato nel 1967, è composto da ingresso, cucina, quattro vani, disimpagno, bagno e due balconi con annessa cantina al piano seminterrato. La superficie catastale calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 è di 96 mq.</p> <p>Compresa nella compravendita box auto pertinenziale (sub 4) al piano seminterrato di superficie catastale 15 mq.</p>



Facciata principale comparabile C_c - Traversa Decima n.47

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio: Graziella Gregorini; repertorio n. 124275, raccolta n. 41157
Prezzo (€):		105.000,00
Data dell'atto:		08/05/2018
Comune:		Brescia
Zona OMI:		E1
Indirizzo	Toponimo	Via Ventunesima Quartiere La Famiglia
	Numero civico	13
Dati catastali	Sezione	NCT
	Foglio	105
	Particella	342
	Subalterno	6
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra edificato nel 1965 composto da tre locali utili, angolo cottura, bagno, disimpegno, terrazzo e ballatoio, corte esclusiva al piano terra con scala esclusiva che dal piano terra porta al piano primo. La superficie catastale calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 è di 83 mq.



Facciata principale comparabile C_d – Via Ventunesima n.13

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 nella tabella A:

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE																						
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)											
Immobili Residenziali			Ca		Cb		Cc		Cd													
Fonte			Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita													
Dati di riferimento	Estremi		Notaio: Piergiorgio Nosari; repertorio n. 4881, raccolta n. 3634		Notaio: Luigi Grasso Biondi; repertorio n. 114574, raccolta n. 28151		Notaio: Fabrizio Santuosso; repertorio n. 66331, raccolta n. 37379		Notaio: Graziella Gregorini; repertorio n. 124275, raccolta n. 41157													
	Prezzo o valore assunto (€)		92.000,00		105.000,00		102.000,00		105.000,00													
	Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2017		2°/2017		2°/2018		1°/2018													
	Comune		Brescia		Brescia		Brescia		Brescia													
	Indirizzo		Traversa Decima Quartiere La Famiglia		Traversa Decima Quartiere La Famiglia		Traversa Decima Quartiere La Famiglia		Via Ventunesima Quartiere La Famiglia													
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E1		E1		E1		E1													
	Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m ²		1.000,00		1.000,00		1.000,00													
	Massimo €/m ²		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00													
	Valori all'epoca della stima:		Minimo €/m ²		1.000,00		1.000,00		1.000,00													
	Massimo €/m ²		1.250,00		1.250,00		1.250,00		1.250,00													
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²		100,00		Superficie in m ²		112,00		Superficie in m ²		106,00		Superficie in m ²		83,00		Superficie in m ²		98,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio		Economica		Economica		Economica		Economica		Civile		Civile		Economica		Economica		Economica		Economica	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Normale		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente	
	Livello di piano dell'uiu		Secondo senza ascensore		2,00		Rialzato		R		Secondo senza ascensore		2,00		Primo		1,00		Secondo senza ascensore		2,00	
	Orientamento prevalente dell'uiu		E-O		E-O		E-O		E-O		E-O		SE-SO		E-O		E-O		E-O		E-O	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Stato manutentivo dell'uiu		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente	
	Numero di affacci		Tre		Due		Due		Due		Due		Tre		Due		Due		Due		Due	
	Qualità distributiva		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
Numero WC		Uno		Uno		Uno		Uno		Uno		Uno		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 verifica con un test di ammissibilità se tali prezzi unitari ricadono nell'intervallo dei valori O.M.I. della zona del *subject*.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per i lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Pertanto l'intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto del differente stato manutentivo in cui versano i *comparable*. I valori unitari min. e max. del *subject* saranno rispettivamente diminuiti e aumentati di 250,00 €/m² (fonte pubblicazione "Prezzi Tipologia Edilizie" del collegio degli ingegneri ed architetti di Milano ed. DEI), valore che comprende i costi unitari dei lavori di manutenzione in relazione al differente grado di conservazione scadente < normale > ottimo (C' e C").

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 dei costi unitari dei lavori di manutenzione (C' e C"). 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 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	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		E1	E1	E1	E1	E1	
Prezzo rilevato (€)		92.000,00	105.000,00	102.000,00	105.000,00	$V_{OM} \text{ min} - €/m^2$	1.000,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2017	2°/2017	2°/2018	1°/2018	$V_{OM} \text{ max} - €/m^2$	1.250,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	$C' (€/m^2)$ (da scadente a normale)	250,00
	Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	0,98	0,98	0,98	0,98	$C'' (€/m^2)$ (da normale a ottimo)	250,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.125,00	1.125,00	1.125,00	1.125,00	Epoca stima: 2°/2019	
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI - €/m ² (zona ed epoca subject)	
Consistenza ragguagliata STci (mq)		100	112	106	83	98	
Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		920,00	937,50	962,26	1.265,06	Prezzo min. ammissibile - €/m ² ($V_{OM} \text{ min} - C'$)	750,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = p_c \times k_e \times k_l$ (€/mq)		900,00	917,12	941,35	1.237,56	Prezzo max ammissibile - €/m ² ($V_{OM} \text{ max} + C''$)	1.500,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'c_i \times ST$ (€)		90.000,00	102.717,39	99.782,61	102.717,39	$p'c \text{ min} = €$	900,00
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 immobile oggetto di stima.

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

Si riporta di seguito la tabella C completa dei dati disponibili, riferiti al campione dei *comparables* ed al *subject*:

TABELLA "C" - DATI											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.								
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	100,00	Superficie in m ²	112,00	Superficie in m ²	105,00	Superficie in m ²	83,00	Superficie in m ²	98,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00								
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Civile	1,00	Economica	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Secondo senza ascensore	5,00	Rialzato	5,00	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Secondo senza ascensore	5,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00	E-O	2,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00								
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0,00								
c9	Numero di affacci	Tre	2,00	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00	Due	1,00
c10	Qualità distributiva	Normale	1,00								
c11	Numero WC	Uno	0,00								

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					PREZZI IMPLICITI						
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd			
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m ²	1,00	900,00	900,00	900,00	900,00			
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	10,0%	9.000,00	10.271,74	9.978,26	10.271,74			
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	5,0%	4.500,00	5.135,87	4.989,13	5.135,87			
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XPci	€	10,0%	9.000,00	10.271,74	9.978,26	10.271,74			
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	3,0%	2.700,00	3.081,52	2.993,48	3.081,52			
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6XPci	€	2,0%	1.800,00	2.054,35	1.995,65	2.054,35			
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc7XPci	€	10,0%	9.000,00	10.271,74	9.978,26	10.271,74			
c8	Stato manutentivo dell'uiu	Kc8XSts	€	250,00	24.500,00	24.500,00	24.500,00	24.500,00			
c9	Numero di affacci	Kc9XPci	€	3,0%	2.700,00	3.081,52	2.993,48	3.081,52			
c10	Qualità distributiva	Kc10XPci	€	2,5%	2.250,00	2.567,93	2.494,57	2.567,93			
c11	Numero WC	Kc11XPci	€	5,0%	4.500,00	5.135,87	4.989,13	5.135,87			

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'immobile 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.

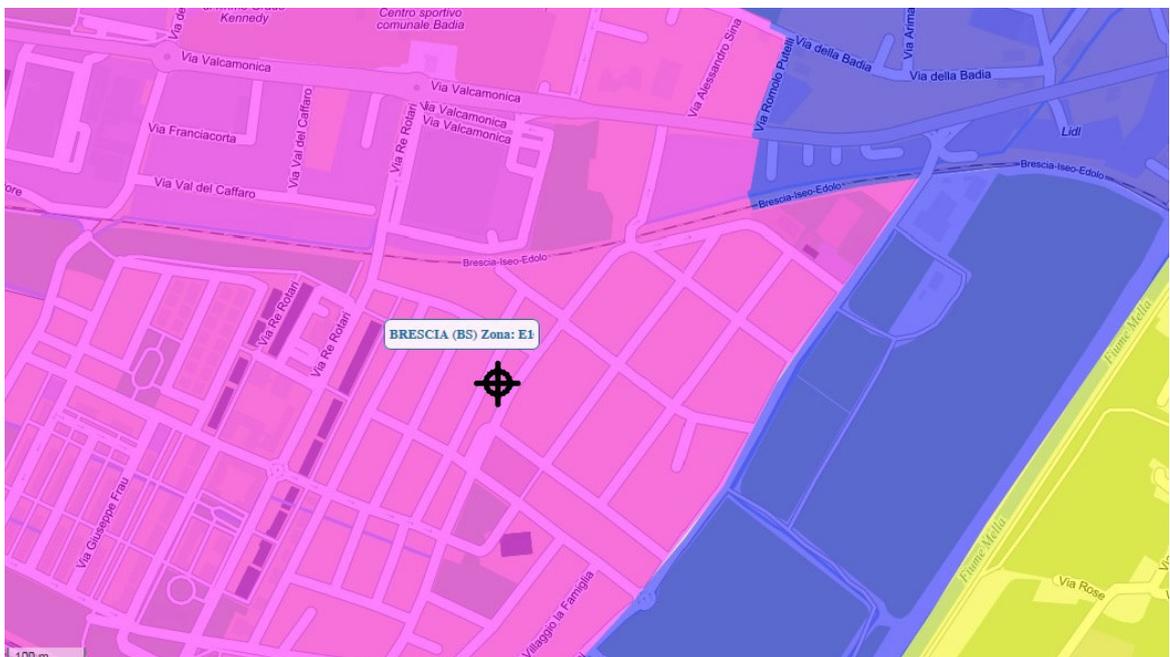
Nel caso in esame, nessuno dei quattro *comparables* che avevano superato il test di ammissibilità ha superato tale soglia percentuale di scostamento.

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	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-2,00	-1.800,00	-14,00	-12.800,00	-6,00	-7.200,00	15,00	13.500,00		
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	-1,00	-5.135,87		
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-10.271,74		
c5	Livello di piano dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-3.081,52		
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-2.054,35		
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	-2.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-3.081,52		
c10	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	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	$\Sigma \Delta P_i$		-4.500,00		-12.600,00		-7.200,00		-10.125,00		
	P_c		90.000,00		102.717,39		99.782,61		102.717,39		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		85.500,00		90.117,39		92.582,61		92.592,39		
1 ^a SINTESI	P_c corretto		872,45		919,57		944,72		944,82	prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m ²)	920,39
	$\Delta_{modi}\%$		-5,21%		-0,09%		2,64%		2,65%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1 ^a sintesi (€)	90.198,22

Si ottiene un valore unitario per l'appartamento pari a **€/m² 920,39** ed un valore complessivo di **€ 90.198,22**.

Tale valore va confrontato con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della zona E1 presa a riferimento e relative al primo semestre del 2019 (ultimo semestre attualmente pubblicato), di seguito riportate:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia Comune di Brescia - Fascia: Suburbana - Zona: E1 Descrizione: OLTREMELLA, VIOLINO, BADIA			
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m ²)	
		Min	Max
1° semestre 2019			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.000	1.250
<p><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 250,00 €/m² per tener conto dello stato manutentivo (cfr. la sintesi estimale del § 3.5.)</i></p>			
Abitazioni di tipo economico	Scadente	750	1.000



Estratto Cartografia dell'O.M.I.

Il valore unitario ottenuto per l'unità residenziale oggetto di stima rientra nell'intervallo 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 suburbana del comune di Brescia, assume mediamente un prezzo pari al 70% delle quotazioni delle abitazioni di tipo economico (dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Moltiplicando il valore unitario dell'unità residenziale per il coefficiente medio del 70%, ricaviamo il valore unitario per la tipologia box auto:

$$\text{€/m}^2 920,39 \times 0,70 = \text{€/m}^2 \mathbf{644,27} \text{ (valore unitario box auto)}$$

Moltiplicando tale valore unitario per la consistenza del box auto oggetto di stima, identificato al sub. 16, si ottiene:

$$\text{- Box auto identificato al sub. 16: } \text{€/m}^2 644,27 \times \text{m}^2 16 = \text{€ } 10.308,32.$$

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 i valori sopra determinati del 10%.

Si ottiene pertanto quanto segue:

Abitazione Quartiere La Famiglia Traversa Decima n.9 – P.2° Foglio FIU/39 p.IIa 9279 sub. 11	$\text{€ } 90.198,22 \times 0,90 = \text{€ } 81.178,40$ arrotondato € 81.200,00 (euro ottantunomiladuecento/00)
Box auto Quartiere La Famiglia Traversa Decima n.5 – P.S1 Foglio FIU/39 p.IIa 9279 sub. 16	$\text{€ } 10.308,32 \times 0,90 = \text{€ } 9.277,49$ arrotondato € 9.300,00 (euro novemilatrecento/00)

5. CONCLUSIONI

I beni in perizia sono due unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate nel comune di Brescia all'interno del complesso condominiale denominato "Economico I" in quartiere La Famiglia Traversa Decima, catastalmente identificate alla sezione FIU foglio 39 particella 9279 subalterni 11 (tipologia "abitazioni di tipo economico") e 16 (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 (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 i più probabili valori di mercato degli immobili all'attualità siano i seguenti:

- Abitazione di tipo economico ubicata in Brescia, quartiere La Famiglia Traversa Decima n. 9, piano secondo, catastalmente identificata alla Sezione FIU, foglio 39 mappale 9279 subalterno 11:

€ 81.200,00 (euro ottantunomiladuecento/00);

- Box auto ubicato in Brescia, quartiere La Famiglia Traversa Decima n. 5, piano primo sottostrada, catastalmente identificato alla Sezione FIU, foglio 39 mappale 9279 subalterno 16:

€ 9.300,00 (euro novemilatrecento/00).

Brescia, 18/11/2019

Il RESPONSABILE TECNICO

Gianluca Delmonaco

(firmato digitalmente)

per IL DIRETTORE

UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO

Angelo Iero

IL CAPO AREA GESTIONE BANCHE DATI

Elena Dancelli (*)

(firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Alfonso Orabona

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