

Prot. 183636/2018  
del 06/08/2018

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

*oggetto*

**Relazione di stima di quattro unità immobiliari a destinazione residenziale appartenenti ad un edificio ubicato in Brescia di proprietà della Associazione Italiana della Croce Rossa ed oggetto di futura alienazione.**

Brescia (BS) - Via Piemonte nn.2 -2/a e Via Zara n.109  
Catasto Fabbricati: sez. SNA fog. 26 mapp. 1297 subb. 11-34-83-84



*committente*

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

Via Toscana, 12 - 00187 Roma

Prot. 183636/2018

**Relazione di stima di quattro unità immobiliari a destinazione residenziale appartenenti ad un edificio ubicato in Brescia di proprietà della Associazione Italiana della Croce Rossa ed oggetto di futura alienazione.**

Via Zara n. 109, Via Piemonte n.2 - Brescia

**INDICE**

PREMESSA .....	2
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....	3
1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....	3
1.2. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA.....	4
1.3. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA .....	6
1.4. UTILIZZO ATTUALE.....	14
1.5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	14
1.6. CONSISTENZA .....	15
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE .....	16
2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE.....	16
3.1. DESCRIZIONE URBANISTICA .....	17
3.1.1. GENERALITÀ .....	17
3.1.2. DESCRIZIONE URBANISTICA .....	17
3.1.3. PRESCRIZIONI URBANISTICHE .....	18
3.1.4. VINCOLI URBANISTICI.....	19
3.1.5. CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ .....	19
3.2. SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI .....	19
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	20
4.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	20
4.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA .....	20
4.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	21
4.3.1. ANALISI GENERALE DEL MERCATO RESIDENZIALE .....	21
4.3.2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE - BRESCIA.....	23
4.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO .....	25
4.4.1. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO .....	25
5. CONSIDERAZIONI ESTIMALI .....	40
6. CONCLUSIONI.....	41

**PREMESSA**

La presente relazione di stima è redatta a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 183636 del 06 agosto 2018 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.l., 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 quattro unità immobiliari a destinazione residenziale: due adibite ad abitazione e due adibite a box auto, catastalmente identificate alla sezione SNA foglio 26 particella 1297 subalterni 11 e 34 (abitazioni) e subalterni 83 e 84 (box auto), appartenenti al fabbricato in condominio denominato "Condominio Piemonte" ubicato nel Comune di Brescia con accessi in via Piemonte n.2 (abitazione subalterno 11), via Zara n.109 (abitazione sub 34) e via Piemonte n 2/A (box auto sub 83 e 84), 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 28 settembre 2018 (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**

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

La città, che conta circa 200.000 abitanti ed ha un'altitudine media di 149 m s.l.m., sorge nell'alta Pianura Padana allo sbocco della Val Trompia, ai piedi del Monte Maddalena e del Colle Cidneo, ed ha un territorio, delimitato a nord dalle Prealpi Bresciane, ad est dalle Prealpi Gardesane e a ovest dai territori della Franciacorta, prevalentemente pianeggiante; tuttavia tutto il versante sud del Monte Maddalena (compresa la cima) ricade nel territorio comunale, così che il comune di Brescia risulta avere un'escursione altimetrica di 770 metri.



Macro-localizzazione della zona mediante carta stradale

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

La città è suddivisa in trenta quartieri ed in cinque circoscrizioni: Centro, Nord, Sud, Est e Ovest. Il quartiere nel quale sono ubicate le unità immobiliari

Direzione Regionale della Lombardia - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Provinciale - Territorio  
Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up\_brescia@pce.agenziaentrate.it

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

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



Localizzazione della zona nella quale sono ubicati gli immobili mediante ortofoto

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

### 1.2. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

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

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



*Ortofoto di dettaglio - Sez. SNA Fg 26 particella 1297*



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

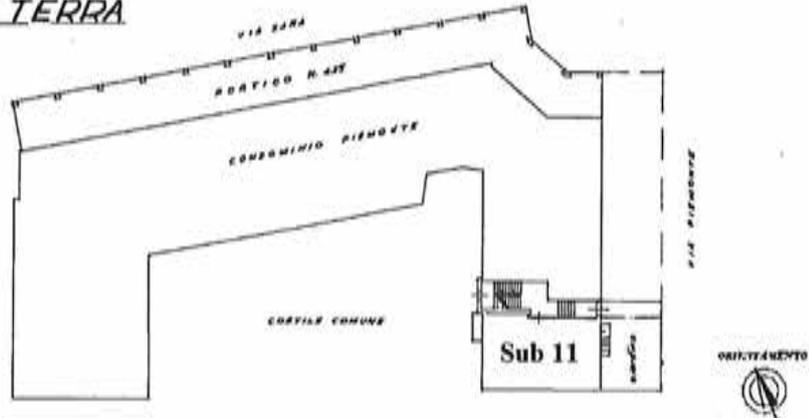


Vista da via Piemonte dell'edificio - Sez. SNA Fg 26 particella 1297

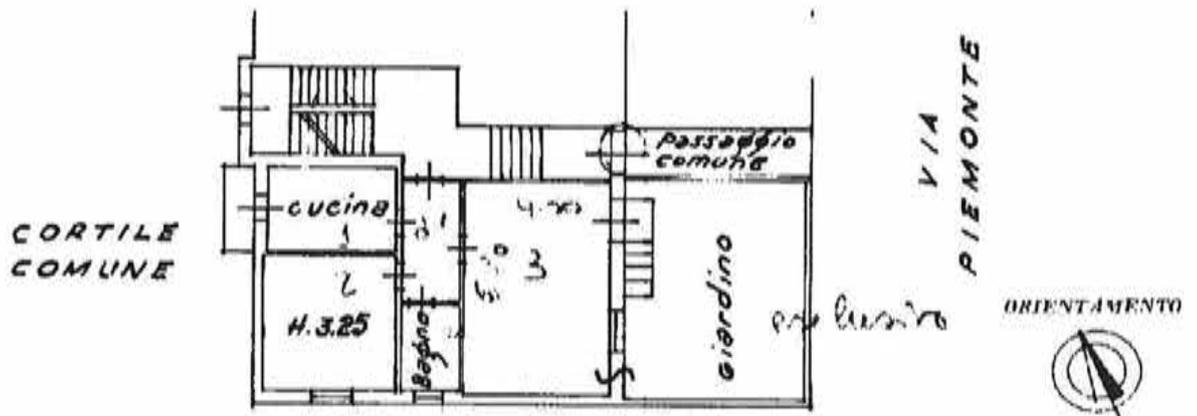
### 1.3. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

L'unità identificata al subalterno 11 è un'abitazione posta al piano terra dell'edificio precedentemente descritto, ha accesso da via Piemonte n.2, è composta da ingresso, cucina, due camere, bagno, un balcone con affaccio su cortile interno, giardino pertinenziale esclusivo su via Piemonte e cantina al piano seminterrato. Gli infissi esterni sono in vetro semplice, alluminio e serrande avvolgibili di tipo economico. L'accesso interno non è stato possibile in quanto alla data del sopralluogo, 28/09/2018, la porta d'entrata mostrava segni di effrazione ed era stata sostituita la serratura. Solo in seguito la ditta committente è riuscita ad entrare ed ha inviato a quest'ufficio documentazione fotografica dell'interno dalle quali si nota che l'appartamento versa in uno stato manutentivo scadente con infissi in parte danneggiati, muri da ritinteggiare, impianto elettrico da ripristinare. Pur essendo censita in catasto con categoria A/2 (abitazione di tipo civile), le caratteristiche sono tipiche di un'abitazione di tipo economico e come tale verrà valutata.

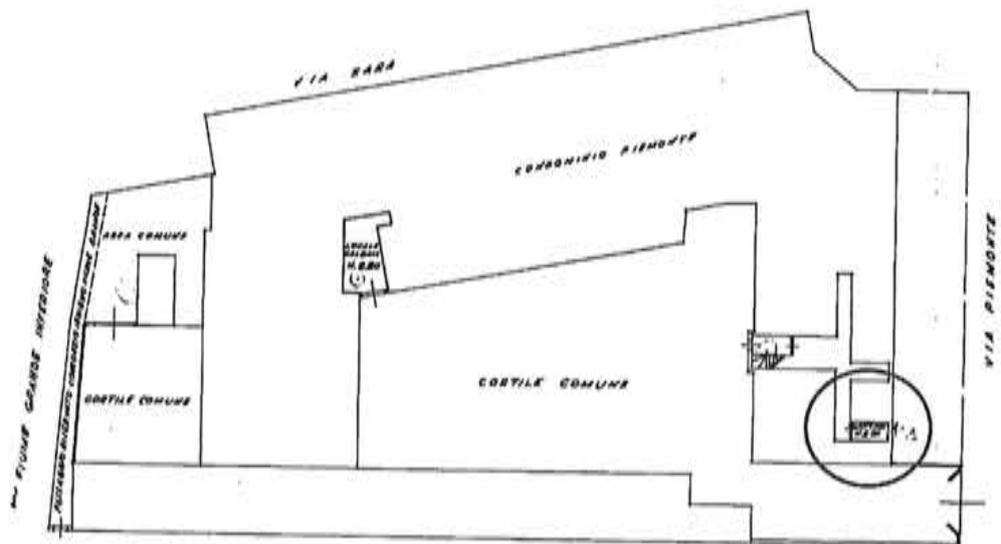
**PIANO TERRA**



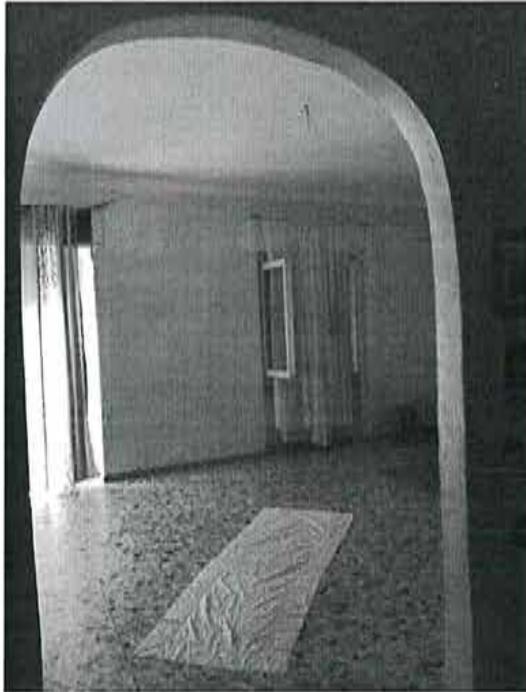
Estratto di mappa catastale - posizione del sub 11 all'interno dell'edificio p.lla 1297



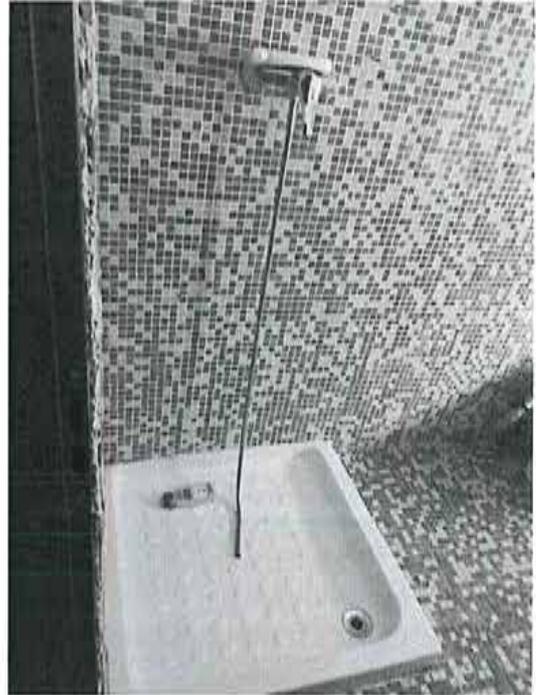
Estratto di mappa catastale - Sub 11: abitazione con giardino piano terra



Estratto di mappa catastale - Sub 11: cantina al piano seminterrato



*Sub 11: sala*



*Sub 11: bagno*



*Sub 11: cucina*



*Sub 11: cantina al piano seminterrato*

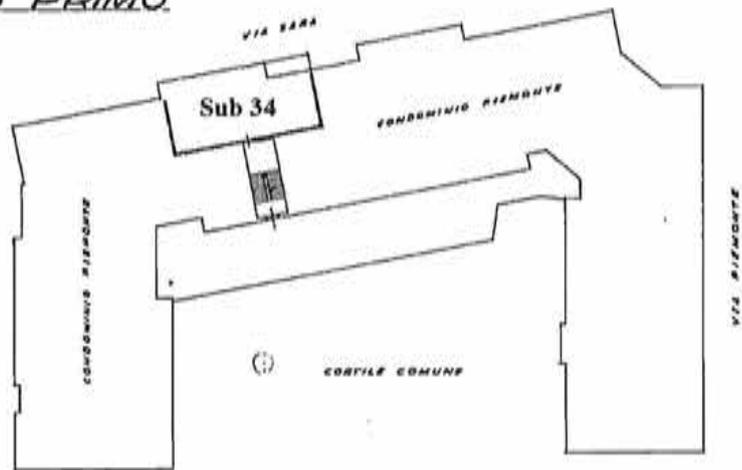


Sub 11: giardino e prospetto est (via Piemonte)

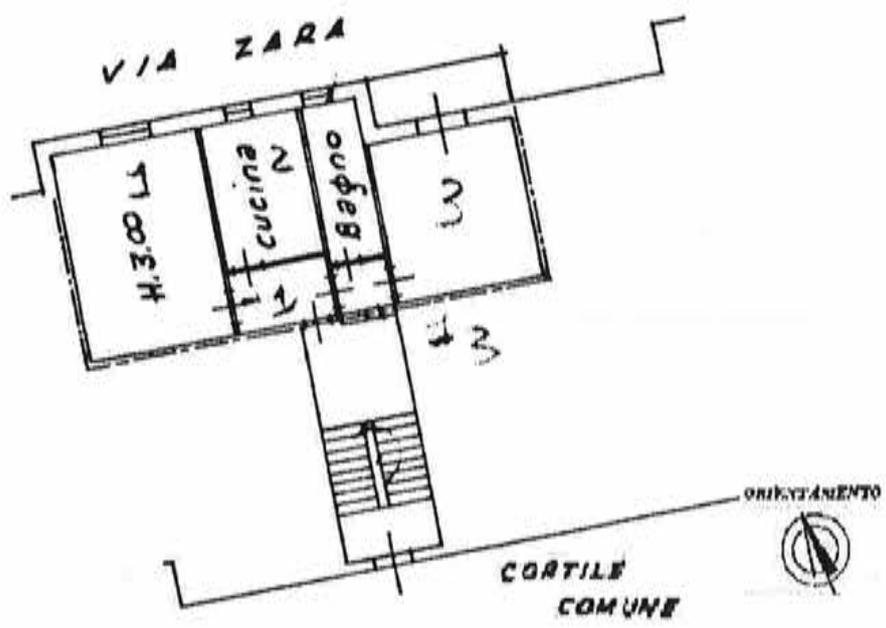
L'unità identificata al subalterno 34 è un'abitazione posta al piano primo dell'edificio precedentemente descritto, ha accesso da via Zara n.109, è composto da ingresso, cucina, due camere, disimpegno, bagno, un balcone con affaccio su via Zara e cantina al piano seminterrato. L'appartamento, dal sopralluogo interno del 28/09/2018, versa in uno stato manutentivo scadente: la dotazione degli impianti è tipica dell'edilizia dell'epoca, gli infissi di tipo economico sono danneggiati, i muri presentano macchie di muffa e umidità.

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

**DIANO PRIMO**

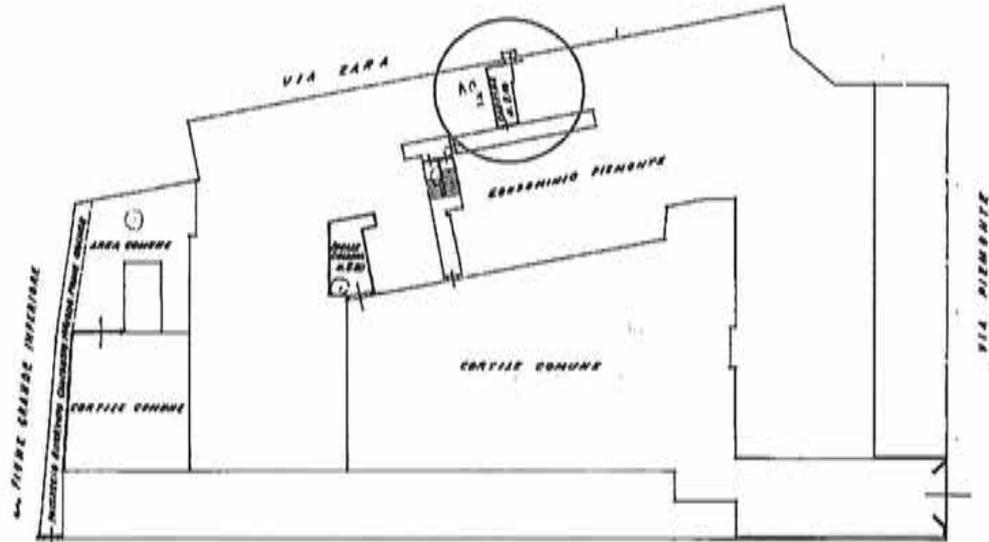


*Estratto di mappa catastale - posizione del sub 11 all'interno dell'edificio p.lla 1297*



*Estratto di mappa catastale - Sub 34: abitazione al piano primo*

Direzione Regionale della Lombardia - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Provinciale - Territorio  
 Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0306356111 - up\_brescia@pce.agenziaentrate.it



Estratto di mappa catastale - Sub 34: cantina al piano seminterrato

Direzione Regionale della Lombardia - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Provinciale - Territorio  
 Via Marzola, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up\_brescia@poe.agenziaterritorio.it



Sub 34: particolare pavimento



Sub 34: cucina



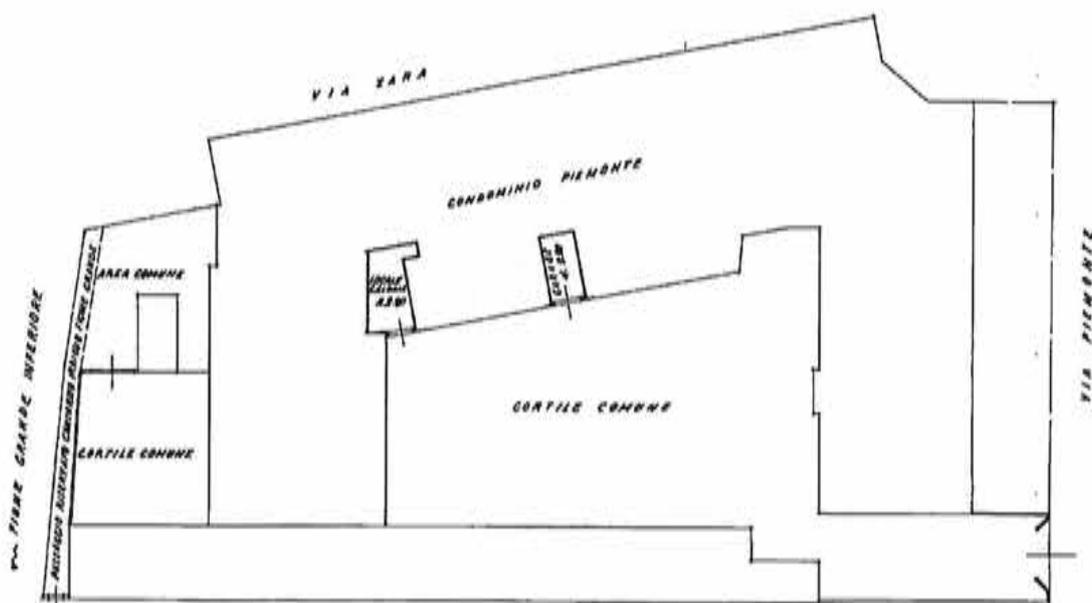
Sub 34: bagno



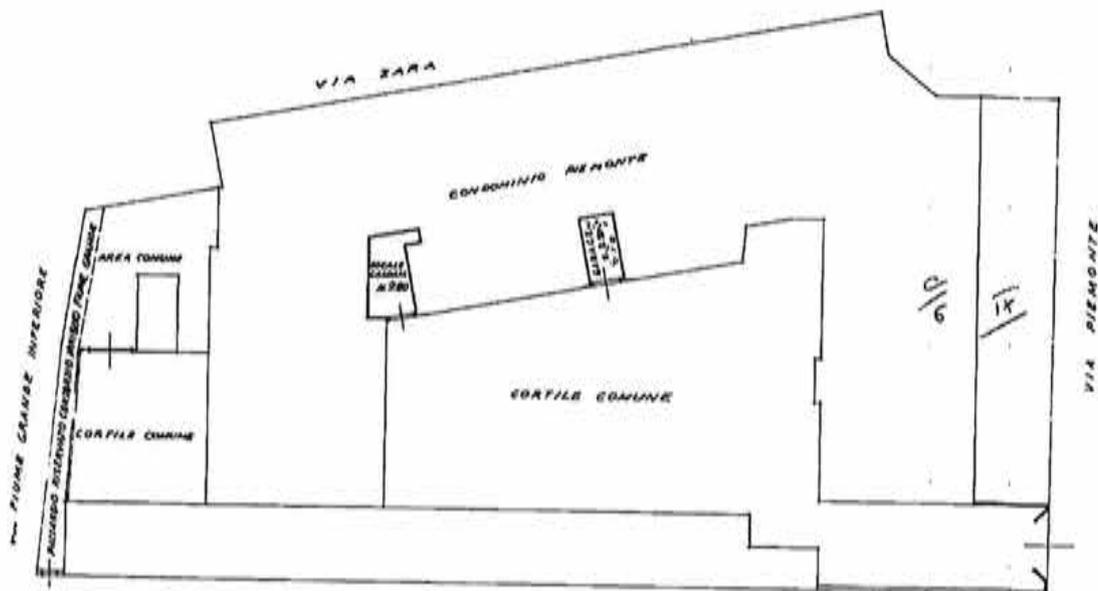
Sub 34: camera

Le unità identificate ai subalterni 83 e 84 sono box auto posti al piano seminterrato, nel cortile interno con accesso da via Piemonte n 2/A.

Hanno stesse caratteristiche sia costruttive che dimensionali, l'accesso avviene tramite saracinesca metallica con apertura manuale, pavimentazione in calcestruzzo, pareti con solo intonaco. Le dimensioni sono m 2,50 di larghezza, m 4,80 di profondità e altezza pari a m 2,20.



Estratto di mappa catastale - Sub 83: box auto al piano seminterrato

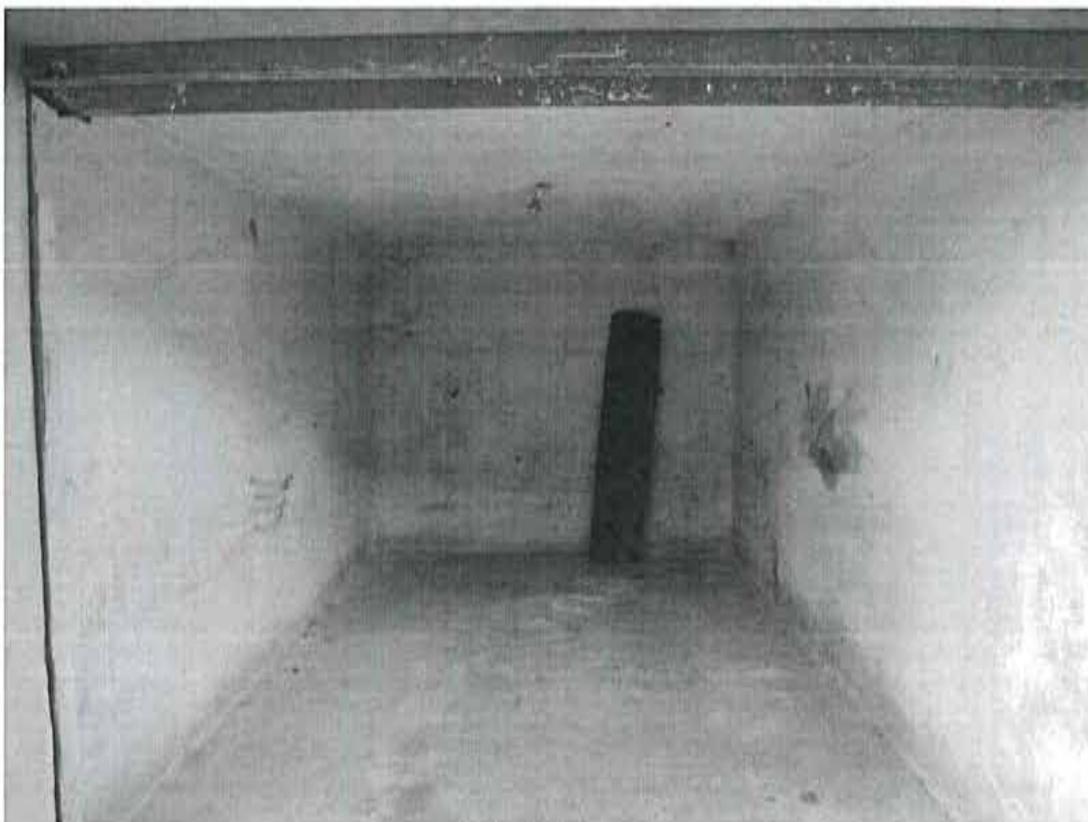


Estratto di mappa catastale - Sub 84: box auto al piano seminterrato

Direzione Regionale della Lombardia - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Provinciale - Territorio  
Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up\_brescia@pce.agenziaentrate.it



*Vista dal cortile interno - Box auto*



*Sub 83: interno*

#### 1.4. UTILIZZO ATTUALE

Tutte le unità immobiliari in oggetto risultano all'attualità libere da contratti di locazione ed inutilizzate.

#### 1.5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

##### Comune di Brescia

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

##### Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Fog.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita €	Indirizzo
SNA	26	1297 4188	11	2	A/2	5	4 vani	619,75	Via Piemonte n.2, Via Zara n.2, piano: S1-T
SNA	26	1297	34	2	A/2	5	4,5 vani	697,22	Via Zara, 37F piano: S1-1
SNA	26	1297	83	2	C/6	9	12 m <sup>2</sup>	86,76	Via Piemonte n.2/A, piano: S1
SNA	26	1297	84	2	C/6	9	12 m <sup>2</sup>	86,76	Via Piemonte n.2/A, piano: S1



Estratto mappa vigente del Catasto Terreni

### Coerenze

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

### **1.6. CONSISTENZA**

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

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

Secondo tali norme gli immobili oggetto di stima appartengono al gruppo "R" per il quale si utilizzano i seguenti criteri generali:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo delle superficie catastale;
- la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- la superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadro.

La superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione residenziale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:  
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:  
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

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

Destinazione locali	Superficie Catastale (D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138)
Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 11	82 m <sup>2</sup>
Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 34	72 m <sup>2</sup>
Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 83	12 m <sup>2</sup>
Sez. SNA Fg. 26 Mn. 1297 sub. 84	12 m <sup>2</sup>

## PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

### 2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE

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

### 3.1. DESCRIZIONE URBANISTICA

#### 3.1.1. GENERALITÀ

Attualmente nel Comune di Brescia vige la Terza variante al 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.

#### 3.1.2. DESCRIZIONE URBANISTICA

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



#### Ambito del tessuto urbano consolidato

 Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)

#### Indici e parametri urbanistici

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

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

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

### 3.1.3. 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- 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 0,35mq/mq. Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 40% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se). Almeno il 20% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde."*

### **3.1.4. 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.

### **3.1.5. 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.

## **3.2. 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**

#### **4.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

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

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

#### **4.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA**

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

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

#### 4.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si riportano di seguito i dati nazionali e per aree territoriali del 2017, estratti dal Rapporto Immobiliare 2018 per le tipologie residenziali redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia con la collaborazione di ABI - Associazione Bancaria Italiana.

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

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione);
- IMI =  $NTN/stock$  = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione ed il numero di unità immobiliari con tale destinazione (*stock*) presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

##### 4.3.1. ANALISI GENERALE DEL MERCATO RESIDENZIALE

L'andamento ciclico del mercato delle abitazioni è determinato prevalentemente dalla variazione del livello di domanda, che rappresenta la variabile fondamentale nella spiegazione delle variazioni delle quantità oggetto di scambio.

Le variazioni del livello di domanda, a loro volta, dipendono da diverse cause. Incidono i prezzi di offerta delle abitazioni, lo *stock* di risparmio accumulato, il costo del finanziamento e i redditi correnti e attesi. Questi ultimi rilevano sia in relazione alla possibilità di ristabilire uno *stock* di risparmio nel futuro, almeno di carattere prudenziale, sia in relazione all'accesso al credito e per la sostenibilità del debito futuro.

Se si osserva il ciclo dal lato del numero di abitazioni compravendute, in termini di numero indice del NTN con base (pari a 100) nel 1995, l'apice viene raggiunto nel 2006 (indice pari a 169) precipitando poi nel 2013 a quota 78, nettamente al di sotto del livello iniziale della serie. Dal 2014 è in corso la ripresa del numero delle case compravendute che raggiunge nel 2017 quota 108,7 (Figura 1).

Figura 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN<sup>8</sup>) in Italia 1995-2017

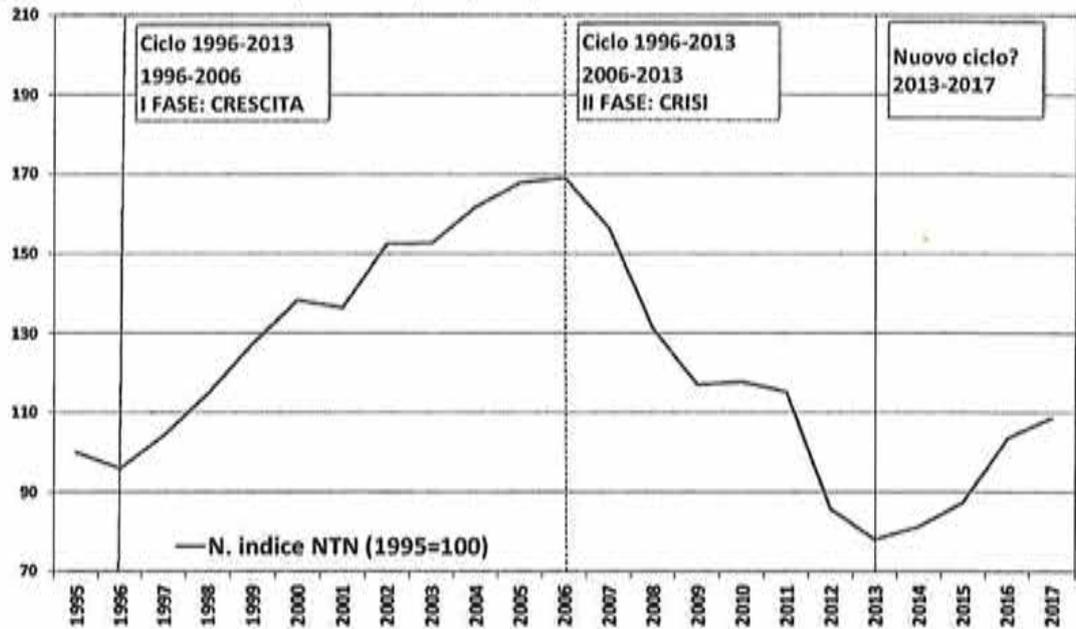
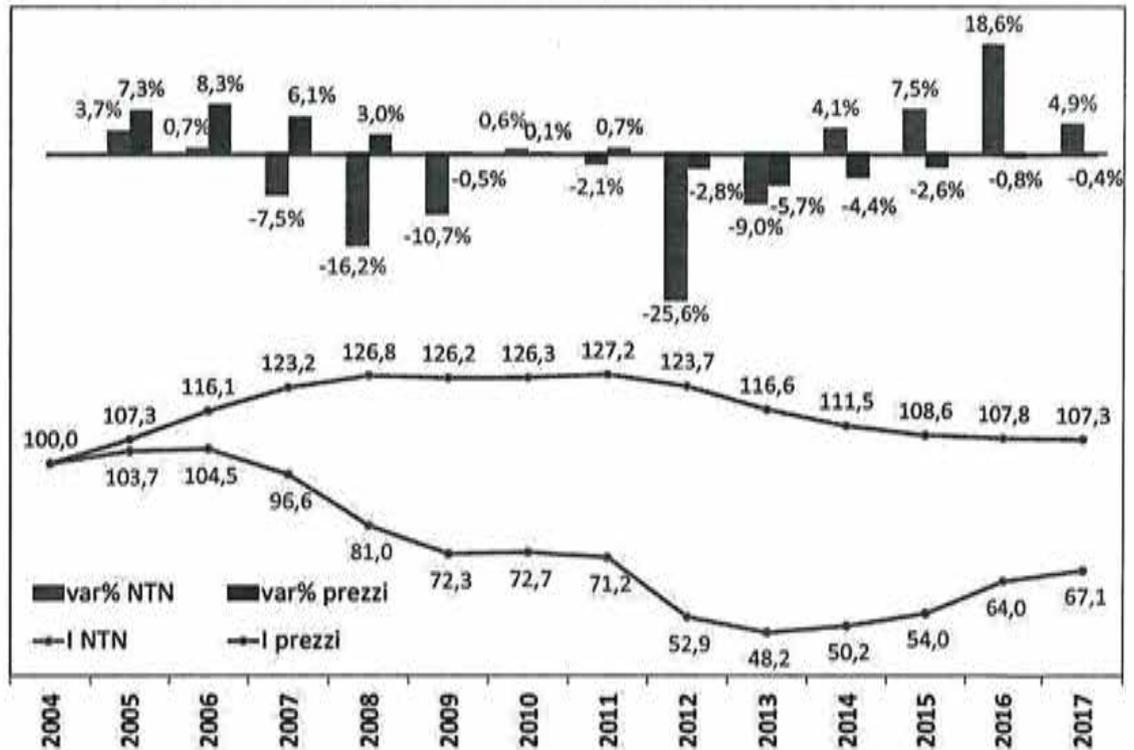


Figura 2: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004



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 2017 (vedi Figura 2). In effetti, tra il 2008 e il 2011, diversamente dalla media dei paesi europei i prezzi rimangono sostanzialmente stazionari. Solo dal 2012 iniziano a scendere significativamente, seppure negli ultimi due anni a ritmi più blandi.

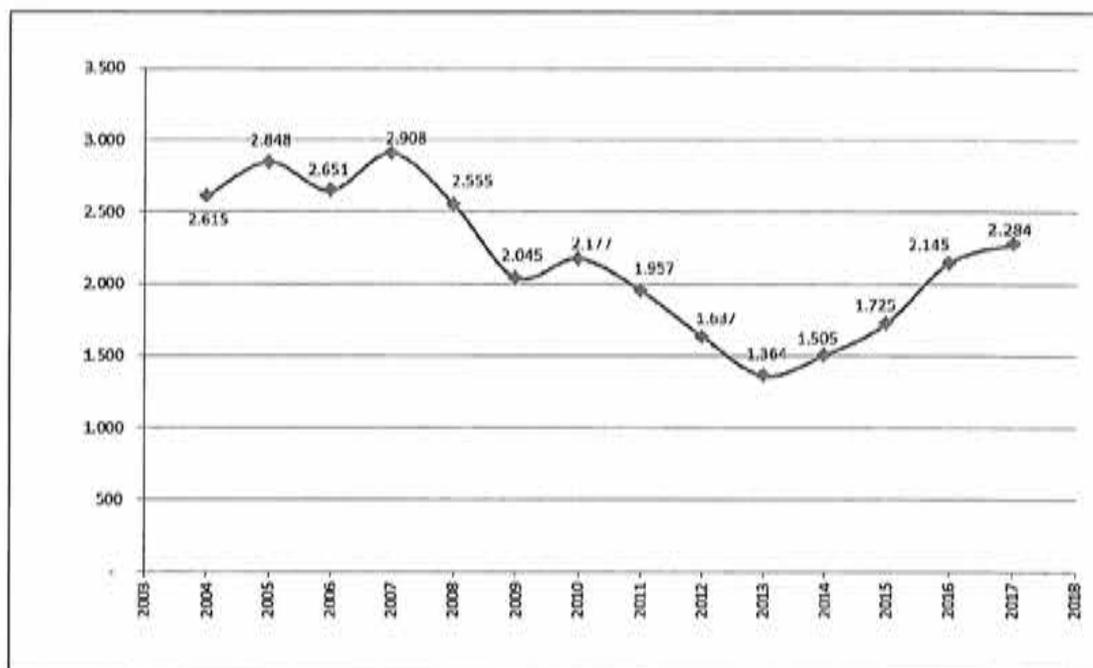
Limitando l'attenzione all'ultimo triennio, sono evidenti la ripresa del mercato residenziale e la discesa, seppure via via più lieve, dei prezzi. Questa discesa sicuramente è una delle cause della stessa ripresa delle quantità scambiate, assieme al livello assai basso dei tassi sui mutui e alle condizioni di miglioramento della situazione economica, occupazionale e dei redditi rispetto al biennio 2012-2013.

In particolare, il +18,6% registrato nel 2016 nel numero di abitazioni acquistate, ha trascinato il *trend* su livelli nettamente antecedenti alla crisi 2012-2013 e, per certi versi, in misura non prevedibile. Questo incremento così elevato è forse ascrivibile alla crescita di una domanda che, a fronte di prezzi e tassi di interesse più bassi, ha considerato tali condizioni non destinate a permanere nel futuro e ha quindi accelerato l'acquisto (anticipandolo in parte e soprattutto realizzandolo rispetto ai rinvii degli anni precedenti). Se tale spiegazione fosse ritenuta ragionevole, allora il dato di crescita registrato nel 2017 (+4,9%), nettamente inferiore a quello del 2016, deve leggersi come una conferma di un *trend* di crescita che non si è esaurito nella fiammata del 2016.

È lecito ritenere, soprattutto con riferimento all'andamento dell'economia in generale e dei tassi di interesse in particolare, che le tendenze espresse nel 2017 continuino nel corso del 2018. Dovremmo quindi attenderci, nel prossimo futuro, il perdurare della crescita moderata degli scambi di abitazioni e probabilmente una condizione di stazionarietà sul versante dei prezzi.

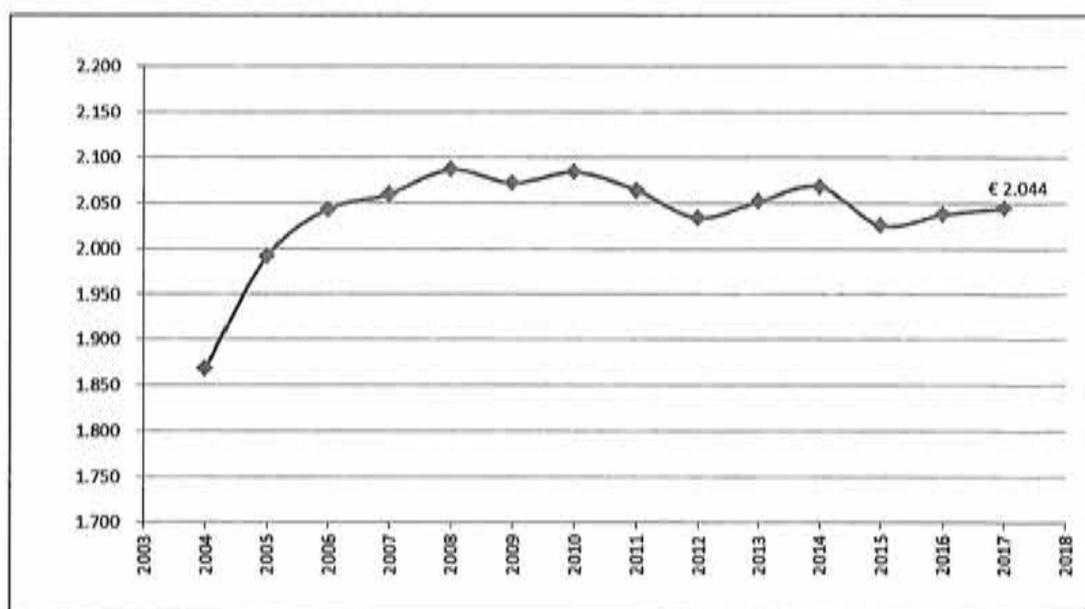
#### 4.3.2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE - BRESCIA

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 2017 quota 2.284.



*NTN del Comune di Brescia dal 2004 al 2017*

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 2017 tale valore si è attestato a 2.044 €/m<sup>2</sup>.



*Quotazioni medie del Comune di Brescia dal 2004 al 2017*

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

Con riferimento allo scopo della stima, vista la destinazione d'uso (residenziale) delle unità oggetto di stima si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato.

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

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

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

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

La scelta risiede nell'effettiva possibilità di riferirsi ad un mercato immobiliare dinamico ed omogeneo rispetto agli immobili oggetto di stima, da cui estrarre, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche, beni simili di cui siano noti i prezzi di compravendita.

##### 4.4.1. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Per l'acquisizione dei dati economici da assumere a riferimento nella comparazione, ci si avvale di atti di compravendita stipulati, anche in epoche e zone diverse da quello in cui è ubicato l'immobile da stimare, opportunamente

omogeneizzati, relativi ad immobili aventi caratteristiche intrinseche assimilabili a quelle del bene oggetto di valutazione.

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

Tra i procedimenti di confronto pluriparametrici, si applica il "procedimento comparativo di mercato" derivato dal *Market Comparison Approach*, che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile (*subject*) mediante comparazione con immobili simili di riferimento (*comparable*) ed operativamente consente, in maniera sistematica e con motivazioni esplicite e direttamente correlate agli apprezzamenti osservabili sul mercato, di quantificare l'influenza sul prezzo di tutte le caratteristiche significative. In questo modo si ottiene un'omogeneizzazione degli immobili di confronto con quello di stima, rispetto a ciascuna caratteristica in termini di prezzi.

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

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

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

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

Si ripeterà, pertanto, il procedimento innanzi descritto utilizzando lo stesso campione di dati di comparazione ma ottenendo due diverse tabelle di valutazione che tengano conto delle diverse caratteristiche dei due *subject*.

I due box auto sono del tutto identici tra loro e, dato il carattere prettamente pertinenziale di tali unità, il loro valore viene determinato a partire dalle unità abitative, attribuendo un coefficiente dedotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

#### 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>1</sub>) con atto del notaio Fabrizio Santosuosso di repertorio 58985 e raccolta 32230 del 30/10/2015 sono state compravendute le seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Piemonte" edificato in data anteriore al 01/09/1967 sito a Brescia in via Zara n 109, in zona OMI C2:

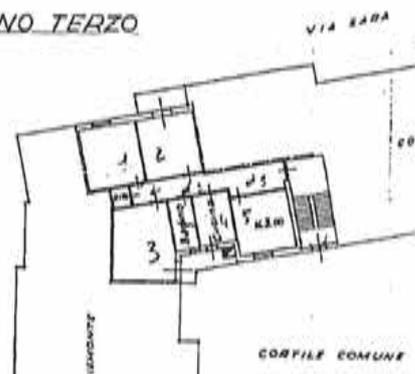
- appartamento al piano terzo senza ascensore composto da quattro camere, cucina, bagno, ripostiglio, due balconi e cantina al piano seminterrato; la superficie catastale è di m<sup>2</sup> 118, è identificato al catasto fabbricati al foglio SNA/26 particella 1297 sub 39;
- box auto su cortile interno con accesso da via Piemonte n. 2/A di superficie catastale m<sup>2</sup> 13, è identificato al catasto fabbricati al foglio SNA/26 particella 1297 sub 72;

Il prezzo tra le parti è stato convenuto in € 88.000.



Comparable C<sub>1</sub> - prospetto principale

PIANO TERZO

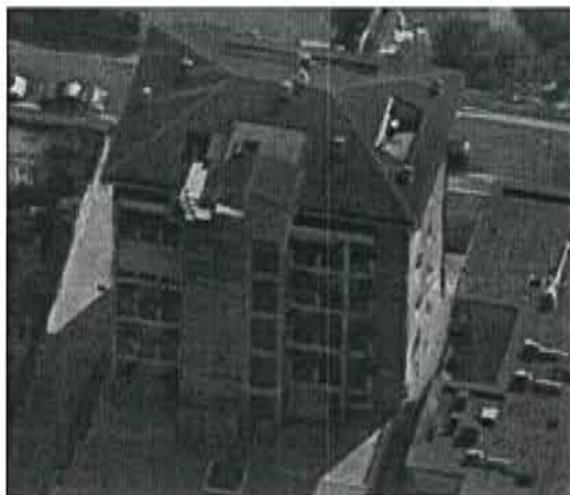


Comparable C<sub>1</sub> - planimetria sub 39

C<sub>2</sub>) con atto del notaio Rossella D'Ambrosio di repertorio 2710 e raccolta 1637 del 05/05/2017 sono state compravendute le seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato in condominio edificato nel 1967 sito a Brescia in via Piemonte n. 8-10, in zona OMI C2:

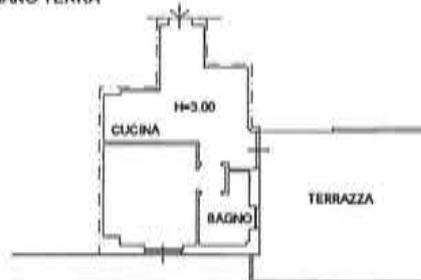
- appartamento al piano terra composto da camera, cucina, bagno, disimpegno, terrazza e cantina al piano seminterrato; la superficie catastale è di m<sup>2</sup> 58, è identificato al catasto fabbricati al foglio SNA/26 particella 2165 sub 12;
- box auto pertinenziale al piano seminterrato di superficie catastale m<sup>2</sup> 19, identificato al catasto fabbricati, foglio SNA/26 particella 2165 sub 48;

Il prezzo tra le parti è stato convenuto in € 69.000.



Comparable C<sub>2</sub> - prospetto ovest

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Comparable C<sub>2</sub> - planimetria sub 12

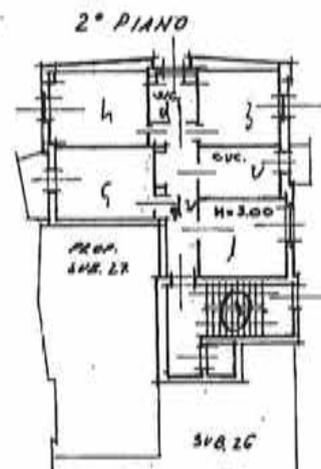
C<sub>3</sub>) con atto del notaio Gianni Tufano di repertorio 149309 e raccolta 18281 del 30/09/2015 è stata compravenduta la quota di 1/2 (metà) delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale denominato "S. Paolo Primo" edificato in data anteriore al 01/09/1967 sito a Brescia in via Lombardia n 47, in zona OMI C2:

- appartamento al piano secondo con ascensore composto da ingresso, quattro camere, cucina, bagno, due balconi e vano solaio al piano soffitta; la superficie catastale è di m<sup>2</sup> 109, è identificato al catasto fabbricati al foglio SNA/26 particella 4199 sub 28;
- box auto pertinenziale al piano seminterrato di superficie catastale m<sup>2</sup> 14, con accesso da via Sicilia n 17, identificato al catasto fabbricati al foglio SNA/26 particella 5008 sub 2;

Il prezzo tra le parti è stato convenuto in € 55.000.



Comparable C<sub>3</sub> - prospetto principale



Comparable C<sub>3</sub> - planim. sub 28

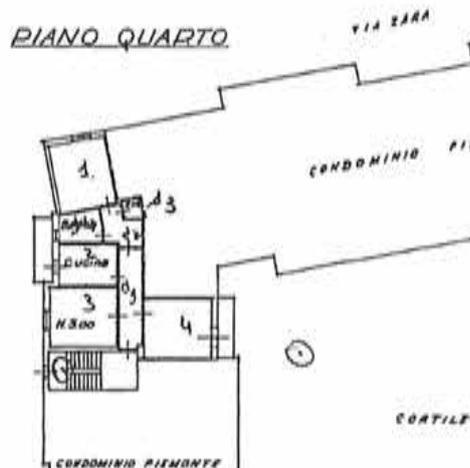
C<sub>4</sub>) con atto del notaio Enrico Lera di repertorio 49787 e raccolta 15092 del 27/09/2018 è stata compravenduta la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Piemonte" edificato in data anteriore al 01/09/1967 sito a Brescia in via Zara n 109, in zona OMI C2:

- appartamento al piano quarto (ultimo) senza ascensore composto da ingresso, cucina, bagno, tre vani utili, ripostiglio, disimpegno, due balconi e cantina al piano seminterrato; la superficie catastale è di m<sup>2</sup> 100, è identificato al catasto fabbricati al foglio SNA/26 particella 1297 sub 59:

Il prezzo tra le parti è stato convenuto in € 80.000.



Comparable C<sub>4</sub> - vista da via Zara



Comparable C<sub>4</sub> - planimetria sub 59

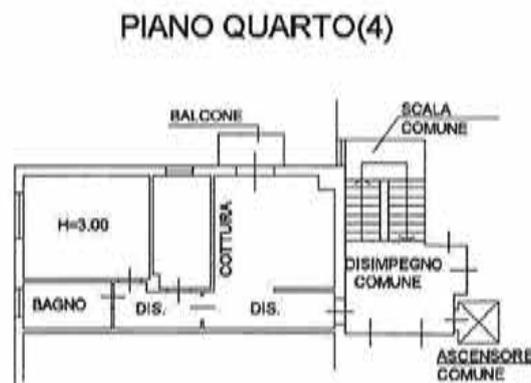
C<sub>5</sub>) con atto del notaio Graziella Gregorini di repertorio 122971 e raccolta 40293 del 28/06/2017 è stata compravenduta la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale denominato "Carera" edificato in data anteriore al 01/09/1967 sito a Brescia in via Corsica n 138, in zona OMI D7:

- appartamento al piano quarto (ultimo) con ascensore composto da ingresso, cucina, bagno, due camere, disimpegno, balcone e cantina al piano seminterrato; la superficie catastale è di m<sup>2</sup> 67, è identificato al catasto fabbricati al foglio SNA/26 particella 5388 sub 27:

Il prezzo tra le parti è stato convenuto in € 74.000.



Comparable C<sub>5</sub> - prospetto sud



Comparable C<sub>5</sub> - planimetria sub 27

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

### SINTESI ESTIMALE - SUB 11

Tutti i dati tecnico-economici relativi ai *comparables* e al *subject* sono inseriti nella seguente tabella:

ELEMENTI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)					IMMOBILE IN STIMA (subject)
denominazione			C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	
fonte			Atto di compravendita	Atto di compravendita	Atto di compravendita	Atto di compravendita	Atto di compravendita	
prezzo/valore			€ 88.000,00	€ 69.000,00	€ 110.000,00	€ 80.000,00	€ 74.000,00	
identificativi	indirizzo	Comune	Brescia	Brescia	Brescia	Brescia	Brescia	Brescia
		toponimo	Via Zara	Via Piemonte	Via Lombardia	Via Zara	Via Corsico	Via Piemonte
		n° civico	109	8	47	115	138	2
	identificativi catastali	foglio	SNA/26	SNA/26	SNA/26	SNA/26	SNA/26	SNA/26
		particella	1297	2165	4199	1297	5388	1297
	subalterno	39	12	28	59	27	11	
natura dato	rep. / racc.	n.	58985/32230	2710/1637	149309/18281	49787/15092	122971/40293	
	notale	(testo)	Fabrizio Santosuosso	Fosella D'Ambrosio	Gianni Tufano	Enrico Lora	Graziella Gregorini	
	data di stipula	gg/mm/aa	30/10/2015	05/05/2017	30/09/2015	27/09/2018	28/08/2017	
epoca dato	semestre		2°	1°	2°	2°	1°	1°
	anno		2015	2017	2015	2018	2017	2018
zone OMI	denominazione		C2	C2	C2	C2	D7	C2
	abitazioni	valore minimo	1300	1300	1300	1200	1050	1200
		valore massimo	1550	1550	1550	1500	1250	1500
	box	valore centrale	1200	1200	1200	1200	795	1200
	posti auto coperti	valore centrale	815	815	815	815	565	815
	posti auto scoperti	valore centrale	590	590	590	590	400	590
	edificio	localizzazione di dettaglio	degradata	X	X	X	X	
normale							X	
di pregio								
tipologia architettonica		economica	X	X	X	X	X	X
		civile						
		signorile						
stato manutentivo	scadente							
	normale	X	X	X	X	X	X	
	ottimo							
unità immobiliare	superfici principali (mq)	superfici coperte	115	46,0	104,0	96,0	64,0	76
		balconi e terrazzi	0,0	41,0	5,0	8,0	3,0	2
		giardini						37
		cantine e soffitte non comunicanti		8,0	13,0	8,0	7,0	5
	superfici accessorie (mq)	box	13,0	19,0	14,0			
		posti auto coperti						
		posti auto scoperti						
	livello di piano	con ascensore			X		X	
		senza ascensore	X	X		X		
		n° piano fuori terra	3°	T	2°	4°	4°	T
		ultimo				X	X	
		attico						
	orientamento prevalente	Nord	X					
Nord - Est / Nord - Ovest			X			X		
Est / Ovest				X	X		X	
Sud - Est / Sud - Ovest								
Sud								
qualità dell'affaccio prevalente	scadente (chiostri, distacchi e vie d'alto traffico)	X						
	normale (vie a traffico normale e corte ampia)		X	X	X	X	X	
	ottimo (vie a basso traffico, piazze, parchi ecc.)							
stato manutentivo finiture ed impianti	scadente	X	X	X	X	X	X	
	normale							
	ottimo							

### 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  $K_l$ .

Definito quindi il prezzo unitario omogeneizzato di ciascun *comparable*, si verifica con un test di ammissibilità se tali prezzi unitari ricadono nell'intervallo dei valori O.M.I. della zona del *subject*. L'intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto sia della localizzazione all'interno della zona OMI (la strada nella quale le unità immobiliari sono ubicate si trova a ridosso della linea ferroviaria, a poche centinaia di metri dallo scalo dei treni merci e da un polo siderurgico dismesso), sia dello stato manutentivo. I valori unitari min. e max. del *subject* saranno rispettivamente diminuiti e aumentati di 400,00 €/m<sup>2</sup>, valore che comprende anche i costi unitari dei lavori di manutenzione in relazione al differente grado di conservazione scadente < normale > ottimo (C' e C").

Si ricava il prezzo unitario omogeneizzato per i soli *comparables* con i quali si è ampliato il campione, pari al prodotto del prezzo unitario  $p_{cl}$  (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:

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

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, il *comparable*  $C_1$  non supera il test di ammissibilità, pertanto il campione verrà ristretto ai soli quattro *comparables* superstiti.

Direzione Regionale della Lombardia - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Provinciale - Territorio  
Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - up\_brescia@pce.agenziaentrate.it

tipo	categoria	metr. $P = \sum P_i + \sum P_j$	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (subject)								
			comparabile C1		comparabile C2		comparabile C3		comparabile C4		comparabile C5						
prezzo		$S_p$	$S_p$	$S_p$	$S_p$	$S_p$	$S_p$	$S_p$	$S_p$	$S_p$	$S_p$	$S_p$	$S_p$	$S_p$	$S_p$	$S_p$	$S_p$
superfici principali	denominazione zona	115,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0
	superficie capiente $S_c$	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
consistenza	dati di superficie comparabili	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	dati di superficie subject	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
classi di superficie	dati di superficie comparabili	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	dati di superficie subject	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
epoca della localizzazione generale	dati di superficie comparabili	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	dati di superficie subject	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TEST DI AMMISSIBILITA'	dati di superficie comparabili	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	dati di superficie subject	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

### 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:

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA S	
					Immobile C <sub>1</sub>	Immobile C <sub>2</sub>	Immobile C <sub>3</sub>	Immobile C <sub>4</sub>		quantità o numero
					Cl	Cl	Cl	Cl		
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
edificio	c <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	degradata	0	0	0	0	1	0	
			normale	1						
			di pregio	2						
	c <sub>2</sub>	caratteristiche architettoniche	economica	0	0	0	0	0	0	
			civile	1						
			signorile	2						
c <sub>3</sub>	stato manutentivo	scadente	0	1	1	1	1	1		
		normale	1							
		ottimo	2							
unità immobiliare	c <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata		m <sup>2</sup>	58,0	109,0	100,0	67,0	82,0	
	c <sub>5</sub>	livello di piano	tipologia edificio	con ascensore	senza ascensore	3	7	4	9	3
			seminterrato	0	0					
			terra	3	3					
			rialzato	5	5					
			primo	6	6					
			secondo	7	5					
			intermedio (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n					
	ultimo (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n							
	attico (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n							
	c <sub>6</sub>	orientamento prevalente	Nord	0	1	2	2	1	2	
			Nord - Est / Nord - Ovest	1						
			Est / Ovest	2						
			Sud - Est / Sud - Ovest	3						
			Sud	4						
c <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0	1	1	1	1	1		
		normale	1							
		ottimo	2							
c <sub>8</sub>	stato manutentivo finiture ed impianti	scadente	0	0	0	0	0	0		
		normale	1							
		ottimo	2							
c <sub>9</sub>	pertinenze	box		m <sup>2</sup>	19,0	14,0	0,0	0,0	0,0	
		posti auto coperti			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
		posti auto scoperti			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

Compilazione della tabella dei prezzi marginali

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

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

CARATTERISTICHE				PREZZI MARGINALI						
elemento	sigla	nome	dettaglio	simbologia	unità di misura	coefficienti Kc <sub>i</sub>	immobile C <sub>2</sub> Cl	immobile C <sub>3</sub> Cl	immobile C <sub>4</sub> Cl	immobile C <sub>5</sub> Cl
edificio	c <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio		$K_{c_1} \times P_{Cl}$	€	0,10	0,00	0,00	0,00	8.214,00
	c <sub>2</sub>	caratteristiche architettoniche		$K_{c_2} \times P_{Cl}$	€	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00
	c <sub>3</sub>	stato manutentivo		$K_{c_3} \times P_{Cl}$	€	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00
unità immobiliare	c <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata		$K_{c_4} \times P_{min}$	€/mq	1,00	800,00	800,00	800,00	800,00
	c <sub>5</sub>	livello di piano		$K_{c_5} \times P_{Cl}$		0,03	0,00	3.151,36	2.400,00	2.464,20
	c <sub>6</sub>	orientamento prevalente		$K_{c_6} \times P_{Cl}$	€	0,02	1.293,47	0,00	0,00	1.642,80
	c <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente		$K_{c_7} \times P_{Cl}$		0,10	0,00	0,00	0,00	0,00
	c <sub>8</sub>	stato manutentivo finiture ed impianti		$K_{c_8} \times P_{Cl}$	€	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	c <sub>9</sub>	pertinenze	box	$V_{Okt_{box}} / N_{Okt_{box}} \times P_{min}$		0,89	711,11	711,11	0,00	0,00
			posti auto coperti	$V_{Okt_{pac}} / N_{Okt_{pac}} \times P_{min}$	€/mq	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00
posti auto scoperti			$V_{Okt_{pas}} / N_{Okt_{pas}} \times P_{min}$		0,44	0,00	0,00	0,00	0,00	

Compilazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa

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

- le differenze di quantità/punteggio tra l'immobile oggetto di stima e l'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<sub>s</sub>).

Per verificare l'accettabilità del valore così determinato, è necessario che nessun prezzo si discosti del  $\pm 10\%$  dalla media dei prezzi unitari corretti, calcolata evidenziando i *comparables* che hanno superato tale percentuale di scostamento e che, quindi, sono stati esclusi dal calcolo del valore finale stimato.

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

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA S	
				Immobile C <sub>1</sub>		Immobile C <sub>2</sub>		Immobile C <sub>3</sub>		Immobile C <sub>4</sub>			
elemento	sigla	nome	dettaglio	quantità/punteggi (S-C <sub>1</sub> )	correzione prezzo AP	quantità/punteggi (S-C <sub>2</sub> )	correzione prezzo AP	quantità/punteggi (S-C <sub>3</sub> )	correzione prezzo AP	quantità/punteggi (S-C <sub>4</sub> )	correzione prezzo AP		
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio		0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	-1	€ 6.214,00		
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica		0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00		
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo		0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00		
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata		24,0	€ 19.200,00	-27,0	€ 21.600,00	-18,0	€ 14.400,00	15,0	€ 12.000,00		
	C <sub>5</sub>	livello di piano		0	€ 0,00	-4	€ 12.605,45	-1	€ 2.400,00	-6	€ 14.785,30		
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente		1	€ 1.293,47	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	€ 1.642,60		
	C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente		0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00		
	C <sub>8</sub>	stato manutentivo finiture ed impianti		0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00		
	C <sub>9</sub>	perilhezze accessorie	box posti auto coperti posti auto esportati		-19,0 0,0 0,0	€ 13.511,11 € 0,00 € 0,00	-14,0 0,0 0,0	€ 9.956,58 € 0,00 € 0,00	0,0 0,0 0,0	€ 0,00 € 0,00 € 0,00	0,0 0,0 0,0	€ 0,00 € 0,00 € 0,00	
SINTESI VALUTATIVA	correzioni delle correzioni di prezzo			Σ AP <sub>1</sub>	€ 6.982,26	Σ AP <sub>2</sub>	€ 44.181,01	Σ AP <sub>3</sub>	€ 18.900,00	Σ AP <sub>4</sub>	€ 9.356,40		
	prezzo corretto iniziale			P <sub>10</sub>	€ 64.673,51	P <sub>10</sub>	€ 105.045,45	P <sub>10</sub>	€ 80.000,00	P <sub>10</sub>	€ 82.140,00	P <sub>10</sub>	€ 67.130,98
	prezzo corretto finale			P <sub>10</sub> + Σ AP <sub>1</sub>	€ 71.655,67	P <sub>10</sub> + Σ AP <sub>2</sub>	€ 60.864,44	P <sub>10</sub> + Σ AP <sub>3</sub>	€ 63.200,00	P <sub>10</sub> + Σ AP <sub>4</sub>	€ 72.783,60		
	prezzo unitario corretto finale			P <sub>10</sub>	€ 873,85	P <sub>10</sub>	€ 745,45	P <sub>10</sub>	€ 775,73	P <sub>10</sub>	€ 887,60		
scostamento percentuale			Δ %	6,7%	Δ %	-9,3%	Δ %	-5,9%	Δ %	6,4%			

Si ottiene un valore unitario per l'immobile foglio SNA/26 particella 1297 sub 11 pari a **€ 818,67** ed un valore complessivo di **€ 67.130,98**.

#### SINTESI ESTIMALE - SUB 34

Per tale valutazione si ritiene di utilizzare lo stesso campione di comparazione utilizzato per il sub. 11.

Si ripete pertanto il procedimento tenendo conto delle diverse caratteristiche dell'appartamento identificato al foglio SNA/26 particella 1297 sub. 34 che differiscono dal precedente per quanto riguarda le seguenti caratteristiche:

- Caratteristica C<sub>4</sub>: consistenza ragguagliata = m<sup>2</sup> 72,0
- Caratteristica C<sub>5</sub>: livello di piano = "primo"
- Caratteristica C<sub>6</sub>: orientamento prevalente = "nord"

Per non appesantire l'elaborato si omettono i passaggi intermedi e si riporta direttamente la tabella di valutazione del sub. 34:

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA S	
			Immobile C <sub>1</sub>		Immobile C <sub>2</sub>		Immobile C <sub>3</sub>		Immobile C <sub>4</sub>			
elemento	sigla	nome	dettaglio	quantità/punteggi (S-O)	correzione prezzo AP	quantità/punteggi (S-O)	correzione prezzo AP	quantità/punteggi (S-O)	correzione prezzo AP	quantità/punteggi (S-O)	correzione prezzo AP	
ufficio	c <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio		0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-8.510,00	
	c <sub>2</sub>	tipologia architettonica		0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	c <sub>3</sub>	stato manutentivo		0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
unità immobiliare	e <sub>1</sub>	consistenza ragguagliata		14,0	11.848,00	-37,0	-30.784,00	-26,0	-23.296,00	5,0	4.160,00	
	e <sub>2</sub>	livello di piano		5	8.015,31	-1	-3.270,37	3	4.392,00	-3	-7.658,00	
	e <sub>3</sub>	orientamento prevalente		-1	-1.336,74	-2	-4.360,38	-2	-3.328,00	-1	-1.702,00	
	e <sub>4</sub>	qualità dell'affaccio prevalente		0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	e <sub>5</sub>	stato manutentivo finiture ed impianti		0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	e <sub>6</sub>	periferie accessorie	box posti auto coperti posti auto scoperti		-19,0 0,0 0,0	-14.051,50 0,00 0,00	-14,0 0,0 0,0	-10.253,78 0,00 0,00	0,0 0,0 0,0	0,00 0,00 0,00	0,0 0,0 0,0	0,00 0,00 0,00
SINTESI VALUTATIVA	somma delle correzioni di prezzo		Σ ΔP <sub>i</sub>	€ 2.975,02	Σ ΔP <sub>i</sub>	-€ 46.768,41	Σ ΔP <sub>i</sub>	-€ 21.632,00	Σ ΔP <sub>i</sub>	-€ 13.711,00		
	prezzo corretto iniziale		P' <sub>ca</sub>	€ 86.836,75	P' <sub>ca</sub>	108.009,00	P' <sub>ca</sub>	€ 83.200,00	P' <sub>ca</sub>	€ 85.100,00	P <sub>s</sub>	€ 65.577,36
	prezzo corretto finale		P' <sub>ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	€ 89.811,77	P' <sub>ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	€ 60.240,59	P' <sub>ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	€ 61.568,00	P' <sub>ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	€ 71.389,00		
	prezzo variato corretto finale		P' <sub>ca</sub>	€ 909,88	P' <sub>ca</sub>	€ 836,88	P' <sub>ca</sub>	€ 855,11	P' <sub>ca</sub>	€ 991,51	P <sub>s</sub>	€ 910,80
	scostamento percentuale		Δ %	5,4%	Δ %	-8,1%	Δ %	-8,1%	Δ %	8,9%		

Si ottiene un valore unitario per l'immobile foglio SNA/26 particella 1297 sub. 34 pari a **€ 910,80** ed un valore complessivo di **€ 65.577,36**.

Tali valori, vanno confrontati con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della zona C2 presa a riferimento e relative al primo semestre del 2018 (ultimo semestre attualmente pubblicato), di seguito riportate:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Provincia di Brescia Comune di Brescia - Fascia: Semicentrale - Zona: C2 Descrizione: VIA CORSICA, VIA CREMONA, VIA I MAGGIO, Q.RE DON BOSCO, LEONESSA			
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m <sup>2</sup> )	
		Min	Max
<b>1° semestre 2018</b>			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.200	1.500



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

$$\text{€}/\text{m}^2 (910,80 + 818,67)/2 = \text{€}/\text{m}^2 864,84 \text{ (valore medio unitario abitazioni)}$$

$$\text{€}/\text{m}^2 864,84 \times 0,80 = \text{€}/\text{m}^2 691,87 \text{ (valore unitario box auto)}$$

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

$$\text{€}/\text{m}^2 691,87 \times \text{m}^2 12 = \text{€ } 8.302,46 \text{ (valore subalterno 83)}$$

$$\text{€}/\text{m}^2 691,87 \times \text{m}^2 12 = \text{€ } 8.302,46 \text{ (valore subalterno 84)}$$

#### 5. CONSIDERAZIONI ESTIMALI

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

Si ottiene pertanto quanto segue:

Foglio SNA/26 p.lla 1297 sub. 11	$\text{€ } 67.130,98 \times 0,90 = \text{€ } 60.417,88$ <i>arrotondato</i> <b>€ 60.400,00</b> <b>(euro sessantamilaquattrocento/00)</b>
Foglio SNA/26 p.lla 1297 sub. 34	$\text{€ } 65.577,36 \times 0,90 = \text{€ } 59.019,62$ <i>arrotondato</i> <b>€ 59.000,00</b> <b>(euro cinquantanovemila/00)</b>
Foglio SNA/26 p.lla 1297 sub. 83	$\text{€ } 8.302,46 \times 0,90 = \text{€ } 7.472,22$ <i>arrotondato</i> <b>€ 7.500,00</b> <b>(euro settemilacinquecento/00)</b>
Foglio SNA/26 p.lla 1297 sub. 84	$\text{€ } 8.302,46 \times 0,90 = \text{€ } 7.472,22$ <i>arrotondato</i> <b>€ 7.500,00</b> <b>(euro settemilacinquecento/00)</b>

## 6. CONCLUSIONI

I beni in perizia sono quattro unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate nel Comune di Brescia all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Piemonte" in via Zara/via Piemonte, catastalmente identificate alla sezione SNA foglio 26 particella 1297 subalterni 11 e 34 (tipologia "abitazioni di tipo economico"), 83 e 84 (tipologia "box auto").

Tali cespiti sono di proprietà Associazione Italiana della Croce Rossa 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 nei paragrafi 3.1.4. *Vincoli Urbanistici* e 3.2. *Servitù ed altri diritti*), e atteso che dalla documentazione acquisita e dal sopralluogo esperito in data 28/09/2018 non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali esposte, si ritiene che i più probabili valori di mercato degli immobili all'attualità siano i seguenti:

- Abitazione di tipo economico ubicata in via Piemonte n.2, catastalmente identificata alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 11:

**C 60.400,00 (euro sessantamilaquattrocento /00);**

- Abitazione di tipo economico ubicata in via Zara n.109, catastalmente identificata alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 34:

**C 59.000,00 (euro cinquantanovemila /00);**

- Box auto ubicato in via Piemonte 2/A, catastalmente identificato alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 83:  
**€ 7.500,00 (euro settemilacinquecento /00);**
- Box auto ubicato in via Piemonte 2/A, catastalmente identificato alla Sezione SNA, foglio 26 mappale 1297 subalterno 84:  
**€ 7.500,00 (euro settemilacinquecento /00).**

Brescia, 23/10/2018

Il RESPONSABILE TECNICO

Gianluca Delmonaco

(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE PROVINCIALE

Generoso Biondi

(firmato digitalmente)

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

