



DELIBERAZIONE

ADOTTATA

dal Direttore Generale Mauro Borelli
nominato con D.G.R. X/4625 del 19/12/2015

**OGGETTO: PROCEDURA PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA
PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELL'ASST DELLA
FRANCIACORTA. APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO.**

Acquisiti i pareri del

DIRETTORE SANITARIO

DIRETTORE SOCIO-SANITARIO

DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Dr. Mario Colombo

Dr. Fabio Besozzi Valentini

Dott. Giuseppe Solazzi



IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO che è intenzione di questa Azienda alienare gli immobili di seguito indicati, facenti parte del patrimonio disponibile dell'Azienda:

- APPARTAMENTO al piano primo sito in Brescia, via Dante n. 27 – identificato al NCT foglio 118, part. 218, sub 24;
- NEGOZIO al piano terra sito in Brescia, via Dante n. 27 – identificato al NCT foglio 118, part. 218, sub. 4;

DATO ATTO che con Decreto n. 13946 del 09/11/2017, la Regione Lombardia ha decretato l'autorizzazione preventiva al trasferimento a terzi di diritti reali su immobili (D.G.R. n. IX/4335 del 26/10/2012);

PRESO ATTO che:

- con delibera n. 619 del 30/11/2017 è stato tentato un primo esperimento di gara per la vendita dei due suddetti immobili, senza che lo stesso abbia prodotto effetto; in particolare l'asta è andata deserta, come risulta dai due verbali appositamente redatti dal R.U.P. e qui allegati (Allegato 1 e Allegato 2);
- con delibera n. 57 del 07/02/2018 è stato tentato un secondo esperimento di gara per la vendita dei due suddetti immobili, senza che lo stesso abbia prodotto effetto; in particolare l'asta è andata deserta, come risulta dai due verbali appositamente redatti dal R.U.P. e qui allegati (Allegato 3 e Allegato 4);

VISTA la relazione di stima effettuata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Lombardia - Direzione Provinciale di Brescia, dalla quale si rileva che gli importi da porre a base d'asta sono i seguenti:

- APPARTAMENTO al piano primo sito in Brescia, via Dante n. 27: € 130.000,00;
- NEGOZIO al piano terra sito in Brescia, via Dante n. 27: € 123.000,00;

RITENUTO opportuno, in funzione del fatto che entrambe le due precedenti aste sono andate deserte, di procedere con un "Avviso pubblico esplorativo di manifestazione di interesse" al fine di verificare un eventuale interesse all'acquisto da parte soggetti pubblici o privati potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura di alienazione;

CONSIDERATO che l'iter procedurale di alienazione avverrà con successivo e separato provvedimento dove potranno essere attivate le singole procedure per la vendita dei beni:

- nel caso che per uno stesso bene immobile pervengano più manifestazioni d'interesse si procederà con apposita procedura selettiva a cui saranno invitati tutti i soggetti che presenteranno manifestazione d'interesse all'acquisto dei beni di cui si tratta;
- nel caso di bene immobile per cui si presenta un'unica manifestazione d'interesse, l'amministrazione avvierà una trattativa con tale soggetto e solo nel caso in cui lo ritenga vantaggioso provvederà ad alienazione diretta all'unico soggetto che avrà manifestato interesse;

VISTO l'"Avviso pubblico esplorativo di manifestazione di interesse per la vendita di beni immobili di proprietà dell'A.S.S.T. della Franciacorta" (Allegato 5), completo di allegati: Istanza di partecipazione



alla manifestazione di interesse (Allegato 6) e Relazione di stima (Allegato 7), appositamente predisposto e ritenuto di approvarlo contestualmente;

DATO ATTO che la pubblicità dell'Avviso avverrà mediante pubblicazione sull'Albo Pretorio OnLine Aziendale, sul sito istituzionale aziendale e sul sito regionale "ARCA LOMBARDIA";

VISTA l'istruttoria compiuta dal Responsabile del Procedimento Amministrativo di cui alla Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., Arch. Lino Guerini, che ne attesta la legittimità e la regolarità tecnica;

ACQUISITI, per quanto di competenza, i pareri favorevoli in merito espressi dal Direttore Sanitario, dal Direttore Socio-Sanitario e dal Direttore Amministrativo;

DELIBERA

per i motivi in premessa citati e che si intendono qui integralmente riportati,

1. Di procedere con un "Avviso pubblico esplorativo di manifestazione di interesse" al fine di verificare un eventuale interesse all'acquisto da parte soggetti pubblici o privati potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura di alienazione degli immobili di seguito indicati, facenti parte del patrimonio disponibile dell'Azienda:
 - APPARTAMENTO al piano primo sito in Brescia, via Dante n. 27 - identificato al NCT fg. 118, part. 218, sub 24;
 - NEGOZIO al piano terra sito in Brescia, via Dante n. 27 - identificato al NCT fg. 118, part. 218, sub. 4.
2. Di approvare l'"Avviso pubblico esplorativo di manifestazione di interesse per la vendita di beni immobili di proprietà dell'A.S.S.T. della Franciacorta" (Allegato 5), completo di allegati: Istanza di partecipazione alla manifestazione di interesse (Allegato 6) e Relazione di stima (Allegato 7), appositamente predisposto.
3. Di stabilire che l'iter procedurale di alienazione avverrà con successivo e separato provvedimento dove potranno essere attivate le singole procedure per la vendita dei beni:
 - nel caso che per uno stesso bene immobile pervengano più manifestazioni d'interesse si procederà con apposita procedura selettiva a cui saranno invitati tutti i soggetti che presenteranno manifestazione d'interesse all'acquisto dei beni di cui si tratta;
 - nel caso di bene immobile per cui si presentata un'unica manifestazione d'interesse, l'amministrazione avvierà una trattativa con tale soggetto e solo nel caso in cui lo ritenga vantaggioso provvederà ad alienazione diretta all'unico soggetto che avrà manifestato interesse.
4. Di stabilire che la pubblicità dell'Avviso avverrà mediante pubblicazione sull'Albo Pretorio OnLine Aziendale, sul sito istituzionale aziendale e sul sito regionale "ARCA LOMBARDIA".
5. Di pubblicare il presente provvedimento nell'Albo on line sul sito istituzionale dell'Azienda ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69/2009 e dell'art. 17 c. 6 della L.R. n. 33/2009.

Allegati n. 7

Firmato digitalmente dal Direttore Generale
Mauro Borelli



VENDITA APPARTAMENTO
al piano primo sito in Brescia, via Dante n. 27 –
identificato al NCT foglio 118 part. 218 sub 24;

IMPORTO A BASE D'ASTA: € 130.000,00

VERBALE DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA AI SENSI
DEGLI ARTT. 73 E 76 DEL R.D. N. 827/24.

VERBALE DI GARA DESERTA

L'anno **DUEMILADICIOTTO**, il giorno 23 (**VENTITRE**), del mese di **GENNAIO**, alle ore 09.00, presso la sede Amministrativa dell'Azienda sita in Chiari, Viale Mazzini, 4, il sottoscritto Arch. Lino Guerini, in qualità di Responsabile del Procedimento:

- Premesso che con Deliberazione n. 619 del 30/11/2017, è stata approvata la delibera a contrarre per la vendita dell'APPARTAMENTO al piano primo sito in Brescia, via Dante n. 27 – identificato al NCT foglio 118 part. 218 sub 24, per un importo a base d'asta di € 130.000,00;
- Ricordato che è stata disposta la pubblicazione dell'avviso di vendita su 5 quotidiani a diffusione provinciale Brescia Oggi – Giornale di Brescia – Chiari week – Manerbio Week e Garda Week, nonché sull'Albo Pretorio OnLine Aziendale, sul sito istituzionale aziendale e sul sito regionale "ARCA LOMBARDIA";
- Dato atto che il termine di ricezione delle offerte era fissato per le ore 12,00 del giorno 19/01/2018;
- Accertato che al protocollo dell'Azienda non è pervenuta alcuna offerta

dichiara l'asta DESERTA.

Rimette tutti gli atti al Direttore Generale, per i provvedimenti di conseguenza.

Chiari, 23/01/2018

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Lino Guerini)



VENDITA NEGOZIO
al piano terra sito in Brescia, via Dante n. 27 -
identificato al NCT fg. 118 sub. 4

IMPORTO A BASE D'ASTA: € 123.000,00

VERBALE DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA AI SENSI
DEGLI ARTT. 73 E 76 DEL R.D. N. 827/24.

VERBALE DI GARA DESERTA

L'anno **DUEMILADICIOTTO**, il giorno 24 (**VENTIQUATTRO**), del mese di **GENNAIO**, alle ore 09.00, presso la sede Amministrativa dell'Azienda sita in Chiari, Viale Mazzini, 4, il sottoscritto Arch. Lino Guerini, in qualità di Responsabile del Procedimento:

- Premesso che con Deliberazione n. 619 del 30/11/2017, è stata approvata la delibera a contrarre per la vendita del NEGOZIO al piano terra sito in Brescia, via Dante n. 27 - identificato al NCT fg. 118 sub. 4, per un importo a base d'asta di € 123.000,00;
- Ricordato che è stata disposta la pubblicazione dell'avviso di vendita su 5 quotidiani a diffusione provinciale Brescia Oggi – Giornale di Brescia – Chiari week – Manerbio Week e Garda Week, nonché sull'Albo Pretorio OnLine Aziendale, sul sito istituzionale aziendale e sul sito regionale "ARCA LOMBARDIA";
- Dato atto che il termine di ricezione delle offerte era fissato per le ore 12,00 del giorno 19/01/2018;
- Accertato che al protocollo dell'Azienda non è pervenuta alcuna offerta

dichiara l'asta DESERTA.

Rimette tutti gli atti al Direttore Generale, per i provvedimenti di conseguenza.

Chiari, 24/01/2018

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Lino Guerini)



VENDITA APPARTAMENTO
al piano primo sito in Brescia, via Dante n. 27 –
identificato al NCT foglio 118 part. 218 sub 24;

IMPORTO A BASE D'ASTA: € 117.000,00

VERBALE DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA AI SENSI
DEGLI ARTT. 73 E 76 DEL R.D. N. 827/24.

VERBALE DI GARA DESERTA

L'anno **DUEMILADICIOTTO**, il giorno 14 (**QUATTORDICI**), del mese di **MARZO**, alle ore 09.00, presso la sede Amministrativa dell'Azienda sita in Chiari, Viale Mazzini, 4, il sottoscritto Arch. Lino Guerini, in qualità di Responsabile del Procedimento:

- Premesso che con Deliberazione n. 57 del 07/02/2018, è stata approvata la delibera a contrarre per la vendita dell'APPARTAMENTO al piano primo sito in Brescia, via Dante n. 27 – identificato al NCT foglio 118 part. 218 sub 24, per un importo a base d'asta di € 117.000,00;
- Ricordato che è stata disposta la pubblicazione dell'avviso di vendita su 5 quotidiani a diffusione provinciale Brescia Oggi – Giornale di Brescia – Chiari week – Manerbio Week e Garda Week, nonché sull'Albo Pretorio OnLine Aziendale, sul sito istituzionale aziendale e sul sito regionale "ARCA LOMBARDIA";
- Dato atto che il termine di ricezione delle offerte era fissato per le ore 12,00 del giorno 09/03/2018;
- Accertato che al protocollo dell'Azienda non è pervenuta alcuna offerta

dichiara l'asta DESERTA.

Rimette tutti gli atti al Direttore Generale, per i provvedimenti di conseguenza.

Chiari, 14/03//2018

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Lino Guerini)



VENDITA NEGOZIO
al piano terra sito in Brescia, via Dante n. 27 -
identificato al NCT fg. 118 sub. 4

IMPORTO A BASE D'ASTA: € 98.400,00

**VERBALE DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA AI SENSI
DEGLI ARTT. 73 E 76 DEL R.D. N. 827/24.**

VERBALE DI GARA DESERTA

L'anno **DUEMILADICIOTTO**, il giorno 15 (**QUINDICI**), del mese di **MARZO**, alle ore 09.00, presso la sede Amministrativa dell'Azienda sita in Chiari, Viale Mazzini, 4, il sottoscritto Arch. Lino Guerini, in qualità di Responsabile del Procedimento:

- Premesso che con Deliberazione n. 57 del 07/02/2018, è stata approvata la delibera a contrarre per la vendita del NEGOZIO al piano terra sito in Brescia, via Dante n. 27 - identificato al NCT fg. 118 sub. 4, per un importo a base d'asta di € 98.400,00;
- Ricordato che è stata disposta la pubblicazione dell'avviso di vendita su 5 quotidiani a diffusione provinciale Brescia Oggi – Giornale di Brescia – Chiari week – Manerbio Week e Garda Week, nonché sull'Albo Pretorio OnLine Aziendale, sul sito istituzionale aziendale e sul sito regionale "ARCA LOMBARDIA";
- Dato atto che il termine di ricezione delle offerte era fissato per le ore 12,00 del giorno 09/03/2018;
- Accertato che al protocollo dell'Azienda non è pervenuta alcuna offerta

dichiara l'asta DESERTA.

Rimette tutti gli atti al Direttore Generale, per i provvedimenti di conseguenza.

Chiari, 15/03/2018

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Lino Guerini)



AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'A.S.S.T. DELLA FRANCIACORTA.

L'ASST della Franciacorta intende procedere a raccogliere manifestazioni d'interesse per la vendita di immobili di proprietà, in esecuzione della deliberazione n. del avente ad oggetto "Procedura per manifestazione di interesse finalizzata alla vendita di immobili di proprietà dell'ASST della Franciacorta. Approvazione avviso pubblico".

Il presente avviso è volto a verificare un eventuale interesse all'acquisto da parte di soggetti pubblici o privati potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura di alienazione di uno o più beni tra quelli individuati al punto 1 del presente avviso.

Il presente avviso è da intendersi come mero procedimento finalizzato unicamente alla raccolta di manifestazioni d'interesse e non comporta diritti di prelazione o preferenza, né impegno o vincoli sia per i soggetti che presentano la manifestazione sia per l'Amministrazione.

La manifestazione d'interesse potrà riguardare uno o più beni immobili oggetto dell'avviso e non costituisce impegno vincolante all'acquisto.

L'Amministrazione si riserva comunque in ogni momento di revocare, per ragioni di sua esclusiva competenza, il presente avviso o di non dar corso alle singole procedure di alienazione, senza che i soggetti interessati possano comunque vantare rimborsi o compensi per la compilazione della manifestazione di interesse o di atti ad essa inerenti.

1. ELENCO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA ALIENARE:

Gli immobili oggetto del presente avviso sono di seguito indicati e descritti con maggiore dettaglio nella "Relazione di stima" allegata:

DESCRIZIONE	LOCALITA'	VALORE DI STIMA
APPARTAMENTO al piano primo identificato al NCT foglio 118 part. 218 sub 24;	Brescia, via Dante n. 27	€ 130.000
NEGOZIO al piano terra identificato al NCT foglio 118 part. 218 sub. 4	Brescia, via Dante n. 27	€ 123.000

2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazioni di interesse a pena di esclusione entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno**, all'Ufficio Protocollo dell'ASST della Franciacorta – Viale G.Mazzini, 4 – 25032 Chari (Bs).

Per la consegna dei plichi sono ammesse tutte le forme, ivi compresa la modalità tramite invio attraverso posta elettronica certificata all'indirizzo: protocollo@pec.asst-franciacorta.it, agenzia di recapito autorizzata e la consegna a mani presso l'Ufficio Protocollo dell'ASST della Franciacorta.

In ogni caso fa fede il timbro dell'Ufficio Protocollo, la data e l'ora di consegna della candidatura a tale ufficio.

Ed in particolare nel caso di consegna a mano del plico presso l'Ufficio Protocollo, fa fede l'orario di consegna riportato manualmente sul plico dall'operatore addetto alla ricezione dell' Ufficio Protocollo. Non potrà essere accettata la candidatura inviata a mezzo posta elettronica non certificata e l'operatore sarà invitato ad effettuare un nuovo invio, entro i termini di cui al precedente punto, a mezzo casella di posta elettronica certificata o consegna al protocollo tramite agenzia di recapito o direttamente da parte dell'operatore.

L'indirizzo al quale inviare le candidature è il seguente:

ASST della Franciacorta – Viale G.Mazzini, 4 – 25032 Chari (Bs).

La manifestazione di interesse dovrà essere redatta in conformità alle disposizioni contenute nel presente avviso preferibilmente utilizzando il modello allegato al presente avviso, con allegata copia fotostatica del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Coloro che intendono partecipare dovranno dichiarare di non essere incapaci a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 ter del Codice Penale, che non sussistono ulteriori impedimenti ex lege alla alienazione o, in ogni caso, alla sottoscrizione di contratti con soggetti pubblici e che non è stata comminata la sanzione dell'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

4. FASE SUCCESSIVA ALLA RICEZIONE DELLE CANDIDATURE

A conclusione della procedura in oggetto, potranno essere attivate le singole procedure per la vendita dei beni. In tutti i casi in cui per uno stesso bene immobile pervengano più manifestazioni d'interesse si procederà con apposita procedura selettiva a cui saranno invitati tutti i soggetti che presenteranno manifestazione d'interesse all'acquisto dei beni di cui si tratta.

Nel caso di bene immobile per cui si presentata un'unica manifestazione d'interesse, l'amministrazione avvierà una trattativa con tale soggetto e solo nel caso in cui lo ritenga vantaggioso provvederà ad alienazione diretta all'unico soggetto che avrà manifestato interesse.

Le spese per la stipula dell'atto notarile di compravendita sono interamente a carico del soggetto acquirente.

5. ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE SELETTIVE

Le modalità di svolgimento della gara e le modalità di presentazione dell'offerta saranno riportate nelle lettere d'invito alle singole procedure selettive.

Il termine di presentazione dell'offerta sarà, ordinariamente, non inferiore a quindici giorni.

Le procedure selettive saranno aggiudicate col criterio del miglior prezzo, in aumento rispetto all'importo posto a base di gara che sarà indicato dopo la scadenza del presente Avviso.

Infatti, tenuto conto che l'Amministrazione ha già esperito n. 2 procedure di vendita andate deserte con il presente Avviso Esplorativo si consente agli interessati di indicare un range di interesse, tale indicazione sarà utilizzato dall'Amministrazione al fine dell'individuazione del base d'asta.

L'ASST della Franciacorta di riserva di non dar seguito all'indizione delle successive procedure selettive per la vendita di uno o più dei beni.

6. INFORMATIVA SULLA PRIVACY

I dati richiesti saranno raccolti per le finalità inerenti alle procedure di affidamento sopra richiamate. Il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria.

Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantire la sicurezza e la trasparenza.

I dati raccolti saranno trattati ai sensi dell'art. 13 della Legge 196/2003 e s.m.i., esclusivamente nell'ambito e per le finalità di cui al presente avviso.

7. PUBBLICAZIONE AVVISO

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio dell'ASST della Franciacorta e sul profilo del committente: www.asst-franciacorta.it dal al

8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Lino Guerini

9. PER INFORMAZIONI E/O SOPRALLUOGHI

Arch. Lino Guerini: tel. 030/7102755 – lino.guerini@asst-franciacorta.it

Chiari,

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Lino Guerini

Allegati:

- Istanza di partecipazione alla manifestazione di interesse
- Relazione di stima

ASST della FRANCIACORTA
Ufficio Protocollo
Viale Mazzini, 4
25032 Chiari (BS)

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALL' AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ASST DELLA FRANCIACORTA.

Il sottoscritto _____

nato il _____ a _____

residente in _____

via _____

se del caso:

in qualità di _____

della Società / Impresa _____

con sede in _____

via _____

codice fiscale _____

partita IVA _____

telefono _____

numero di fax _____

indirizzo di posta elettronica certificata al quale saranno inoltrate le comunicazioni _____

DICHIARA

ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate.

1. Di essere in possesso dei requisiti necessari per contrattare con la pubblica amministrazione, ed in particolare di non essere incapaci a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 ter del Codice Penale;
2. Che non sussistono ulteriori impedimenti ex lege alla alienazione o, in ogni caso, alla sottoscrizione di contratti con soggetti pubblici e che non è stata comminata la sanzione dell'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione.
3. Di essere a conoscenza che la presente richiesta, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Amministrazione che sarà libera di seguire anche altre procedure e che la stessa Amministrazione si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento di selezione avviato, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa;
4. Di essere a conoscenza che la presente dichiarazione non costituisce prova di possesso dei requisiti necessari per contrattare con la pubblica amministrazione che invece dovrà essere dichiarato dall'interessato ed accertato dall'ASST della Franciacorta nei modi di legge in occasione della procedura di alienazione dell'immobile.
5. Di manifestare il proprio interesse per l'alienazione dei seguenti beni immobili:
(barrare le opzioni che interessano)

SELEZIONARE CON X	DESCRIZIONE	LOCALITA'	VALORE DI STIMA
<input type="checkbox"/>	APPARTAMENTO al piano primo identificato al NCT foglio 118 part. 218 sub 24;	Brescia, via Dante n. 27	€ 130.000
<input type="checkbox"/>	NEGOZIO al piano terra identificato al NCT foglio 118 part. 218 sub. 4	Brescia, via Dante n. 27	€ 123.000

6. Di essere interessato alla partecipare alla gara per un base d'asta compreso tra:

Per l'Appartamento:

- tra € 75.000 e € 100.0000
 tra € 100.000 e il valore di stima
 a partire dal valore di stima

Per il Negozio:

- tra € 50.000 e € 95.000
 tra € 95.000 e il valore di stima
 a partire dal valore di stima

DATA E FIRMA

(N.B. La presente dichiarazione deve essere, a pena d'esclusione, sottoscritta in originale dal legale rappresentante dell'impresa. La dichiarazione può essere sottoscritta, in originale, anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va trasmessa la relativa procura. La dichiarazione deve essere corredata, a pena d'esclusione, da copia fotostatica, non autenticata, di un documento d'identità del sottoscrittore, in alternativa la firma del sottoscrittore, a pena d'esclusione, deve essere autenticata ai sensi di legge.)

Prot. 10122/17
del 26/01/2016

Direzione Regionale della Lombardia - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio provinciale-Territorio
Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - dp.brescia@pce.agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

oggetto

Relazione di stima di due unità immobiliari di cui una a destinazione residenziale ed una a destinazione commerciale ubicate in Brescia di proprietà dell' «ASST-Franciacorta» con sede in Chiari.

Via Dante n. 27 - Brescia



committente

ASST-Franciacorta con sede in Chiari C.F. 03775820982

Prot. n. 10122/17

Relazione di stima di unità immobiliari a destinazione residenziale e commerciale ubicate in Brescia di proprietà dell' "Azienda Socio Sanitaria Territoriale della Franciacorta".

Via Dante n° 27 - Brescia

INDICE

PREMESSA.....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	2
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....	2
1.2 NOTIZIE DI CARATTERE PARTICOLARE.....	5
1.4 DATI CATASTALI.....	12
1.5 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI	13
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE.....	16
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	16
2.2 VINCOLI , SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI.....	23
2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ	23
2.4 CONTRATTI DI LOCAZIONE	23
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	24
3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	24
4 SCOPO DELLA STIMA	25
5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	25
6 METODOLOGIA.....	33
6.1 RILEVAZIONE DEI DATI DI COMPARAZIONE	34
6.2 SINTESI ESTIMALE	38
CONCLUSIONI.....	48

PREMESSA

L'AZIENDA Socio Sanitaria Territoriale Della Franciacorta "ASST FRANCIACORTA" con nota prot. n. 11560 del 27/07/2016, pervenuta in data 27/07/2016 al prot. n. 89611 ha richiesto a quest'Ufficio la redazione di una perizia di stima di due unità immobiliari facenti parte di un più vasto compendio immobiliare ubicato nel Comune di Brescia al fine di determinarne il più probabile valore di mercato riferito all'attualità, affinché possa attuarsi la procedura amministrativa per l'eventuale alienazione. A tale scopo è stato sottoscritto l'Accordo di Collaborazione con prot. n. 10122 del 26/01/2017 tra quest'Ufficio Provinciale-Territorio e l'Ente richiedente.

Le unità immobiliari in esame sono catastalmente identificate alla sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterni 4 e 24, di proprietà dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale della Franciacorta e sono ubicate a Brescia in Via Dante n° 27.

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), previo opportuno sopralluogo esperito in data 15/06/2017, per verificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e raccogliere gli aspetti economico-estimativi, si procede alla descrizione e valutazione di quanto richiesto.

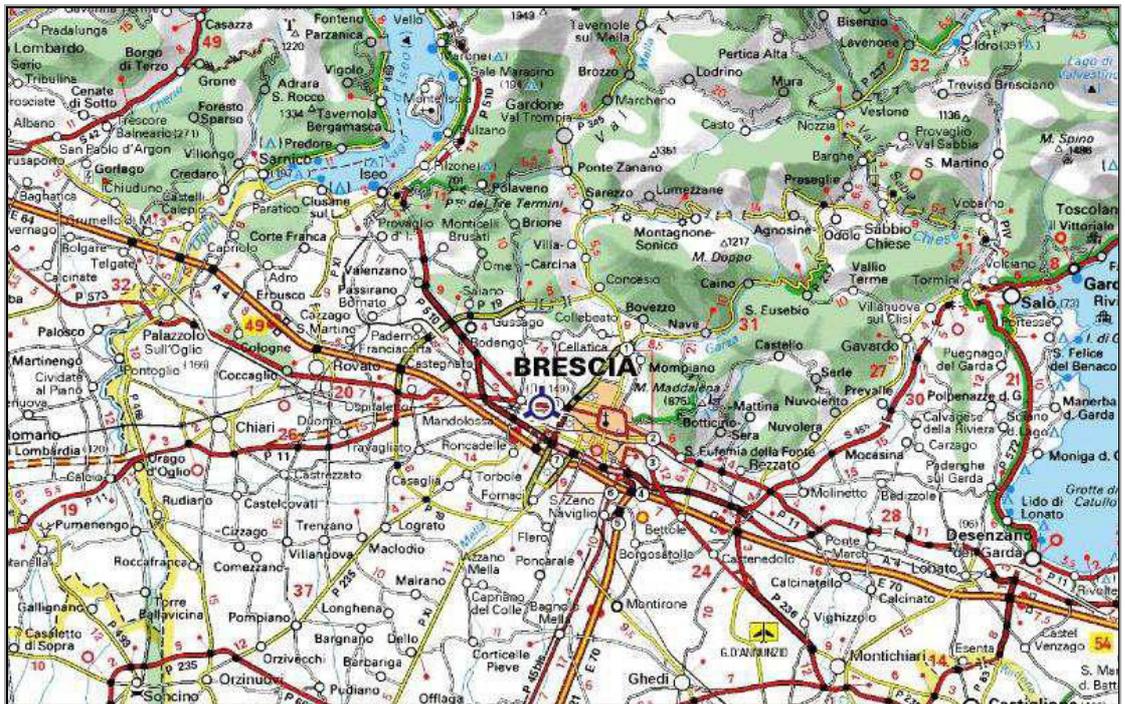
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**

La città di Brescia è capoluogo dell'omonima provincia e sorge nell'alta pianura Padana ad un'altitudine media di 149 m s.l.m.. E' delimitata a nord dalle Prealpi Bresciane, ad est dalle Prealpi Gardesane ed a ovest dai territori della Franciacorta. Il territorio comunale è per la maggior parte pianeggiante, tuttavia il versante sud del Monte Maddalena, polmone verde della città che si innalza esattamente nella parte nord orientale della città stessa, ricade nel territorio comunale determinando un'escursione altimetrica di 770 m s.l.m.. Altra altura rilevante è il Colle Cidneo dove sorge il Castello.

Brescia, ha una superficie di 90,68 km² e circa duecentomila abitanti ed è capoluogo di una provincia abitata da più di un milione di persone infatti è

il secondo comune della regione Lombardia per popolazione. Confina con i comuni di Borgosatollo, Botticino, Bovezzo, Castel Mella, Castenedolo, Cellatica, Collebeato, Concesio, Flero, Gussago, Nave, Rezzato, Roncadelle e San Zeno Naviglio.

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.



Posizione geografica del Comune di Brescia

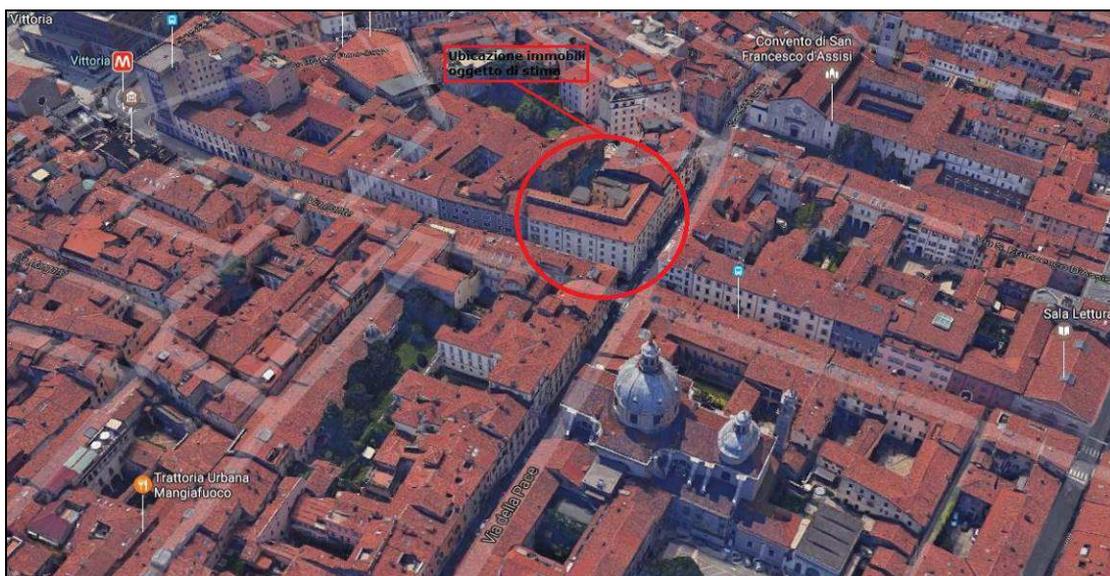
La città è suddivisa in trenta quartieri ed in cinque circoscrizioni: Centro, Nord, Sud e Ovest. La circoscrizione Centro è la seconda circoscrizione per numero di residenti e la quinta per superficie occupata e comprende la Città Antica, quartiere abitato da circa 7.500 persone che costituisce il centro vero e proprio della città ove sono ubicate Via Dante e Via Pace su cui affacciano le unità immobiliari oggetto di stima. Via Dante è una strada a traffico veicolare a senso unico che collega una delle piazze simbolo di Brescia denominata piazza Della Vittoria, ubicata al centro della città, alla via Cairoli che permette di uscire dal nucleo storico. Una traversa di Via Dante è Via Pace che a differenza della prima è pedonale e percorribile dalle automobili dei residenti. La zona è prettamente residenziale e commerciale.



Ubicazione delle unità immobiliari

Nelle immediate vicinanze delle unità immobiliari in oggetto si rileva la presenza di numerose attività commerciali, quali: bar, un'agenzia viaggi, vari negozi di abbigliamento, un riparatore di orologi ecc. e la Chiesa di San Francesco D'Assisi che con gli attigui suggestivi chiostri conventuali, è uno dei più affascinanti monumenti della città. I negozi sono posti al piano terra dei fabbricati che fiancheggiano i lati sia di Via Dante che di Via Pace mentre ai piani superiori sono ubicati appartamenti residenziali ed alcuni uffici. I fabbricati di natura storica sono per la maggior parte a tre - quattro piani fuori terra, con facciate intonacate al civile e tinteggiate oppure rivestite in lastre di pietra o di marmo mentre quelli ricostruiti sono a quattro/cinque piani fuori terra con facciate intonacate al civile e tinteggiate.

Una porzione di strada posta a lato di entrambe le vie di fianco al marciapiede è stata disposta a parcheggio auto vista la scarsa disponibilità di questo servizio nella zona garantito dall'unico parcheggio sotterraneo di piazza Vittoria.



Ubicazione delle unità immobiliari mediante ortofoto satellitare

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate in Via Dante al numero civico 27 nella zona centrale della città di Brescia nelle immediate vicinanze di Piazza della Vittoria, della Chiesa di San Francesco d'Assisi e della Sala di Lettura denominata "La Cavallerizza".

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

1.2 NOTIZIE DI CARATTERE PARTICOLARE

Oggetto della stima sono due unità immobiliari a destinazione residenziale (appartamento) e commerciale (negozi), posizionate rispettivamente al piano primo ed al piano terra di un palazzo a cinque piani disposto ad angolo tra la via Dante e la Via Pace al crocevia con le vie Fratelli Cairoli e Delle Battaglie, con accesso pedonale e carraio da Via Pace. L'intero compendio immobiliare è identificato catastalmente alla sezione censuaria NCT, al foglio 118 ed alla particella 218 e l'appartamento ed il negozio sono rispettivamente identificati con il subalterno 24 e subalterno 4 della stesse sezione, foglio e particella.

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

L'immobile ha caratteristiche tipologiche e finiture proprie tipiche degli edifici costruiti negli anni cinquanta infatti le planimetrie catastali depositate presso i nostri Uffici riportano come anno di presentazione quindi di costruzione il 1955.



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

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

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

Il palazzo è dotato di tutti gli impianti tipici dell'edilizia residenziale/commerciale con allacciamenti alle reti comunali. Infatti sono presenti l'impianto di riscaldamento ed in taluni appartamenti/negozi quello di raffrescamento, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto elettrico, l'impianto telefonico e citofonico, l'impianto televisivo, in alcune unità l'impianto d'allarme, e la rete fognaria.



Palazzo- Caratteristiche costruttive e tipologiche

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



Ingresso palazzo - Ingresso negozio

Il soffitto della galleria è a "cassettoni" ornamentali in legno, il pavimento è in scaglie di marmo irregolari mentre le pareti sono nella parte alta intonacate con strato di finitura a gesso tinteggiato alternato a rettangoli di marmo mentre la restante parte è rivestita in marmo. Nella parte finale della galleria, con ingresso dalla stessa e affaccio sul cortile, è ubicato un locale attualmente utilizzato per il ritiro della posta (infatti sono qui presenti tutte le cassette della posta relative ai vari appartamenti) ma un tempo adibito a portineria. Anch'esso è pavimentato nello stesso materiale della galleria e dei vani scala, ha pareti interne intonacate al civile e tinteggiate mentre quelle esterne sono rivestite in lastre di marmo. Il locale è luminoso vista la grande finestra che si affaccia sul cortile e la porta d'ingresso di notevole altezza completamente vetrata. Tali serramenti sono in ferro.



Portineria - Galleria



Ingresso portineria

Di fronte alla ex portineria è ubicata la porta d'ingresso di uno dei due vani scala che conducono ai piani superiori. Porta anch'essa totalmente vetrata con struttura in ferro.

Dal cortile interno, parzialmente pavimentato, si accede al piano interrato, ai due vani scala che conducono ai vari piani del palazzo e ad un gruppo di bagni esclusivi di alcune unità immobiliari.



Accessi ai due vani scala e al piano interrato

I bagni sono ubicati all'interno di un locale costruito in cemento con corridoio centrale comune pavimentato su cui affacciano le porte

d'ingresso degli stessi. I bagni in numero di circa cinque, sono in scadente stato manutentivo e conservativo (pareti con intonaco e pittura sollevati, macchie di umidità ecc.). Dalla planimetria catastale depositata presso i nostri Uffici si rileva che uno di questi locali ex latrina è di proprietà esclusiva dell'appartamento oggetto di stima.

Il piano interrato è raggiungibile tramite uno scivolo pavimentato con piastrelle di cemento posto a sud del cortile mentre ad ovest ed a est dello stesso sono ubicati i vani scala. Questi ultimi sono pavimentati in piastrelle di marmo come gli interi gradini (alzate e pedate) che sono provvisti di ringhiera di protezione in ferro. I piani sono raggiungibili anche da due ascensori con gabbia in ferro a vista posti in entrambi i vani scala.



Scale d'accesso ai piani

In relazione al sopralluogo esperito in data 15/06/2017, si è accertato che il compendio immobiliare riversa complessivamente in uno stato manutentivo e conservativo normale.

Di seguito si procede alla descrizione delle singole unità immobiliari oggetto di stima che all'attualità risultano inattive e disabitate.

APPARTAMENTO – sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 24

Disposto al primo piano con affaccio sulla Via Pace e sul poggiolo interno al fabbricato, ha una superficie commerciale complessiva pari a m² 72 ed un'altezza dei locali pari a m 3,05.

L'accesso a detta unità immobiliare avviene dalla scala e/o dall'ascensore posto a est sul cortile interno che permette il raggiungimento del poggiolo ad uso comune dove è ubicato l'ingresso dell'appartamento. Quest'ultimo è custodito da una porta in legno massiccio con antistante cancello in ferro di protezione.



Appartamento al piano primo-affaccio

L'appartamento è costituito da tre locali oltre ad un ingresso, un corridoio ed un bagno disposti in modo sequenziale. L'ingresso precede il corridoio dal quale è separato da una porta in legno massiccio e vetro; sul corridoio affacciano tutte le altre stanze. La cucina, il bagno e l'ingresso sono privi di finestre mentre il soggiorno e la camera sono ben illuminate ed aerate. Le stanze hanno pareti rivestite con carta da parati ad eccezione del corridoio e della camera rivestite in tappezzeria e del bagno intonacato al civile, tinteggiato e rivestito con piastrelle di ceramica. I pavimenti del soggiorno, della camera e del corridoio sono in moquette posata su cemento mentre i restanti sono in piastrelle di ceramica. Il soffitto dell'appartamento è intonacato al civile e tinteggiato ad eccezione di quello della cucina e del bagno che sono controsoffittati in alluminio. L'ingresso ha soffitto a crociera, il corridoio a volto mentre il resto è piano. Le finestre come già anticipato hanno una struttura in legno con vetro semplice ad eccezione del soggiorno che è dotato di doppia finestra con le stesse caratteristiche delle rimanenti; sono munite di tapparelle in legno con cinghia avvolgibile manualmente. Quelle che affacciano sul poggiatesta comune sono riparate da un'inferriata in ferro (finestre della camera e del bagno). Le porte interne all'appartamento sono in legno tamburato con cornice anch'essa in legno ad eccezione di quelle sopra descritte (porte d'ingresso e del corridoio). Gli impianti presenti sono quelli tipici delle abitazioni quindi impianto elettrico, telefonico, idraulico, boiler dell'acqua calda e riscaldamento centralizzato.



Soggiorno

Al momento del sopralluogo la proprietà riferisce che l'appartamento è disabitato da tempo per cui gli impianti sono stati chiusi quindi non si è potuto verificarne il funzionamento. Detta unità immobiliare non è stata oggetto di una ristrutturazione recente infatti si presenta in scadente stato manutentivo e conservativo.

NEGOZIO - sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 4

Ubicato al piano terra del palazzo precedentemente descritto è prospiciente la Via Dante su cui affaccia l'ingresso custodito da una porta con due vetrine laterali di diverse dimensioni aventi struttura in ferro. Esternamente a protezione dell'ingresso è presente una saracinesca ad apertura/chiusura manuale anch'essa in ferro.

Il negozio è posto a nord/ovest rispetto al fabbricato di cui fa parte e confina a est con l'ingresso comune del palazzo, a sud con un vano scala comune che conduce ai vari piani e a ovest con un negozio di altra proprietà.



Ingresso-Vetrine

E' composto da un unico locale avente un'altezza pari a 3,85 mt ed una superficie commerciale pari a m² 37. Le pareti interne sono intonacate al civile e sono tinteggiate ed il pavimento è in piastrelle di graniglia che in un punto della stanza sono mancanti. L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico esterno alle pareti e predisposizione di impianto di

riscaldamento a metano ricadenti in uno stato manutentivo e conservativo scadenti come tutto l'ambiente visto che è inattivo e chiuso da parecchio tempo. In tempi passati il negozio era occupato da una merceria avente regolare contratto d'affitto.

L'unità immobiliare è corredata di un vecchio locale gabinetto esclusivo posto nel cortile comune inserito all'interno di un gruppo di bagni/gabinetti comuni ed esclusivi di altra proprietà precedentemente descritti in pessimo stato conservativo e manutentivo (non funzionante).



Interno Negozio



Interno Gabinetto

1.4 DATI CATASTALI

Comune censuario di Brescia

Ditta intestata: AZIENDA SOCIO-SANITARIA TERRITORIALE DELLA FRANCIACORTA con sede in Chiari (BS)

C.F. 03775820982 proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo
NCT	118	218	24	1	A/2	7	4,5 vani	72 m ²	720,46	Via Dante n. 27 piano: 1
NCT	118	218	4	1	C/1	10	36 m ²	37 m ²	1.334,94	Via Dante n. 27 piano: T

Catasto Terreni

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

Coerenze

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



Estratto mappa foglio NCT/118 particella 218

1.5 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

La consistenza lorda delle unità immobiliari in oggetto, è stata desunta dalla mappa, dalla base censuaria e dalle planimetrie catastali di quest'Ufficio verificate con misurazioni effettuate in sede di sopralluogo al fine di ottenere la corretta superficie commerciale corrispondente allo stato dei luoghi.

La consistenza commerciale dell'immobile a destinazione residenziale 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", applicata alle singole tipologie di destinazione.

APPARTAMENTO – sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 24

Si opta per assumere quale consistenza effettiva quella riferibile alle unità immobiliari del gruppo R contemplate in tale D.P.R., precisamente della categoria R/1 - abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui, per le quali 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 quadrato.

La superficie è pertanto calcolata considerando la sommatoria:

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

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

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

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Suddivisione locali	Descrizione	Superficie lorda m ²	Superficie lorda complessiva m ²	Coefficiente di ragguglio	Superficie lorda raggugliata m ²
NCT	118	218	24	Primo	Locali principali e accessori diretti	Cucina Soggiorno Camera Ingresso Corridoio Bagno	72,00	72,00	1,00	72,00
TOTALE										72,00

NEGOZIO - sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 4

Si opta per assumere quale consistenza effettiva quella riferibile alle unità immobiliari del gruppo T contemplate in tale D.P.R., precisamente della categoria T/1 - negozi e locali assimilabili, per le quali si utilizzano gli stessi criteri generali della categoria R/1 sopra riportati.

La superficie catastale di detta unità è calcolata considerando la sommatoria:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50%, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25% se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10%;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 20%.

La superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma, è computata nella misura del 50%.

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

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Piano	Suddivisione locali	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie lorda ragguagliata m ²
NCT	118	218	4	Terra	Locale principale	Negozi	37,00	1,00	37,00
					Locali accessori indiretti	Gabinetto	2,00	0,25	0,50
TOTALE									38,00

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

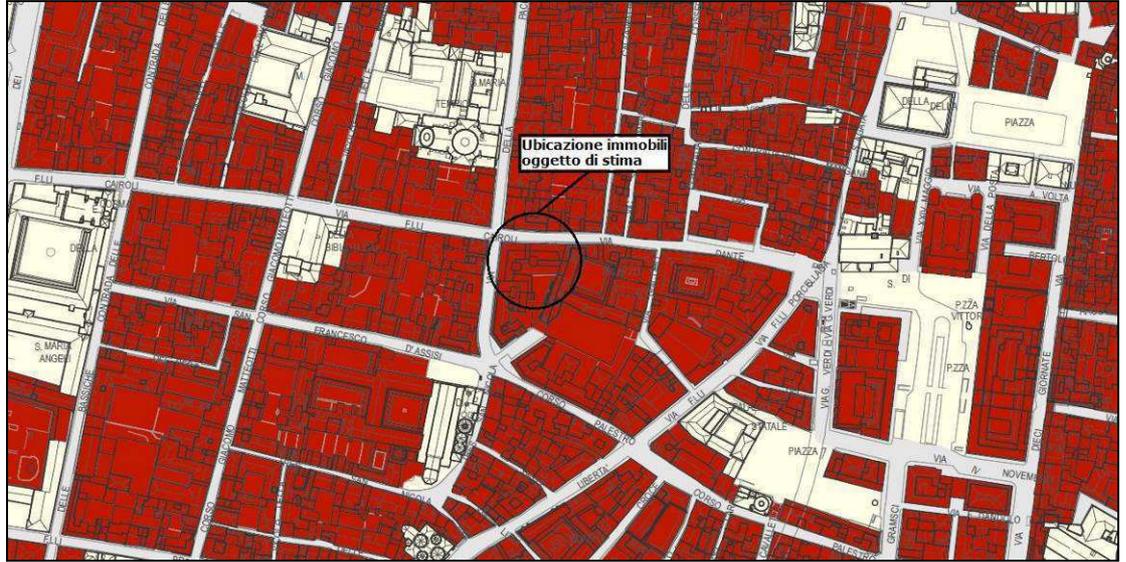
All'attualità nel Comune di Brescia vige il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), redatto ai sensi della L.R. 12/2005, adottato in data 29 Settembre 2011 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 163 PG 71826, approvato in data 19 Marzo 2012 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 PG 19378, divenuto vigente in data 24 Ottobre 2012, a seguito di pubblicazione sul BURL n° 43 - Serie avvisi e concorsi dell'avviso di deposito del PGT, integrato dalla delibera di correzione degli errori materiali n. 44/30518 del 5 Aprile 2013, dalla delibera di approvazione della prima variante con Consiglio Comunale n. 144/100192 P.G. del 11 Ottobre 2013 pubblicata sul BURL del 26 Marzo 2014 n° 13 - Serie avvisi e concorsi, dalla delibera di approvazione della seconda variante con Consiglio Comunale n. 17/44571 P.G. del 9 Febbraio 2016 pubblicata sul BURL del 15 Giugno 2016 n° 24 - Serie avvisi e concorsi poi rettificata per alcuni errori materiali con Consiglio Comunale n. 100 del 7 Novembre 2016 divenuta esecutiva con pubblicazione sul BURL del 28 Dicembre 2016 n° 52 - Serie avvisi e concorsi. Attualmente è in avvio formale il procedimento di terza variante eseguito con Delibera del Consiglio Comunale n. 673 del 8 Novembre 2016.

Considerando che all'attualità la terza variante non è ancora adottata si procede nella presente stima facendo riferimento esclusivamente agli elaborati ed alle norme tecniche contenute nel P.G.T. pubblicato con la seconda variante.

Secondo tale normativa gli immobili oggetto della presente valutazione ricadono nella zona urbanistica identificata nel Piano delle Regole come: "Ambito del tessuto urbano consolidato - Città storica - Nuclei storici - Nucleo antico principale" fa parte inoltre delle "Tipologie moderne - Edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale" assoggettata alle disposizioni di cui agli articoli 73 e 76 delle Norme Tecniche Attuative

(NTA) e punto 2.4.13 delle Norme Tecniche Allegato 02 – Titolo IV – Parte 3.

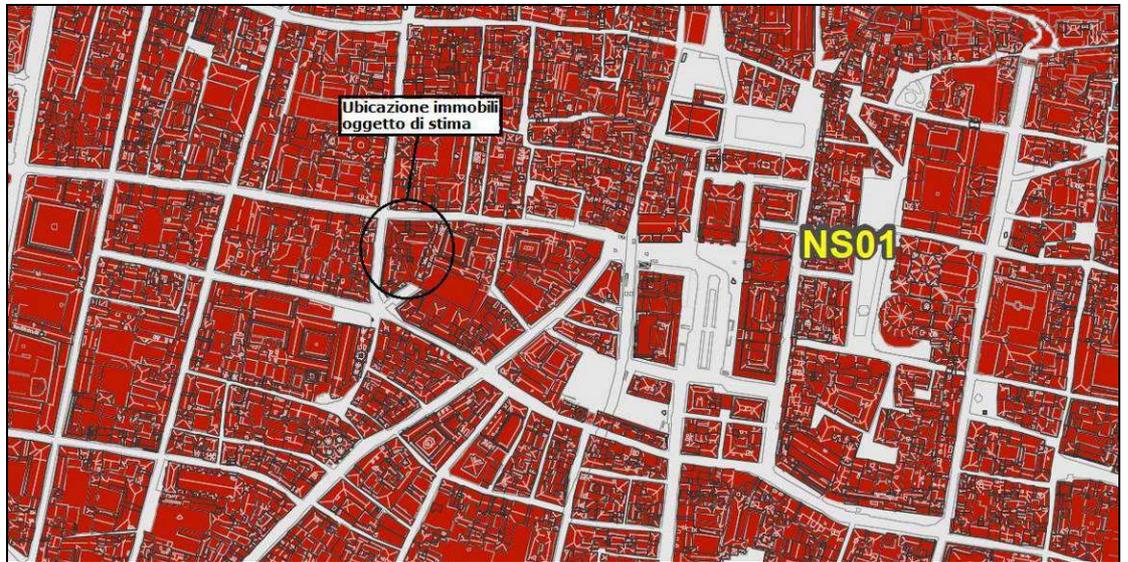
Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio provinciale-Territorio
Via Marsala, 25 – 25122 Brescia tel. 0308356111 - dp.brescia@pce.agenziaentrate.it



Estratto P.G.T. Tav. V-PR02 Azioni di Piano Q-3

Legenda:

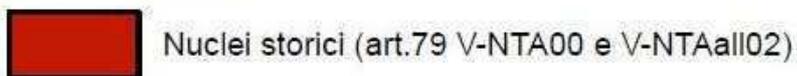
Ambito del tessuto urbano consolidato



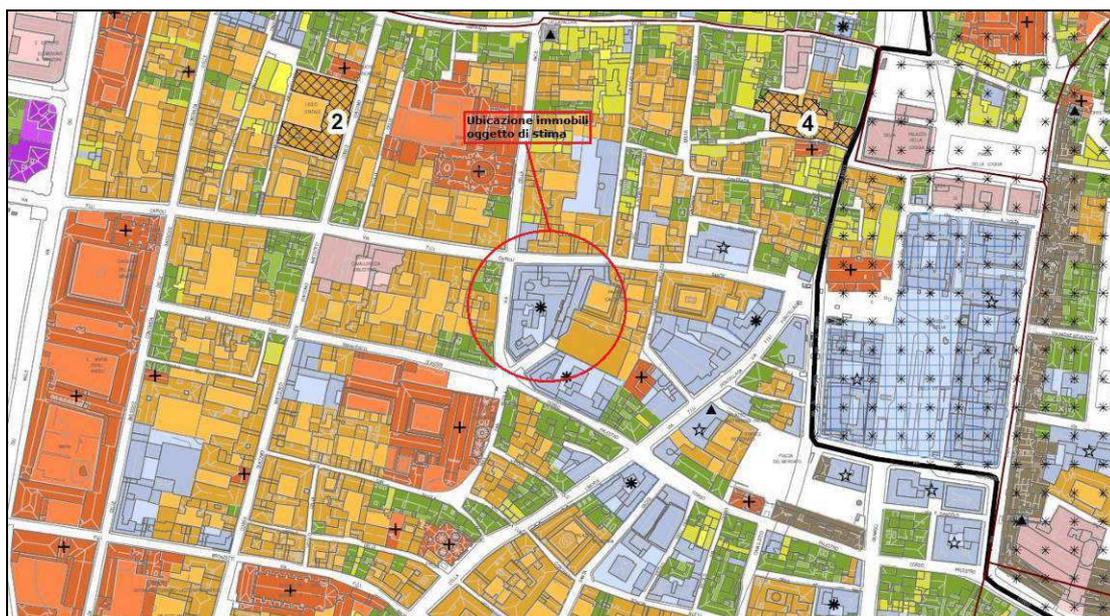
Estratto P.G.T. Tav. V-PR03.1 Identificazione nuclei e tessuti storici

Legenda:

Città storica



ID	DENOMINAZIONE
NS01	Nucleo antico principale



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

Legenda:

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



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

Nel Piano delle Regole si riscontrano le seguenti norme tecniche di attuazione (NTA):

Art. 73. Nucleo Storico Principale (NP) e Nuclei storici Minori-Disposizioni comuni

Modalità di intervento

Fatto salvo quanto specificato nel presente articolo e all' Allegato 2, all'interno del Nucleo Storico Principale e nei Nuclei Storici Minori si prevede, in via generale, la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e successiva ricostruzione, nei casi e con le modalità specificate al presente articolo e all'Allegato 2. Sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti.

Gli interventi riferiti agli edifici di origine storica si attuano attraverso un insieme sistematico di opere conservative volte ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione. In via generale, e fatto salvo quanto specificato nell'Allegato 2 alle presenti norme, sono prescritti:

- il rispetto delle orditure strutturali verticali ed orizzontali;

- *il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari;*

Non sono comunque ammessi:

- *la sostituzione dei materiali di copertura tradizionali con materiali incongrui al contesto. L'installazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte della Commissione Paesaggio;*
- *l'alterazione delle partiture di facciata, ovvero la ricomposizione delle aperture, la modifica della geometria delle stesse o comunque uno stravolgimento del rapporto vuoti su pieni della facciata, fatto salvo comunque specificato nell'allegato 2;*
- *l'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini, nonché la loro divisione, mediante manufatti; nei Nuclei Storici Minori (NM) possono essere autorizzate piscine di dimensione non superiori a 50 mq di superficie, compatibilmente con le modalità di intervento sugli spazi aperti indicati nell'Allegato 2.*

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

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

- a) integrità dei caratteri edilizi antichi, ovvero di corrispondenza dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, al modello tipologico descritto dalle norme, ivi incluse le sue evoluzioni organiche, tali da rendere correggibili mediante le operazioni proprie della conservazione gli eventuali scostamenti da tale modello;*
- b) alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi, ovvero di corrispondenza solo parziale dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, al modello tipologico descritto dall'Allegato 2, con scostamenti maggiori di quelli riscontrati nel caso a) precedente, rimediabili soltanto a mezzo di un nuovo intervento che miri alla correzione, all'integrazione o all'eliminazione delle trasformazioni negative verificatesi.*

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

Salvo quanto specificato nell'Allegato 2, per tutti gli edifici ricadenti nel NP e nei NM l'altezza massima consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio.

Per i cambi di destinazione d'uso non sono richiesti parcheggi pertinenziali.

Procedura di accertamento

Per ottenere il riconoscimento di una modalità d'intervento diversa da quella di carattere conservativo, così come specificatamente indicata dall'allegato 2, è necessario procedere ad una richiesta di Permesso di Costruire e, nella sua fase istruttoria, allegare alla domanda elementi conoscitivi atti a dimostrare la condizione dell'edificio, o della parte di questo, oggetto d'intervento. Tali elementi consentiranno di valutare la condizione di alterazione di cui sopra e, di conseguenza, consentire le modalità d'intervento previste al successivo art. 74.

Gli elementi conoscitivi atti a dimostrare la condizione dell'edificio di cui al primo comma devono testimoniare la sussistenza di uno o più dei seguenti requisiti:

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

Art. 76. Nucleo Storico Principale

Destinazioni d'uso

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

Destinazioni d'uso non ammesse

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

Agricole (A.a), con la sola eccezione di “Esercizio della conduzione del fondo agricolo” per l’area del Castello di cui al successivo art. 78; Attività Commerciali limitatamente alle grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita superiori a 1.500 mq di S.V. e al commercio all’ingrosso; nell’ambito delle attività commerciali sono inoltre vietate le attività per la vendita in maniera specializzata o prevalente di materiale a contenuto erotico e pornografico (sexy shop); Servizi limitatamente a: attrezzature sanitarie di grande dimensione, quali ospedali, cliniche, case di cura (O1); attrezzature sportive a carattere spettacolare; Cimiteri (Z1); Servizi militari, quali caserme e simili, ad esclusione di commissariati di pubblica sicurezza e stazioni dei carabinieri; servizi tecnologici; attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio; attività ricettive limitatamente a Campeggi e ai pubblici esercizi costituiti esclusivamente da distributori automatici per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari; Attività Direzionali limitatamente a: sale da gioco e di agenzie di scommesse; attività di money transfer; centri di telefonia fissa (phone center).

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

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

Destinazioni d’uso vincolate, esercizi commerciali protetti

Alcune fra le botteghe, i pubblici esercizi e le imprese artigiane situate nel centro storico hanno un particolare valore culturale, storico e architettonico e sono pertanto meritevoli di salvaguardia e protezione, sia per le attività che vi si svolgono che spesso per il carattere e la qualità dei loro arredi.

Per tali situazione il Comune di Brescia istituisce uno speciale riconoscimento denominato “Botteghe storiche”. [...].

PARTE 3 – TIPOLOGIE EDILIZIE MODERNE

Sono gli edifici moderni edificati a partire grosso modo dall’Unità d’Italia. Essi non hanno nel loro insieme un carattere omogeneo, essendo stati costruiti in tempi e con modalità costruttive e caratteri edilizi fra loro molto diversi. Ai fini della presente normativa, e a seconda della loro congruenza o meno con l’edificato antico, gli edifici moderni sono suddivisi nelle categorie di cui ai successivi articoli.

2.4.13 Edifici moderni con caratteri difforni dall’edificato tradizionale

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

seguenti caratteristiche che li rendono formalmente e visivamente difforni dal contesto storico circostante:

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

Per tali edifici, le modalità d'intervento prescritte, da scegliere in alternativa, sono:

- o *la ristrutturazione parziale, secondo le definizioni di legge e regolamentari vigenti, da condursi secondo l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico circostante;*
- o *la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'edificio sulla base del sedime storico accertabile e della documentazione disponibile, mediante la formazione di un idoneo strumento attuativo.*

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

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

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

- *il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale, anche quando ciò comporti una variazione rispetto al sedime occupato dall'edificio moderno oggetto di demolizione;*
- *la delimitazione degli spazi liberi (orti, giardini, corti, ecc.) esistenti in epoca storica in tutti i casi in cui essi siano riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;*
- *la riproduzione di forme e elementi architettonici certi, quando è disponibile una documentazione individuale del manufatto attraverso rilievi, disegni, descrizioni e gli eventuali resti superstiti del precedente edificio storico, rendendo percepibili tali riproduzioni attraverso la scelta dei materiali e altri accorgimenti costruttivi e progettuali;*

- *l'uso di forme e dettagli desumibili dal sedime storico e dagli edifici esistenti con caratteristiche simili a quelle del precedente edificio storico, qualora non disponibili gli elementi di cui al precedente punto.*

Anche in questo caso si avrà cura di rendere percepibili le differenze attraverso la scelta dei materiali e altri accorgimenti costruttivi e progettuali;

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

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

Pertanto si procederà alla valutazione del compendio immobiliare assumendo tali presupposti.

2.2 VINCOLI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Il contesto normativo alla cui disciplina è soggetto il compendio immobiliare in stima non determina effetti rilevanti ai fini della valutazione se non particolari specificità relative alle norme urbanistiche cui è assoggettato espresse nel paragrafo precedente.

Da quanto accertato, inoltre, i beni oggetto di stima sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da prelazioni e privilegi, che possano determinare una diminuzione dell'appetibilità sul mercato immobiliare.

2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Considerato che gli immobili oggetto di stima, riversano in uno scadente stato manutentivo e conservativo, si ritiene coerente assumere come scadente anche lo stato conservativo e manutentivo degli impianti in aggiunta al fatto che la proprietà non ha fornito nessun certificato di conformità degli stessi.

2.4 CONTRATTI DI LOCAZIONE

La proprietà non ha fornito nessuna documentazione concernente eventuali contratti di locazione.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

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:
 - a. il più probabile valore di mercato;
 - b. il più probabile valore di costruzione e di ricostruzione;
 - c. il più probabile valore di trasformazione;
 - d. il più probabile valore complementare;
 - e. il più probabile valore di surrogazione;

f. il più probabile valore di capitalizzazione.

4 SCOPO DELLA STIMA

Richiamati gli aspetti evidenziati in premessa, lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare all'attualità, ai fini della sua eventuale alienazione. La valutazione, pertanto, terrà conto dello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, vale a dire delle loro caratteristiche tipologiche ed ubicazionali.

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

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

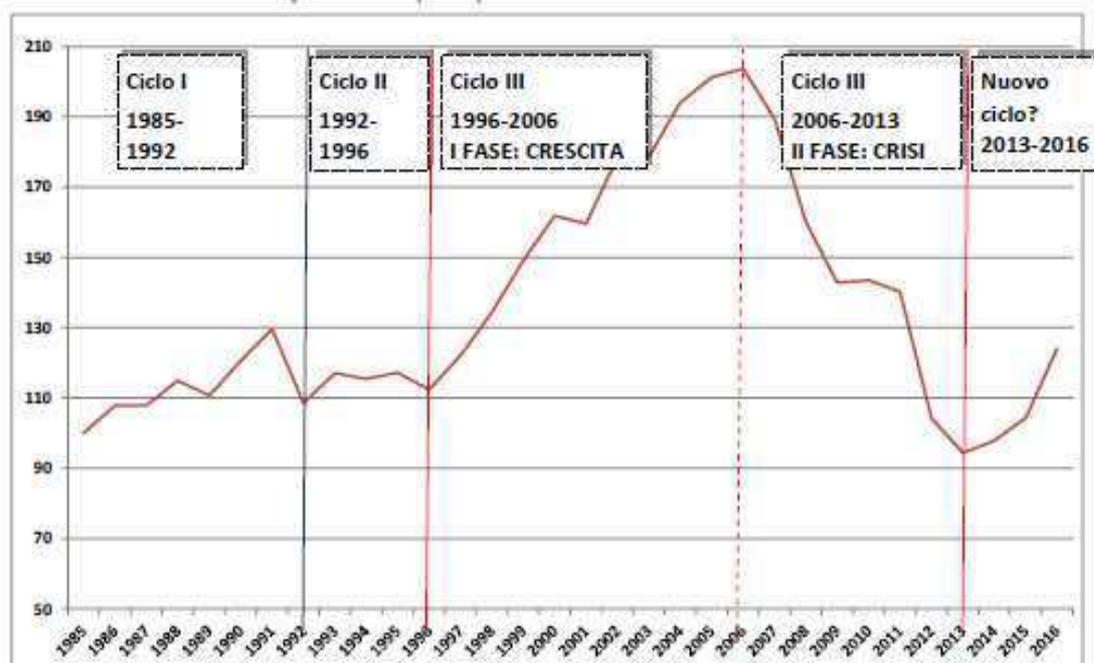
- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione);
- IMI = $NTN/stock$ = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di 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.

Rapporto immobiliare residenziale 2017

Il mercato immobiliare delle abitazioni ha subito una crisi notevole, soprattutto se osservata dal lato del numero di unità abitative oggetto di compravendite (misurate in termini di NTN). Fatto pari a 100 il numero di tali unità abitative del 1985, il numero indice giunge all'apice nel 2006 (n. indice pari a 204) per poi precipitare al livello 94, al di sotto del livello iniziale della serie storica stabilito nell'anno 1985.

Nel 2016 il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. Le unità abitative compravendute, in termini di NTN, raggiungono il livello di circa 534 mila. Come si osserva dalla Figura 1 il mercato mostra livelli nuovamente superiori a quelli della fine degli anni ottanta.

Figura 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN₂) in Italia 1985-2016



Il dato del 2015 consolida comunque il *trend* positivo riscontrato già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa. Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23), il dato del 2015 rappresenta un dato di crescita *tout court* (+6,5%).

I VOLUMI

Il volume di compravendite di abitazioni in Italia, con la sola esclusione dei comuni delle province di Trento e Bolzano, è stato nel 2016 pari a 533.741 NTN, facendo registrare un incremento del 18,9% rispetto al 2015, terzo anno di rialzo per il comparto residenziale dopo tre anni di perdite consecutive.

Nel corso dell'intero 2016, l'andamento trimestrale ha evidenziato tassi di variazione delle compravendite, calcolati su trimestri omologhi, decisamente positivi e sempre oltre il 15%.

L'andamento e la distribuzione dei volumi di scambio per macro aree geografiche (Tabella 1 e Figura 3) evidenzia nel 2016 rispetto al 2015, rialzi più accentuati nelle due aree del Nord superiori al 20%. Nel Nord Ovest, dove si concentra un terzo del mercato nazionale, l'incremento rilevato delle compravendite di abitazioni è del 22%; analoga, + 22,4%, è

la variazione annuale del Nord Est, dove si concentra il 20% delle transazioni [...].

L'analisi condotta nel dettaglio dei comuni capoluoghi e non capoluoghi mostra come la crescita complessiva, osservata a livello nazionale, sia sostanzialmente analoga, con i comuni non capoluogo che presentano un rialzo lievemente più alto delle compravendite nei capoluoghi, +19,1% rispetto +18,4%. Tra le diverse aree del paese, i capoluoghi nelle aree del Nord Ovest e del Nord Est presentano l'incremento più elevato che raggiunge un tasso di rialzo del 23%. [...].

Nel 2016, l'IMI (intensità del mercato immobiliare) recupera un quarto di punto percentuale rispetto al 2015, raggiungendo un valore, a livello nazionale, pari all'1,56%. La quota di abitazioni compravendute, rispetto allo *stock* esistente, supera l'1,8% nel Nord Ovest e nel Nord Est [...]. Come già osservato per il NTN, sono i capoluoghi del Nord a mostrare la migliore dinamica di mercato con un IMI che guadagna 0,43 punti percentuali, superando nel 2016, sia nel Nord Ovest sia nel Nord Est, il 2%.

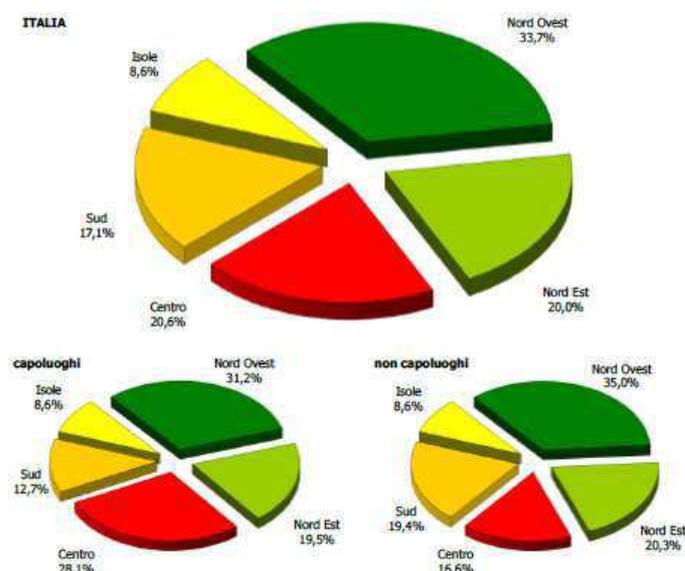
L'andamento degli indici del NTN, evidenzia, per tutte le macro aree, la crescita del volume di compravendite per i comuni non capoluogo fino al 2006, mentre il mercato dei capoluoghi nello stesso anno subiva la prima flessione ad eccezione dei capoluoghi del Nord dove il calo si manifesta nel 2007. Dal 2009 si nota la migliore tenuta del mercato nei capoluoghi dove, anche nel 2011, si registrano le migliori performance, mentre le compravendite di abitazioni continuano a subire un ridimensionamento per i comuni minori. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite, in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra capoluoghi e non capoluoghi. Il 2013 mostra ancora volumi in contrazione ma a ritmi meno sostenuti rispetto a quelli osservati nel 2012. Con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, nel 2014 appare evidente un'inversione di tendenza che porta il mercato in nuova fase di ripresa generalizzata delle compravendite sia per i capoluoghi, sia per i comuni non capoluoghi. Nel 2015 e, in modo più evidente, nel 2016 le compravendite continuano a crescere in modo generalizzato sia nei capoluoghi, sia nei comuni minori di tutte le aree del paese.

Tabella 1: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN per Area	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Nord Ovest	179.885	22,0%	33,7%	1,87%	0,34
Nord Est	106.906	22,4%	20,0%	1,82%	0,33
Centro	109.736	16,2%	20,6%	1,66%	0,23
Sud	91.357	15,0%	17,1%	1,15%	0,15
Isole	45.856	13,9%	8,6%	1,10%	0,13
ITALIA	533.741	18,9%	100,0%	1,56%	0,25
Capoluoghi	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN per Area	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Nord Ovest	57.155	23,1%	31,2%	2,32%	0,43
Nord Est	35.662	23,0%	19,5%	2,15%	0,43
Centro	51.577	13,5%	28,1%	2,02%	0,23
Sud	23.246	14,6%	12,7%	1,52%	0,19
Isole	15.676	14,8%	8,6%	1,48%	0,19
ITALIA	183.316	18,4%	100,0%	1,98%	0,31
Non Capoluoghi	NTN 2016	Var.% NTN 2015/16	Quota NTN per Area	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Nord Ovest	122.730	21,6%	35,0%	1,72%	0,30
Nord Est	71.244	22,1%	20,3%	1,70%	0,30
Centro	58.159	18,6%	16,6%	1,43%	0,22
Sud	68.112	15,1%	19,4%	1,06%	0,14
Isole	30.180	13,4%	8,6%	0,97%	0,11
ITALIA	350.425	19,1%	100,0%	1,40%	0,22

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI, segue le compravendite, evidenziando una crescita generale in tutti gli ambiti territoriali. L'analisi delle serie storiche mette in risalto una progressiva risalita dal 2014. Va, inoltre, osservato come in questi ultimi anni, siano soprattutto i comuni capoluoghi a guidare gli incrementi.

Figura 3: Distribuzione NTN per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi



IL MERCATO DEI NEGOZI

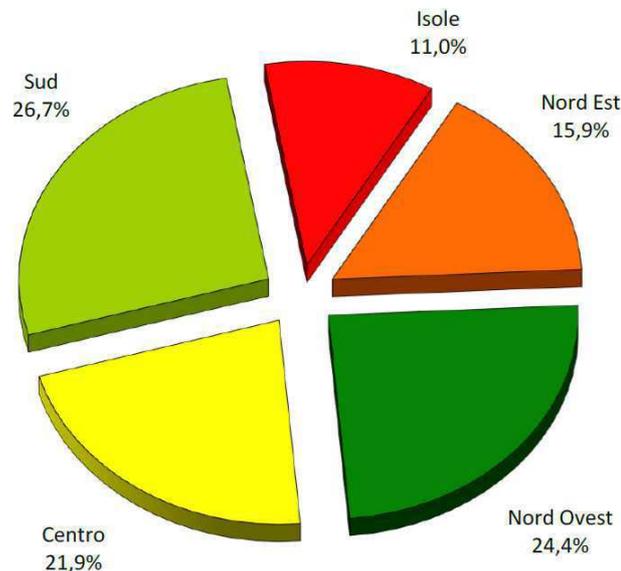
LO STOCK IMMOBILIARE

Lo stock delle unità immobiliari censite in Catasto nelle categorie C/1 e C/3, che comprende gli immobili a destinazione negozi e laboratori, riguarda poco più di 2,5 milioni di unità sul territorio nazionale.

la tipologia negozi è relativamente più presente nell'area del Sud, 26,6%, seguono a breve distanza il Nord-Ovest, 24,4% e il Centro, 21,9%, mentre risultano inferiori le quote al Nord Est, 15,9% e nelle Isole, 11,0%.

Tra le regioni, tuttavia, la maggior presenza relativa di negozi sul territorio si osserva in Lombardia (con una quota di stock di negozi del 14,4%) [...].

Figura 18: Distribuzione stock 2016 per area geografica - negozi



I VOLUMI DI COMPRAVENDITA

Le compravendite di negozi (unità censite in Catasto come C/1 e C/3) accelerano la crescita nel 2016, con 3.450 unità in più scambiate rispetto al 2015 che producono un rialzo del 15,1%.

L'incremento del NTN determina un incremento dell'IMI (ovvero la quota di stock di immobili a destinazione negozi e laboratori compravenduti) di 0,14 punti percentuali, che consente di superare l'1%.

Tra le macro aree territoriali, il picco di crescita del settore è nelle Isole, +20,9% di compravendite rispetto al 2015. Anche nelle altre aree si rilevano incrementi sostenuti del NTN, che oscillano tra l'11,3% del Centro e il 19% del Nord Est.

Tra le macro aree territoriali il picco di crescita del settore spostando l'analisi dei dati a livello regionale, tra le regioni di maggior peso, la

Lombardia, che da sola rappresenta quasi un quinto del mercato nazionale, Ai rialzi registrati nelle diverse regioni corrisponde una dinamica che in termini di IMI presenta valori superiori all'1% in 8 regioni su 11 del Centro e del Nord. mostra anche nel 2016 un buon rialzo del mercato, +13,9%.

In termini di serie storica (dal 2004 al 2016) si conferma un andamento sostanzialmente analogo in tutti gli ambiti analizzati: ad un primo, forte calo di volumi di mercato dal 2006 al 2009, accentuatosi soprattutto negli ultimi due anni, è seguita una stabilizzazione nel biennio 2010-2011; nel 2012 si è quindi avuto un nuovo crollo, particolarmente evidente e generalizzato, che ha avuto una coda (seppur assai meno dirompente) nel 2013, mentre dal 2014 si registrano rialzi diffusi.

Una dinamica analoga ha interessato l'IMI, in relazione al quale, il confronto tra il 2004 e il 2016 evidenzia valori sostanzialmente dimezzati (il dato nazionale, ad esempio, è passato da 2,12% a 1,03%).

NOTA I TRIMESTRE 2017

IL SETTORE RESIDENZIALE

LE ABITAZIONI - DATI NAZIONALI E PER AREA TERRITORIALE

Nel I trimestre del 2017 sono state compravendute 122 mila abitazioni (in termini di NTN), quasi 10 mila in più rispetto all'omologo trimestre del 2016, pari a una crescita dell'8,6%. Seppure ridimensionato il tasso rispetto ai valori dei rialzi rilevati nel corso del 2016, anche superiori al 20% nei primi due trimestri, il numero di abitazioni scambiate in questo I trimestre del 2017 continua ad avvicinarsi ai livelli osservati, per trimestri omologhi, prima della ripida caduta del 2012. La serie storica del NTN dal 2004, destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra il mercato delle abitazioni in recupero quasi ininterrotto dal 2014.

Nelle aree del Nord i rialzi sono stati entrambi vicini al 10%, con quasi 42 mila abitazioni compravendute nel Nord Ovest e quasi 23 mila nel Nord Est.

Distinguendo il mercato residenziale tra comuni capoluogo e non capoluoghi, nel I trimestre del 2017 si rilevano rialzi delle compravendite sostanzialmente identici nei due comparti, +8,7% nei capoluoghi e +8,6% nei comuni minori. I risultati appaiono più diversificati nella ripartizione per aree geografiche con i capoluoghi del Centro che mostrano un rialzo quasi doppio di quello dei restanti comuni (+10,2% rispetto a +5,9%), i comuni non capoluogo del Nord-Est e del Sud con i tassi di crescita più elevati,

infine sono stati molto simili i tassi tra le due ripartizioni nel Nord-Ovest e nelle Isole.

In termini di superficie, nel I trimestre 2017, alle circa 122 mila abitazioni compravendute corrispondono 12,8 milioni di m² (superficie delle transazioni normalizzata - STN) in crescita del 9,8% rispetto al I trimestre del 2016, più di un punto percentuale superiore alla crescita osservata per il NTN. Ciò si spiega osservando il dato della superficie media dell'abitazione compravenduta che è pari a circa 105 m² nel I trimestre 2017, 1 m² in più rispetto al dato dello stesso trimestre del 2016. Le superfici medie più elevate delle abitazioni scambiate si osservano nel Nord Est dove l'abitazione compravenduta ha superato i 112 m², mentre le abitazioni più piccole, in media, sono state quelle acquistate nel Nord Ovest, quasi 101 m².

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

Area	NTN I 2016	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	Var% NTN IV 16/IV 15	Var% NTN I 17/I 16
Capoluoghi	12.738	15.680	13.150	15.286	13.918	12,9%	9,3%
Non capoluoghi	25.480	32.844	27.934	34.724	27.934	16,6%	9,6%
Nord -Ovest	38.218	48.524	41.084	50.009	41.852	15,4%	9,5%
Capoluoghi	6.879	9.087	7.420	8.706	7.414	18,4%	7,8%
Non capoluoghi	13.804	17.867	16.320	19.082	15.245	16,7%	10,4%
Nord -Est	20.683	26.954	23.741	27.789	22.660	17,2%	9,6%
Capoluoghi	11.184	14.101	11.873	14.167	12.325	6,2%	10,2%
Non capoluoghi	12.373	15.216	13.319	15.547	13.100	11,0%	5,9%

IL SETTORE NON RESIDENZIALE

IL SETTORE TERZIARIO-COMMERCIALE – DATI NAZIONALI E PER AREA TERRITORIALE

Il settore terziario-commerciale (TCO), che comprende per la maggior parte uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse, mostra nel I trimestre del 2017 un incremento del numero di scambi, rispetto all'omologo trimestre del 2016, superiore al 10% che segue, al rialzo, quella rilevata nel IV trimestre 2016, quando era stato del 9%. Hanno superato quota 20 mila le unità immobiliari compravendute nel settore terziario-commerciale nel I trimestre del 2017, livello che si avvicina ai valori precedenti il crollo del 2012, se confrontato con un trimestre omologo. La serie storica del NTN dal 2011, destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra questo

settore del mercato immobiliare in recupero quasi ininterrotto dalla fine del 2014.

L'entità dei tassi tendenziali risulta piuttosto simile tra le aree del paese, con l'eccezione delle Isole dove il rialzo sfiora il 15%. L'analisi per le ripartizioni territoriali dei capoluoghi e dei comuni non capoluogo evidenzia una maggiore crescita nei primi che realizzano un +14% a fronte del +9,5% totalizzato nei restanti comuni. Il maggior divario si osserva nell'area del Nord Ovest, dove gli scambi di unità del settore terziario-commerciale dei capoluoghi cresce del 19,4% rispetto ai comuni non capoluoghi che segnano un recupero del 6% (Tabella 1).

Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua settore TCO, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN I 2016	NTN II 2016	NTN III 2016	NTN IV 2016	NTN I 2017	Var% NTN IV 16/IV 15	Var% NTN I 17/I 16
Capoluoghi	1.632	1.971	1.847	2.257	1.948	1,5%	19,4%
Non capoluoghi	4.134	4.716	4.623	5.938	4.381	20,5%	6,0%
Nord -Ovest	5.767	6.687	6.471	8.194	6.329	14,5%	9,8%
Capoluoghi	896	1.125	1.016	1.242	965	6,3%	7,6%
Non capoluoghi	2.250	2.876	2.896	3.255	2.482	4,6%	10,3%
Nord -Est	3.147	4.001	3.912	4.496	3.447	5,1%	9,5%
Capoluoghi	1.449	1.762	1.571	1.996	1.689	-4,2%	16,6%
Non capoluoghi	2.365	2.776	2.562	3.105	2.560	9,0%	8,2%

Sono state circa 6.200 le unità censite come negozi e laboratori compravendute nel I trimestre 2017, in rialzo del 3,2% rispetto allo stesso trimestre del 2016. Solo al Nord Ovest, tra le aree del paese, nonostante 1.793 NTN registrate, la variazione registrata è stata negativa, -1,3%. Complessivamente sono stati quasi 740 mila i m², in termini di STN, di negozi e laboratori acquistati nel I trimestre 2017, con un rialzo poco più elevato del NTN, quasi il 5%. Al Nord e al Centro si riscontrano le superfici medie più elevate per negozi e laboratori compravenduti, intorno a 130 m², ed è inferiore a 100m² la superficie media al Sud e nelle Isole.

Nel caso in esame dall'analisi dei dati sopra espressi, viste le tipologie edilizie degli immobili oggetto di stima, "abitazione" e "negozio", si registra una tendenza positiva coerentemente all'indice NTN rilevato nella macro-area cui fa parte il comune di Brescia nonostante il mercato immobiliare dei due settori sia ancora in sofferenza.

Settore residenziale

NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BRESCIA CAPOLUOGO

Comune	NTN I sem 16	Var % NTN I sem 16 / I sem 15	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 16 €/m ²	Var % quotazione I sem 16 / II sem 15
BRESCIA	1.111	37,1%	18,59%	2.030	0,2%
BRESCIA CAPOLUOGO	1.111	37,1%	18,59%	2.030	0,2%

6 METODOLOGIA

Con riferimento allo scopo della stima, considerando quanto dichiarato nel capitolo "2.1 Destinazione Urbanistica", vista la tipologia residenziale e commerciale 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.

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

Nel caso in esame, considerati tutti gli elementi sopra indicati, tenuti in debito conto l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare, la potenzialità delle unità immobiliari in oggetto e la disponibilità dei dati economici, si ravvisano le

condizioni per l'applicabilità del metodo di comparazione diretta ossia il criterio di stima sintetico-comparativo.

6.1 RILEVAZIONE DEI DATI DI COMPARAZIONE

Per l'acquisizione dei dati economici da assumere a riferimento nella comparazione, ci si avvale di atti di compravendita negoziati anche in zone della città diverse da quella in cui sono ubicati gli immobili in stima ed in epoche diverse dall'attualità a cui si riferisce codesta stima. Fatto derivante dall'esigua presenza all'attualità di atti notarili che abbiano per oggetto immobili con le medesime caratteristiche e appartenenti alla stessa zona di quelli qui analizzati. Dati che vengono poi opportunamente omogeneizzati. Va specificato che le indagini di mercato, pur condotte con la massima puntualità, non consentono generalmente di selezionare un campione di prezzi riferiti ad immobili completamente omogenei rispetto a quelli ipotizzati. Tale circostanza non permette di utilizzare un procedimento monoparametrico, ma impone di seguire un procedimento pluriparametrico, 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, il "procedimento comparativo di mercato " *Market Comparison Approach*" adottato è quello preferibile, in quanto operativamente consente di isolare l'influenza di tutte le principali caratteristiche indipendenti sul prezzo, in maniera sistematica e con motivazioni esplicite e direttamente correlate agli apprezzamenti osservabili sul mercato. Questo permette di omogeneizzare gli immobili di confronto con quello di stima, rispetto a ciascuna caratteristica in termini di prezzi.

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.

In merito sono state condotte indagini di mercato specifiche per l'acquisizione dei dati economici da assumere a riferimento nella comparazione, relative ad immobili (*comparables*) aventi caratteristiche intrinseche assimilabili a quella del bene in stima (*subject*), al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Al fine dell'assunzione dei valori unitari da porre a base del presente parere, si sono prese in considerazione le rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato, che nel caso specifico sono:

- atti notarili di compravendita;

le cui risultanze sono riportate di seguito.

APPARTAMENTO - sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 24

Atti di compravendita:

C_a) Atto di compravendita notaio Antonella Rebuffoni del 22/12/2016 di rep. n. 50507 racc. n. 26201

Comune	Ubicazione immobile	Stato manutentivo edificio	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale (m ²)	Valore complessivo (€)
Brescia	Fascia centrale	Normale	Scadente	75	180.000,00

Trattasi di appartamento situato in un palazzo di tipologia architettonica signorile ubicato nel Comune di Brescia in Via Carlo Cattaneo n° 20 con un ottimo affaccio sulla via di limitato traffico e ad un solo senso di marcia. Disposto al piano secondo è provvisto di ascensore ed ha una superficie commerciale complessiva pari a m² 75. Normale è lo stato manutentivo dell'edificio e scadenti sono il grado delle finiture e la manutenzione degli impianti dell'appartamento stesso. L'immobile è stato compravenduto a € 180.000,00;

C_b) Atto di compravendita notaio Enrico Lera del 23/03/2017 di rep. n. 47874 racc. n. 14061

Comune	Ubicazione immobile	Stato manutentivo edificio	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale (m ²)	Valore complessivo (€)
Brescia	Fascia centrale	Ottimo	Normale	79	229.500,00

Trattasi di un appartamento situato in un palazzo di tipologia architettonica signorile ubicato nel Comune di Brescia in Corso Palestro n° 35, con un ottimo affaccio sulla via pedonale. Disposto al piano terzo è provvisto di ascensore ed ha una superficie commerciale complessiva pari a m² 79 ed un'altezza interna di mt 2,70. Ottimo è lo stato manutentivo dell'edificio e

normali sono il grado delle finiture e la manutenzione degli impianti. L'immobile è stato compravenduto a € 229.500,00;

C_c) Atto di compravendita notaio Arrigo Staffieri del 14/07/2016 di rep. n. 141810 racc. n. 32776

Comune	Ubicazione immobile	Stato manutentivo edificio	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale (m ²)	Valore complessivo (€)
Brescia	Fascia centrale	Normale	Scadente	115	200.000,00

Trattasi di un appartamento situato in un palazzo di tipologia architettonica civile ubicato nel Comune di Brescia in Via Gabriele Rosa n° 71, con un normale affaccio sul vicolo di piccole dimensioni. Posto al piano quinto è provvisto di ascensore ed ha una superficie commerciale complessiva pari a m² 115 ed un'altezza interna di mt 3,00. Normale è lo stato manutentivo dell'edificio e scadenti sono il grado delle finiture e la manutenzione degli impianti. L'immobile è stato compravenduto a € 200.000,00;

C_d) Atto di compravendita notaio Graziella Gregorini del 13/10/2016 di rep. n. 121791 racc. n. 39532

Comune	Ubicazione immobile	Stato manutentivo edificio	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale (m ²)	Valore complessivo (€)
Brescia	Fascia centrale	Ottimo	Scadente	141	278.000,00

Trattasi di un appartamento dotato di cantina e garage, situato in un palazzo di tipologia signorile ubicato nel Comune di Brescia in Corso Magenta n° 45, con un ottimo affaccio sul corso di limitato traffico e ad un solo senso di marcia. Posto al piano primo con cantina e garage al piano interrato è provvisto di ascensore e ha una superficie commerciale complessiva pari a m² 141. Ottimo è lo stato manutentivo dell'edificio e scadenti sono il grado delle finiture e la manutenzione degli impianti. L'immobile è stato compravenduto a € 278.000,00;

NEGOZIO - sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 4

Atti di compravendita:

C_a) Atto di compravendita notaio Paolo Cherubini del 09/05/2017 di rep. n. 31286 racc. n. 10479

Comune	Ubicazione immobile	Appetibilità commerciale	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale (m ²)	Valore complessivo (€)
Brescia	Fascia centrale	Media	Scadente	28	80.000,00

Trattasi di negozio ubicato nel Comune di Brescia in Via Musei n° 51 con una media appetibilità commerciale. Disposto su un unico piano (piano terra) ha una superficie commerciale complessiva pari a m² 28 ed è dotato di un ingresso/vetrina dallo sviluppo lineare pari a mt 2,40. Scadenti sono il grado delle finiture e la manutenzione degli impianti. L'immobile è stato compravenduto a € 80.000,00;

C_b) Atto di compravendita notaio Felice Pugliese del 19/04/2017 di rep. n. 8471 racc. n. 6366

Comune	Ubicazione immobile	Appetibilità commerciale	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale (m ²)	Valore complessivo (€)
Brescia	Fascia centrale	Media	Normale	55	85.000,00

Trattasi di negozio ubicato nel Comune di Brescia in Via San Faustino n° 84/A con una media appetibilità commerciale. Disposto su un unico piano (piano terra) ha una superficie commerciale complessiva pari a m² 55 ed è dotato di un ingresso/vetrina dallo sviluppo lineare pari a mt 2,50. Normali sono il grado delle finiture e la manutenzione degli impianti. L'immobile è stato compravenduto a € 85.000,00;

C_c) Atto di compravendita notaio Caterina Pittiani del 21/04/2017 di rep. n. 2535 racc. n. 1378

Comune	Ubicazione immobile	Appetibilità commerciale	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale (m ²)	Valore complessivo (€)
Brescia	Fascia semicentrale	Media	Normale	59	105.000,00

Trattasi di negozio con magazzino ubicato nel Comune di Brescia in Via Trento n° 15/BIS con una media appetibilità commerciale. Disposto su un unico piano (piano terra) con magazzino al piano interrato ha una superficie commerciale complessiva pari a m² 59 ed è dotato di un ingresso/vetrina dallo sviluppo lineare pari a mt 3,30. Normali sono il grado delle finiture e la manutenzione degli impianti. L'immobile è stato compravenduto a € 105.000,00;

C_d) Atto di compravendita notaio Giovanni Posio del 03/04/2017 di rep. n. 4810 racc. n. 1315

Comune	Ubicazione immobile	Appetibilità commerciale	Stato manutentivo finiture ed impianti unità immobiliare	Superficie commerciale (m ²)	Valore complessivo (€)
Brescia	Fascia semicentrale	Elevata	Ottimo	65	138.927,95

Trattasi di negozio con cantina ubicato nel Comune di Brescia in Via Trento n° 40 con una elevata appetibilità commerciale. Disposto su un unico piano (piano terra) con cantina al piano interrato ha una superficie commerciale complessiva pari a m² 65 ed è dotato di un ingresso/vetrina dallo sviluppo lineare pari a mt 3,30. Ottime sono il grado delle finiture e la manutenzione degli impianti. L'immobile è stato compravenduto a € 138.927,95;

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

6.2 SINTESI ESTIMALE

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

APPARTAMENTO - sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 24

Direzione Regionale della Lombardia - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio provinciale-Territorio
 Via Marsala, 25 - 25122 Brescia tel. 0308356111 - dp.brescia@pce.agenziaentrate.it

ELEMENTI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (com parables)				IMMOBILE IN STIMA (subject)
denominazione			C _a	C _b	C _c	C _d	
fonte			atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo/valore			180.000,00	229.500,00	200.000,00	278.000,00	
identificativi	indirizzo	Comune	Brescia	Brescia	Brescia	Brescia	Brescia
		toponimo	via Carlo Cattaneo	corso Palestro	via Gabriele Rosa	corso Magenta	via Dante
		n°civico	20	35	71	45	27
	identificativi catastali	foglio	NCT/121	NCT/118	NCT/121	NCT/138	NCT/118
		particella subalterno	215 9	287 11	167 33	61 38	215 24
natura dato	rep. / racc. rif. Annuncio	n.	50507/26201	47874/14061	11810/32776	12191/39532	
	notaio o agenzia/ rif. Annuncio	(testo)	Antonella Rebuffoni	Enrico Lera	Arrigo Staffieri	Graziella Gregorini	
	data di stipula/ data annuncio	gg/mm/aa	22/12/2016	23/03/2017	14/07/2016	13/10/2016	
epoca dato	semestre		II	II	II	II	II
	anno		2016	2016	2016	2016	2016
zona OMI	denominazione		B1	B1	B1	B1	B1
	abitazioni	valore minimo	2400	2400	2400	2400	2400
		valore massimo	3000	3000	3000	3000	3000
	box	valore centrale	2025	2025	2025	2025	2025
	posti auto coperti	valore centrale	1400	1400	1400	1400	1400
valore centrale		1015	1015	1015	1015	1015	
edificio	localizzazione di dettaglio	degradata					
		normale			x	x	x
		di pregio	x	x			
	tipologia architettonica	economica					
		civile			x		x
		signorile	x	x		x	
	stato manutentivo	scadente					
		normale	x		x		x
		ottimo		x		x	
unità immobiliare	superfici principali (mq)	superfici coperte	75	79	115	129	72
		balconi e terrazzi					
		giardini					
		cantine e soffitte comunicanti					
		cantine e soffitte non comunicanti					
	superfici accessorie (mq)	box				16	
		posti auto coperti					
		posti auto scoperti					
	livello di piano	con ascensore	x	x	x	x	x
		senza ascensore					
		n°piano fuori terra	secondo	terzo	quinto	primo	primo
		ultimo					
attico							
orientamento prevalente	Nord						
	Nord - Est / Nord - Ovest						
	Est / Ovest		x	x		x	
	Sud - Est / Sud - Ovest	x			x		
	Sud						
qualità dell'affaccio prevalente	scadente (chioschine, distacchi e vie d'alto traffico)						
	normale (vie a traffico normale e corte ampia)			x			
	ottimo (vie a basso traffico, piazze, parchi, lago ecc.)	x	x		x	x	
	scadente	x		x	x	x	
stato manutentivo finiture ed impianti	normale		x				
	ottimo						

NEGOZIO – sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 4

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio provinciale-Territorio
 Via Marsala, 25 – 25122 Brescia tel. 0308356111 - dp.brescia@pce.agenziaentrate.it

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (<i>comparables</i>)				IMMOBILE IN STIMA (<i>subject</i>)	
denominazione	unità di misura		C _a	C _b	C _c	C _d		
Identificativi	posizionali	comune	(testo)	Brescia	Brescia	Brescia	Brescia	Brescia
		toponimo	(testo)	Via Musei	Via San Faustino	Via Trento	Via Trento	Via Dante
		n° civico	n°	51	84/A	15/BIS	40	27
	catastali	foglio	n.	BRE/6	NCT/117	NCT/89	SBA/27	NCT/118
		particella	n.	3201	80	246	996	218
		subalterno	n.	1	9	519	6	4
Dati generali	natura dato	rep. / racc.	n.	31286/10479	8471/6366	2535/1378	4810/1315	
		notaio o agenzia	(testo)	notaio P. Cherubini	notaio F. Pugliese	notaio C. Pittiani	notaio G. Posio	
		data di stipula	gg/mm/aa	09/05/2017	19/04/2017	21/04/2017	03/04/2017	
	prezzo o offerta	€	80.000	85.000	105.000	138.927,95		
	trattabilità	%	0%	0%	0%	0%		
	Detrazione		0	0	0	0		
	prezzo o offerta complessiva	€	80.000	85.000	105.000	138.928		
	epoca	semestre	n.	1	1	1	1	2
		anno	n.	2017	2017	2017	2017	2016
	zona OMI	zona OMI	(sigla)	B1	B4	C1	C1	B1
		fascia	(testo)	Centrale	Centrale	Semicentrale	Semicentrale	Centrale
		tipologia	(testo)	negozi N	negozi N	negozi N	negozi N	negozi N
minimo		€/m ²	2700	1500	1700	1700	2700	
massimo		€/m ²	4000	1900	2200	2200	4000	
Unità immobiliare	appetibilità commerciale	scarsa media elevata	(testo)	media	media	media	elevata	elevata
	Stato manutentivo finiture ed impianti	scadente normale ottimo	(testo)	scadente	normale	normale	ottimo	scadente
	Ingressi e vetrine	sviluppo lineare	ml	3,20	2,60	3,30	3,30	3,20
	consistenze (tipologia poligono)	A1	m ²	28	46	38	51	37
		A2	m ²	0	19	3	20	0
		B	m ²	0	0	49	0	0
		C	m ²	0	0	0	17	2
		D	m ²	0	0	0	0	0
	F	m ²	0	0	0	0	0	
	superfici ragguagliate	m ²	28	55	64	65	38	
prezzo o offerta unitaria	€/m ²	2857,14	1545,45	1640,63	2137,35			
DATI OMI DEI COMPARABLES EPOCA DI STIMA								
epoca (subject)	semestre	n.	2	2	2	2		
	anno	n.	2016	2016	2016	2016		
zona OMI	zona OMI	(sigla)	B1	B4	C1	C1		
	fascia	(testo)	Centrale	Centrale	Semicentrale	Semicentrale		
	tipologia	(testo)	negozi N	negozi N	negozi N	negozi N		
	minimo	€/m ²	2700	1500	1700	1700		
	massimo	€/m ²	4000	1900	2200	2200		

Test di ammissibilità

Avendo ampliato i *comparables* con immobili che per qualche caratteristica 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 O.M.I. 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 dello stato manutentivo. Per quanto riguarda l'unità immobiliare a destinazione residenziale i valori unitari min. e max. del *subject* saranno rispettivamente diminuiti e aumentati di 500,00 €/m² (costo parametrico desunto dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano ed. DEI che per una ristrutturazione prevede un costo unitario arrotondato pari a €/m² 1.000,00, nonché da informazioni acquisite presso imprese specializzate nel settore,) valore che rappresenta i costi unitari da sostenere per passare dallo stato manutentivo scadente a normale e da normale a ottimo; nel caso delle unità a destinazione commerciale tali valori verranno diminuiti ed aumentati di 525,00 €/m² (come da indicazione del Manuale Operativo delle Stime Immobiliari indicato in premessa) che rappresentano l'apprezzamento del mercato immobiliare locale in relazione alla posizione commerciale dell'immobile nell'ambito urbanistico.

Si ricava il prezzo unitario omogeneizzato per i soli *comparable* 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

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

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 O.M.I. 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 *comparable* che soddisfano la condizione di cui sopra, i prezzi complessivi P'_{ci} di ciascuno di essi, ottenuti moltiplicando i prezzi unitari p'_{ci} per la corrispondente superficie ragguagliata.

Nei casi in esame, i campioni utilizzati sono del tutto idonei ai fini di un utilizzo rigoroso del procedimento comparativo infatti superano il test di ammissibilità.

APPARTAMENTO – sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 24

Per quanto riguarda tale unità immobiliare il campione utilizzato nella comparazione non viene sottoposto al test di ammissibilità in quanto l'indagine di mercato è relativa ad immobili di confronto appartenenti alla medesima zona di mercato del *subject* e compravenduti nella stessa epoca a cui si riferisce codesta stima (attualità).

NEGOZIO – sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 4

DATI DI INPUT	IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN subject S
	comparable C_a	comparable C_b	comparable C_c	comparable C_d	
prezzo - offerta - valore	€ 80.000,00	€ 85.000,00	€ 105.000,00	€ 138.927,95	
semestri OMI	semestre OMI epoca comparabile	1 2017	1 2017	1 2017	1 2017
	zona OMI C_p	B1	B4	C1	C1
	valore minimo OMI	€ 2.700,00	€ 1.500,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00
	valore massimo OMI	€ 4.000,00	€ 1.900,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00
	semestre OMI epoca stima	2 2016	2 2016	2 2016	2 2016
	zona OMI C_p	B1	B4	C1	C1
	valore minimo OMI	€ 2.700,00	€ 1.500,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00
	valore massimo OMI	€ 4.000,00	€ 1.900,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00
epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparabile ($V_{OMI_{ec}}$)	3.350,00	1.700,00	1.950,00	1.950,00
	valore centrale OMI epoca stima ($V_{OMI_{es}}$)	3.350,00	1.700,00	1.950,00	1.950,00
	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI_{es}} / V_{OMI_{ec}}$	1,00	1,00	1,00	1,00
localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile ($V_{OMI_{zc}}$)	3.350,00	1.700,00	1.950,00	1.950,00
	valore centrale OMI zona subject ($V_{OMI_{zs}}$)	3.350,00	3.350,00	3.350,00	3.350,00
	coefficiente di localizzazione $k_l = V_{OMI_{zs}} / V_{OMI_{zc}}$	1,00	1,97	1,72	1,72
	consistenza ragguagliata	28	55	64	65
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario p_{ci} (€/mq)	2.857,14	1.545,45	1.640,63	2.137,35
	prezzo unitario omogeneizzato p'_{ci} (€/mq)	2.857,14	3.045,45	2.818,51	3.671,86
	prezzo omogeneizzato P'_{ci} (€)	80.000,00	167.500,00	180.384,62	238.671,09
0	interruttore di comparabile (1=si; 0=no)	1	1	1	1
1	risultato del test (1=ammesso; 0=non ammesso)	1	1	1	1

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 riporta di seguito le tabelle complete dei dati disponibili, riferiti all'intero campione.

APPARTAMENTO – sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 24

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA S	
					immobile C _a C _i	immobile C _b C _i	immobile C _c C _i	immobile C _d C _i		quantità o numero
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 ₁	localizzazione di dettaglio	degradata	0	2	2	1	1	1	
			normale	1						
			di pregio	2						
	c ₂	caratteristiche architettoniche	economica	0	2	2	1	2	1	
			civile	1						
			signorile	2						
	c ₃	stato manutentivo	scadente	0	1	2	1	2	1	
			normale	1						
			ottimo	2						
unità immobiliare	c ₄	consistenza ragguagliata		m ²	75,0	79,0	115,0	129,0	72,0	
	c ₅	livello di piano	tipologia edificio	con ascensore	senza ascensore	7	8	9	6	6
			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 ₆	orientamento prevalente	Nord	0	3	2	2	3	2	
			Nord - Est / Nord - Ovest	1						
			Est / Ovest	2						
			Sud - Est / Sud - Ovest	3						
			Sud	4						
c ₇	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0	2	2	1	2	2		
		normale	1							
		ottimo	2							
c ₈	stato manutentivo finiture ed impianti	scadente	0	0	1	0	0	0		
		normale	1							
		ottimo	2							
c ₉	pertinenze	box		m ²	0,0	0,0	0,0	16,0	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	

NEGOZIO – sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 4

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti Kc_i	comparable C_a	comparable C_b	comparable C_c	comparable C_d
Unità immobiliare	C ₁	appetibilità commerciale	$Kc_1 \times P_{Ci}$	€	0,19	15.522,39	32.500,00	35.000,00	46.309,32
	C ₂	stato manutentivo finiture ed impianti	$Kc_2 \times S_s$	€	600,00	22.800,00	22.800,00	22.800,00	22.800,00
	C ₃	consistenza ragguagliata	P_{Cmin}	€/mq	1,00	2.818,51	2.818,51	2.818,51	2.818,51
	C ₄	ingressi e vetrine	$Kc_4 \times P_{Ci}$	€	0,05	4.000,00	8.375,00	9.019,23	11.933,55
					ΔC	8000,000	3800,000	4400,000	4400,000
					ΔS	0,194	0,194	0,194	0,194
					Δ punteggio	1	1	1	0
					punteggio C_i	1	1	1	2
					punteggio S	2	2	2	2

Compilazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa.

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

- le differenze di quantità/punteggio tra l'immobile oggetto di stima e l'iesimo in comparazione, per ciascuna caratteristica,
- le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono fra le differenze di quantità/punteggio e i corrispondenti prezzi marginali, riportati nella tabella precedente.

Si procede per ciascun *comparable* del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate, in modo da ottenere, per ciascun immobile di confronto, il prezzo corretto.

I prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile oggetto di stima e, pertanto, si esegue la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile oggetto di stima (P_s).

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

Nei casi in esame nessun *comparable* ha superato tale soglia percentuale di scostamento.



Estratto Cartografico O.M.I. - foglio NCT/118

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Provincia di Brescia				
Comune di Brescia - Fascia: Centrale - Zona: B1				
Descrizione: Centro Storico				
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m ²)		Netto/ Lordo
		Min	Max	
2° semestre 2016				
Abitazioni civili	Normale	2.400	3.000	Lordo
Negozi	Normale	2.700	4.000	Lordo
<i>Le quotazioni sopra riportate possono essere incrementate o decrementate fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed all'ubicazione dell'immobile.</i>				
Abitazioni civili	Scadente	1680	2100	Lordo
Negozi	Scadente	2160	3200	Lordo

I valori unitari di mercato sopra ottenuti rientrano nell'intervallo delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sopra riportate. Pertanto, si utilizzeranno come valori unitari di mercato le stesse quotazioni che vengono di seguito trascritte:

APPARTAMENTO - sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 24

• **€/m² 1.804,89;**

NEGOZIO - sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 4

• **€/m² 3.238,14.**

Il valore di mercato delle singole unità immobiliari oggetto di stima si ricava moltiplicando le superfici commerciali delle stesse per i rispettivi valori unitari. Pertanto si ottiene:

APPARTAMENTO – sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 24

$m^2 72 \times \text{€}/m^2 1.804,89 = \text{€ } 129.952,08$

arrotondato a **€ 130.000,00**

NEGOZIO – sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 4

$m^2 38 \times \text{€}/m^2 3.238,14 = \text{€ } 123.049,32$

arrotondato a **€ 123.000,00.**

CONCLUSIONI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono un appartamento ed un negozio identificati catastalmente alla sezione NCT al foglio 118 alla particella 218 ed ai rispettivi subalterni 24 e 4, di proprietà dell' "AZIENDA SOCIO-SANITARIA TERRITORIALE DELLA FRANCIACORTA" con sede in Chiari.

Sono ubicate nel Comune di Brescia via Dante al numero civico 27 nella zona centrale della città nelle immediate vicinanze di Piazza della Vittoria, della Chiesa di San Francesco d'Assisi e della Sala di Lettura denominata "La Cavallerizza" in una zona di elevata appetibilità commerciale.

L'appartamento è posto al piano primo mentre il negozio è ubicato al piano terra di un palazzo a cinque piani disposto ad angolo tra la via Dante e la Via Pace, costruito nell'anno 1955. Mentre l'abitazione affaccia su via Pace, il negozio è antistante la Via Dante dove è ubicato l'unico ingresso pedonale e carraio dell'intero palazzo. Quest'ultimo attualmente si presenta in uno stato conservativo e manutentivo complessivo normale anche se le facciate principali necessitano di un intervento di ordinaria manutenzione mentre entrambe le unità immobiliari riversano in uno scadente stato manutentivo e conservativo.

Lo scopo della stima è la determinazione all'attualità del valore di mercato delle unità immobiliari ai fini di una possibile alienazione, escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa. A tale scopo è stato sottoscritto l'Accordo di Collaborazione di prot. n. 10122 del 26/01/2017 tra quest'Ufficio provinciale-Territorio e l'Ente richiedente.

La stima è stata effettuata utilizzando il "procedimento sintetico comparativo di mercato", nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari se non particolari specificità relative alle norme urbanistiche cui l'intero immobile è assoggettato che non

determinano effetti rilevanti ai fini della valutazione. Condizione avvalorata anche dal sopralluogo esterno ed interno esperito in data 15/06/2017 in cui non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali esposte, si ritiene che il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima all'attualità sia pari a:

APPARTAMENTO – sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 24

€ 130.000,00 (Euro centotrentamila/00).

NEGOZIO – sezione NCT foglio 118 particella 218 subalterno 4

€ 123.000,00 (Euro centoventitremila/00).

Brescia, 07/07/2017

Per il Direttore
dell'Ufficio provinciale - Territorio
IL RESPONSABILE
DEL SETTORE SERVIZI ALL'UTENZA
Salvatore A. Cascone (*)
(Firmato digitalmente)

(*) Firma su delega del Direttore provinciale – Generoso Biondi

L'originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente