

PERIZIA ESTIMATIVA

**di fabbricato sito in
VIA PANORAMICA n° 32 – BRESCIA**

**denominato
“VILLA GAIA”**

MARZO 2022

PERIZIA DI STIMA

redatta da **arch. Alberto Archetti**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2874 con studio in Ome (BS) via G. Verdi n. 33, su incarico della **Fondazione "ing. Michelangelo Gaia"** (c.f. 80017570179), con sede in piazza della Loggia n° 1 - Brescia.

La perizia di stima è finalizzata alla determinazione del più probabile valore in libero mercato delle unità immobiliari site nel comune di Brescia, via Panoramica n. 32.

Si premette che nelle date di 19/08/2021, 19/08/2021 e 16/04/2021 sono stati effettuati i sopralluoghi per verificare lo stato di fatto degli immobili, effettuare le operazioni di misurazione e rilievo delle caratteristiche necessarie all'espletamento dell'incarico; nel mese di agosto 2021 sono state effettuate verifiche catastali presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Brescia; le verifiche di conformità urbanistico-edilizia presso gli Uffici Tecnici Comunali non hanno portato al reperimento di documentazione sui beni oggetto di stima.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune Censuario di **Brescia (BS)**, Catasto Fabbricati:

Appartamento 1 - sub. 10

Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
NCT	123	5	10	A/7	3	7,5 vani	173 m ²	€ 1.181,40

Piano Seminterrato 1

Confini: a Nord terrapieno, a Est terrapieno e cortile d'ingresso comune, a Sud lastricato di pertinenza, a Ovest giardino di pertinenza del sub. 8.

Appartamento 2 - sub. 8

Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
NCT	123	5	8	A/7	3	9,5 vani	261 m ²	€ 1.496,43

Piano Terra

Confini: a Nord giardino di pertinenza del sub. 9 e via Panoramica, a Est cortile d'ingresso comune, a Sud e a Ovest giardino di pertinenza (a livello inferiore) e via Panoramica.

Appartamento 3 - sub. 9

Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
NCT	123	5	9	A/7	3	8 vani	193 m ²	€ 1.260,15

Piano Primo

Confini: a Nord giardino di pertinenza (a livello inferiore), a Est vano scale comune, a Est parte giardino di pertinenza e parte cortile d'ingresso comune (a livello inferiore), a Sud e Ovest giardino di pertinenza del sub. 8 (a livello inferiore).

Cantina 1 - sub. 11

Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
NCT	123	5	11	C/2	4	28 m ²	37 m ²	€ 57,84

Piano Seminterrato 1

Confini: a Nord terrapieno, a Est vano scale comune e appartamento sub. 10, a Sud e ad appartamento sub. 10.

Cantina 2 - sub. 12

Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
NCT	123	5	12	C/2	4	11 m ²	16 m ²	€ 22,72

Piano Seminterrato 1

Confini: a Nord e ad Est terrapieno, a Sud appartamento sub. 10, a Est appartamento sub. 10 e vano scale comune.

Autorimessa 1 - sub. 13

Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
NCT	123	5	12	C/6	6	32 m ²	58 m ²	€ 145,43

Piano Seminterrato 2

Confini: a Nord e ad Est terrapieno, a Sud giardino di pertinenza dell'appartamento sub. 8, a Ovest giardino e cantina entrambi di pertinenza dell'appartamento sub. 8.

Autorimessa 2 - sub. 2

Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
NCT	123	357	12	C/6	6	13 m ²	16 m ²	€ 59,08

Piano Seminterrato 1

Confini: a Nord terrapieno, a Est autorimessa sub. 3, a Sud cortile d'ingresso comune, a Ovest passaggio pedonale e appartamento sub. 10.

Autorimessa 3 - sub. 3

Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
NCT	123	357	12	C/6	6	13 m ²	17 m ²	€ 59,08

Piano Seminterrato 1

Confini: a Nord terrapieno, a Est strada pubblica, a Sud cortile d'ingresso comune, a Ovest autorimessa sub. 2.

2. PROPRIETA', PROVENIENZA, SERVITU' ED IPOTECHE, VINCOLI

Tutte le unità immobiliari oggetto di stima sono intestate a:

- **Fondazione "ing. Michelangelo Gaia** (*persona giuridica privata senza fini di lucro*), con sede in piazza della Loggia n° 1 - 25121 Brescia, c.f. 80017570179; secondo quanto disposto dallo Statuto della Fondazione stessa, attualmente è legalmente rappresentata, per delega del Sindaco pro-tempore, dal sig. Fabio Capra in qualità di Assessore alla Pubblica Istruzione del Comune di Brescia.

Titolo di provenienza:

Atto costitutivo di fondazione datato 29/09/1976, stipulato in Brescia, n. 11820 di repertorio, n. 911 di raccolta, notaio Stefano Caliendo.

La Fondazione venne costituita a seguito di disposizione testamentaria della sig.ra Giulia Casabella vedova Gaia, deceduta il 04/11/1968; testamento olografo pubblicato il 02/12/1968, n.ri di rep. 25390/11522 notaio Giovanni Averoldi, registrato a Brescia il 06/12/1968 al n. 7015 mod. 71 e trascritto a Brescia il 07/12/1968 ai n.ri 20667/14022.

La sig.ra Casabella aveva ereditato la proprietà dal marito ing. Michelangelo Gaia (deceduto il 23/01/1953), progettista e primo proprietario del compendio immobiliare oggetto di stima ora denominato "Villa Gaia".

La Fondazione è riconosciuta formalmente con D.P.R. n. 1189 del 29/12/1982.

Servitù:

Alla data di ricerca (agosto 2021) gli immobili non risultano interessati da servitù nei confronti di terzi, né in quanto fondi dominanti, né in quanto fondi serventi.

Ipoteche:

Alla data di ricerca (agosto 2021) non risulta iscritta alcuna ipoteca.

3. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Le unità immobiliari sono classificate, nel Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 128/106789 P.G. del 28/07/2015 e successive integrazioni, come segue:

- **“tessuto a prevalente destinazione residenziale”** (N.T.A. P.d.R. art. 81).

Al lotto nel suo complesso è attribuita una capacità edificatoria (IUF) di 0,40 mq/mq di SLP, con un rapporto massimo di copertura (Rc) pari al 40% della superficie fondiaria (Sf) e una superficie permeabile (SPer) non inferiore al 45% della Sf.

VINCOLI:

La zona in cui è ubicato il lotto è interessata da vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 136 lett. c e d, stabilito con D.M. 07/05/1952 e D.M. 08/10/1955.

Gli immobili sono stati oggetto di procedimento per “verifica di interesse culturale” nel corso del 2021, conclusosi il 25/01/2022 con l’emissione del decreto della Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Lombardia contenente la “dichiarazione di interesse storico e artistico” ai sensi dell’art 10 c. 1 del Dlgs 42/2004.

TITOLI AUTORIZZATIVI:

La costruzione del fabbricato risale al periodo 1929-30, nell’ambito della prima urbanizzazione della collina dei “Ronchi” (antecedente quindi alla L. 1150/1942 ed alla L. 765/1967).

Non sono stati reperiti titoli edilizi ufficiali, tuttavia la ricerca storica effettuata in occasione della verifica di interesse culturale permette di escludere che siano state effettuate modifiche planivolumetriche sostanziali dall’epoca della costruzione.

Le due autorimesse seminterrate (mapp. 357 sub. 2 e 3) sono presumibilmente gli unici volumi di più recente formazione, comunque risalenti agli anni ‘60 del ‘900.

Si può quindi ritenere che la situazione attuale rispecchi lo stato legittimo degli immobili dal punto di vista urbanistico-edilizio.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state effettuate visure storiche su tutte le unità immobiliari e reperite le planimetrie catastali registrate presso l’Agenzia del territorio di Brescia.

In data 18 marzo 2022 non risulta alcuna difformità rispetto alla documentazione depositata al Catasto Fabbricati.

4. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Zona:

I fabbricati oggetto di stima si trovano in **via Panoramica n. 32, nel comune di Brescia**.

Trattasi di una zona pressoché esclusivamente residenziale, prossima al centro storico; è situata alle prime pendici delle colline dei Ronchi, immediatamente ad Est del colle Cidneo.

Il tessuto edificato risale prevalentemente al periodo 1925-1935, composto soprattutto da villini e palazzine isolate con 2-3 livelli fuori terra, aventi caratteristiche morfologiche abbastanza omogenee. Laddove non sono stati effettuati interventi di ristrutturazione invasivi, si rilevano ancora elementi estetici e decorativi comuni e tipici dell'epoca di realizzazione.

In origine questa tipologia di residenze era destinata alla media borghesia dell'epoca, ed all'attualità hanno per la maggior parte acquisito un notevole pregio sul mercato, anche in virtù della collocazione panoramica e della contemporanea vicinanza al centro cittadino.

Per quanto concerne i servizi e le attività commerciali di vicinato, le più prossime sono collocate lungo Viale Venezia e nella zona di piazza Arnaldo, a circa 1 km di distanza dal fabbricato. La strada che costeggia il lotto è servita dai mezzi di trasporto pubblici (linee autobus urbane).

Descrizione generale del compendio immobiliare:

L'immobile consiste in una palazzina isolata, originariamente edificata come villa singola, circondata su tutti i lati dal giardino e dai cortili di pertinenza. Si articola su quattro livelli, di cui due completamente fuori terra e due seminterrati.

Il lotto su cui insiste è un terreno degradante verso sud, di circa 2400 mq, costeggiato su tre lati da via Panoramica e sul quarto (ad est) da una strada acciottolata di collegamento, carrabile solo parzialmente.

Le unità immobiliari che compongono la palazzina sono costituite da tre appartamenti, rappresentati ai sub. 10 - 7 - 8, che occupano rispettivamente il primo piano seminterrato, il piano terra e il piano primo.

Al primo seminterrato, oltre all'alloggio, si trovano le cantine interne (sub. 11 e 12), ricavate nella zona nord del piano. L'autorimessa esterna è collocata a quota ancora inferiore ed occupa lo spazio sotto la terrazza sud del sub. 10.

In lato est, separate dalla palazzina, si trovano due autorimesse indipendenti (sub. 2 e 3) posizionate alla quota d'ingresso dell'alloggio al primo seminterrato.

Gli accessi possono avvenire a sud per le autorimesse al secondo seminterrato e per il giardino, ad est per la prima unità abitativa (sub. 10) e le autorimesse isolate, e a nord per gli altri due alloggi ai piani terra e primo; quest'ultimo ingresso è solo pedonale.

Esternamente il fabbricato principale ha mantenuto tutte le caratteristiche di finitura originarie: rivestimento delle facciate con bugnato rustico in pietra locale per il basamento e mattone faccia a vista per i piani superiori,

cornici parte in pietra e parte in cemento ad imitazione della pietra per le aperture, balaustre in cemento con motivi eclettici, cornicione decorativo sotto-gronda, copertura a padiglione in legno con manto in coppi.

APPARTAMENTO 1 - sub. 10:

Occupava tutto il primo piano seminterrato, su un livello unico, con lati liberi a sud, est e ovest; a nord confina con le cantine interne; la superficie lorda è pari a circa 168 mq.

È composto da quattro ambienti principali (camere e soggiorno) di forma regolare, distribuiti da un disimpegno centrale e dall'atrio d'ingresso sul fronte sud.

Oltre a questi si trovano 2 bagni e una cucina, ed alcuni locali accessori che ricavati sfruttando il sottoscala condominiale.

Tutti gli ambienti hanno forma quadrangolare regolare, con altezze superiori a 3 m; i soffitti sono piani in laterocemento, con controsoffittatura in cartongesso solo nel disimpegno, ed alcune cornici decorative in soggiorno e camera; le pavimentazioni mostrano materiali di diversa tipologia (parquet, gres, ceramiche), tutte presumibilmente di posa abbastanza recente.

Le pareti sono ad intonaco semplicemente tinteggiate a colore uniforme; i serramenti sono in legno con vetro singolo, probabilmente originali della costruzione o di poco successivi.

L'impianto termico è a radiatori in ghisa con caldaia a gas autonoma.

APPARTAMENTO 2 - sub. 8:

Si sviluppa interamente al livello terra, con tutti i lati liberi e finestrati; la superficie lorda è pari a circa 221 mq. È accessibile sia da nord tramite l'ingresso / vano scale comune, sia da ovest attraverso la loggetta di pertinenza esclusiva.

Si tratta dell'abitazione di dimensioni maggiori, con sei ambienti principali (camere, soggiorno, cucina, laboratorio) e altri due di servizio (bagni con relativi disimpegni/antibagno). La distribuzione interna avviene dall'ingresso centrale a pianta quadrata, e da un corridoio che collega questo spazio all'ingresso ovest verso la loggetta.

Anche a questo piano tutti gli ambienti hanno forma quadrangolare regolare, con altezze costanti di 3 m.

I soffitti sono piani in laterocemento, tinteggiati a colore uniforme come le pareti. Soltanto nel soggiorno e nella camera rivolti a sud e a sud-ovest, le superfici del soffitto sono decorate con una sorta di cornice a cassettoni abbastanza elaborata che forma la fascia perimetrale, ripresa centralmente a simulare un piccolo padiglione. Tali decorazioni, per quanto è stato possibile ricostruire dalle testimonianze orali, sono presumibilmente coeve alla costruzione.

Le pavimentazioni a questo livello sono prevalentemente in legno a "spina di pesce", forse anch'esse mai sostituite dall'epoca di realizzazione del fabbricato; negli ambienti di servizio sono invece presenti rivestimenti in piastrelle ceramiche. Nella zona di ingresso e nel disimpegno la pavimentazione è stata rifatta in parquet laminato.

I serramenti interni ed esterni sono in legno con vetri singoli; l'impianto termico è a radiatori in ghisa con caldaia a gas autonoma.

Oltre alla già citata loggia, dispone di balconi a sud (accessibili dal soggiorno) e a sud-est (dalle camere).

APPARTAMENTO 2 - sub. 8:

Si colloca al primo piano fuori terra, di cui costituisce l'intera superficie abitabile; risulta libero sui lati nord, est e sud, mentre ad ovest confina con il sottotetto generato dalla falda ribassata che copre parte del piano terra; la superficie lorda è pari a circa 170 mq. L'accesso avviene soltanto dal vano scale comune.

All'interno si sviluppa in maniera simile al piano sottostante, con un vano d'ingresso centrale che distribuisce le tre camere e il soggiorno (rispettivamente a est e a sud), mentre la cucina ed il ripostiglio si collocano a nord e ovest; dispone inoltre di due bagni, di modeste dimensioni, entrambi nella zona notte a est.

Anche a questo piano tutti gli ambienti hanno forma quadrangolare regolare, con altezza di 3,5 m.

I soffitti sono piani in laterocemento, tinteggiati a colore uniforme come le pareti.

Le pavimentazioni sono prevalentemente in piastrelle cementizie colorate in pasta (con diversi motivi decorativi), coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato; solo negli ambienti di servizio sono state sostituite con in piastrelle ceramiche monocromatiche di fattura più recente.

I serramenti interni ed esterni sono in legno con vetri singoli; l'impianto termico è a radiatori in ghisa con caldaia a gas autonoma.

Si evidenzia che il bagno a nord, ricavato dalla chiusura parziale del pianerottolo terminale del vano scale, è certamente una modifica relativamente recente.

CANTINE AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO - sub. 11 e 12:

Si tratta di due ambienti contigui (sub. 11) e un piccolo vano indipendente (sub. 12) posti a livello del primo seminterrato, che sfruttano gli spazi a nord contro-terra non occupati dall'appartamento di cui al sub. 10. Superficie lorda pari a circa 40 mq per il sub. 11 e 18 mq per il sub. 12.

Accedono entrambi dall'atrio centrale, che è messo in comunicazione con l'ingresso a nord al P.T. per mezzo della scala di distribuzione comune che serve anche gli altri alloggi.

Dispongono di piccole finestre in "bocca di lupo" a filo del soffitto per l'illuminazione e l'aerazione, e sono destinati a cantina. L'altezza interna è di circa 2,55 m, con soffitti piani e intonaci al rustico in malta cementizia, tinteggiati uniformemente; la pavimentazione è prevalentemente in battuto di cemento.

VANO SCALE INTERNO:

Il vano scale si sviluppa su tre livelli, con ingresso unico a nord a piano terra; permette l'accesso al piano d'ingresso stesso, al piano primo ed alle cantine nel seminterrato. Superficie netta al P.T. pari a circa 17 mq.

Il vano ha pianta rettangolare pressoché quadrata, al cui interno si sviluppa la scala aperta con rampe a "C", e pianerottoli d'angolo.

La pavimentazione dei piani è in piastrelle cementizie chiare/scure di piccole dimensioni, posate a 45° a formare un motivo a scacchi; le pedate sono in marmo botticino liscio con toro e dentello sul perimetro, mentre le alzate

sono semplicemente intonacate. Anche le pareti hanno rivestimento ad intonaco tinteggiato uniformemente, con fascia laterale para-piede bordeaux/marrone.

Le ringhiere sono in ferro nero lavorate a spirale, ed il corrimano superiore è in legno.

I serramenti sono in legno sia per le porte che per le finestre (queste ultime con vetri singoli), di età superiore ai 50 anni.

AUTORIMESSA AL PIANO SECONDO SEMINTERRATO - sub. 13:

È situata a quota inferiore rispetto al resto del fabbricato, e si colloca nell'angolo sud-est, coperta in parte dalla terrazza antistante l'appartamento al primo seminterrato. La superficie lorda è di circa 61 mq.

Risulta raggiungibile solo dall'esterno, tramite una scala laterale nel giardino a ovest, o dall'ingresso carraio a sud.

L'autorimessa è un locale unico a pianta rettangolare, di altezza pari a circa 2,20 m, con alcuni vani laterali aperti verso lo spazio principale; le pareti ed il soffitto sono ad intonaco rustico (con ampie tracce di infiltrazioni), mentre la pavimentazione è in battuto di cemento. Parte del soffitto sotto ai locali interni dell'appartamento al seminterrato è stato rivestito con pannelli in poliuretano lasciati a vista.

Oltre alla porta basculante in lamiera, vi sono alcune finestre laterali di piccole dimensioni con serramento in legno e vetro singolo.

AUTORIMESSE ISOLATE AD EST - sub. 2 e 3:

In lato est, a ridosso del muro di confine col tratto di strada acciottolata, si trova un piccolo corpo di fabbrica realizzato con buona approssimazione in epoca successiva (anni '60) che ospita due autorimesse delle medesime dimensioni. La superficie lorda è pari a circa 17 mq ognuna.

La costruzione ha pianta rettangolare, e costituisce il prolungamento del terrazzamento a nord: risulta quindi libera verso sud, dove si trovano le due basculanti di accesso ai singoli box; in lato ovest è presente il marciapiede pedonale che la separa dalla palazzina, ad est vi è il muro di confine ed a nord risulta contro-terra.

La struttura è presumibilmente in calcestruzzo armato, le pareti sono finite con malta di cemento al rustico, la pavimentazione interna in battuto di cemento. La copertura è piana, con solaio in laterocemento, sistemata a terrazza con piastrelle in cemento e ghiaia, ed è accessibile dalla scaletta esterna a ovest. Non sono presenti altre aperture oltre ai già citati accessi.

Stato conservativo:

A livello generale tutte le unità descritte e gli spazi esterni presentano uno stato conservativo discreto, coerente con il periodo di costruzione.

Gli interventi subiti dall'immobile sono stati limitati ad una manutenzione ordinaria costante, con il solo rifacimento di alcune finiture (in modo circoscritto e parziale, principalmente per intonaci e pavimenti di alcune stanze) ed il minimo adeguamento necessario degli impianti tecnologici.

Anche gli spazi esterni sono conservati e mantenuti per quanto necessario alla loro fruizione.

Si segnalano alcune infiltrazioni di acqua piovana a livello della copertura, visibili nei soffitti degli appartamenti ai piani terra e primo.

Calcolo delle superfici di proprietà:

Il metodo utilizzato per la determinazione della consistenza è definito nel Listino dei valori degli immobili 2/2021 a cura di PROBRIXIA, la misura della superficie è riferita alla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) che comprende i muri interni, muri esistenti portanti ed il 50% dei muri in confine con altra proprietà.

Le misurazioni sono desunte dalle planimetrie catastali (basate su rilievo effettuato nel 2021), arrotondate all'unità.

APPARTAMENTO 1 - sub. 10			
Descrizione	Sup. (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
<i>Locali Principali:</i>			
residenza	168,00	1,00	168,00
<i>Locali Accessori diretti:</i>			
lastrico	35,00	0,35	12,25
cortile	96,00	0,10	9,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:			189,85

APPARTAMENTO 2 - sub. 8			
Descrizione	Sup. (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
<i>Locali Principali:</i>			
residenza	221,00	1,00	221,00
<i>Locali Accessori diretti:</i>			
terrazza e balconi	23,00	0,35	8,05
giardino	1668,00	0,02	33,36
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:			262,41

APPARTAMENTO 3 - sub. 9			
Descrizione	Sup. (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
<i>Locali Principali:</i>			
residenza	170,00	1,00	170,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:			170,00

CANTINE - sub. 11-12			
Descrizione	Sup. (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
<i>Locali Accessori Indiretti</i>			
cantina 1	37,00	0,20	7,40
cantina 2	16,00	0,20	3,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:			10,60

AUTORIMESSA - sub. 13			
Descrizione	Sup. (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
<i>Locali Accessori Indiretti</i>			
autorimessa 1	58,00	1,00	58,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA:			58,00

AUTORIMESSE - sub. 2-3			
Descrizione	Sup. (mq.)	Coeff.	Sup. comm. (mq.)
<i>Garage di pertinenza:</i>			
autorimessa 2	16,00	1,00	16,00
autorimessa 2	16,00	1,00	16,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA:			32,00

5. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

Caratteri domanda offerta:

I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni fra domanda ed offerta e con altri segmenti di mercato.

Forma di Mercato:

Con questo dato si intende stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta. Il mercato in esame è caratterizzato da una numerosa offerta con prodotto differenziato per tipologia, funzionalità, tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di libero mercato.

Si precisa tuttavia gli immobili oggetto di analisi, in virtù delle disposizioni riportate nello Statuto dell'Ente giuridico che ne detiene la proprietà, non possono essere considerati in regime di libero mercato in quanto interdetti alla vendita a privati e vincolati alle finalità mutualistiche della Fondazione.

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato, come richiesto dalla Committenza, non si terrà conto di questo vincolo nelle valutazioni che seguono.

Fase del Mercato:

Si intende individuare nell'andamento ciclico del mercato immobiliare la situazione attuale.

Il mercato locale mostra una fase caratterizzata da una lieve crescita nei valori medi su base annua (anche se in notevole calo rispetto all'ultimo decennio), con una significativa diminuzione delle compravendite del residenziale.

Utilizzo della valutazione:

La presente perizia di stima è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" definito come segue: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Scelta del criterio di valutazione:

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili sono stati applicati i seguenti criteri di valutazione:

- Metodo del confronto sintetico-comparativo

Valutazione:

Con riferimento alle fonti indirette accreditate:

- Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia edito a cura di PROBRIXIA, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. Il listino esprime i prezzi degli immobili per tipologia, residenziale o produttiva, e suddivisi per vetustà; le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal comitato di listino della Borsa Immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.
- OMI – Osservatorio del Mercato immobiliare dall'Agenzia delle Entrate, i cui valori si riferiscono all'ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Alle predette fonti si aggiungono le quotazioni di "Borsino Immobiliare" che rileva le quotazioni degli immobili per destinazione d'uso, tipologia e vetustà, sulla base delle compravendite di zona.

Tenuto conto inoltre dei valori di vendita proposti da agenzie immobiliari della zona, per fabbricati simili a quelli oggetto di stima (si veda tabella comparativa relativa negli *allegati*), si è ritenuto congruo assegnare i seguenti valori unitari:

1) APPARTAMENTI (sub. 10-8-9) → 2450 €/mq

Si considerano nel loro complesso come “villa” o “porzioni di villa”.

FONTE	STATO	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO	COEFF. RICONC.	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO RICONCILIATO
Agenzia Entrate OMI 1/2021	NORMALE	2500	3000	2750	-	2500	3000	2750
Camera di Commercio Listino Brescia 2/2021	AGIBILE 2	1550	1650	1600	+0,30	2015	2154	2084
Borsino Immobiliare	MEDIO	2294	2835	2564	-	2294	2835	2564
				VALORI MEDI RICONC.		2270	2663	2466

NB:

- tutti i valori sono espressi in €/mq;
- il coefficiente di riconciliazione +0,30 tiene conto del maggior pregio della tipologia “villa” non contemplata dal listino ProBrixia.

2) CANTINE (sub. 11-12) → 2450 €/mq

Si considerano **vendibili solo come pertinenze delle unità residenziali**, e si applicano gli stessi valori di cui al punto 1, in quanto coevi e affini per stato di conservazione.

FONTE	STATO	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO	COEFF. RICONC.	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO RICONCILIATO
Agenzia Entrate OMI 1/2021	NORMALE	2500	3000	2750	-	2500	3000	2750
Camera di Commercio Listino Brescia 2/2021	AGIBILE 2	1550	1650	1600	+0,30	2015	2154	2084
Borsino Immobiliare	MEDIO	2294	2835	2564	-	2294	2835	2564
				VALORI MEDI RICONC.		2270	2663	2466

NB:

- tutti i valori sono espressi in €/mq;
- il coefficiente di riconciliazione +0,30 tiene conto del maggior pregio della tipologia “villa” non contemplata dal listino ProBrixia.

3) AUTORIMESSA (sub. 13) → 1150 €/mq

FONTE	STATO	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO	COEFF. RICONC.	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO RICONCILIATO
Agenzia Entrate OMI 2/2020	NORMALE	1350	1600	1475	-0,20	1080	1280	1180
Borsino Immobiliare	MEDIO	1278	1544	1411	-0,20	1022	1235	1128
				VALORI MEDI RICONC.		1051	1257	1154

NB:

- tutti i valori sono espressi in €/mq;
- il coefficiente di riconciliazione -0,20 tiene conto delle caratteristiche di accessibilità e della commistione con il fabbricato soprastante per l'autorimessa in oggetto.

4) AUTORIMESSE (sub. 2-3) → 1450 €/mq

FONTE	STATO	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO	COEFF. RICONC.	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO RICONCILIATO
Agenzia Entrate OMI 2/2020	NORMALE	1350	1600	1475	-	1350	1600	1475
Borsino Immobiliare	MEDIO	1278	1544	1411	-	1278	1544	1411
				VALORI MEDI RICONC.		1314	1572	1443

NB:

- tutti i valori sono espressi in €/mq.

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione degli immobili e tenuto conto:

- del contesto territoriale/urbanistico in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- della localizzazione e accessibilità degli immobili;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- della superficie, della tipologia, dello stato di manutenzione degli immobili;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle fonti accreditate menzionate;

sulla base di quanto sopra enunciato, considerata anche l'incidenza dei beni comuni alle singole unità, **il compendio immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutato:**

IMMOBILI	CONSISTENZE		VALORE UNITARIO ATTRIBUITO [€/mq]	VALORE TOTALE [€/mq]
	mq	note		
APPARTAMENTO 1 - sub.10	189,8	<i>superf. commerciale</i>	2450	465.010
APPARTAMENTO 2 - sub.8	262,4	<i>superf. commerciale</i>	2450	642.880
APPARTAMENTO 3 - sub. 9	170,0	<i>superf. commerciale</i>	2450	416.500
CANTINE - sub. 11-12	10,6	<i>superf. commerciale</i>	2450	25.970
AUTORIMESSA - sub. 13	58,0	<i>superf. lorda</i>	1150	66.700
AUTORIMESSE - sub. 2-3	32,0	<i>superf. lorda</i>	1450	46.400
			TOT. €	1.663.460

6. RIEPILOGO VALORE DI STIMA

A seguito di quanto sopra esposto, in evasione all'incarico ricevuto, si ritiene di determinare il più probabile valore in libero mercato delle unità immobiliari descritte ed identificate in precedenza, arrotondato, pari a:

€ 1.650.000,00 (Euro unmilionesecicentocinquantamila virgola zero)

Ome, 22 marzo 2022

in fede:

arch. Alberto Archetti
PUNTALEONE
CONSERVATORIO DELLA
PROVINCIA DI PISTOIA
Dott.
Alberto ARCHETTI
ARCHITETTO
SEZIONE A - ser. A n. 287 d

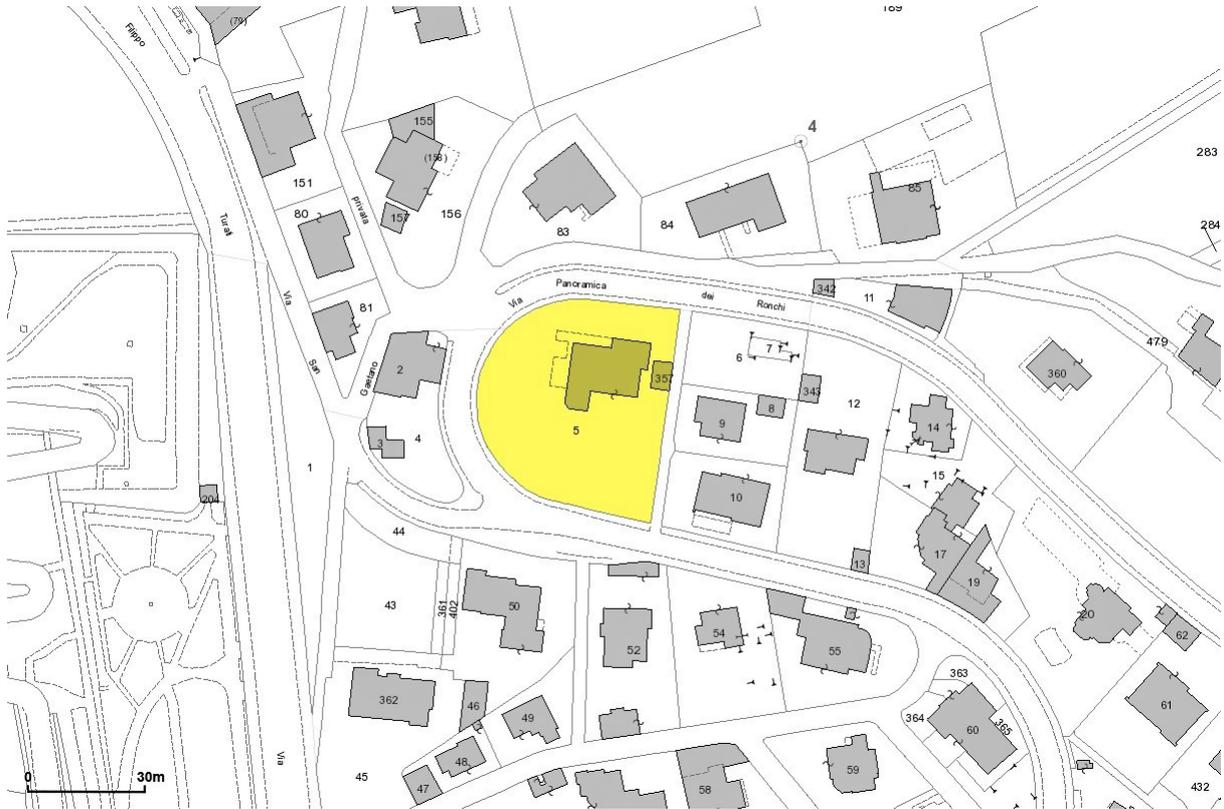
ALLEGATI:

- ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- ESTRATTO ORTOFOTO
- ESTRATTO P.G.T. - P.d.R.
- FOTOGRAFIE DELLO STATO ATTUALE
- TABELLA COMPARATIVA DEGLI ANNUNCI IMMOBILIARI
- PLANIMETRIE CATASTALI

ESTRATTI MAPPA

marzo 2022

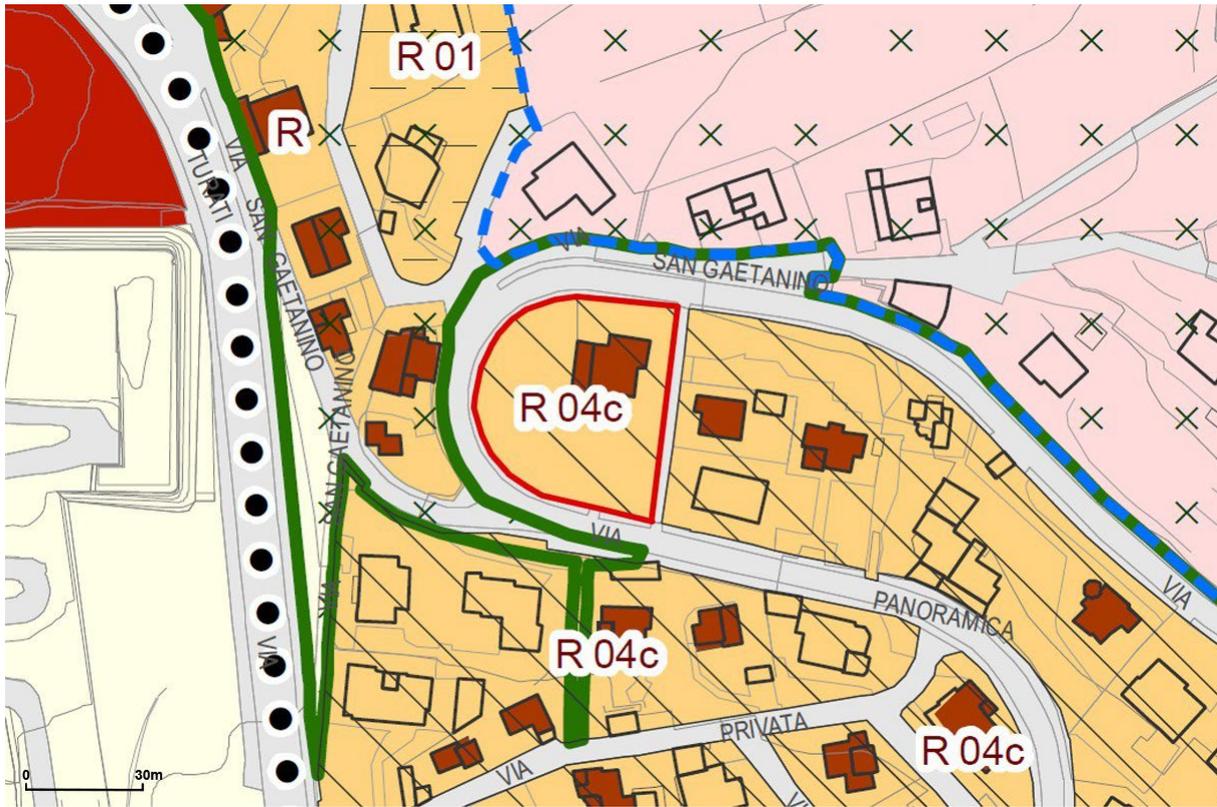
ESTRATTO MAPPA CATASTALE - fg. 123 mapp. 5



ORTOFOTO - via Panoramica n° 32



ESTRATTO P.G.T. - PdR tav. V-PR02 Q-4 ° "azioni di piano"



Ambito del tessuto urbano consolidato

-  Perimetro del tessuto urbano consolidato
-  Nuclei storici (NTA art.73)
-  Tessuti storici (NTA Art.80)
-  Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)
-  R Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)
-  Rm Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini (NTA art.81)
-  Rap Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (NTA art.81)
-  Rc Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81)
-  C Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)
-  T Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art.81)
-  P Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (NTA art.81)
-  Ps Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per le attività insalubri (NTA art.81)
-  Pa Grandi poli produttivi (NTA art.81)
-  Pr Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati (NTA art.81)
-  Af Aree per attività florovivaistiche (NTA art.81)
-  Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)

Città storica

Città di recente formazione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

agosto-settembre 2021



VISTA AEREA DA SUD



VISTA AEREA DA OVEST



INGRESSO AL GIARDINO DA SUD



INGRESSO PEDONALE A NORD



INGRESSO CARRAIO E PEDONALE A EST



GIARDINO VISTO DALL'INGRESSO A SUD



PALAZZINA VISTA DA OVEST, SU VIA PANORAMICA



PALAZZINA - FRONTE SUD

TABELLA COMPARATIVA DEGLI ANNUNCI IMMOBILIARI

marzo 2022

Nella tabella che segue si riportano i dati degli annunci immobiliari per edifici attualmente sul mercato nella zona più prossima ai beni oggetto di stima.

Sono stati selezionati, oltre che per l'ubicazione, in base alla tipologia, alle dimensioni ed allo stato conservativo quanto più omogenei possibile.

Si rileva che il mercato locale presenta una notevole quantità di offerte, in particolare su via Panoramica, anche se le condizioni a livello di manutenzione sono mediamente superiori a quello del compendio immobiliare in analisi.

TIPOLOGIA	UBICAZIONE	SUP. COMMERC. [mq]	PREZZO [€]	PREZZO UNITARIO [€/mq]
appartam. in villa	via Panoramica	200	510.000,00	2.550,00
villa	via Panoramica	400	990.000,00	2.475,00
villa	via Panoramica	650	1.780.000,00	2.738,46
villa	via Boifava	450	1.300.000,00	2.888,89
villa	via Privata Mai	635	1.450.000,00	2.283,46
VALORE UNITARIO MEDIO				2.587,16