



oggetto

**Relazione di stima immobile in Brescia di
proprietà della Croce Rossa Italiana.**
Contrada Santa Chiara n. 24/A - Brescia



committente

Croce Rossa Italiana - Comitato Provinciale di Brescia
Contrada S. Chiara 24/A - Brescia C.F. 01906810583 P.I. 01019341000

prot. 5339 del 30/04/2010

Relazione di stima Immobile in Brescia di proprietà della Croce Rossa Italiana.

Contrada Santa Chiara n. 24/A - Brescia

INDICE

PREMESSA	2
PARTI I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	2
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	2
1.2 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1.3 DESCRIZIONE TECNICO- LEGALE DEL BENE	7
1.4 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ	7
1.5 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	7
2 DATI IDENTIFICATIVI	9
2.1 DATI CATASTALI	9
2.2 DATI URBANISTICI	10
PARTI II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	11
3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	11
4 SCOPO DELLA STIMA	12
5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	12
6 METODOLOGIA	15
CONCLUSIONI	25

Dispositivo Registrato per il Contrasto alla Criminalità - Ufficio Provinciale di Brescia
Via Marconi, 20 - 25122 Brescia (tel. 030/2100000)



PREMESSA

Il Comitato Provinciale Brescia della Croce Rossa Italiana, in forza della convenzione per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico - estimativa e consulenza tecnica specialistica, stipulata tra la C.R.I. e l'Agenzia del Territorio in data 21/09/2007, ha richiesto, con nota del 30/03/2010 prot. 484, la redazione di una perizia di stima dell'immobile ubicato nel Comune di Brescia in Contrada Santa Chiara n. 24/A, ai fini della sua alienazione.

In esito alla richiesta e in applicazione di quanto previsto dalla convenzione, previo sopralluogo eseguito in data 12/04/2010, esame della documentazione prodotta ed acquisita, raccolta degli aspetti economico - estimativi, si procede all'analisi delle caratteristiche dell'immobile e alla sua valutazione.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

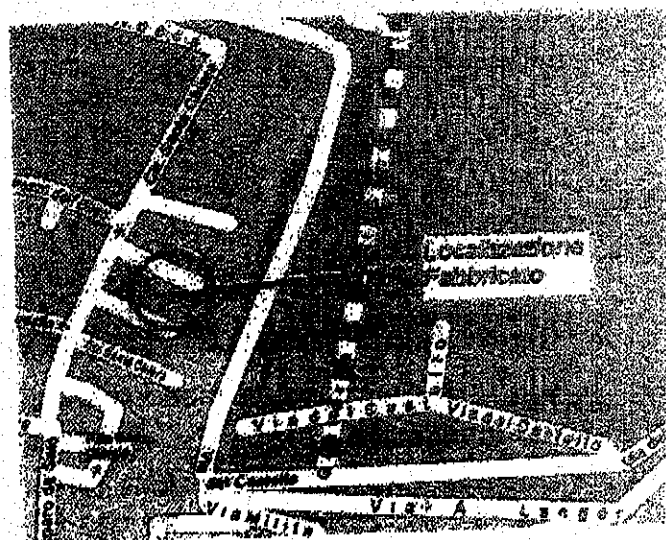
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Brescia. Procedendo da piazza della Loggia in direzione nord si imbocca Contrada Santa Chiara, ai piedi del colle Cidneo. La zona è molto apprezzata dal punto di vista abitativo, essendo principalmente composta da palazzi storici, alcuni di notevole valore artistico. Di particolare rilievo è l'ex monastero di Santa Giulia (ora sede della facoltà di Economia e Commercio), edificio di origine medioevale, rifatto nel '400, che accanto ha la settecentesca chiesa di Santa Chiara, oggi teatro.

Per riqualificare l'adiacente quartiere del Carmine, il Comune di Brescia ha avviato e sostenuto un progetto di riqualificazione, denominato "progetto Carmine", con il contributo di altre Pubbliche Amministrazioni, che ha visto, negli anni, l'inserimento nel contesto della facoltà di Economia e Commercio, della facoltà di Giurisprudenza e del Commissariato di Polizia "Carmine".

La strada parallela a Contrada Santa Chiara, via San Faustino, è ottimamente servita dai mezzi pubblici, con numerose attività commerciali (bar - ristoranti - negozi - ecc.). Nelle vicinanze è in fase di realizzazione una delle stazioni della costruenda metropolitana leggera.

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Brescia
via Varesina 15 - 25122 Brescia (tel. 030/299991) - fax 030/299992

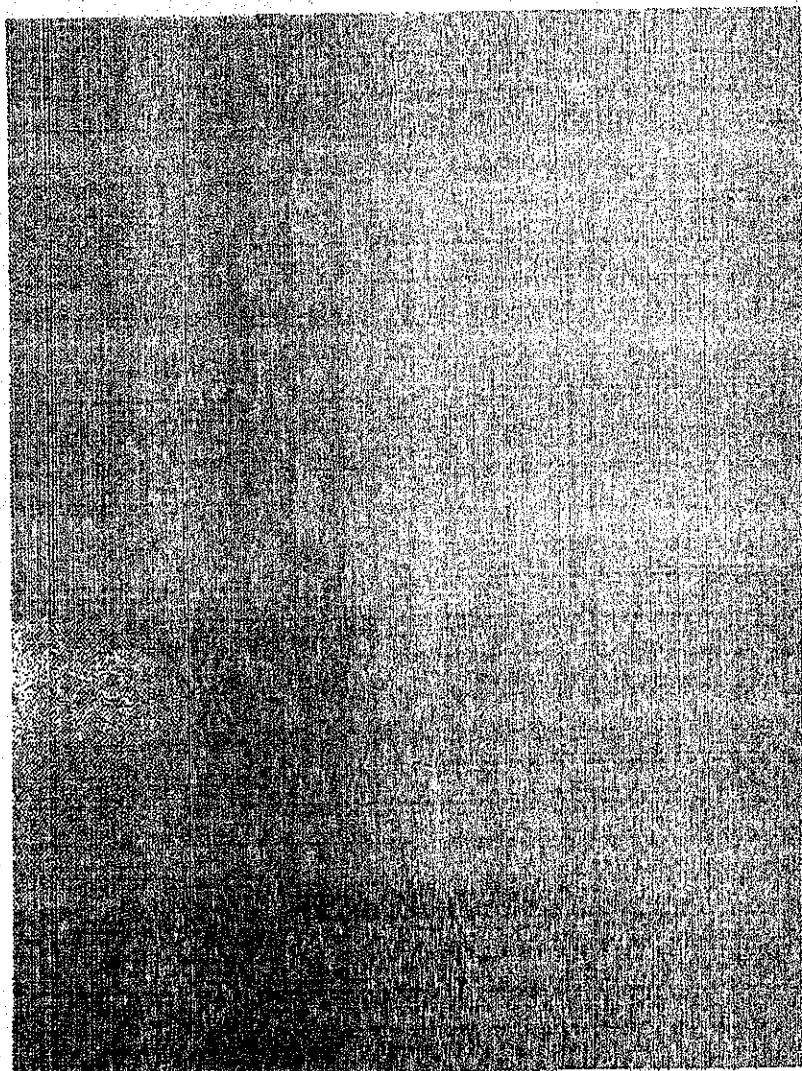


Ubicazione territoriale

1.2 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

L'unità Immobiliare di proprietà della Croce Rossa Italiana, è ubicata nel centro storico della città di Brescia, in Contrada Santa Chiara al n.ro civico 24/A, in zona centrale, limitrofa alle pendici del Colle Cidneo sovrastato dal Castello di Brescia.

L'edificio è stato costruito negli anni 50/60, probabilmente sorto su un'area già precedentemente edificata.

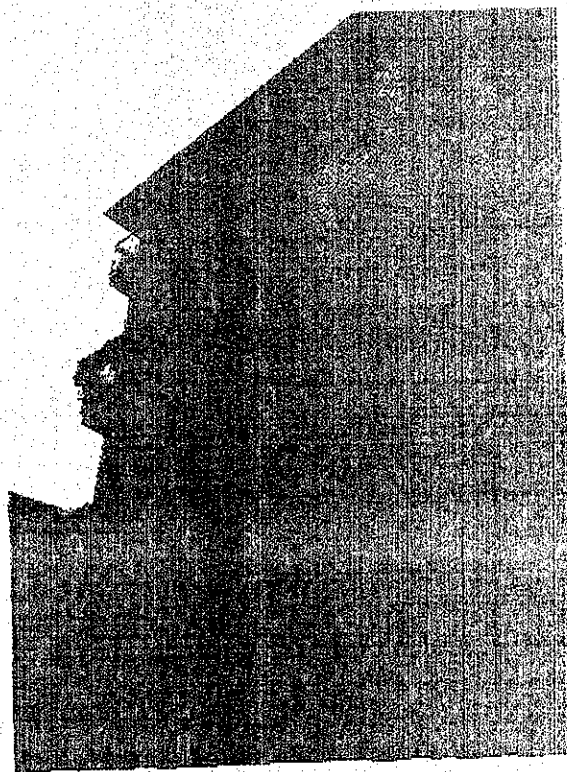


L'unità oggetto di stima, posta al piano rialzato, è composta strutturalmente da due unità immobiliari, ora unite e, sebbene utilizzata come ufficio è denunciata catastalmente come abitazione civile.

Attualmente è la sede del Comitato Provinciale della Croce Rossa Italiana, che, a seguito della costruzione della nuova sede a Brescia in via Bainsizza, provvederà alla sua alienazione.

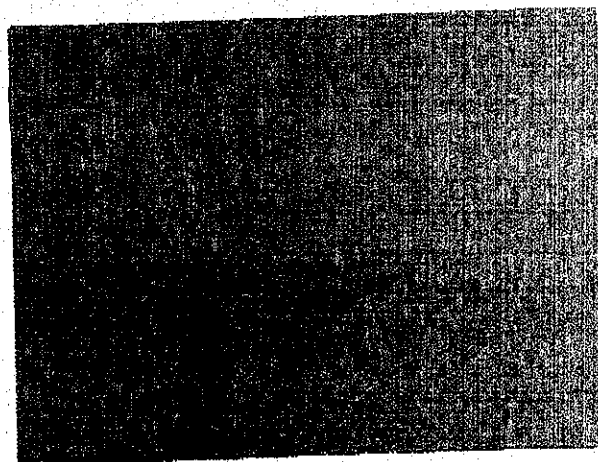
E' costituita da sei locali, n° 2 bagni con antibagno, n° 2 corridoi e un balcone, oltre a n° 2 cantine e un box al piano seminterrato.

La costruzione è realizzata in c.a. per la struttura verticale, con solai in latero-cemento e muratura tradizionale per le tamponature e tramezzature, con tetto a padiglioni e copertura in coppi.



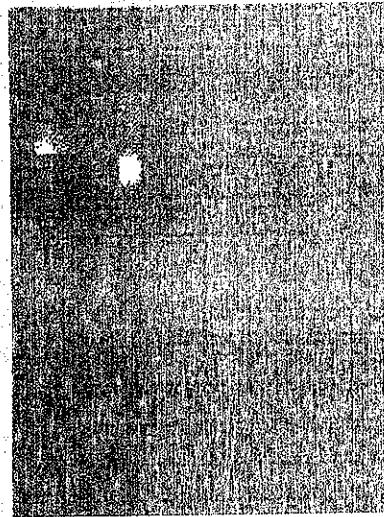
Le finiture interne sono normali e risalgono all'epoca della costruzione.

I pavimenti di tutta l'unità sono marmette 20 x 20 in seminato di marmo;

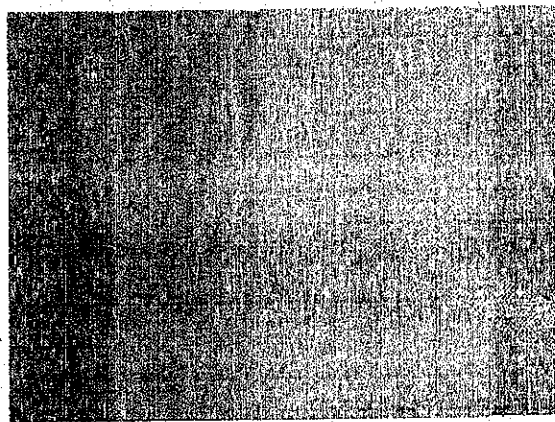


le pareti sono intonacate civile, le porte interne sono in legno con vetri serigrafati,

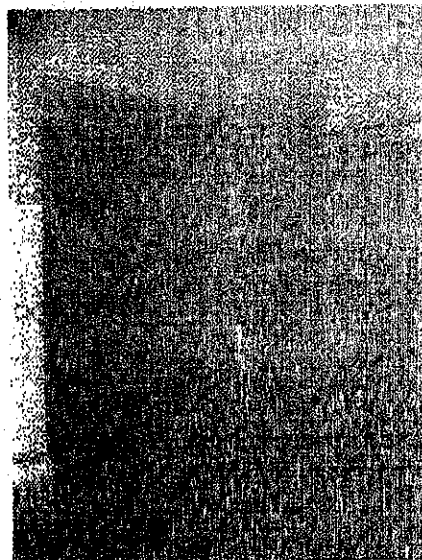
Divisione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Brescia
Via Nervesa, 25 - 25102 Brescia (tel. 030/2211111)



le finestre sono in legno, con vetri semplici ed oscurate da ante nei lati nord ed ovest, con tapparelle in legno sul lato est, complete di cassonetti della stessa essenza.



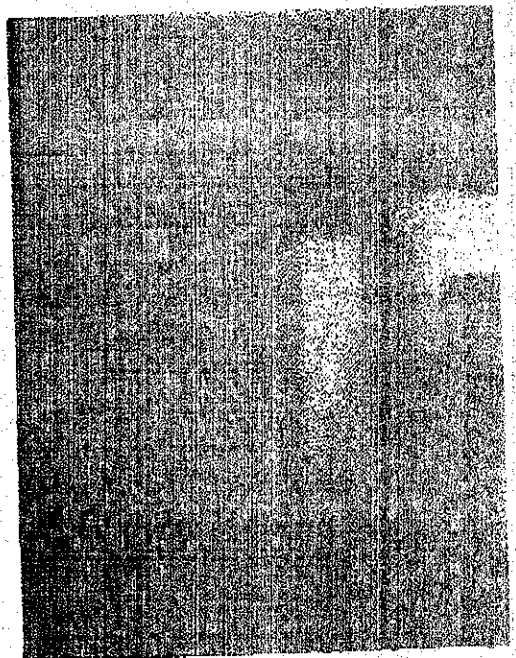
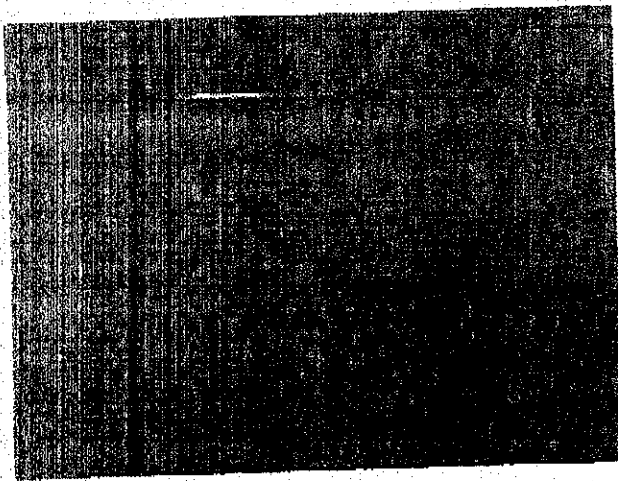
L'unità presenta due ingressi dal vano scala, chiusi da portoncini in legno.





Gli impianti esistenti, in buono stato di conservazione e manutenzione, sono quelli di cui risulta normalmente dotata una costruzione di tipo civile; in particolare si rilevano i seguenti impianti:

- Idro - sanitario;
- Riscaldamento e produzione di acqua calda autonomi, a gas metano, con la caldaia posizionata in una delle due cantine, completato da radiatori in acciaio;
- Elettrico;
- Citofonico.



1.3 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Dalle notizie assunte dalla proprietà, non esistono servitù o altri diritti reali sulla proprietà.

1.4 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

La proprietà non ha fornito la documentazione relativa alle certificazioni di conformità degli impianti e delle strutture alle norme vigenti, pertanto si procede alla stima nel presupposto che sussista la conformità.



1.5 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Non si è proceduto alla totale rilevazione metrica delle superfici di consistenza del bene oggetto di stima, ma ad una verifica a campione dell'attendibilità della planimetria catastale sia dal punto di vista dimensionale che distributivo durante il sopralluogo, con esito positivo.

La consistenza commerciale viene calcolata facendo riferimento alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T) Allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138. L'immobile rientra nelle unità del gruppo R a destinazione residenziale, per cui si utilizzano i seguenti criteri:

- 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;
- Le superfici dei locali con funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e simili) vengono computate per intero;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, e del 25%, se non comunicanti;
- La superficie delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, balconi, terrazze e simili, è computata nella misura del 30% fino a m² 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i locali principali;
- La superficie delle aree scoperte di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare viene computata nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità stessa;
- 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 da computare viene arrotondata al metro quadrato.

Preso atto dei calcoli operati sulla base delle planimetrie catastali in possesso di questo Ufficio, alla luce di quanto sopra, si ricava il quadro di consistenza riportato nella seguente tabella:

Unità Immobiliare ad uso residenziale:

Piano	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie lorda ragguagliata m ²
Terra/rialzato	184	1	184
Balconi	16	0,30	5
Interrato/semin. cantine	26	0,25	7
TOTALE	226		196

Box : m² 17.

2. DATI IDENTIFICATIVI

2.1 DATI CATASTALI

Comune di Brescia

Ditta: Croce Rossa Italiana, con sede in Roma

C.F. 01906810583 proprietà 1000/1000

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Porz.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Rendita
						cat. agr.	Den. min. agrario
							€
119	162			Ente Urbano		04/00	-----

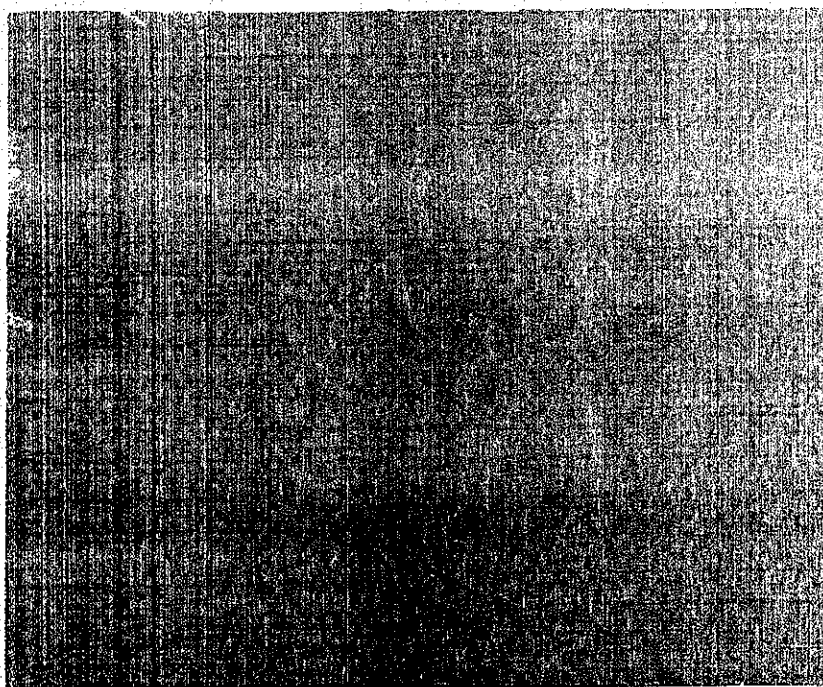
Catasto fabbricati

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Conserv.	Rendita	Indirizzo
CAI	3	674	1	A/2	1	10 vani	Contrada Santa Chiara n° 24/A piano T
CAI	3	674	12	C/6	6	14 m ²	Contrada Santa Chiara n° 24/A piano T

COERENZE

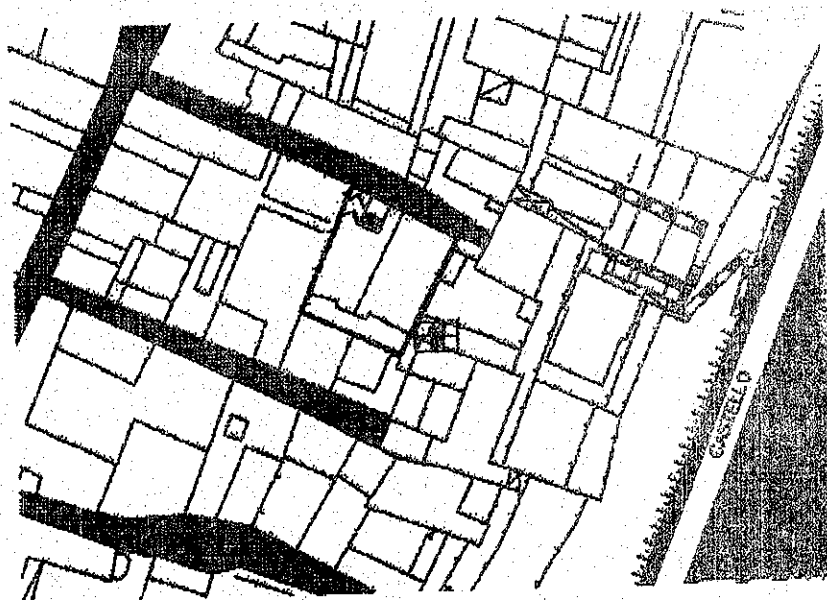
Nella mappa NCT la particella 162 del fg. 119 confina in senso orario partendo da Nord con la strada pubblica Contrada Santa Chiara, le particelle 163, 167 e 160.

Estratto di mappa



ortofoto

Nel PRG vigente del Comune di Brescia, la particella ricade in zona "A2 R1 città residenziale - edifici da risanare", in cui è ammesso esclusivamente l'intervento di restauro o di risanamento conservativo.



LEGENDA

- A2 L2 luoghi centrali a scala urbana - edifici da ristrutturare
- A2 L5 luoghi centrali della residenza - edifici da ristrutturare
- A2 R1 città residenziale - edifici da ristrutturare**
- AS° L1 funzioni di interesse generale - edifici da ristrutturare
- A3 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da ristrutturare
- A3 R1 città residenziale - edifici da ristrutturare
- A A1 aree di trasformazione
- A FN ambito di progetto norma
- B Città parzialmente o totalmente edificata
 - B1 L2 luoghi a prevalente destinazione terziaria a forte densità
 - B2 L2 luoghi a prevalente destinazione terziaria a densità alta
 - B3 R2 città residenziale a densità medio alta
 - B3 R3 città della mescolanza funzionale a densità medio alta
 - B3 L5 luoghi centrali della residenza a densità medio alta
 - B4 R2 città residenziale a densità medio

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

1. scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
2. assunzione dei necessari elementi di riferimento;



3. individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima secondo uno o più dei seguenti criteri:

- 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

Scopo della stima è la determinazione del valore di mercato dell'immobile all'attualità, ai fini della sua alienazione.

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 della capitalizzazione dei redditi) che comporta la formazione di un'analogia scala di canoni di locazione oltre che la corretta definizione del saggio di redditività congruo.

Nel caso in esame si procederà mediante il metodo di comparazione diretta.

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il Rapporto Immobiliare 2009, redatto dall'Agenzia del Territorio, illustra quanto segue:

L'andamento dei volumi di compravendita per il settore residenziale indica un lungo e intenso ciclo positivo di crescita del mercato nel decennio 1996-2006, in cui le compravendite (NTN) hanno raggiunto il massimo storico di 845.051 NTN con un incremento del 75% circa rispetto al 1996.

L'inversione di tendenza inizia nel 2007, con un primo calo di oltre il 4% e si accentua nel 2008, quando si ha una riduzione media del 15% circa rispetto al 2007. Osservando l'andamento per macro aree geografiche, si nota che l'area del Nord - Est registra la diminuzione maggiore (-17,3%).



Figura 1: andamento del NTN (milioni) 1995-2008

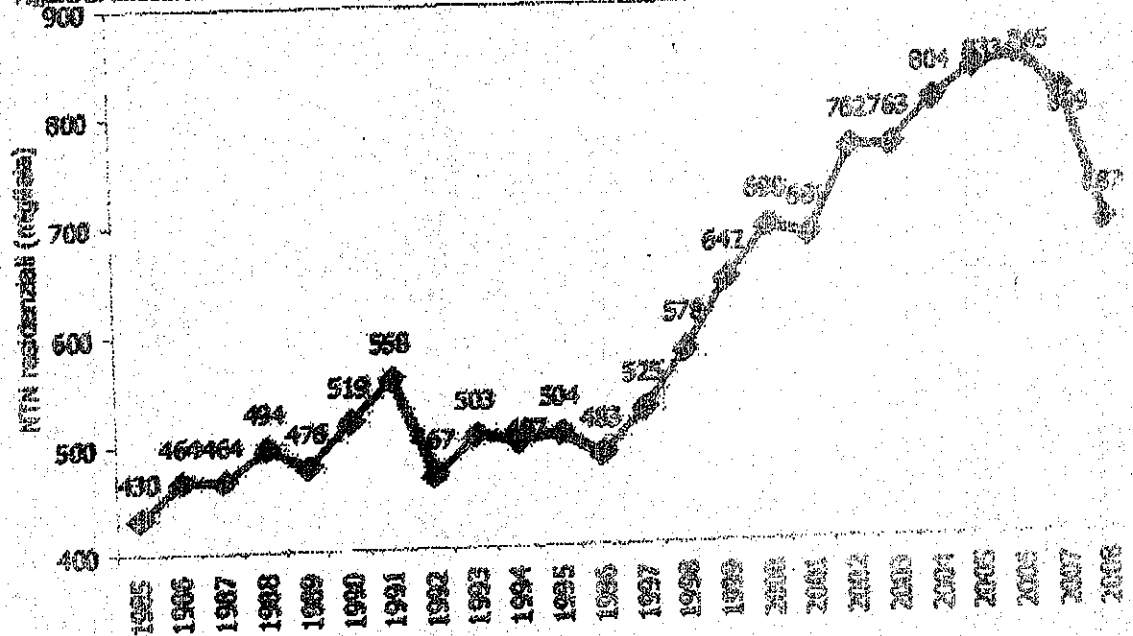


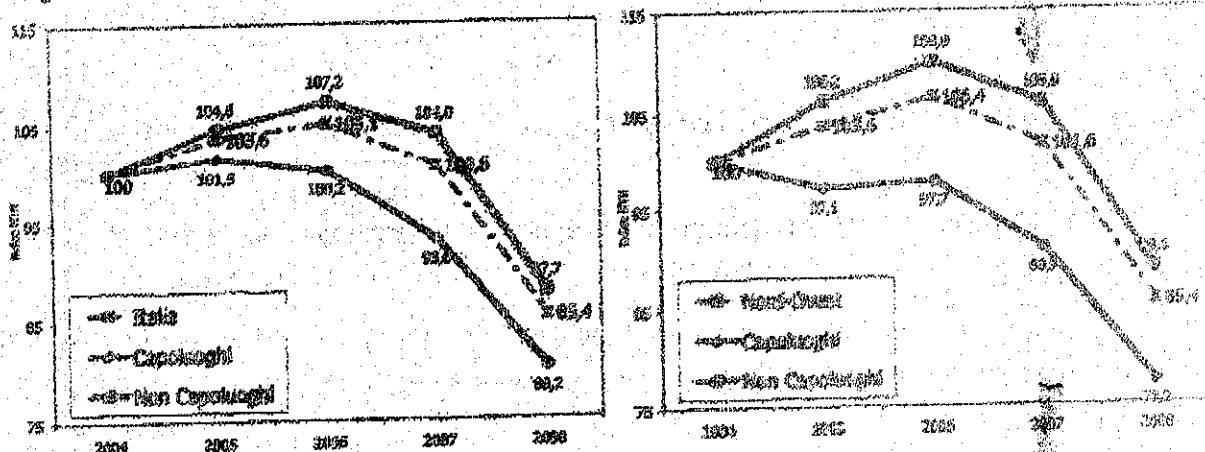
Tabella 1: NTN

	NTN	%	%	%	%
Nord-Ovest	225.639	-15,3%	33,4%	2,45%	-0,82%
Nord-Est	130.675	-17,3%	16,7%	2,46%	-0,57%
Centro	139.695	-16,4%	20,3%	2,27%	-0,90%
Sud	122.761	-11,6%	17,8%	1,66%	-0,25%
Isola	67.877	-11,7%	9,0%	1,75%	-0,27%
Totale	686.647	-15,3%	20,3%	2,14%	-0,43%
Nord-Ovest	87.532	-14,5%	25,3%	2,45%	-0,44%
Nord-Est	35.694	-15,1%	18,7%	2,41%	-0,45%
Centro	55.675	-13,5%	20,4%	2,27%	-0,33%
Sud	25.818	-11,2%	13,7%	1,85%	-0,25%
Isola	20.416	-12,6%	10,4%	1,93%	-0,29%
Totale	245.135	-13,5%	20,3%	2,14%	-0,43%
Nord-Ovest	168.123	-16,3%	34,3%	2,57%	-0,55%
Nord-Est	95.011	-18,1%	19,4%	2,46%	-0,62%
Centro	94.621	-18,3%	17,1%	2,27%	-0,58%
Sud	95.896	-11,7%	19,6%	1,62%	-0,25%
Isola	47.611	-11,3%	9,7%	1,67%	-0,26%
Totale	460.463	-15,7%	20,6%	2,14%	-0,43%

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato (IMI), segue il calo verificatosi per le compravendite, evidenziando una diminuzione generalizzata, pari a -0,43% rispetto al 2007, che risulta più importante nel Nord-Est e generalmente maggiore nei comuni non capoluogo.



Figura 3: n° indici NTN capoluoghi e non capoluoghi per area geografica



Le note trimestrali del 2009, redatte dall'Agenzia del Territorio, evidenziano quanto segue:

nel 1° trimestre si riscontra un'ulteriore diminuzione del 18,7% del NTN per il settore residenziale, più accentuato al Nord (-20,6%);

nel 2° trimestre l'andamento del mercato del settore residenziale mostra un rallentamento della decrescita, assestandosi a -12,9% a livello nazionale e -12,7% al Nord;

il 3° trimestre conferma l'andamento negativo, ma con un calo di compravendite più contenuto rispetto al trimestre precedente. Per il settore residenziale si rileva una diminuzione del 11% a livello nazionale e del 14,7% al Nord;

il 4° trimestre presenta ancora una riduzione tendenziale su base annua pari a - 4%, ma decisamente più contenuta rispetto agli altri trimestri. In particolare, il settore residenziale mostra una diminuzione contenuta a - 3,2% a livello nazionale, ma al Nord si ha un calo di compravendite maggiore (- 6,2%), con un migliore andamento per i capoluoghi (-1,6%) rispetto ai comuni non capoluogo (-7,8%).



Figura 3: indice trimestrale per aree geografiche

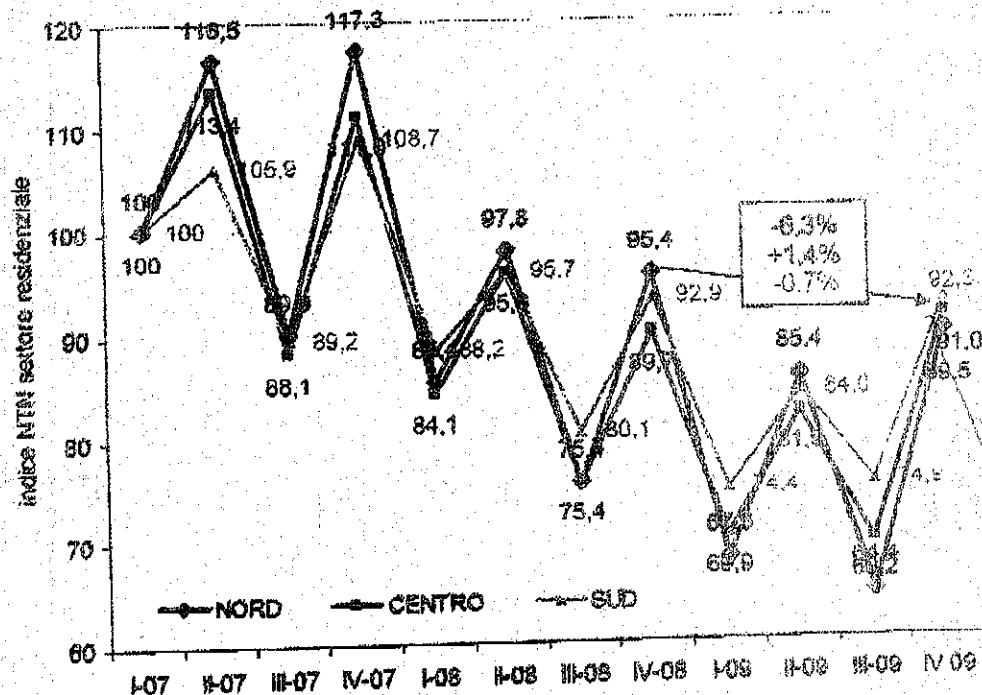


Tabella 2: NTN IV trim 08-09 e var %, sintesi annua per aree geografiche e capoluoghi e non capoluoghi

NTN residenziale		IV trim 08	IV trim 09	var % IV trim 08-09	2008	var % 08-09
Nord	Capoluoghi	24.777	24.382	-1,60%	24.382	-1,60%
	Non Capoluoghi	71.245	65.697	-7,80%	71.245	-7,80%
	Totale	96.021	90.079	-6,20%	96.021	-6,20%
	quota cap/tot	25,80%	27,10%	1,30%	25,80%	1,30%

6 METODOLOGIA

Con riferimento allo scopo della stima, si considera che l'immobile possieda caratteristiche che lo configurano come unità di tipo residenziale, per la quale si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del criterio del valore di mercato. La scelta risiede nell'effettiva possibilità di riferirsi ad un mercato immobiliare dinamico ed omogeneo rispetto all'immobile oggetto di stima, da cui estrarre, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche, beni simili di cui siano noti i prezzi di compravendita.

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 quello oggetto di stima. 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" 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 comparables 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.

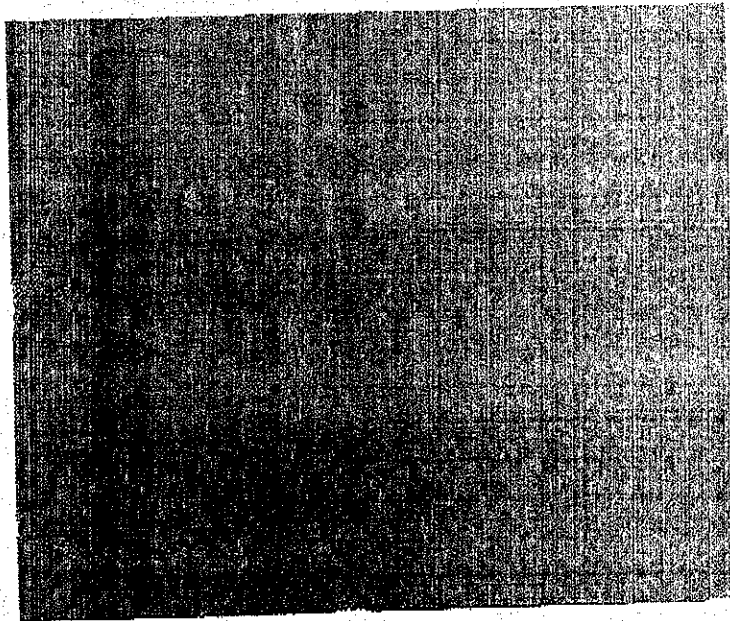
Indagini di mercato e costituzione del campione

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 la cui risultanza sono riportate di seguito.

- Osservatorio del Mercato Immobiliare.

2° semestre 2009 - fabbricati a destinazione residenziale

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia				
Microzona: 1 - Fascia: Centrale - Zona: B2 - Descrizione: Centrale				
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m²)		Netto/Lordo
		Min	Max	
2° semestre 2009				
Autorimesse	Normale	1.700	2.000	Lordo
Abitazioni civili	Ottimo	3.300	3.700	Lordo
	Normale	2.600	2.950	
Box	Normale	1.850	2.200	Lordo



Posizione nella zona OMI

- Listino dei prezzi degli immobili rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia nel periodo aprile 2009 - ottobre 2009:

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia		
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/m ²)	
	Nuova e ristrutturata	
	Min	Max
Listino Immobiliare 2 (aprile 2009 - ottobre 2009)		
Abitazioni		
Nuovo / Ristrutturato	2.900	4.000
Da ristrutturare	1.100	1.500

- Raccolta dei dati di mercato:

sono state condotte indagini di mercato specifiche, individuando gli immobili da prendere come riferimento (comparables) per effettuare i previsti confronti con l'immobile oggetto di stima (subject) al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. A tale riguardo le fonti utilizzate sono:

atti di compravendita

schede OMI

Atti di compravendita:



- a) con atto notale Enrico Lera rep. 38094/9401 del 22/02/2010 è stato compravenduto un appartamento di 99 m² nel centro storico di Brescia per € 132.000,00
- b) con atto notaio Maurizio Poli rep. 115843/23610 del 20/01/ 2010 è stato compravenduto un appartamento di 77 m² nel centro storico di Brescia per € 205.000,00.
- c) con atto notale Fabrizio Santasuosso rep. 45535/21534 del 27/01/ 2010 è stato compravenduto un appartamento di 263 m² nel centro storico di Brescia per € 880.000,00.

Schede OMI:

n° scheda 2009/BS3448 - 2° semestre 2009, Fonte: Ass. FIAP:

appartamento in zona Centro Storico di Brescia, avente una superficie di 90 m², offerto in vendita a € 290.000,00;

n° scheda 2009/BS4745 - 2° semestre 2009, Fonte: Sistema Case:

appartamento in zona Centro Storico di Brescia, avente una superficie di 160 m², offerto in vendita a € 500.000,00;

Tenuto conto che le fonti di informazione degli immobili presi a confronto sono di natura diversa, tutti i dati tecnico - economici raccolti per il subject e per i comparables vengono inseriti nella seguente scheda:



ELEMENTI			RINNOBI IN COMPARAZIONE (comparativi)					RINNOBI IN SYMA (assoluti)
denominazione			C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	
			schiera	atto	atto	atto	schiera	
anno			2009/2010	compravendita	compravendita	compravendita	2009/2010	
prezzo/metro			290.000,00	132.000,00	205.000,00	830.000,00	100.000,00	
caratteristiche edificabili	indirizzo	rispetto		via S. Chiara	via S. Chiara	via S. Chiara		via S. Chiara
		n° edifici		15	13	10		24/A
	identificativi catastrali	Aspetto		NCTA17	BREB	BREB		BREB
		particella		826	1224	3585		874
				31	8		1	
specie tempo	benessere		2	1	1	1	2	1
	anno		2009	2010	2010	2010	2009	2010
caratteristiche edificabili	denominazione		B1	B4	B1	B1	B1	B1
	obblighi	valore minimo	2800	1460	2800	3000	2000	2800
		valore massimo	2800	1700	2850	3700	2850	2850
	obblighi	valore minimo	2025	1200	2025	3025	2025	2025
		valore massimo	1425	845	1425	1425	1425	1425
	obblighi	valore minimo	1025	800	1025	1025	1025	1025
caratteristiche edificabili	localizzazione di dettaglio	degradi						
		spazio	x	x		x	x	x
		di piano			x			
	fisologia architettonica	spazio	x	x	x			x
		di piano				x	x	
	stato manutentivo	spazio	x	x	x		x	x
di piano					x			
di piano								
caratteristiche edificabili	superfici principali (mq)	superfici coperte	90,0	95,0	74,0	204,0	180,0	184
		superfici scoperte						12
		di piano						
		di piano						
		di piano						
	superfici accessorie (mq)	di piano						
		di piano						
		di piano						
	livello di piano	di piano	x		x	x		x
		di piano		x				
		di piano	sesto	secondo	primo	terzo/primo	primo	terzo
		di piano						
	orientamento prevalente	di piano		x				
		di piano				x		
di piano		x				x	x	
di piano								
qualità dell'effetto prevalente	di piano	x	x		x	x	x	
	di piano			x				
stato manutentivo vittoria ed impianti	di piano	x	x	x	x	x	x	
	di piano							
	di piano							

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Brescia
via Nervesa, 21 - 25121 Brescia (BS) - tel. 030/2222222



Test di ammissibilità

Nel caso in esame, il campione utilizzato è del tutto idoneo ai fini di un utilizzo rigoroso del procedimento comparativo, in quanto l'indagine di mercato è relativa ad immobili di confronto appartenenti alla medesima zona di mercato del subject e al medesimo periodo. Il campione non viene pertanto sottoposto al test di ammissibilità.

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 la tabella completa dei dati disponibili, riferiti all'intero campione:



Disposizione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Brescia
via Brescia 24 - 25122 Brescia tel. 030/2388888 fax 030/2388888

CARATTERISTICHE				RISORSE E CONSUMI										VALORI DI RIF.	
ID	DESCRIZIONE	UNITA'	VALORE UNITARIO	RISORSE					CONSUMI					VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
				MANOD'OPERA	MATERIE PRIME	ENERGIA	ACQUA	ALTRI	MANOD'OPERA	MATERIE PRIME	ENERGIA	ACQUA	ALTRI		
1	1.														

Compilazione della tabella dei prezzi marginali.

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

Si ottiene:



Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Brescia
Via Garibaldi, 25 - 25122 Brescia (tel. 030/288991 - fax 030/288992)

CARATTERISTICHE				PREZZI IMMOBILIARI									
categoria	sigla	nome	dettaglio	simbolo	unità di misura	coefficiente (%)	Immobilità C ₁	Immobilità C ₂	Immobilità C ₃	Immobilità C ₄	Immobilità C ₅		
● edificio	C ₁	localizzazione di prestigio		$R_{C1} \times P_{C1}$	€	0,10	0,00	0,00	17.555,00	99.520,00	0,00		
	C ₂	caratteristico architettonico		$R_{C2} \times P_{C2}$	€	0,05	0,00	0,00	0,00	34.760,00	22.500,00		
	C ₃	stato medio		$R_{C3} \times P_{C3}$	€	0,03	0,00	0,00	0,00	20.856,00	0,00		
	C ₄	condizione ordinaria		$R_{C4} \times P_{C4}$	€	1,00	2.283,00	2.213,00	2.213,00	2.213,00	2.213,00		
	C ₅	beni di valore		$R_{C5} \times P_{C5}$	€	0,03	7.047,00	8.873,00	5.550,00	20.856,00	13.900,00		
● immobile non edificato	C ₆	beni di valore		$R_{C6} \times P_{C6}$	€	0,02	0,00	4.362,00	5.557,00	13.904,00	0,00		
	C ₇	condizione ordinaria		$R_{C7} \times P_{C7}$	€	0,10	23.490,00	31.312,00	0,00	68.528,00	46.100,00		
	C ₈	condizione ordinaria		$R_{C8} \times P_{C8}$	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	C ₉	beni di valore		$R_{C9} \times P_{C9}$	€	0,70	1.614,00	1.614,00	1.614,00	1.614,00	1.614,00		
	C ₁₀	condizione ordinaria		$R_{C10} \times P_{C10}$	€	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		

Prezzi
p. q.
S. q.

224.900,00	213.120,00	176.360,00	682.290,00	480.100,00
------------	------------	------------	------------	------------



Compilazione della tabella di valutazione e sintesi valutativa.

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

- le differenze di quantità/punteggio tra l'immobile oggetto di stima e l'1-esimo 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;



Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Brescia
via Roma 25 - 25121 Brescia (tel. 030/2511111)

CATEGORIA RESIDUE		SPESE DI COMPARAZIONE										MONTANTE SISTEMA S
		Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
Sintesi	Descrizione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	MONTANTE SISTEMA S
		Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
CATEGORIA RESIDUE	Spese	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	MONTANTE SISTEMA S
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
SINTESI VALUTATIVA	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	MONTANTE SISTEMA S
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	
	Spese di gestione	Importo C ₁	Importo C ₂	Importo C ₃	Importo C ₄	Importo C ₅	Importo C ₆	Importo C ₇	Importo C ₈	Importo C ₉	Importo C ₁₀	

Si procede per ciascun comparabile 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 comparables che hanno superato tale percentuale di scostamento e che, quindi, sono stati esclusi dal calcolo del valore finale stimato.

I dati sono riportati nella seguente tabella:

prezzo unitario corretto €/m ²	superficie ragguagliata m ²	prezzo corretto €
2.366,51	208	492.233,16
2.301,75	208	478.763,76
2.158,83	208	449.038,86
2.356,88	208	490.019,16
2.294,74	208	477.313,16

Arrotondato a **€ 480.000,00**

CONCLUSIONI.

L'immobile di proprietà della Croce Rossa Italiana, ubicato in Contrada Santa Chiara n° 24/A, catastalmente identificato con il fg. CAI/3 particella 674 sub. 11 (ufficio) e fg. CAI/3 particella 674 sub. 12 (box), risulta:

- in uso al Comitato Provinciale della Croce Rossa Italiana;
- in stato manutentivo normale, riscontrato a seguito del sopralluogo interno ed esterno del 12/04/2010.



Lo scopo della stima è la determinazione del valore dell'immobile ai fini della sua alienazione, escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

La stima è stata effettuata utilizzando il "procedimento comparativo di mercato", in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di mercato di ciascuna caratteristica di rilievo, al fine di pervenire al corretto giudizio di valore.

Sulla base delle valutazioni eseguite e dalle considerazioni estimative esposte, si ritiene di determinare in € 480.000,00 (Euro quattrocentottantamila/00), quale prezzo a base d'asta delle unità immobiliari sopra descritte.

Brescia, 30/04/2010

Il Tecnico

Maurizio Topolito

Il Responsabile Tecnico

Raffaella Rabaloli

Il Direttore

Francesco De Luca

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Brescia
Via Venezia 24 - 25121 Brescia (BS) - Tel. 030/2411111