

Prot. n. 312770/23
del 05/12/2023

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio Provinciale-Territorio

Via Sorbanella, 30 – 25125 Brescia tel. 0308354111 – dp.brescia@pce.agenziaentrate.it

oggetto

Relazione di stima di due unità immobiliari a destinazione residenziale con annessi box auto ubicati nel comune di Passirano (BS).

Confisca dei beni disposta nel procedimento n. 15/20 M.P. presso il Tribunale di Brescia con decreto n. 8 del 16/05/17, dep. il 25/05/17, riformato dalla Corte d'Appello di Brescia con decreto n. 2/23 R.G.N., dep. il 21/02/23, divenuto definitivo in data 14/09/23 a seguito di sentenza emessa dalla Corte di Cassazione nell'ambito del proc. pen. 11738/23 R.G..

Via Galliano, 1/A – Passirano (BS)

Riferimento richiesta Prot. n. 81182/21 del 04/12/2023



committente

A.N.B.S.C. – AGENZIA NAZIONALE PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA – DIREZIONE GENERALE BENI MOBILI E IMMOBILI SEQUESTRATI E CONFISCATI - SEDE DI MILANO

WWW.ANBSC.IT - AGENZIA.NAZIONALE@ANBSC.IT – PEC: AGENZIA.NAZIONALE@PEC.ANBSC.IT

Prot. n. 312770 del 05/12/2023

Relazione di stima di due unità immobiliari a destinazione residenziale con annessi box ubicati nel comune di Passirano (BS).

Confisca dei beni con procedimento penale n. 15/20 M.P. presso il Tribunale di Brescia con decreto n. 8 del 16/05/17, dep. il 25/05/17, riformato dalla Corte d'Appello di Brescia con Decreto n. 2/23 R.G.N., dep. il 21/02/2023, divenuto definitivo in data 14/09/23 a seguito di sentenza emessa dalla Corte di Cassazione nell'ambito del proc. pen. 11738/23 R.G..

Via Galliano n° 1/A – Passirano (BS)

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI.....	4
1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	4
1.2. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO AL QUALE APPARTENGONO LE UNITÀ IMMOBILIARI	6
1.3. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	9
1.4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	14
1.5. CONSISTENZA	16
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	19
2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE	19
2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA	19
2.2.1.GENERALITÀ	19
2.2.2.DESTINAZIONE URBANISTICA	20
2.2.3.PRESCRIZIONI URBANISTICHE	21
2.2.4.VINCOLI URBANISTICI	23
2.2.5.POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE	23

2.3. CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ.....	23
2.4. CONTRATTI DI LOCAZIONE	23
2.5. SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI.....	23
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	24
3.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	24
3.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.....	25
3.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	26
3.3.1.ANALISI GENERALE DEL MERCATO	26
3.3.2.ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE	28
3.3.3.INDICATORI DI MERCATO	29
3.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO	31
3.4.1.ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO.....	32
3.4.1.1. INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE	33
3.4.1.2. TEST DI AMMISSIBILITÀ	41
3.4.1.3. REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI	43
3.4.1.4. REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI	45
3.4.1.5. REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE	48
3.4.1.6. SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	52
3.5. DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	52
3.5.1. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO	52
3.5.2. SINTESI VALUTATIVA DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	54
CONCLUSIONI.....	56

PREMESSA

L'“Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata” (ANBSC) con nota prot. n. 81182 del 04/12/2023, acquisita al protocollo n. 312770 in data 05/12/2023, ha richiesto a quest'Ufficio la redazione di una relazione di stima attinente a due immobili a destinazione residenziale ed annessi box auto, per la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità e dell'indennizzo annuale relativo alla loro occupazione, ai fini della confisca disposta con procedimento n.15/20 M.P. presso il Tribunale di Brescia con decreto n. 8 del 16/05/2017, dep. il 25/05/2017, riformato dalla Corte d'Appello di Brescia con Decreto n.2/23 R.G.N., dep. 21/02/2023, divenuto definitivo in data 14/09/2023 a seguito di sentenza emessa dalla Corte di Cassazione nell'ambito del proc. Pen. 11738/23 R.G.. Il valore di mercato sarà riferito all'attualità mentre l'indennità annuale di occupazione verrà stimata a decorrere dal 14/09/2023 fino al 15/05/2024 (epoca della stima).

Gli immobili in esame sono ubicati nel comune di Passirano in via Galliano al numero civico 1/A e risultano identificati al Catasto Fabbricati con la sezione NCT foglio 11, particella 312 subalterno 53 (appartamento al piano terra) e subalterno 42 (box auto), subalterno 54 (appartamento al piano primo) e subalterno 46 (box auto). Gli stessi risultano intestati per l'intera quota alla società “PROJECT CONSULTING DI MAFFEZZONI R. & C. S.N.C.” con sede in Passirano (BS), C.F. 03498360175.

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) e in applicazione e conformità a quanto disposto dall'Accordo di Collaborazione n. 400346 del 13 novembre 2023 sottoscritto tra questa Agenzia e l'Ente richiedente sopra menzionato, si procede alla descrizione e valutazione di quanto richiesto.

Al fine di verificare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, raccogliere gli aspetti economico-estimativi e conoscere lo stato dei luoghi, si fa riferimento:

- al sopralluogo esperito in data 1 marzo 2024 da quest'Ufficio congiuntamente al coadiutore incaricato dall'ente committente;
- alla documentazione fornita dalla committenza;

- alla documentazione fornita dall'ente comunale, anche a seguito di sopralluogo esperito in data 19 dicembre 2023, precedente a quello congiunto al fine della verifica di congruità urbanistica;
- alle informazioni presenti nella banca dati catastale e a quelle reperibili mediante le immagini satellitari.

Nella documentazione acquisita dal Comune di Passirano, con particolare riferimento al *Verbale congiunto di sopralluogo urbanistico-edilizio n. 8/2023 (Art. 27 D.P.R. n. 380/01)*, relativamente all'abitazione subalterno 53 ed all'annesso box auto subalterno 42, si segnala che *"gli interventi risultano eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art. 37)"* pertanto, si osserverà quanto riportato al punto 5 dell'art. 6 dell'*Accordo di Collaborazione* sopra citato:

"In assenza di informazioni/documentazioni utili alla stima, la perizia sarà effettuata nel presupposto – con le conseguenti ricadute sull'alea estimale, laddove lo stato di fatto non sia conforme ai presupposti adottati – che l'immobile/i sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, di conformità degli impianti, di sicurezza e idoneità dei locali".

Per tutte le caratteristiche del bene non assumibili si farà riferimento ad una situazione ordinaria.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1.1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

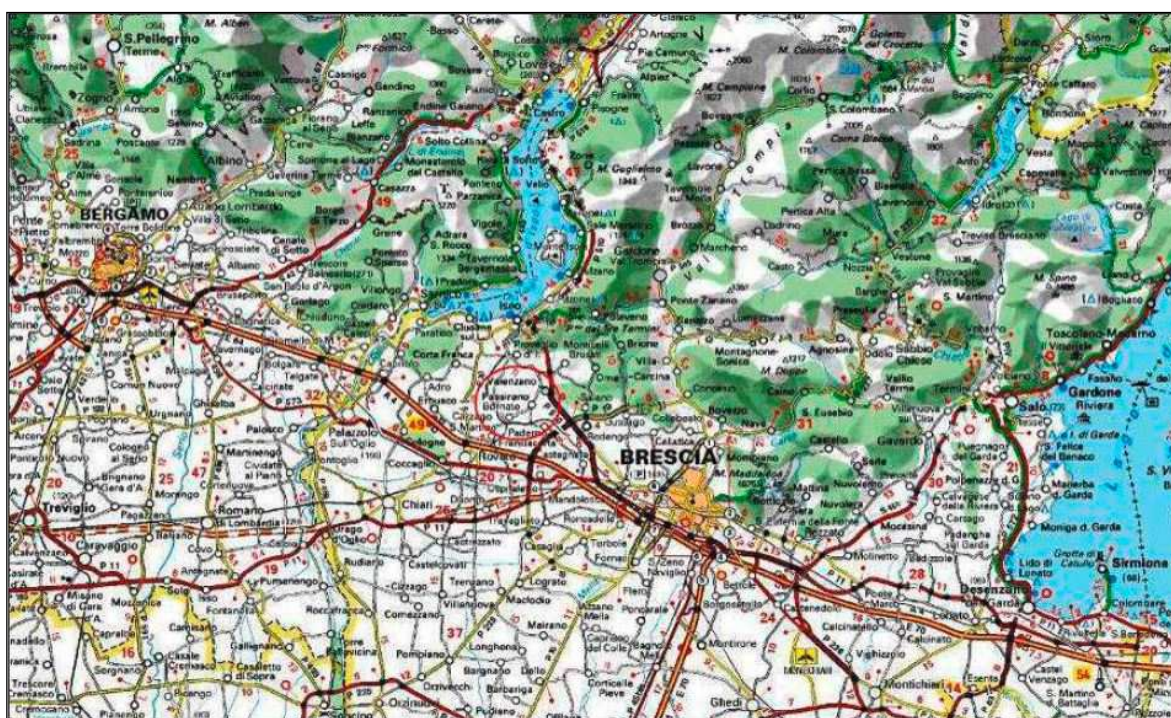
Passirano è un comune lombardo appartenente alla provincia di Brescia situato a nord/ovest dell'omonimo capoluogo, a sud del lago d'Iseo, nella regione Agraria denominata "Morenica del Lago d'Iseo", in un contesto territoriale ed ambientale di particolare pregio denominato "Franciacorta". Si estende su una superficie di 13,90 Km² prevalentemente non montana e sorge ad un'altitudine di 250 metri sul livello del mare con una popolazione di circa 7.200 abitanti.

Il territorio comunale confina a nord con i comuni di Corte Franca e di Provaglio d'Iseo, a nord-est con il comune di Monticelli Brusati a est con il comune di Rodengo Saiano, a sud con il comune di Ospitaletto, a sud-est con i comuni di Paderno Franciacorta e Castegnato e ad ovest con il comune di Cazzago San Martino. All'interno dei limiti amministrativi oltre al capoluogo sono presenti due frazioni, Camignone e Monterotondo, e sei importanti località: Bettole di Camignone, Bettolino di Monterotondo, Cadendone, Piazze, Villa e Valenzano.

Passirano dista 13 Km dal lago d'Iseo e 20 km da Brescia da cui è raggiungibile percorrendo la strada provinciale SP510 che in parte può essere sostituita transitando sulla strada provinciale SP11 tangenziale sud.

L'intero territorio è destinato ai settori terziario, residenziale, con forte aumento negli ultimi anni delle costruzioni edilizie, e agricolo, quest'ultimo interessato in particolare alla coltivazione della vite ed alla produzione del famoso vino Franciacorta D.O.C., D.O.C.G., vini bianchi e vini rossi. Passirano ha una giacitura prevalentemente pianeggiante su cui sorgono antiche muraglie, abitazioni signorili e rurali e ordinati vigneti che caratterizzano il paese, immerso nel verde della campagna e lambito dalle colline moreniche.

Il paese gode di una buona appetibilità sul mercato immobiliare dovuto al contesto paesaggistico di rilevanza internazionale in cui sorge ed all'ottimo collegamento viario con la città capoluogo di provincia.



Localizzazione del comune di Passirano mediante mappa stradale (Fonte: Google Maps)



Ubicazione dell'edificio al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di stima mediante ortofoto satellitare (Fonte: GEPOI)

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati a nord di Passirano, a circa 2 Km dal centro storico del paese, più precisamente nella frazione di Monterotondo. Il territorio, nel quale si sviluppa la contrada, è a vocazione prettamente agricola con prevalenza di vigneti e campi coltivati a seminativo. Il borgo è carente di servizi pubblici così da renderlo meno appetibile sul mercato immobiliare a cui si fa normalmente riferimento, ma altre caratteristiche quali la tranquillità e il contesto rurale tipico della Franciacorta potrebbero risultare attraenti per quanto concerne le compravendite.

1.2. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO AL QUALE APPARTENGONO LE UNITÀ IMMOBILIARI

Le unità immobiliari oggetto di stima, ubicate in via Galliano al numero civico 1/A, identificano due appartamenti posti rispettivamente al piano terra e al piano primo, unitamente a due box auto al piano seminterrato, di un fabbricato a destinazione residenziale a tre piani fuori terra ed uno interrato.

Detto fabbricato unitamente ad un altro edificio limitrofo avente le medesime caratteristiche, costituiscono un compendio immobiliare, iscritto al Catasto Fabbricati con la sezione NCT del foglio 11, particella 312, composto

complessivamente da trentanove unità immobiliari suddivise in diciotto appartamenti (nove ai piani terra di cui due si sviluppano anche ai piani primi, sette ai piani primi di cui uno si estende al piano secondo, due al piano secondo) e ventuno box collocati ai piani seminterrati.

Dalla documentazione reperita nella banca dati ipotecaria e catastale e acquisita dalla ANBSC, si evince che il complesso residenziale è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Passirano: Denuncia di Inizio Attività (DIA) depositata in data 15 marzo 2004, prot. n. 2238 (n. 28/2004) e successiva DIA di variante depositata in data 26 febbraio 2007, prot. n. 2163 (n. 22/2007). Il fabbricato, inoltre, è stato dichiarato agibile tramite il *Certificato di agibilità* rilasciato dal Comune di Passirano in data 4 maggio 2007 al n. 4604. Effettivamente il fabbricato risulta essere accatastato presso quest'Ufficio, tramite le denunce DocFa di parte contribuente protocolli n. BS0022986 del 23/01/2007 e n. BS0168871 del 04/04/2007 e s.m.i.

Il compendio immobiliare è posizionato all'inizio della via Galliano sulla quale sono presenti gli accessi: uno carrabile e uno pedonale. Il passaggio carraio è dotato di un cancello a due battenti ad apertura automatica che consente l'ingresso al piano seminterrato dove sono ubicati i box auto, mentre l'accesso pedonale, dotato sempre di cancello ma con battente singolo, permette l'ingresso alle parti comuni (camminamenti e scale) che conducono alle singole unità immobiliari. Le abitazioni poste al piano terra hanno delle aree esterne di pertinenza esclusiva e sono delimitate da recinzioni in paletti di ferro e rete metallica plastificata, a differenza del lato strada dove il confine del lotto è materializzato da un muretto in c.a. con soprastante inferriata.



Vista dell'immobile da nord est (Fonte: Street View di Google Maps)



Ingresso carraio (vista ovest)



Ingresso pedonale (vista nord)

La struttura portante verticale e orizzontale dell'edificio è in cemento armato, i tamponamenti in latero cemento. Le facciate esterne sono intonacate al civile e tinteggiate. Il tetto è in legno con manto di copertura in tegole. I serramenti esterni con i relativi scuri sono in legno e i balconi dotati di ringhiera in ferro. L'immobile è dotato di tutti gli impianti tipici dell'edilizia residenziale con gli allacci alle reti comunali, sono infatti presenti gli impianti: fognario, idrico-sanitario, elettrico, gas, citofonico, telefonico e di riscaldamento.

A fronte della documentazione sia comunale che catastale sopra riportata che attesta l'epoca di costruzione, unitamente a quanto accertato in sede di sopralluogo (esperito in data 1° marzo 2024) da cui è scaturita la descrizione restituita, si considera normale lo stato conservativo e manutentivo del fabbricato.

1.3. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Sezione NCT Foglio 11 mappale 312 subalterno 53

L'unità immobiliare identificata catastalmente come sopra riportato è un appartamento ubicato al piano terra.

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva pari a m² 58,00 ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed una

corte esclusiva. Complessivamente l'ambiente ha una forma regolare ed è ben illuminato dalle finestre presenti in tutte le stanze.

Le pareti dell'alloggio sono intonacate al civile, tinteggiate e nel bagno sono parzialmente rivestite da mattonelle in gres porcellanato, materiale utilizzato anche per la pavimentazione ad esclusione della camera da letto dove è presente il parquet. Le porte interne sono cieche ed in legno.

Gli impianti risultano rispondenti alle necessità di una residenza, sono infatti presenti gli impianti di riscaldamento, produzione dell'acqua calda, idrico-sanitario, elettrico e gas.



Ingresso



Camera



Bagno

Dalla documentazione fornita dalla committenza e nello specifico dal "Verbale congiunto di sopralluogo urbanistico-edilizio n. 8/2023 (Art. 27 D.P.R. n. 380/01)", redatto dal Comune di Passirano in data 19/12/2023 alla presenza del dott. Giovanni De Pandis, in qualità di coadiutore ANBSC, si denotano delle discrepanze tra lo stato dei luoghi e la DIA di variante depositata in data 26 febbraio 2007 con protocollo n. 2163:

Rispetto alla pianta di progetto allegata alla DIA n. 22/2007 sopracitata si è rilevato che il giardino di pertinenza dell'unità abitativa non presenta le stesse dimensioni di quanto autorizzato e l'accesso all'autorimessa interrata (cfr. subalterno 42) avviene con passaggio nel giardino attraverso una scala in muratura realizzata in lato nord, adiacente il fabbricato.

Al termine del sopralluogo è emerso che gli interventi risultano eseguiti in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art. 37).

In ottemperanza al D.P.R. n. 380/2001 e smi, per quanto esposto nel verbale di sopralluogo in oggetto, si comunica che quanto accertato non ha rilevanza penale (il completamento della pratica è a carico dell'U.T.C.).



Scala esterna di collegamento con il box auto (subalterno 42)

Le citate variazioni non riguardano la planimetria catastale agli atti di questo Ufficio che risulta essere conforme allo stato dei luoghi, tantomeno sono rilevanti ai fini estimali poiché non influenzano la determinazione del valore se non in maniera risibile.

Pertanto, si osserverà quanto riportato al punto 5 dell'art. 6 dell'Accordo di Collaborazione citato in Premessa:

"In assenza di informazioni/documentazioni utili alla stima, la perizia sarà effettuata nel presupposto – con le conseguenti ricadute sull'alea estimale, laddove lo stato di fatto non sia conforme ai presupposti adottati – che l'immobile/i sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, di conformità degli impianti, di sicurezza e idoneità dei locali".

Dagli atti sopra citati depositati presso i nostri Uffici e da quanto rilevato in sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile ed i relativi impianti sono caratterizzati da uno stato di conservazione e manutenzione *normale*.

Sezione NCT Foglio 11 mappale 312 subalterno 42

L'unità immobiliare identificata catastalmente come sopra riportato è un box auto, pertinenziale all'appartamento precedentemente descritto (subalterno 53), ubicato al piano interrato. Esso è raggiungibile dalla via Galliano attraverso una rampa carrabile provvista di un cancello a due battenti ad apertura automatica o da una scala presente all'interno del giardino dell'abitazione posta al piano terra. Il posto auto ha una superficie pari a m² 20 ed un'altezza di m 2,30.



Box auto pertinenziale

Dagli atti sopra citati depositati presso i nostri Uffici e da quanto rilevato in sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile ed i relativi impianti sono caratterizzati da uno stato di conservazione e manutenzione *normale*.

Sezione NCT Foglio 11 mappale 312 subalterno 54

L'unità immobiliare identificata catastalmente come sopra riportato è un appartamento ubicato al piano primo.

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva pari a m² 54,00 ed è costituito da un ingresso/disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed un antibagno. Complessivamente l'ambiente ha una forma regolare ed è ben illuminato dalle finestre presenti in tutte le stanze.

Le pareti dell'alloggio sono intonacate al civile, tinteggiate e nel bagno sono parzialmente rivestite da mattonelle in gres porcellanato, materiale utilizzato anche per la pavimentazione ad esclusione della camera da letto dove è presente il parquet. Le porte interne sono cieche ed in legno.

Gli impianti risultano rispondenti alle necessità di una residenza, sono infatti presenti gli impianti di riscaldamento, produzione dell'acqua calda, idrico-sanitario, elettrico e gas.



Ingresso



Angolo cottura



Camera



Bagno

Dagli atti sopra citati depositati presso i nostri Uffici e da quanto rilevato in sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile ed i relativi impianti sono caratterizzati da uno stato di conservazione e manutenzione *normale*.

Sezione NCT Foglio 11 mappale 312 subalterno 46

L'unità immobiliare identificata catastalmente come sopra riportato è un box auto, pertinenziale all'appartamento precedentemente descritto, ubicato al piano interrato. Esso è raggiungibile dalla via Galliano attraverso una rampa carrabile provvista di un cancello a due battenti ad apertura automatica. Il posto auto ha una superficie pari a m² 26 ed un'altezza di m 2,30.



Box auto pertinenziale

Dagli atti sopra citati depositati presso i nostri Uffici e da quanto rilevato in sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile ed i relativi impianti sono caratterizzati da uno stato di conservazione e manutenzione *normale*.

1.4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

All'attualità le unità immobiliari oggetto di stima sono catastalmente identificate come segue:

Comune censuario di Passirano

Catasto Terreni									
Sezione	Foglio	Particella	Porz.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
							Mq.	Dominicale €	Agrario €
-	11	312			Ente Urbano		2.753	-	-



Estratto cartografia vigente - Catasto terreni - comune di Passirano - foglio 11 particella 312

Coerenze

Nella mappa catastale vigente, all'attualità il compendio immobiliare al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di stima confina partendo da nord e procedendo in senso orario con la via Galliano, la particella 663, la via Cadorna e le particelle 4257, 4256, 584 e 581.

Catasto Fabbricati										
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie (DPR 138/98)	Rendita €	Indirizzo
NCT	11	312	53	-	A/2	4	2,5 vani	58 m ²	232,41	Via Galliano SNC piano: T
NCT	11	312	42	-	C/6	2	17 m ²	20 m ²	36,88	Via Galliano SNC piano: S1
NCT	11	312	54	-	A/2	4	2,5 vani	54 m ²	232,41	Via Galliano SNC piano: T
NCT	11	312	46	-	C/6	2	23 m ²	26 m ²	49,89	Via Galliano SNC piano: S1

Ditta intestata:

- PROJECT CONSULTING DI MAFFEZZONI R. & C. S.N.C.
con sede in Passirano (BS), C.F. 03498360175, proprietà per 1/1¹

¹ ANBSC ha comunicato brevemente che è in corso di regolarizzazione presso la struttura competente il cambio di intestazione in relazione alla Sentenza di confisca citata in Premessa.

1.5. CONSISTENZA

Le consistenze commerciali lorde ragguagliate necessarie al fine del calcolo del valore di mercato delle unità immobiliari in stima e dei beni presi a comparazione e descritti in seguito, sono state desunte dalla mappa, dalla base censuaria e dalle planimetrie catastali depositate agli atti di questo Ufficio.

La **consistenza commerciale lorda ragguagliata** 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 (Gruppi R, P, T) - Allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138", applicata alle singole tipologie di destinazione.

Si ritiene congruo assumere quale consistenza effettiva, per l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, quella riferibile alle unità del gruppo R contemplate in tale D.P.R. e precisamente quella stabilita per la 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 quadro.

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.

Per quanto concerne la superficie ragguagliata dei box e posti auto coperti pertinenziali al bene in stima e a quelli presi a comparazione viene applicato un coefficiente di ragguaglio corrispondente ai rapporti tra i valori medi delle quotazioni degli stessi e quelli delle abitazioni civili allo stato manutentivo normale pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per il semestre di riferimento e caratterizzanti la zona nella quale gli immobili sono ubicati.

Alla luce di quanto sopra esposto i beni oggetto di stima hanno una superficie commerciale complessiva lorda ragguagliata pari a **m² 69,00 (subject S1)** e **m² 69,00 (subject S2)** determinata come segue:

Piano	Destinazione locali	Descrizione	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguaglio DPR 138/98	Superficie lorda ragguagliata
Abitazione: Sezione NCT - Foglio 11 - Particella 312 - Subalterno 53					
Terra	Locali principali e accessori diretti	Cucina-Soggiorno	53,00	1,00	53,00
		Camera			
	Aree scoperte o assimilabili	Bagno	53,00	0,10	5,30
		Corte			
			1,00	0,02	0,02
Totale Superficie Lorda Ragguagliata Abitazione in c.t.					58,00
Garage: Sezione NCT - Foglio 11 - Particella 312 - Subalterno 42					
S1	Box auto	Box auto	20,00	0,56	11,00
Totale Superficie Lorda Ragguagliata Box Auto in c.t.					11,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA in c.t. (subject S1)					69,00

Piano	Destinazione locali	Descrizione	Superficie lorda m²	Coefficiente di ragguglio DPR 138/98	Superficie lorda raggugliata
Abitazione: Sezione NCT - Foglio 11 - Particella 312 - Subalterno 54					
Primo	Locali principali e accessori diretti	Cucina-Soggiorno Camera Bagno	53,00	1,00	53,00
	Balconi, terrazzi e simili comunicanti	Balcone	3,70	0,30	1,00
Totale Superficie Lorda Raggugliata Abitazione in c.t.					54,00
Garage: Sezione NCT - Foglio 11 - Particella 312 - Subalterno 46					
S1	Box auto	Box auto	26,00	0,56	15,00
Totale Superficie Lorda Raggugliata Box Auto in c.t.					15,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA in c.t. (subject S2)					69,00

La **consistenza commerciale netta raggugliata** da considerare al fine della determinazione dell'indennità di occupazione per gli immobili in oggetto viene computata utilizzando gli stessi criteri sopra esposti escludendo dal calcolo la superficie occupata dai muri. Pertanto, si ottiene una dimensione rispettivamente pari a **m² 58,00** e **m² 55,00** determinata come esplicitato nella tabella seguente:

Piano	Destinazione locali	Descrizione	Superficie netta m²	Coefficiente di ragguglio DPR 138/98	Superficie netta raggugliata
Abitazione: Sezione NCT - Foglio 11 - Particella 312 - Subalterno 53					
Terra	Locali principali e accessori diretti	Cucina-Soggiorno Camera Bagno	43,00	1,00	43,00
	Aree scoperte o assimilabili	Corte	43,00	0,10	4,30
			11,00	0,02	0,22
Totale Superficie Netta Raggugliata Abitazione in c.t.					48,00
Garage: Sezione NCT - Foglio 11 - Particella 312 - Subalterno 42					
S1	Box auto	Box auto	17,00	0,56	10,00
Totale Superficie Netta Raggugliata Box Auto in c.t.					10,00
TOTALE SUPERFICIE NETTA RAGGUAGLIATA in c.t. (subject S1)					58,00

Piano	Destinazione locali	Descrizione	Superficie netta m²	Coefficiente di ragguglio DPR 138/98	Superficie netta raggugliata
Abitazione: Sezione NCT - Foglio 11 - Particella 312 - Subalterno 54					
Primo	Locali principali e accessori diretti	Cucina-Soggiorno Camera Bagno	42,00	1,00	42,00
	Balconi, terrazzi e simili comunicanti	Balcone	3,70	0,30	1,00
Totale Superficie Netta Raggugliata Abitazione in c.t.					43,00
Garage: Sezione NCT - Foglio 11 - Particella 312 - Subalterno 46					
S1	Box auto	Box auto	22,00	0,56	12,00
Totale Superficie Netta Raggugliata Box Auto in c.t.					12,00
TOTALE SUPERFICIE NETTA RAGGUAGLIATA in c.t. (subject S2)					55,00

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

2.1. QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Il contesto normativo in cui sono ubicati gli immobili in oggetto presenta le specificità relative alle norme urbanistiche cui sono assoggettati e di cui si fa menzione nel paragrafo successivo (§ 2.2.).

2.2. DESCRIZIONE URBANISTICA

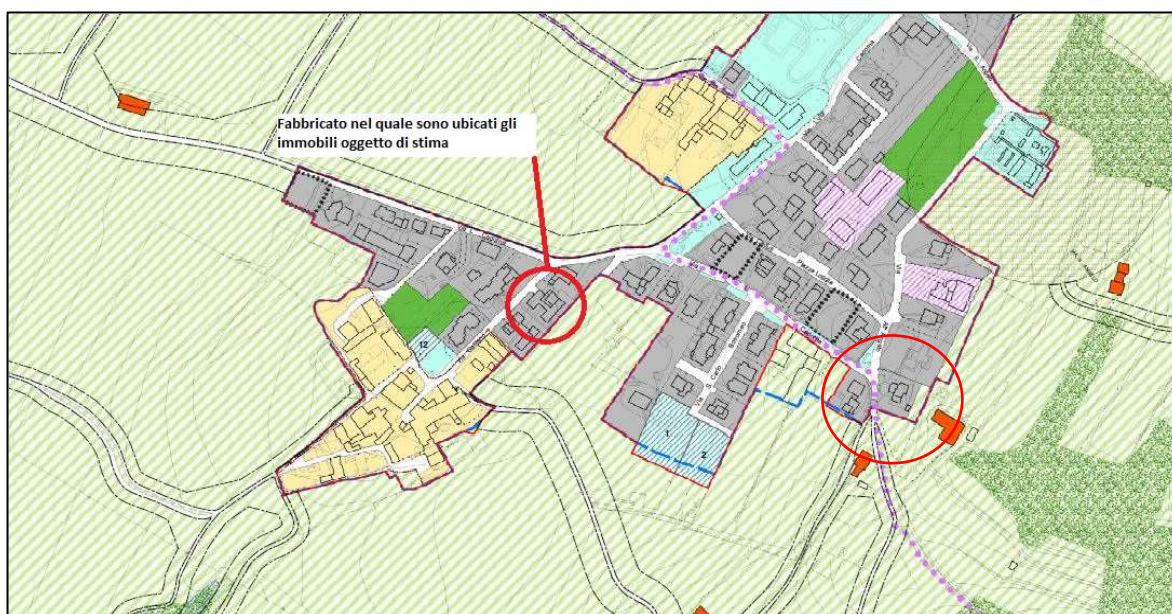
2.2.1. GENERALITÀ

All'attualità nel Comune di Passirano vige la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e agli atti di complemento ad essa collegati adottata ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii. con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 6 aprile 2017, approvata in data 29 novembre 2017 con delibera di Consiglio Comunale n. 43 e divenuta efficace in data 24 gennaio 2018 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 4 - Serie Avvisi e Concorsi.

Con delibera n. 39 del 20 settembre 2023, esecutiva, il Comune ha adottato gli atti costituenti la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio vigente, pertanto, nell'applicazione delle misure di salvaguardia si procede facendo esclusivamente riferimento agli elaborati ed alle norme tecniche contenute nel PGT vigente.

2.2.2.DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo la normativa citata al precedente paragrafo relativa alla variante al P.G.T. adottata (D.C.C. n. 39 del 20 settembre 2023) il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima appartiene al "sistema residenziale" zona "Ambiti residenziali consolidati" assoggettato alle disposizioni dell'art. 15 delle Norme Tecniche Attuative (NTA) del Piano delle Regole di seguito riportate con particolare riferimento all'art. 15.7.1.



Legenda



Ambiti residenziali consolidati

art. 15.7.1

Estratto e legenda del P.G.T. – Tavola PR_02.a_ambiti consolidati - Piano delle Regole

Il sopralluogo esperito dal tecnico comunale in data 12/12/2023 ha evidenziato la presenza di opere di carattere risibile realizzate in difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Passirano, sanabili nell'ambito dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (cfr. *paragrafo 1.2.*).

2.2.3.PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Si riportano di seguito le indicazioni estratte dalle NTA del Piano delle Regole:

ART. 15 AMBITI RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

15.1 Obiettivo del piano

Sono ambiti destinati prevalentemente alla destinazione residenziale, caratterizzati da tipologia edilizia recente in cui si consente l'eventuale completamento edificatorio, il completamento nei lotti liberi e l'adeguamento degli edifici esistenti per il miglioramento della qualità architettonica e prestazionale.

15.2 Destinazione d'uso

Destinazioni ammissibili	Principale	RESIDENZA ORDINARIA
	Complementari	RESIDENZA COLLETTIVA ESERCIZI DI VICINATO RISTORANTI E BAR ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ARTIGIANATO DI SERVIZIO B&B POSTE E TELECOMUNICAZIONI PUBBLICA AMMINISTRAZIONE ATTREZZATURE SANITARIE: STUDI MEDICI E LABORATORI DI ANALISI CLINICHE, IGIENE E PROFILASSI CON SLP < 200 mq sedi di associazioni, organizzazioni politiche, economiche e culturali

[...]

15.3 Modalità d'intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- *manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);*
- *manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);*
- *restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c).*
- *ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d);*
- *nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e)*
- *ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f), solo tramite Permesso di costruire convenzionato.*

15.4 Prescrizioni generali

Agli edifici esistenti le cui distanze dai confini o dai fabbricati non siano conformi a quelle prescritte per gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato potranno essere concessi sopralzi, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte, purché sia garantita la distanza dal confine e la distanza tra edifici indicate dalle presenti norme.

È consentito il mantenimento degli allineamenti esistenti verso le strade pubbliche.

I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m. Sono ammesse eventuali deroghe, valutate caso per caso, acquisito il parere dell'ufficio comunale competente per quanto disposto dal codice della strada.

Nel caso le recinzioni fronte strada pubblica prevedano l'impiego di superfici in parte opache e in parte trasparenti le prime non dovranno superare l'altezza di 0,50m e le seconde l'altezza di 1,20m.

Le recinzioni di separazione tra proprietà private non dovranno superare l'altezza di 1,70 m, anche interamente cieche.

L'Amministrazione comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi, potrà chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente.

È consentita la realizzazione di piscine (con distanza dai confini non inferiore a m 2,00) e campi da tennis pertinenziali all'edificio insistente sul lotto.

[...]

15.6 Lotti Saturi

Per i lotti residenziali saturi, come definiti all'art.5.16 delle presenti NTA, è ammesso un aumento un tantum del 10% della Slp esistente a seguito del raggiungimento di un miglioramento della performance energetica come previsto dall'allegato energetico del Regolamento Edilizio.

15.7 Articolazione nelle sotto-zone

Si individuano tre tipologie che si distinguono per il peso insediativo, ferme restando le destinazioni d'uso, le modalità di intervento e le prescrizioni generali di cui ai precedenti commi. Il riferimento cartografico per la loro individuazione sono le Tavole PR 01 e PR 02.

- a. *Si tratta delle zone già insediate, con livelli diversi di saturazione dell'indice volumetrico.*

Indici urbanistici:

- *If = 1,35 mc/mq*
- *Ip = 30%*
- *H = 8,00 m (6,50 m per edifici con ultimo solaio piano)*
- *Df = 10,00 m*
- *Dc = 5,00 m*
- *Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi di ristrutturazione per cui si possono mantenere gli allineamenti esistenti o previsti dal PGT, fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).*

[...]

2.2.4. VINCOLI URBANISTICI

Il contesto normativo alla cui disciplina è soggetto il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima non determina effetti rilevanti ai fini della valutazione se non particolari specificità relative alle norme urbanistiche cui è assoggettato espresse nel paragrafo precedente. Altresì non si rilevano fattispecie che impongano, anche in tempi brevi, l'esecuzione di opere indispensabili all'utilizzo del bene.

2.2.5. POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE

In assenza di una puntuale verifica della volumetria assentita da parte dell'ufficio comunale competente, si procede nel presupposto che l'immobile in stima non possieda eventuali potenzialità edificatorie residue.

2.3. CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

L'Ente richiedente la valutazione di stima in oggetto non ha fornito a questo Ufficio nessuna documentazione concernente le certificazioni di conformità degli impianti, pertanto, si procede nel presupposto che gli stessi siano a norma ed eseguiti a regola d'arte secondo la normativa vigente.

2.4. CONTRATTI DI LOCAZIONE

La proprietà non ha fornito nessuna documentazione concernente eventuali contratti di locazione quindi si procede nel presupposto che il bene sia libero da vincoli locativi.

2.5. SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

La presente valutazione è stata effettuata nel presupposto che gli immobili oggetto della stima siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari sia reali che personali, da gravami fiscali (arretrati di imposte inclusi) a qualunque titolo o ufficio dovuti, da privilegi inerenti o di sorta, da ipoteche od iscrizioni comunque pregiudizievoli, che possano determinare una diminuzione dell'appetibilità sul mercato immobiliare, atteso che dalla documentazione acquisita e da quella fornita dall'Ente Committente non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista con 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.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare quando sia in gioco una finalità come quella della compravendita di immobili. Nel caso specifico oltre al valore di mercato viene richiesto anche la determinazione di una indennità paragonabile alla determinazione di un canone locativo di mercato.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato o un canone locativo di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- 1) la metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi/canoni, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita/canoni di locazione di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

- 2) la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, in particolare:

- a) nel caso si debba determinare un valore di mercato, tale metodologia si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, compiuta

ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
 - un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene;
- b) nel caso si debba determinare un canone locativo di mercato, tale metodologia si basa sulla ricerca indiretta del canone di locazione, attraverso la metodologia inversa del valore di capitalizzazione, ossia determinando il canone a partire da un valore di mercato moltiplicato per un opportuno saggio di fruttuosità.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.2. INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Richiamati gli aspetti evidenziati in premessa, lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità delle unità immobiliari in oggetto, ai fini dell'attuazione della procedura amministrativa necessaria ad una eventuale alienazione e la determinazione dell'indennità di occupazione a decorrere dal 14/09/2023 fino al 15/05/2024 (epoca della stima), con il fine di procedere ad una richiesta di pagamento della stessa a carico del soggetto utilizzatore.

La valutazione, pertanto, terrà conto dello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si mostrano, vale a dire delle loro caratteristiche tipologiche e dell'ubicazione.

3.3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Al fine di fotografare l'attuale congiuntura del mercato immobiliare per il settore residenziale in termini sia di numero di transazioni, sia di andamento delle quotazioni, si riporta quanto indicato nelle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) redatto da quest'Agenzia (cfr. *Residenziale - Statistiche IV trimestre 2023* e *Focus Provinciale* anno 2023).

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

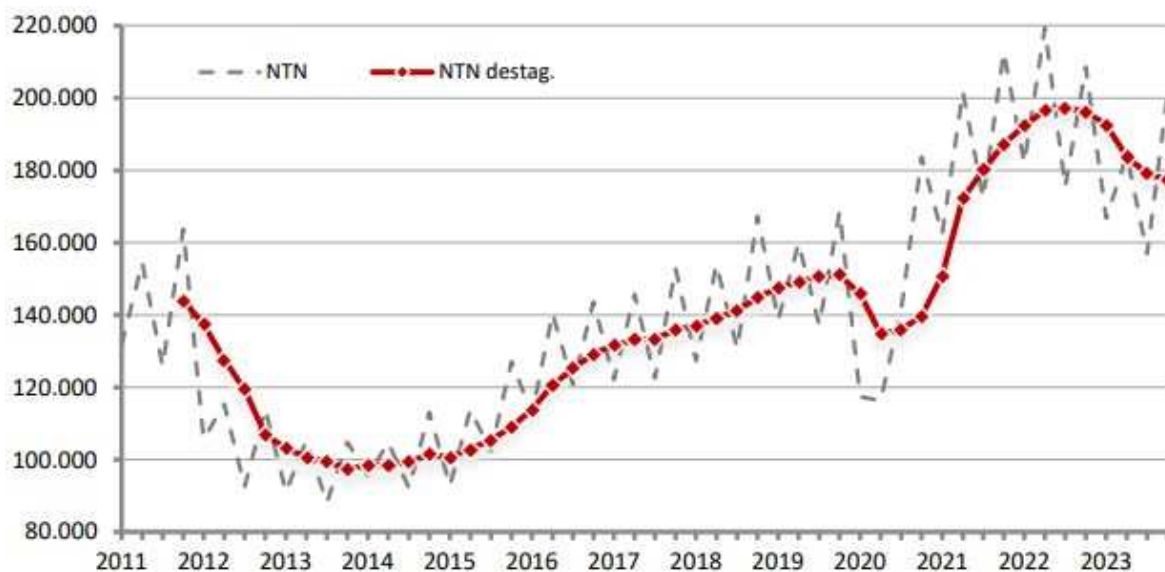
- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione);
- IMI = $NTN / stock$ = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo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

3.3.1. ANALISI GENERALE DEL MERCATO

Di seguito si forniscono i dati relativi alle quantità scambiate nel IV trimestre 2023 in Italia, tratti dall'ultimo report pubblicato.

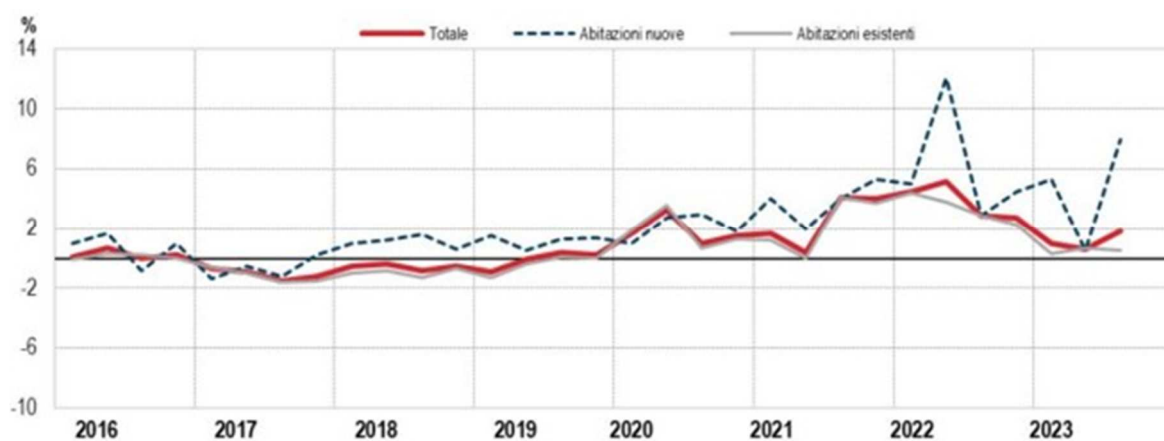
Nel quarto trimestre del 2023, per il settore residenziale si registra ancora una riduzione dei volumi di scambio, seppur attenuandosi, il calo delle compravendite in corso da tre trimestri. Sono state compravendute sul mercato nazionale quasi 202 mila abitazioni in questo trimestre, circa 7 mila in meno rispetto allo stesso periodo del 2022, con un calo tendenziale del 3,3%.

Questo andamento è ben illustrato nella serie stagionalizzata del NTN in cui risulta evidente che, dopo il picco positivo raggiunto nel secondo trimestre del 2021, la crescita si attenua fino a quando, dal quarto trimestre del 2022, la dinamica espansiva si interrompe e cominciano a rilevarsi tassi di variazione tendenziale delle compravendite negativi.



Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011

In Italia i prezzi delle abitazioni, nel terzo trimestre del 2023 mostrano un tasso tendenziale positivo, (+1,8% rispetto allo stesso trimestre del 2022, secondo l'ISTAT). L'aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni è attribuibile soprattutto a quelli riferiti alle abitazioni nuove (+8%, in forte accelerazione rispetto al +0,5% del trimestre precedente). Per contro, i prezzi delle abitazioni esistenti aumentano dello 0,5%, in lieve decelerazione rispetto al +0,7% del secondo trimestre.



Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti
(Fonte: ISTAT)

3.3.2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RESIDENZIALE

LE ABITAZIONI – DATI NAZIONALI E PER AREA TERRITORIALE

A livello nazionale le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni capoluogo (-4,7% circa 3.000 abitazioni scambiate in meno rispetto al quarto trimestre 2022) e subiscono una flessione anche nei comuni non capoluogo (-2,7%). Nei comuni capoluogo e non capoluogo del Nord Ovest si registra un calo del -2,6% circa. La diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese.

Area	NTN IV 2022	NTN I 2023	NTN II 2023	NTN III 2023	NTN IV2023	Var % NTN III 23/III 22	Var % NTN IV 23/IV 22
Capoluoghi	20.375	16.713	18.400	15.153	19.811	-8,4%	-2,8%
Non capoluoghi	51.119	40.175	44.888	37.797	49.801	-11,2%	-2,6%
Nord -Ovest	71.494	56.888	63.288	52.949	69.612	-10,4%	-2,6%
Capoluoghi	12.043	9.288	10.336	9.018	11.433	-10,3%	-5,1%
Non capoluoghi	28.857	21.687	24.278	21.300	28.076	-14,1%	-2,7%
Nord -Est	40.900	30.976	34.615	30.318	39.509	-13,0%	-3,4%
Capoluoghi	64.690	52.756	57.953	48.801	61.635	-9,6%	-4,7%
Non capoluoghi	143.875	114.072	126.164	108.223	139.988	-10,9%	-2,7%
Italia	208.565	166.828	184.116	157.024	201.623	-10,5%	-3,3%

NTN e variazione % tendenziale annua abitazione, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Nel comune di Passirano dove sono localizzati gli immobili oggetto di stima, si registra un decremento dell'NTN rispetto all'anno 2022 (*Focus Provinciale* anno 2023), in linea con la media dei restanti comuni appartenenti alla stessa macroarea "*Franciacorta e Lago D'Iseo*" con un lieve aumento delle quotazioni medie rispetto allo stesso periodo e raggiungendo un valore pari ad €/m² 1.301 (vedi tabella sottostante).

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
PASSIRANO	73	-8,75%	1.301	0,38%
MACROAREA FRANCIACORTA E LAGO D'ISEO	1.993	-13,87%	1.385	1,08%

NTN e quotazione media del comune di Passirano - macroarea "Francia Corta e Lago D'Iseo"

Per il mercato immobiliare relativo alle **locazioni** degli immobili a destinazione d'uso "Residenziale", in particolare quelli destinati ad Abitazioni civili, non

esistono pubblicazioni specifiche riferite al segmento locale da cui estrapolare grafici e tabelle esplicative.

Le analisi condotte sul mercato immobiliare del settore di riferimento hanno evidenziato una scarsa dinamicità nella macroarea comunale di riferimento, condizione caratterizzata soprattutto dalla particolare localizzazione di dettaglio del compendio immobiliare (cfr. frazione periferica priva di servizi primari).

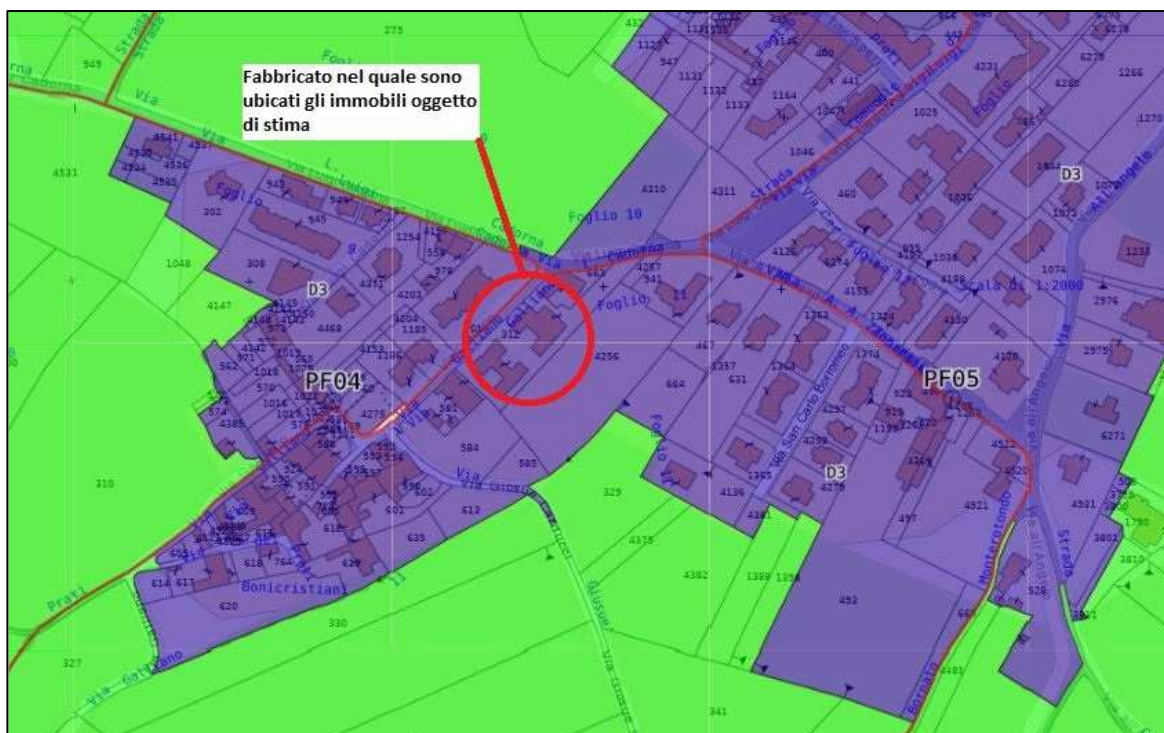
Nel contempo il settore delle locazioni delle abitazioni nei comuni a “non alta tensione abitativa” (non a.t.a.) del Nord Ovest (superficie media di circa 85,1 m²) rileva nel 2022 rispetto al 2021 una sostanziale stazionarietà del numero di abitazioni locate (-0,5%) con i relativi canoni in lieve controtendenza +2,3% con una media corrispondente a 4,87 €/mq/mese (cfr. *Rapporto Immobiliare 2023*).

comuni non a.t.a.	Abitazioni locate 2022 n.	IML 2022 %	Superficie complessiva 2022 m ²	Superficie media 2022 m ²	Canone annuo complessivo 2022 milioni €	Canone annuo medio 2022 €/m ²
Nord Ovest	88.851	3,5%	7.558.057	85,1	441,6	58,4
Nord Est	46.508	3,6%	4.247.788	91,3	243,6	57,4
Centro	21.667	2,1%	1.979.174	91,3	104,6	52,9
Sud	27.880	1,4%	2.850.704	102,2	106,4	37,3
Isole	11.882	1,2%	1.217.359	102,5	47,9	39,4
ITALIA	196.788	2,5%	17.853.081	90,7	944,2	52,9

3.3.3. INDICATORI DI MERCATO

Per procedere alla valutazione di stima degli immobili in oggetto sono stati esaminati gli atti di compravendita immobiliare registrati negli ultimi anni. A conclusione dell'indagine si è reperito un numero sufficiente di dati inerenti immobili con caratteristiche simili ai beni in oggetto, da assumere come campioni di riferimento per determinare il più probabile valore di mercato.

Pertanto, ai fini dell'assunzione dei valori di riferimento da porre a base della stima, si procede innanzitutto seguendo le indicazioni fornite dall'OMI.



Estratto cartografia OMI - localizzazione dell'immobile nella zona D3 - Frazione Monterotondo

Gli immobili in esame ricadono nella zona D3 - Frazione Monterotondo del comune di Passirano, si assumono quindi le sottostanti quotazioni immobiliari relative al settore residenziale di riferimento attinenti al secondo semestre del 2023 (ultimo semestre pubblicato):

Semestre: 2023/2		Zona:D3 - FRAZIONE MONTEROTONDO						
Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: 'Residenziale'								
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min Max	N/L	R1 - R2	
Ville e Villini	N	P	1200 - 1400	L	4 - 4.9	N	3.5 - 3.7	
Box	N	P	570 - 660	L	2.1 - 2.3	N	4.4 - 4.2	
Posti auto coperti	N	P	420 - 460	L	1.3 - 1.5	N	3.7 - 3.9	
Posti auto scoperti	N	P	295 - 340	L	.9 - 1.1	N	3.7 - 3.9	
Autorimesse	N	P	520 - 590	L	1.8 - 2.1	N	3.7 - 3.8	
Abitazioni civili	O	-	1300 - 1600	L	4.2 - 4.9	N	3.4 - 3.3	
Abitazioni civili	N	P	1000 - 1200	L	3.5 - 4.2	N	3.7 - 3.7	

A fronte di quanto sopra si ritiene che le indagini di mercato condotte siano rappresentative del mercato immobiliare alla data della presente valutazione.

Non è possibile, inoltre, escludere la presenza di eventuali offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta; tuttavia, il verificarsi di tale situazione si ritiene non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

3.4. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: PROCEDIMENTO COMPARATIVO DI MERCATO

Con riferimento allo scopo della stima, considerando quanto dichiarato nei capitoli "1.2 Caratteristiche dell'edificio al quale appartengono le unità immobiliari", "1.3 Caratteristiche delle unità immobiliari" e "2.2 Descrizione Urbanistica", vista la destinazione d'uso (residenziale) e la tipologia degli immobili (abitazione civile) 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'analoga 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 agli immobili oggetto di stima, da cui estrarre, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche, beni simili di cui siano noti i prezzi di compravendita.

Nel caso in esame, considerati tutti gli elementi sopra indicati, tenuti in debito conto: l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica, lo scopo della stima, l'andamento del mercato immobiliare relativo alle unità a destinazione residenziale con tipologia edilizia di *abitazioni civili*, la potenzialità degli immobili oggetto di stima nonché la disponibilità dei dati economici, si ravvisano le condizioni per l'applicabilità del metodo di comparazione diretta ossia il criterio di stima sintetico-comparativo.

3.4.1. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

Per l'acquisizione dei dati economici da assumere a riferimento nella comparazione, ci si avvale di atti di compravendita aventi per oggetto immobili ubicati nella stessa zona in cui sono posti gli immobili da stimare e stipulati anche in epoche diverse dall'attualità a cui si riferisce la valutazione ma opportunamente omogeneizzati e relativi ad immobili aventi caratteristiche intrinseche assimilabili a quelle dei beni oggetto di stima. Le unità immobiliari in argomento possiedono qualità specifiche e tipiche delle *abitazioni civili* per cui si procederà indagando nel settore del mercato di riferimento avendo cura di intercettare immobili simili utili alla valutazione indipendentemente dalla categoria catastale attribuita (A/3 e/o A/2).

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

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

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

- Indagini di mercato e costituzione del campione;
- Test di ammissibilità da effettuare sui soli dati relativi all'eventuale ampliamento del campione;
- Riepilogo delle caratteristiche dei *comparable* e del *subject* e redazione della tabella dei dati;
- Analisi e scelta dei prezzi impliciti e compilazione della tabella dei prezzi impliciti;

- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e verifica dei risultati.

3.4.1.1. INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Al fine dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della presente valutazione è stata effettuata un'ampia analisi, sulla base dei dati forniti da autorevoli indicatori immobiliari, da informazioni assunte presso mediatori e associazioni di categoria e dall'analisi degli atti di compravendita presenti nella banca dati di quest'Agenzia, ragguagliando i valori rilevati ai beni oggetto di stima con particolare riferimento ai dati forniti dall'OMI tenuto da questo Ufficio.

Si riportano di seguito le schede sintetiche di rilevazione dei dati immobiliari che si assumono a confronto. A tale riguardo le fonti utilizzate sono i seguenti atti di compravendita:

Comparabile C _a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto notaio Andrea Milesi in Brescia di rep. n. 4990 racc. n. 3871
Prezzo (€):		119.000,00
Data dell'atto:		04/05/2022
Comune:		Passirano
Zona OMI:		D2
Indirizzo	Toponimo	via San Marco
	Numero civico	15
Dati catastali	Sezione	NCT
	Foglio	5
	Particella	4144
	Subalterno	8 - 15
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Trattasi di un appartamento con cantina e box auto pertinenziali al piano interrato, ubicato in un fabbricato a destinazione residenziale con tipologia architettonica "civile", a due piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore. L'appartamento è collocato al piano primo ed è accessibile da una scala ad uso comune con altre unità. Esso è composto da tre locali principali, un bagno, un disimpegno ed un terrazza. Completa l'abitazione l'annessa cantina posta al piano interrato. L'unità immobiliare gode di due affacci di cui il principale è orientato a sud/est. Gli ambienti al primo piano hanno un'altezza utile di 2,70 metri mentre la cantina ed il box auto hanno un'altezza utile pari a 2,40 metri. L'immobile ha una superficie lorda ragguagliata complessiva arrotondata calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 pari a 84 mq (abitazione di 68 mq; locali princ. 64 mq x 1 = 64 mq; terrazza 9 mq x 0,30 = 3 mq; cantina 5 mq x 0,25 = 1 mq; box auto di 16 mq; 30 mq x 0,54 = 16 mq). Il fabbricato e le unità immobiliari in oggetto sono in normale stato di conservazione e di manutenzione in relazione a quanto dichiarato nell'atto di compravendita ed agli atti catastali (edificazione e certificazione di agibilità dell'anno 2005).



Vista sud-est dell'immobile (Fonte: Google Street-View)

Comparabile C _p		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto notaio Jessica Bonomelli in Brescia di rep. n.2533 racc. n. 2131
Prezzo (€):		103.200,00
Data dell'atto:		28/10/2022
Comune:		Passirano
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Borgo del Nespolo
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	NCT
	Foglio	28
	Particella	5502
	Subalterno	36 - 40
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Trattasi di un appartamento con cantina e box auto pertinenziali al piano interrato, ubicato in un fabbricato a destinazione residenziale con tipologia architettonica "civile", a due piani fuori terra ed uno interrato. L'appartamento è collocato al piano primo ed è accessibile da una scala ad uso esclusivo. Esso è composto da due locali principali, un bagno, un disimpegno e un balcone. Completa l'abitazione l'annessa cantina posta al piano interrato. L'unità immobiliare gode di due affacci di cui il principale è orientato a nord/ovest. Gli ambienti al primo piano hanno un'altezza utile di 2,70 metri mentre la cantina e il box auto hanno un'altezza utile pari a 2,50 metri. L'immobile ha una superficie lorda ragguagliata complessiva arrotondata calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 pari a 79 mq (abitazione di 61 mq: locali princ. 53 mq x 1 = 53 mq, terrazza 15 mq x 0,30 = 5 mq, cantina 8 mq x 0,25 = 2 mq, corte 10 mq x 0,10 = 1 mq; box di 18 mq: 26 mq x 0,69 = 18 mq). Il fabbricato e le unità immobiliari in oggetto sono in normale stato di conservazione e di manutenzione in relazione a quanto dichiarato nell'atto di compravendita ed agli atti catastali (edificazione e certificazione di agibilità dell'anno 2005).



Vista nord-ovest dell'immobile (Fonte: Google Street-View)

Comparabile C _c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto notaio Stefano Carpentieri in Brescia di rep. n. 2636 racc. 2222
Prezzo (€):		80.000,00
Data dell'atto:		12/07/2023
Comune:		Passirano
Zona OMI:		D3
Indirizzo	Toponimo	via Zanardini
	Numero civico	9
Dati catastali	Sezione	NCT
	Foglio	12
	Particella	1324
	Subalterno	7 - 14
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Trattasi di un appartamento con box auto pertinenziale al piano interrato, ubicato in un fabbricato a destinazione residenziale con tipologia architettonica "civile", a due piani fuori terra ed uno interrato. L'appartamento è collocato al piano primo ed è accessibile da una scala ad uso comune con altre unità. Esso è composto da due locali principali, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi. L'unità immobiliare gode di due affacci di cui il principale è orientato a sud/ovest. Gli ambienti al primo piano hanno un'altezza utile di 2,70 metri mentre il box auto ha un'altezza utile pari a 2,30 metri. L'immobile ha una superficie lorda ragguagliata complessiva arrotondata calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 pari a 63 mq (abitazione di 53 mq: locali princ. 48 mq x 1 = 48 mq, terrazza 15 mq x 0,30 = 5 mq; box auto di 10 mq: 18 mq x 0,56 = 10 mq). Il fabbricato e le unità immobiliari in oggetto sono in normale stato di conservazione e di manutenzione in relazione a quanto dichiarato nell'atto di compravendita ed agli atti catastali (edificazione e certificazione di agibilità del 2001).



Vista sud-est dell'immobile (Fonte: Google Street-View)

Comparabile C _d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto notaio Andrea Barucco in Brescia di rep. n. 2469 racc. 1639
Prezzo (€):		85.000,00
Data dell'atto:		31/01/2024
Comune:		Passirano
Zona OMI:		D3
Indirizzo	Toponimo	via Zanardelli
	Numero civico	6
Dati catastali	Sezione	NCT
	Foglio	7
	Particella	996
	Subalterno	18 - 25
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Trattasi di un appartamento con posto auto coperto pertinenziale al piano interrato, ubicato in un fabbricato a destinazione residenziale con tipologia architettonica "civile", a tre piani fuori terra ed uno interrato. L'appartamento è collocato al piano secondo ed è accessibile da un balcone e una scala, oltre all'ascensore, ad uso comune con altre unità. Esso è composto da due locali principali, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi. L'unità immobiliare gode di due affacci di cui il principale è orientato a nord/ovest. Gli ambienti al secondo piano hanno un'altezza utile di 2,70. L'immobile ha una superficie lorda ragguagliata complessiva arrotondata calcolata secondo i criteri del DPR 138/98 pari a 66 mq (abitazione di 59 mq: locali princ. 56 mq x 1 = 56 mq, terrazza 10 mq x 0,30 = 3 mq; posto auto coperto di 7 mq: 17 mq x 0,40 = 7 mq). Il fabbricato e le unità immobiliari in oggetto sono in normale stato di conservazione e di manutenzione in relazione a quanto dichiarato nell'atto di compravendita ed agli atti catastali (edificazione dell'anno 1998 e certificazione di agibilità del 2001).



Vista Ovest dell'immobile (Fonte: Google Street-View)

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

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

Nella tabella che segue sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame:

- *Localizzazione di dettaglio dell'edificio* - Posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico della zona OMI di appartenenza;
- *Tipologia architettonica dell'edificio* - Classificazione degli edifici secondo le loro omogenee caratteristiche architettoniche (economiche, civili, signorili);
- *Stato manutentivo dell'edificio* - La valutazione del livello manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato della facciata, degli infissi, dei rivestimenti e dei pavimenti delle parti comuni, dell'ascensore, dell'impianto citofonico/videocitofonico, degli impianti elettrico, riscaldamento, fognario e idraulico;
- *Livello di piano dell'unità immobiliare urbana* - Scala di variazione dei "coefficienti di piano" che apprezzano la differenza tra i diversi livelli;
- *Orientamento prevalente dell'unità immobiliare urbana* - Si apprezza la differenza tra le diverse esposizioni rispetto ai punti cardinali, valutandone gli effetti per la parte di competenza (nello specifico contesto ambientale si conferisce apprezzamento massimo all'esposizione a sud e minimo a quella a nord);
- *Qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare urbana* - Si apprezza la presenza rispetto all'ordinario di affacci su siti particolarmente degradati o di pregio;
- *Stato manutentivo dell'unità immobiliare urbana* - La valutazione del livello manutentivo dell'unità immobiliare tiene conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione;
- *Numero di affacci* - Si apprezza sinteticamente rispetto all'ordinario la qualità di luminosità ed aerazione;
- *Qualità distributiva* - Caratteristica intrinseca di un appartamento inerente dimensioni, forma e disposizione dei vani;

- **Numero wc** - Si apprezza la differenza di numero di bagni presenti nell'unità immobiliare.

Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Livello di piano dell'unità immobiliare urbana	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente dell'unità immobiliare urbana	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare urbana	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Stato manutentivo dell'unità immobiliare urbana	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Tutti i dati tecnico – economici raccolti dalle fonti d’informazione per il *subject* e per i *comparables* vengono inseriti nella seguente tabella:

TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)						
Immobili Residenziali			Ca		Cb		Cc		Cd
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita
	Estremi		Atto notaio Andrea Milesi in Brescia di rep. n. 4990 racc. n. 3871		Atto notaio Jessica Bonomelli in Brescia di rep. n.2533 racc. n. 2131		Atto notaio Stefano Carpentieri in Brescia di rep. n. 2636 racc. 2222		Atto notaio Andrea Barucco in Brescia di rep. n. 2469 racc. 1639
	Prezzo o valore assunto (€)		119.000,00		103.200,00		80.000,00		85.000,00
	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2022		2°/2022		2°/2023		1°/2024
	Comune		Passirano		Passirano		Passirano		Passirano
	Indirizzo	Toponimo	via San Marco		via Borgo del Nespolo		via Zanardini		via Zanardelli
		Numero civico / interno	15		6		9		6
	Catastali	Sezione	NCT		NCT		NCT		NCT
		Foglio	5		28		12		7
		Part.lla	4144		5502		1324		996
		Subalterno	8 - 15		36 - 40		7 - 14		18 - 25
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D2		B1		D3		D3
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.000,00		1.100,00		1.000,00		1.000,00
		Massimo €/m ²	1.200,00		1.300,00		1.200,00		1.200,00
	Valori all'epoca della stima: 1°/2024	Minimo €/m ²	1.000,00		1.100,00		1.000,00		1.000,00
		Massimo €/m ²	1.200,00		1.300,00		1.200,00		1.200,00
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	84,00	Superficie in m ²	79,00	Superficie in m ²	63,00	Superficie in m ² 66,00
	Livello di piano dell'ulu		Primo	1,00	Primo	1,00	Primo	1,00	Secondo con ascensore 2,00
	Orientamento prevalente dell'ulu		SE-SO		NE-NO		SE-SO		NE-NO
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu		Normale		Normale		Normale		Normale
	Stato manutentivo dell'ulu		Normale		Normale		Normale		Normale
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)		Normale		Normale		Normale		Normale
	Numero di affacci		Due		Due		Due		Tre
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale		Normale
	Qualità distributiva		Normale		Normale		Normale		Normale
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		Civile		Civile		Civile
	Numero WC		Uno		Uno		Uno		Uno

TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S2)					
Segmento del mercato immobiliare			IMMOBILI IN STIMA ($S_i = \text{subject}$)		
Immobili Residenziali			S1	S2	
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2024	1°/2024	
	Comune		Passirano	Passirano	
	Indirizzo	Toponimo	via Galliano	via Galliano	
		Numero civico / interno	1/A	1/A	
	Catastali	Sezione	NCT	NCT	
		Foglio	11	11	
		Part.ile	312	312	
		Subalterno	53 - 42	54 - 46	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D3	D3	
	Superficie interna netta in m ²				
	Valori all'epoca della stima: 1°/2024	Minimo €/m ²	1.000,00	1.000,00	
		Massimo €/m ²	1.200,00	1.200,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	69,00	Superficie in m ² 69,00
	Livello di piano dell'uii		Terra	T	Primo 1,00
	Orientamento prevalente dell'uii		NE-NO		NE-NO
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uii		Normale		Normale
	Stato manutentivo dell'uii		Normale		Normale
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)		Normale		Normale
	Numero di affacci		Tre		Due
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale
	Qualità distributiva		Normale		Normale
	Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		Civile
	Numero WC		Uno		Uno

3.4.1.2. TEST DI AMMISSIBILITÀ

Avendo ampliato i *comparables* con immobili che per qualche caratteristica (epoca del dato ed ubicazione) si allontanano dal campione ideale rappresentato dal *subject*, è necessario filtrare il campione selezionato, al fine di eliminare quei dati che potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato di riferimento. Il controllo viene effettuato procedendo dapprima ad una omogeneizzazione rispetto alle seguenti due caratteristiche:

- Epoca del dato
- Localizzazione urbana generale

Omogeneizzazione riferita all'epoca del dato (k_e)

Si riallineano cronologicamente i prezzi mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale prendendo a riferimento l'epoca della stima, attraverso il rapporto tra il valore centrale OMI epoca di stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del *comparable*. Nella fattispecie il citato rapporto è pari a 1 poiché i valori centrali OMI epoca di stima dei *comparables* coincidono con quello del *subject*.

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 che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima e il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Si ricava il prezzo unitario omogeneizzato per i soli *comparables* con i quali si è ampliato il campione, pari al prodotto del prezzo unitario p_{ci} (ottenuto dal rapporto tra il prezzo complessivo rilevato e la superficie ragguagliata) per i coefficienti relativi ad epoca del dato e/o localizzazione urbana generale:

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

Definito quindi il prezzo unitario omogeneizzato di ciascun *comparable*, si effettua il test di ammissibilità eliminando dal processo quelli il cui prezzo unitario p'_{ci} non rientra nell'intervallo dei valori dell'OMI della zona del *subject*.

Tale intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo degli immobili, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nel caso in esame la zona OMI D3 in cui ricadono gli immobili oggetto di valutazione presenta anche le quotazioni immobiliari relative allo stato manutentivo *Ottimo*. La differenza tra le quotazioni *Max* delle abitazioni civili allo stato *Ottimo* (€/m² 1.600) e quelle delle abitazioni civili allo stato *Normale* (€/m² 1.200) è pari a 400,00 €/m² (C''). Tale differenza viene considerata in ugual modo anche per il passaggio dallo stato manutentivo *Scadente* a quello *Normale* (C'). I valori unitari min. e max del *subject* saranno pertanto rispettivamente diminuiti e aumentati di 400,00 €/m².

L'intervallo di confronto avrà come estremo inferiore il prezzo unitario minimo ammissibile e come estremo superiore il prezzo massimo ammissibile:

$$V_{\text{OMI}}^{\text{min}} - C' < p'_{\text{ci}} < V_{\text{OMI}}^{\text{max}} + C''$$

Il test si conclude calcolando, per i soli *comparables* che soddisfano la condizione di cui sopra, i prezzi complessivi. P'_{ci} di ciascuno di essi, ottenuti moltiplicando i prezzi unitari p'_{ci} per la corrispondente superficie ragguagliata.

Nel caso in esame, il campione utilizzato è del tutto idoneo ai fini di un utilizzo rigoroso del procedimento comparativo, in quanto tutti i *comparables* superano il test di ammissibilità.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITA'							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	IMMOBILI IN STIMA (Subjects)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		D2	B1	D3	D3	D3	
Prezzo rilevato (€)		119.000,00	103.200,00	80.000,00	85.000,00	$V_{\text{OMI}}^{\text{min}} = \text{€}/\text{m}^2$	1.000,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2022	2°/2022	2°/2023		$V_{\text{OMI}}^{\text{max}} = \text{€}/\text{m}^2$	1.200,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparable)	1.100,00	1.200,00	1.100,00		$C' \text{ (€}/\text{m}^2\text{)}$ (da scadente a normale)	400,00
	Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparable) ($V_{\text{OMI}}^{\text{epoca stima}} / V_{\text{OMI}}^{\text{epoca comparable}}$)	1,00	1,00	1,00		$C'' \text{ (€}/\text{m}^2\text{)}$ (da normale a ottimo)	400,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparable all'epoca stima)	1.100,00	1.200,00	1.100,00		Epoca stima:	1°/2024
	Coefficiente localizz. K_{L} (all'epoca della stima) ($V_{\text{OMI}}^{\text{zona subject}} / V_{\text{OMI}}^{\text{zona comparable}}$)	1,00	0,92	1,00		Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject)	1.100,00
Consistenza ragguagliata STcl (mq)		84,00	79,00	63,00	66,00		
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.416,67	1.306,33	1.269,84	1.287,88	Prezzo min. ammissibile (€/m ²) ($V_{\text{OMI}}^{\text{min}} - C'$)	600,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = p'Ci x ke x kl (€/mq)		1.416,67	1.197,47	1.269,84		Prezzo max ammissibile (€/m ²) ($V_{\text{OMI}}^{\text{max}} + C''$)	1.600,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = p'Ci x ST (€)		119.000,00	94.600,00	80.000,00		p'c min = €	1.197,47
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITA'		

3.4.1.3. REDAZIONE 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:

TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES

IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
N. ordine	Caratteristiche degli Immobili	Ca		Cb		Cc		Cd	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	84,00	Superficie in m ²	79,00	Superficie in m ²	63,00	Superficie in m ²	66,00
c2	Livello di piano dell'ui	Primo	6,00	Primo	6,00	Primo	6,00	Secondo con ascensore	7,00
c3	Orientamento prevalente dell'ui	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ui	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Stato manutentivo dell'ui	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c6	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c7	Numero di affacci	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00	Tre	2,00
c8	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c9	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c10	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c11	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00

TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S2)

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILE IN STIMA		IMMOBILE IN STIMA	
		S1		S2	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	69,00	Superficie in m ²	69,00
c2	Livello di piano dell'ui	Terra	3,00	Primo	6,00
c3	Orientamento prevalente dell'ui	NE-NO	1,00	NE-NO	1,00
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ui	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Stato manutentivo dell'ui	Normale	1,00	Normale	1,00
c6	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	1,00	Normale	1,00
c7	Numero di affacci	Tre	2,00	Due	1,00
c8	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00
c9	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00
c10	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00	Civile	1,00
c11	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00

3.4.1.4. REDAZIONE DELLA TABELLA DEI PREZZI IMPLICITI

I prezzi impliciti di ogni caratteristica rappresentano, per ciascun *comparable*, una correzione al prezzo assunto dalle indagini di mercato al fine di omogeneizzare ulteriormente il campione dei dati alle caratteristiche del *subject*. A tal fine vengono presi in considerazione dei coefficienti che tengono conto del peso che il passaggio da un punteggio a un altro della scala di valori comporta per ogni caratteristica. Per quantificare i prezzi impliciti delle singole caratteristiche, si fa riferimento al prezzo minimo nel caso della caratteristica "consistenza", oppure al prezzo complessivo del singolo *comparable* per le altre caratteristiche.

Si ottiene per l'unità in esame, quanto segue:

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	1.197,47	1.197,47	1.197,47	1.197,47
c2	Livello di piano dell'uiu	Kc2XPci	€	5,3%	6.307,00	5.013,80	4.240,00	4.505,00
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc3XPci	€	3,6%	4.284,00	3.405,60	2.880,00	3.060,00
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc4XPci	€	8,2%	9.758,00	7.757,20	6.560,00	6.970,00
c5	Stato manutentivo dell'uiu	Kc5XSts	€	270,00	18.630,00	18.630,00	18.630,00	18.630,00
c6	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile)	Kc6XPci	€	7,7%	9.163,00	7.284,20	6.160,00	6.545,00
c7	Numero di affacci	Kc7XPci	€	4,3%	5.117,00	4.067,80	3.440,00	3.655,00
c8	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc8XPci	€	14,4%	17.136,00	13.622,40	11.520,00	12.240,00
c9	Qualità distributiva	Kc9XPci	€	5,0%	5.950,00	4.730,00	4.000,00	4.250,00
c10	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc10XPci	€	13,8%	16.422,00	13.054,80	11.040,00	11.730,00
c11	Numero WC	Kc11XPci	€	4,2%	4.998,00	3.973,20	3.360,00	3.570,00

I coefficienti che vanno a definire i prezzi impliciti della tabella soprastante sono stati determinati in seguito ad analisi locali condotte per lo specifico segmento di mercato, dalla Commissione provinciale appositamente costituita. Considerando che la tipologia di edificio ipotizzata è aderente alla tipologia degli edifici oggetto di analisi della suddetta Commissione si ritiene coerente utilizzare i soprastanti coefficienti.

Per quanto attiene i prezzi impliciti relativi allo stato manutentivo dell'edificio e delle unità immobiliari, si richiama quanto contenuto nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari:

Il prezzo marginale (implicito) dipende dallo stato manutentivo dell'edificio si ricava attraverso un calcolo sommario dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria per riportare le parti comuni di un fabbricato al

miglior livello possibile di funzionalità e decoro. In via di prima approssimazione è possibile ritenere che, per il passaggio dello stato manutentivo da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo", possa assumersi quale prezzo marginale la metà dei predetti costi di manutenzione straordinaria, eventualmente deprezzati, per la quota parte spettante all'unità immobiliare in comparazione. In pratica, per ogni comparabile che differisca dal subject per questa caratteristica, dovranno quantificarsi sommariamente i costi di manutenzione necessari per ottenere uno stato manutentivo ottimo. I relativi costi unitari possono essere desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorati dei costi indiretti.

Il prezzo marginale (implicito) dipendente dallo stato manutentivo dell'unità immobiliare si ricava dal costo medio unitario complessivo, eventualmente deprezzato delle opere necessarie a far passare l'immobile da uno stato all'altro nella misura dei costi unitari desunti da pubblicazioni specializzate (es. "Prezzario Tipologie Edilizie" curato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI) maggiorato per tener conto dei costi indiretti.

Allo scopo si utilizza il costo parametrico (calibrato ai citati due prezzi impliciti) riportato nella pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano ed. DEI del 2024 (tipologia edilizia "A2-EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO - Edificio unifamiliare") che per la realizzazione di un edificio assimilabile al subject prevede un costo unitario arrotondato pari a €/m² 1.329,00 riferito alla superficie lorda pavimentata (Slp) da cui si estraggono le percentuali (evidenziate in colore verde, nella tabella sottostante) riferite ai costi parametrici corrispondenti alle opere necessarie per far passare l'immobile dallo stato manutentivo *scadente* > *normale* > *ottimo*:

Descrizione Opere		Incidenza
1	Scavi e rinterri	3,02%
2	Opere in c.a.	20,44%
3	Vespai sottofondo	7,59%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	1,83%
5	Murature e tavolati	22,84%
6	Intonaci	9,69%
7	Canne e fognature	1,84%
8	Rivestimenti e zoccolini	4,12%
9	Serramenti in legno	7,51%
10	Opere in ferro	1,50%
11	Copertura e lattonerie	5,44%
12	Impianto di riscaldamento	4,14%
13	Impianto idrosanitario	5,44%
14	Impianto elettrico	4,12%
15	Impianti gas e antincendio	0,48%
Costo unitario dell'opera		€/m² 1.329,00 100,00%

Si desume una incidenza dei costi parametrici riferibili alla ristrutturazione del bene in esame pari al 46,11%, corrispondente alla sommatoria dei singoli costi

evidenziati in colore verde nella tabella sopra riportata. Pertanto si ottiene un costo di manutenzione straordinaria unitario pari a:

$$€/m^2 1.329,00 \times 46,11\% = €/m^2 612,80$$

che incrementato del 15% per tener conto dei costi indiretti diventa:

$$€/m^2 612,80 \times 1,15 = €/m^2 704,72$$

Tale valore è stato opportunamente confrontato con informazioni acquisite presso imprese specializzate nel settore ed omogeneizzato tramite opportuni coefficienti di aggiustamento per tener conto delle differenze tra l'opera a cui sono riferiti tali costi ed il prodotto edilizio realizzabile dalla ristrutturazione ottenendo un valore unitario arrotondato pari a **€/m² 740,00**.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO	Tipologia dei costi	Costruzione superfici coperte
	Fonte (Pubblicazione)	DEI – “Prezziario delle Tipologie Edilizie”
	Oggetto	A.2 – EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO, Edificio unifamiliare
	Luogo	Milano
	Data (anno)	2024
	Superficie (mq)	Superficie lorda pavimentata: 798
	Altezza (m)	2 piani fuori terra e 1 piano interrato
	Volume (mc)	2.633
	Tempi (mesi)	10
	Costo unitario rilevato (€)	704,72
COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE	Ubicazione e contesto	0,951
	Aggiornamento temporale	1,000
	Consistenza	1,000
	Livello qualitativo	1,100
	Coefficiente finale	1,046
VALUTAZIONE	Costo unitario omogeneizzato (€)	737,14

Si precisa che l'omogeneizzazione è stata effettuata tenendo conto dei seguenti fattori:

- Ubicazione e contesto: l'edificio di riferimento è ubicato a Milano, in relazione al diverso *costo della vita* tra le città di Milano (67,34%) e Brescia (62,49%) pari a -4,85% (differenza attuale tra gli indici - Fonte “Numbeo” – Indice del costo della vita “corrente”) si determina un coefficiente di omogeneizzazione di 0,951;
- Aggiornamento temporale: nella fattispecie la pubblicazione del dato (2024) e l'epoca di riferimento della stima (attualità) sono coincidenti

pertanto si determina un coefficiente di omogeneizzazione arrotondato pari a 1,000;

- Consistenza: per quanto riguarda la realizzazione delle superfici coperte, la superficie lorda complessiva dell'oggetto preso a riferimento è pressoché simile a quella dell'edificio al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di valutazione (circa 830 mq), per tale ragione si utilizza un coefficiente pari a 1,000;
- Livello qualitativo: per quanto riguarda la realizzazione delle superfici coperte, la tipologia edilizia dell'immobile preso a riferimento presenta un livello qualitativo di impianti e finitura di livello inferiore a quella del *subject*, per tale ragione si applica al prezzo un coefficiente di 1,100.

Pertanto il costo corrispondente all'esecuzione delle opere di ristrutturazione da sostenere per far passare gli immobili dallo stato manutentivo scadente a quello ottimo è assunto in **€/m² 740,00** arrotondati. Tale importo costituisce la sommatoria dei costi relativi alle opere di ristrutturazione sulla singola unità immobiliare pari a €/m² 540,00 e quelli relativi alle opere sull'edificio, circa €/m² 200,00. Quest'ultimo costo è corrispondente ordinariamente al 25%-30% dell'importo complessivo (tale valore è stato opportunamente confrontato con informazioni acquisite presso imprese specializzate nel settore ed omogeneizzato tramite opportuni coefficienti di aggiustamento per tener conto delle differenze tra l'opera a cui sono riferiti tali costi e il prodotto edilizio cfr. "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano ed. DEI del 2024 tipologia edilizia "*L3-OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA – Facciate, copertura, spazi ed impianti comuni edificio abitazioni e uffici*"). Quindi per far passare gli immobili tra gli stati di manutenzione scadente <> normale <> ottimo, si assumono i corrispondenti prezzi impliciti pari ordinariamente alla metà circa dei costi sopra determinati, ossia **€/m² 270,00** (unità immobiliare) e **€/m² 100** equivalente a circa **7,7 %** del prezzo unitario medio rilevato per ogni comparabile rilevato Pci (relativamente all'edificio).

3.4.1.5. REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE

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'i-esimo in comparazione, per ciascuna caratteristica;

- le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono fra le differenze di quantità/punteggio e i corrispondenti prezzi impliciti, riportati nella tabella precedente.

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

$$P_{\text{corretto}} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$$

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

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

Nel caso in esame, nessuno dei *comparable* ha superato tale soglia percentuale di scostamento.

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Provinciale - Territorio
Via Sorbanella, 30 - 25125 Brescia tel. 0308354111 - dp.brescia@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject) S1		
		Ca		Cb		Cc		Cd				
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
N.	Identificativo											
c1	Consistenza ragguagliata	-15,00	-17.962,03	-10,00	-11.974,68	6,00	7.184,81	3,00	3.592,41			
c2	Livello di piano dell'ulu	-3,00	-18.921,00	-3,00	-15.041,40	-3,00	-12.720,00	-4,00	-18.020,00			
c3	Orientamento prevalente dell'ulu	-2,00	-8.568,00	0,00	0,00	-2,00	-5.760,00	0,00	0,00			
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c5	Stato manutentivo dell'ulu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c6	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c7	Numero di affacci	1,00	5.117,00	1,00	4.067,80	1,00	3.440,00	0,00	0,00			
c8	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c9	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c10	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c11	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
CORREZIONE DEL PREZZO												
		Σ ΔP _i		-22.948,28		-7.855,19		-14.427,59				
		P' _C		94.600,00		80.000,00		85.000,00				
		P' _C + Σ ΔP _i		71.651,72		72.144,81		70.572,41				
1 ^a SINTESI		P _C corretto		1.038,43		1.045,58		1.022,79		prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/m²)		1.061,72
		Δ _{medio} %				-1,52%		-3,67%		% di scostamento accettato		10%
		Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1 ^a sintesi (€)		73.258,68

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject) S2		
		Ca		Cb		Cc		Cd				
		Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
N.	Identificativo											
c1	Consistenza raggiagliata	-15,00	-17.962,03	-10,00	-11.974,68	6,00	7.184,81	3,00	3.592,41			
c2	Livello di piano dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-4.505,00			
c3	Orientamento prevalente dell'uiu	-2,00	-8.568,00	0,00	0,00	-2,00	-5.760,00	0,00	0,00			
c4	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c5	Stato manufattivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c6	Stato manufattivo dell'edificio (Sup. Comparable)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c7	Numero di affacci	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-3.655,00			
c8	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c9	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c10	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c11	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-26.530,03		-11.974,68		1.424,81		-4.567,59			
	P'_C		119.000,00		94.600,00		80.000,00		85.000,00			
	$P'_C + \Sigma \Delta P_i$		92.469,97		82.625,32		81.424,81		80.432,41			
1^a SINTESI	p_C corretto		1.340,14		1.197,47		1.180,07		1.165,69	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)	1.220,84	
	$\Delta_{resid}/\%$		9,77%		-1,91%		-3,34%		-4,52%	% di scostamento accettato	10%	
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	84.237,96	

3.4.1.6. SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Il risultato fornito dalla procedura MCA applicata per il calcolo del valore unitario di mercato è pari a:

- **€/m² 1.061,72** per il *subject S1*, appartamento al piano terra e box auto;
- **€/m² 1.220,84** per il *subject S2*, appartamento al piano primo e box auto.

Tali valori rientrano nell'intervallo delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite alla zona D3 in cui ricadono gli immobili, relative al secondo semestre dell'anno 2023 (ultimo semestre pubblicato), riportate nel paragrafo § 3.3.3. *Indicatori di mercato* (lo scostamento risibile del +1,37% del valore unitario del *subject S2* si ritiene accettabile).

Si ricavano i rispettivi valori di mercato di ciascun bene oggetto di stima moltiplicando le relative superfici commerciali per i valori unitari sopra riportati e pertanto si ottiene:

m² 69,00 x €/m² 1.061,72 = € 73.258,68 per il *subject S1*, in c.t. **€ 73.000,00**

m² 69,00 x €/m² 1.220,84 = € 84.237,96 per il *subject S2*, in c.t. **€ 84.000,00**

3.5. DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

L'indennità di occupazione è un ristoro o risarcimento dovuto dall'occupante di un immobile al proprietario, dal momento che l'immobile stesso non venga riconsegnato e dura fino alla sua restituzione. Tale risarcimento è correlato alla perdita della disponibilità del bene da parte del proprietario e dall'impossibilità per costui di conseguire un'utilità anche solo potenziale, ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera dello stesso.

L'utilità potenzialmente ricavabile del compendio immobiliare in oggetto si traduce nel valore locativo dello stesso bene. Pertanto, in riferimento allo scopo, si procede alla determinazione del risarcimento complessivo utilizzando a base del calcolo il canone unitario mensile di mercato. Il canone annuale ottenuto viene maggiorato degli interessi legali applicati alle singole scadenze (Rif. Sentenza Corte di cassazione, sezione seconda civile, 1 marzo 2011, n. 5028).

3.5.1. ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

In relazione a quanto sopra esposto considerando che l'indennità di occupazione da determinare è relativa ad un bene confiscato alla criminalità organizzata e

referibile ad un breve periodo, corrente dal **14/09/2023** fino al **15/05/2024**, si procede con un approccio di tipo reddituale. Detto criterio è utile qualora siano noti i dati reddituali ed il valore di mercato del bene poiché consente di ricercare il canone di mercato ponendo in relazione il valore ed il saggio di capitalizzazione attribuibile al bene stesso. Tale relazione è rappresentata dalla seguente espressione:

$$C = V \times r$$

C: canone annuo base a far data dal 14/09/2023;

V: valore di mercato stimato del bene;

r: saggio di fruttuosità.

A tale proposito si ritiene coerente la determinazione del canone in base alle indicazioni relative al saggio medio di zona desunto dalle pubblicazioni dell'OMI. Il saggio medio per la destinazione residenziale tipologia *Abitazioni civili* - Stato Normale nel secondo semestre del 2023 nella zona OMI D3 è pari al 3,70%, indicativo dell'andamento nel mercato locale.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Provincia di Brescia Comune di Passirano - Zona: D3 – Fascia:” D” Periferica Descrizione: Frazione Monterotondo			
Tipologia edilizia	Stato	Saggio	
		r min	r max
2° semestre 2023			
Abitazioni civili	Normale	3,7	3,7

Ai fini della presente valutazione si utilizza il suddetto saggio poiché riferito all'ultimo semestre pubblicato. A tale proposito si ritengono validi ai fini del calcolo dell'indennizzo di occupazione, i valori di mercato dei beni determinati nel paragrafo specifico (§ 3.4.1.6. *Sintesi valutativa e Verifica dei risultati*).

Sostituendo nella formula sopra citata i valori acquisiti si ottiene un canone annuo base da conferire ai cespiti in valutazione *subject S1* e *subject S2*, pari a:

$$C = € 73.000,00 \times 3,7\% = € 2.701,00 \text{ in c.t. } \mathbf{€ 2.700,00} \text{ per il } \textit{subject S1}$$

$$C = € 84.000,00 \times 3,7\% = € 3.108,00 \text{ in c.t. } \mathbf{€ 3.100,00} \text{ per il } \textit{subject S2}$$

Si ricavano i seguenti canoni di mercato di ciascuna delle unità immobiliari oggetto di stima riferiti alla superficie netta ragguagliata:

- per l'appartamento al piano terra (subalterno 53):
 $\text{€ } 2.700,00 / \text{m}^2 \text{ } 58,00 \times \text{m}^2 \text{ } 48 = \text{€ } 2.234,48 \text{ in c.t. } \textbf{€ 2.235,00}$
- per il box auto annesso (subalterno 42):
 $\text{€ } 2.700,00 / \text{m}^2 \text{ } 58,00 \times \text{m}^2 \text{ } 10 = \text{€ } 465,51 \text{ in c.t. } \textbf{€ 465,00}$
- per l'appartamento al piano primo (subalterno 54):
 $\text{€ } 3.100,00 / \text{m}^2 \text{ } 55,00 \times \text{m}^2 \text{ } 43 = \text{€ } 2.423,64 \text{ in c.t. } \textbf{€ 2.425,00}$
- per il box auto annesso (subalterno 46):
 $\text{€ } 3.100,00 / \text{m}^2 \text{ } 55,00 \times \text{m}^2 \text{ } 12 = \text{€ } 676,36 \text{ in c.t. } \textbf{€ 675,00}$

I canoni così determinati individuano i valori locativi riferiti alla annualità del 2023 a far data dal 14/09/2023.

3.5.2. SINTESI VALUTATIVA DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

I suddetti valori di locazione si utilizzano a base del calcolo del canone annuo, aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, maggiorato degli interessi legali applicati alle singole scadenze. Nel caso in esame tale aggiornamento non viene eseguito poiché la prima annualità non risulta ancora conclusa.

NORMA ATTUATIVA	PERIODO DI VALIDITÀ	MISURA TASSO INTERESSE LEGALE
DM del 13.12.2022	Dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023	5%
DM del 29.11.2023	Dal 1° gennaio 2024	2,5%

Tabella dei tassi di interesse legali

Nelle tabelle sottostanti si riportano i conteggi relativi alla determinazione dell'indennità di occupazione delle due unità immobiliari oggetto di stima:

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE - APPARTAMENTO sub. 53									
Periodo		N. Giorni	Indice ISTAT variazione % annuale (cfr. mese di gennaio)	75% della variazione ISTAT	Canone di locazione annuale rivalutato	Tasso d'interesse legale	Interessi legali	Indennità di occupazione	
dal	al								
14/09/2023	31/12/2023	109	-	-	2.235,00 €	5,00%	33,37 €	700,81 €	1.554,40 €
01/01/2024	15/05/2024	136	-	-		2,50%	20,82 €	853,59 €	
		245					54,19 €		1.554,40 €

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE - BOX AUTO sub. 42									
Periodo		N. Giorni	Indice ISTAT variazione % annuale (cfr. mese di gennaio)	75% della variazione ISTAT	Canone di locazione annuale rivalutato	Tasso d'interesse legale	Interessi legali	Indennità di occupazione	
dal	al								
14/09/2023	31/12/2023	109	-	-	465,00 €	5,00%	6,94 €	145,81 €	323,40 €
01/01/2024	15/05/2024	136	-	-		2,50%	4,33 €	177,59 €	
		245					11,27 €		323,40 €

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE - APPARTAMENTO sub. 54									
Periodo		N. Giorni	Indice ISTAT variazione % annuale (cfr. mese di gennaio)	75% della variazione ISTAT	Canone di locazione annuale rivalutato	Tasso d'interesse legale	Interessi legali	Indennità di occupazione	
dal	al								
14/09/2023	31/12/2023	109	-	-	2.425,00 €	5,00%	36,21 €	760,39 €	1.686,54 €
01/01/2024	15/05/2024	136	-	-		2,50%	22,59 €	926,15 €	
		245					58,80 €		1.686,54 €

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE - BOX AUTO sub. 46									
Periodo		N. Giorni	Indice ISTAT variazione % annuale (cfr. mese di gennaio)	75% della variazione ISTAT	Canone di locazione annuale rivalutato	Tasso d'interesse legale	Interessi legali	Indennità di occupazione	
dal	al								
14/09/2023	31/12/2023	109	-	-	675,00 €	5,00%	10,08 €	211,65 €	469,44 €
01/01/2024	15/05/2024	136	-	-		2,50%	6,29 €	257,79 €	
		245					16,37 €		469,44 €

Per le annualità seguenti, nel caso l'utilizzo attuale persista, il canone è da aggiornare in base ai futuri indici ISTAT (ultimo mese pubblicato).

CONCLUSIONI

L'“Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata” (ANBSC) con nota prot. n. 81182 del 04/12/2023, acquisita al protocollo n. 312770 in data 05/12/2023, ha richiesto a quest'Ufficio la redazione di una relazione di stima attinente a due immobili a destinazione residenziale ed annessi box auto, ai fini della confisca disposta con procedimento n.15/20 M.P. presso il Tribunale di Brescia con decreto n. 8 del 16/05/2017, dep. il 25/05/2017, riformato dalla Corte d'Appello di Brescia con Decreto n.2/23 R.G.N., dep. 21/02/2023, divenuto definitivo in data 14/09/2023 a seguito di sentenza emessa dalla Corte di Cassazione nell'ambito del proc. Pen. 11738/23 R.G..

La stima è relativa a due immobili a destinazione residenziale con annessi box auto, ubicati nel comune di Passirano in via Galliano al numero civico 1/A, identificati al Catasto Fabbricati con la sezione NCT foglio 11, particella 312 subalterno 53 (appartamento al piano terra) e subalterno 42 (box auto), subalterno 54 (appartamento al piano primo) e subalterno 46 (box auto). Gli stessi risultano intestati per l'intera quota alla società “PROJECT CONSULTING DI MAFFEZZONI R. & C. S.N.C.” con sede in Passirano (BS), C.F. 03498360175.

La richiesta è stata inoltrata al fine di determinare il più probabile valore di mercato riferito all'attualità degli immobili in esame per un'eventuale alienazione e gli indennizzi annuali relativi alla loro occupazione a decorrere dal 14/09/2023 fino al 15/05/2024 (epoca della stima), escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

A tale scopo è stato richiamato l'Accordo di Collaborazione n. 400346 del 13 novembre 2023 sottoscritto tra questa Agenzia e l'Ente richiedente e la nota sopra citata con cui è stato acquisito l'incarico.

Per la verifica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, la raccolta degli aspetti economico-estimativi e la conoscenza dello stato dei luoghi, si è fatto riferimento:

- al sopralluogo esperito in data 1 marzo 2024 da quest'Ufficio congiuntamente al coadiutore incaricato dall'ente committente;
- alla documentazione fornita dalla committenza;
- alla documentazione fornita dall'ente comunale, anche a seguito di sopralluogo esperito in data 19 dicembre 2023, precedente a quello congiunto al fine della verifica di congruità urbanistica;

- alle informazioni presenti nella banca dati catastale e a quelle reperibili mediante le immagini satellitari;
- per tutte le caratteristiche dei beni non assumibili si è fatto riferimento ad una situazione ordinaria.

La stima, in relazione alla natura, all'ubicazione ed alla potenzialità dei beni, è stata effettuata utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico – MCA *Market Comparison Approach*.

Tenuto altresì conto dei seguenti limiti:

- non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro. Gli immobili in stima pertanto sono stati valutati liberi da ogni gravame/vincolo legale oltre che liberi da affittanze;
- la scrivente Agenzia non ha compiuto verifiche documentali in merito alle certificazioni urbanistiche e autorizzative prodotte presso gli Enti competenti considerando le stesse, ai fini valutativi, come regolari;
- nella documentazione acquisita dal Comune di Passirano, con particolare riferimento al *Verbale congiunto di sopralluogo urbanistico-edilizio n. 8/2023 (Art. 27 D.P.R. n. 380/01)*, relativamente all'abitazione subalterno 53 ed all'annesso box auto subalterno 42, si segnala che *"gli interventi risultano eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art. 37)"* pertanto, si è osservato quanto riportato al punto 5 dell'art. 6 del citato *Accordo di Collaborazione*:

"In assenza di informazioni/documentazioni utili alla stima, la perizia sarà effettuata nel presupposto – con le conseguenti ricadute sull'alea estimale, laddove lo stato di fatto non sia conforme ai presupposti adottati – che l'immobile/i sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari, nonché in regola con tutte le norme tecniche vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, di conformità degli impianti, di sicurezza e idoneità dei locali".

- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la zona interessata. Tuttavia, non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali esposte, si ritiene che:

- il più probabile valore di mercato all'attualità dell'appartamento di piano terra (subalterno 53) con l'annesso box auto (subalterno 42) nello stato di fatto sia pari a **€ 73.000,00** (Euro settantatremila/00) per la piena proprietà;
- il più probabile valore di mercato all'attualità dell'appartamento di piano primo (subalterno 54) con l'annesso box auto (subalterno 46) nello stato di fatto sia pari a **€ 84.000,00** (Euro ottantaquattromila/00) per la piena proprietà;
- le indennità di occupazione degli immobili costituenti il compendio da applicare per il periodo dal 14 settembre 2023 fino al 15 maggio 2024 sia pari a:
 - appartamento di piano terra (subalterno 53)
€ 1.554,40 (euro millecinquecentocinquantaquattro/40);
 - box auto (subalterno 42)
€ 323,40 (euro trecentoventitre/40);
 - appartamento di piano primo (subalterno 54)
€ 1.686,54 (euro milleseicentoottantasei/54);
 - box auto (subalterno 46)
€ 469,44 (euro quattrocentosessantanove/44).

Brescia, 17/05/2024

IL CAPO AREA
SERVIZI ESTIMATIVI E OMI
Gianluca Delmonaco
(firmato digitalmente)

LA DIRETTRICE
UFFICIO PROVINCIALE-TERRITORIO
Giuseppa Tusa
(firmato digitalmente)

L'originale del documento è conservato presso l'Ufficio emittente