



AREA DELLE RISORSE E DELLO SVILUPPO DELL'AREA VASTA
SETTORE DELLA STAZIONE APPALTANTE - CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA DI AREA VASTA

Ufficio Razionalizzazione della Spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio

PERIZIA DI STIMA SINTETICA DI IMMOBILE SITO IN COMUNE DI BRESCIA

PREMESSA

La presente perizia di stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato di immobile sito in comune di Brescia allo scopo di procedere alla sua alienazione, tramite asta pubblica.

IDENTIFICAZIONE

Il bene immobile è ubicato in comune di Brescia in Piazza Tebaldo Brusato 20, situato nel centro storico di Brescia.

Il fabbricato è così identificato:

- Al Catasto Terreni:
 - Foglio 122 particella 110 Qualità Ente Urbano Superficie 1150 mq
 - Foglio 122 particella 114/parte Qualità Ente Urbano

- Al Catasto Fabbricati:
 - Foglio 122
 - Sezione Urbana
 - NCT Particelle 110 – 114 sub. 1
 - Foglio 7 Sezione Urbana BRE
 - Particella: 887 sub. 2 Foglio 7
 - Sezione Urbana CAI Particelle 3754 sub. 2

A nord confina con Fabbricato a corte di proprietà privata identificato al CT alla particella 93 e 89 del foglio 122, ad est ed a sud con la Caserma Carabinieri identificata al CT con le particelle 111 114 a particella 156, e ad ovest con la piazza Tebaldo Brusato.

Il tutto come rappresentato nell'allegato estratto di mappa catastale.

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato all'interno della perimetrazione della cinta muraria cittadina, alla base della collina del Cidneo su cui si erge il "Castello" e si affaccia sulla piazza del "Vecchio Mercato", caposaldo di Via Musei, costituente sorta di "cardo" del tessuto stradale d'epoca romana, filo conduttore di interconnessione con il Broletto e Piazza Duomo, passando attraverso importanti testimonianze d'epoca romana e longobarda. In corrispondenza degli Uffici Provinciali di piazza T. Brusato n. 20, vi è la fermata della linea urbana n. 18 e a distanza di circa m. 400 (piazza Arnaldo) di n. 3 linee del TPL urbano, cui si aggiungono 135 coppie di corse di linee TPL extraurbane verso l'area gardesana, il mantovano ed il veronese, oltre a 83 coppie di corse di linee TPL extraurbane verso il sud della provincia ed il cremonese, linee che collegano il comparto verso il centro cittadino anche con la Stazione ferroviaria e la metropolitana.

Gli Uffici Provinciali si affacciano su piazza Tebaldo Brusato, riqualificata urbanisticamente sul disegno delle piazze "alla francese", con presenza di importanti essenze d'alto fusto lungo tutto il perimetro; inoltre, lungo il fronte est del compendio immobiliare, è presente "la lingua" iniziale dei giardini che, senza soluzione di continuità, collegano piazza Arnaldo verso nord con il colle Cidneo e verso sud con i bastioni di Canton Mombello.

Gli Uffici Provinciali dispongono di spazi su area privata (piazzale interno e autorimesse), oltre a spazi ad uso pubblico sulla piazza medesima e su Piazza Arnaldo, ove vi è anche un parcheggio multipiano.

Il compendio beneficia di una localizzazione strategica per collegamenti, vicinanza di servizi e presenza di ampie aree a verde e si trova in posizione tale da costituire, oltre la cortina di edifici che coronano la piazza, quasi un unicum con il suggestivo tessuto storico residenziale della "vecchia Brescia", scandito da "carrugi" e spazi aperti di approccio al centro città. Fare clic qui per immettere testo.

DESCRIZIONE

Trattasi di un palazzo a corte con ampio cortile interno, disposto su tre piani fuori terra più ampia sottotetto, con l'accesso dall'androne direttamente su piazza Tebaldo Brusato.

L'edificio non presenta alcuna caratteristica che permetta di definirlo un palazzo di prestigio.

L'impianto di riscaldamento è servito dal teleriscaldamento cittadino con caloriferi in ghisa. È presente impianto di raffrescamento.

Negli anni sono stati effettuati numerosi degli interventi di manutenzione nel compendio immobiliare, al fine di garantirne l'ottimale fruibilità e la buona conservazione.

Piano Terra: è costituito da tre corpi: uno che si sviluppa sul lato destro dell'androne insistente sotto la Caserma dei Carabinieri ed è composto sul lato ampio corridoio, ampia sala riunioni, 3

uffici e servizi igienici, il secondo si estende sul lato sinistro dell'androne a forma di elle ed è composto da 8 locali uso ufficio, corridoi, servizi igienici vano scala e vano ascensore.

Il terzo corpo, a chiusura ad est del cortile, al piano terra autorimesse, al piano rialzato 4 locali adibiti ad uffici.

Piano Terra:

Edificio: mq 897, H 4,45 (1° 2° corpo) H 2,80 (3° corpo)

Androne-ingresso: mq 65

Porticato: mq 74;

Cortile interno: mq 290

Piano Primo: Il corpo del piano primo, che rispecchia sostanzialmente la disposizione del piano terra, presenta soffitti a botte ed è composto da 16 locali uso ufficio, 4 bagni, corridoi, vano scala e vano ascensore.

Piano Primo: mq 770, H 4,45

Piano Secondo: la disposizione del piano secondo ricalca quella degli altri 2 piani (con l'esclusione del corpo est a chiusura de cortile), È composto da 15 locali uso ufficio, bagno, vano scala e vano ascensore.

Piano Secondo: mq 647, H 3,40

Piano Terzo: è costituito dalla soffitta (utilizzata come archivio)

Piano Terzo: mq 290, H colmo 3,20 1° tamponamento 1,20

La superficie commerciale, applicati i coefficienti correttivi, risulta essere di mq **2536**.

L'immobile risulta essere in buono stato.

La struttura ha solette in c.a. e tetto in c.a. con sovrastanti coppi.

Gli intonaci sia interni che esterni sono al civile.

I pavimenti sono in graniglia nei corridoi di servizio e per la maggior parte degli uffici, in marmo nell'androne e nelle scale, ed in parquet in 3 locali posti al 2° piano.

I rivestimenti dei servizi sono in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno, alcuni con vetro camera, tutti con tapparelle in legno. I serramenti interni sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è servito dal teleriscaldamento cittadino con caloriferi in ghisa.

É presente impianto di climatizzazione. L'impianto elettrico è a norma.

PROVENIENZA

Atto di compravendita stipulato in data 29/12/1910, registrato a Brescia il 07/04/1911 al Vol. 184 n. 184 n. 2368 mod. 1 e trascritto il 17/05/1912 al n. 2443/1360.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è individuato nello strumento urbanistico vigente Comunale come NS01 “Nucleo Antico Principale”

CRITERI E METODI DI STIMA

Per la determinazione del valore, cautelativamente, sono stati presi in considerazione i valori OMI nel Comune di Brescia Fascia Centrale/Centro Storico Anno 2018 Semestre 2 e i valori del listino dei valori degli immobili rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia Aprile-ottobre 2018 n. 2 Anno XXIII e comparando anche gli interventi di trasformazione dell'immobile.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Preso atto della natura, della consistenza dell'immobile, tenuto conto stato conservativo e manutentivo, considerata la zona di ubicazione e l'unicità dell'immobile stesso, la sua destinazione urbanistica, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, tenuto conto della notevole consistenza immobiliare e dei soggetti interessati al tipo di immobile in oggetto.

In conclusione, si ritiene che per la vendita il miglior prezzo di mercato a corpo è il seguente:

a corpo €. 5.072.000,00
(cinquemilionisettantaduemila/00)

Il Tecnico
geom. Giuliano Tarletti

Brescia, 03 maggio 2019

Allegati:

- Allegato 1 - Estratto mappa foglio 122
- Allegato 2 - Documentazione fotografica
- Allegato 3 - Estratto PGT – Comune di Brescia