PROVINCIA
DI BRESCIA

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.

UBICAZIONE

Il bene immobile è ubicato in Comune di Brescia in via Ziziola angolo via San Zeno, situato nella immediata periferia sud di Brescia nei pressi dello svincolo della tangenziale sud (S.P. BS n.11 "Padana Superiore") tra la struttura del Palatenda "Gran Teatro Morato" e gli impianti ed uffici dell'A2A di Brescia.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso edilizio, già denominato "Villa Paradiso" è costituito da un fabbricato fronte strada con ingresso dalla via Ziziola.

Il corpo principale è costituito da tre piani fuori terra con due vani al piano interrato. Il corpo secondario (ex officine) è costituito da un unico piano con annessa torretta (ex piccionaia).

Esiste in lato sud dell'edificio una vasta pertinenza scoperta in parte in terra battuta inghiaiata ed in parte in stato di abbandono con allignante vegetazione spontanea.

L'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 (art. 10 comma 1) con Decreto del 25/01/2006 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia.

Nella relazione storico artistica della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia è stato riportato quanto segue:

"L'immobile si configura come un significativo complesso settecentesco dotato di un oratorio che, nonostante le destinazioni d'uso più recenti, ha mantenuto gran parte delle prerogative originarie.
In particolare, è da segnalare un salone affrescato con decorazioni settecentesche di notevole interesse storico artistico, ancora in discreto stato di conservazione e di lettura, nonostante la sala sia attualmente adibita a magazzino militare.
La dimora presenta anche annessioni tardo-ottocentesche ed alcuni interventi del primo Novecento, in particolare la limonaia sovrastata da una torretta neogotica all'interno del parco che risulta già sottoposto a tutela paesistica con provvedimento ministeriale del 20/09/1944 ai sensi della L. 1497/39 ora parte III del D.Lgs. 42/2004.
Si segnala, inoltre, che il fabbricato insiste su un'area a rischio archeologico ed è pertanto sottoposto all'osservanza dell'art. 90 D.Lgs. 42/2004".

Con nota del 16/03/2006 n. 3594 di prot. è stata rilasciata autorizzazione alla alienazione dell'immobile da parte della Direzione Regionale citata, *"in quanto la stessa non ne pregiudica la conservazione o il pubblico godimento. Le destinazioni d'uso compatibili con caratteri storico-artistici e tali da non recare danno alla sua conservazione saranno le seguenti: residenziale, terziario, attività socio-culturali."*

L'immobile è concesso in uso gratuito con contratto di comodato stipulato in data 12/01/2017 con scadenza il 31/12/2021 al Ministero della Giustizia – Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria – Direzione della Casa Circondariale di Brescia "Nerio Fischione". Si evidenzia che ai sensi dell'art. 2 del citato contratto la Provincia di Brescia, può in qualunque momento disporre la restituzione dell'immobile, con preavviso di mesi 6.

L'Amministrazione Penitenziaria ha provveduto, negli anni '90 a ristrutturare la parte ovest del fabbricato (circa il 50% dell'intero edificio) mentre la parte est in angolo con la via San Zeno si trova in stato di abbandono ed avanzato stato di degrado strutturale, nel 2018 sono stati effettuati lavori di restauro e ristrutturazione della copertura a tutela del fabbricato storico.

Si riportano di seguito i dati fisici dell'immobile:

Superficie fondiaria	= 6.419 mq
Superficie coperta	= 1.579 mq
Superficie scoperta	= 4.840 mq
Superficie lorda di piano	= 3.100 mq

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni l'immobile risulta censito nel comune Censuario di Brescia con le particelle:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq
232	19	Ente Urbano	90
	25	Ente Urbano	14
	33	Ente Urbano	4.840
	37	Ente Urbano	1.050
	386	Ente Urbano	425

Al catasto Fabbricati l'immobile risulta censito nel comune Censuario di Brescia:

Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita Euro
SAL/16	172–9107-9108-9109	B/2	19.604 mc	16.199,37
NCT/232	386	Area Urbana	425 mq	0,00

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è individuato nello strumento urbanistico vigente Comunale "(NTA art. 55) - Attrezzature e Spazi aperti ad uso e di interesse pubblico".

PROVENIENZA

L'immobile di che trattasi è pervenuto in proprietà alla Provincia di Brescia dall'Opera Pia Prevenzione Antitubercolare "Villa Paradiso" in data 28/12/1977 con atto n. 14125 di rep. e n. 1795 di raccolta del Notaio Giuseppe Annarumma con sede in Brescia, registrato a Brescia il 29/12/1977 al n. 8153 Mod. 71/M Pubblici, ivi trascritto alla Conservatoria RR.II. il 11/01/1978 n. 740 di Rep. Gen. e n. 577 di Rep. Part.

CRITERI E METODI DI STIMA

Per la determinazione del valore, cautelativamente, sono stati presi in considerazione i valori OMI nel Comune di Brescia Fascia Periferica/Q.RE LAMARMORA SUD, ZIZIOLA 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 considerazione della destinazione di P.G.T., nonché il vincolo storico artistico decretato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, esteso anche all'area per rischio archeologico, è possibile valutare l'immobile secondo il prezzo di mercato di vendita a seguito di una ristrutturazione conservativa e restauro delle parti architettoniche di particolare pregio.
Si possono quantificare in € 1.500,00 al mq i costi per gli interventi di restauro e ristrutturazione relativi a circa il 50% della SLP ed in € 1.200,00 al mq i costi per la sola ristrutturazione ed adeguamento funzionale, per un importo complessivo di € 4.185.000,00.

Valutando prudenzialmente in € 2.310,00 al mq il valore di mercato dell'immobile post ristrutturazione corrispondente ad un prezzo di mercato di € 7.161.000,00, detraendo i costi di ristrutturazione è possibile valutare in € 2.976.000,00 il valore dell'immobile all'attualità.

Tuttavia, si reputa opportuno ridurre il valore anzidetto del 30%. I fattori di tale riduzione di valore dipendono dallo stato di occupazione dell'immobile che non ne consente l'immediata disponibilità, dalla ubicazione situata nelle immediate vicinanze del termovalorizzatore e del Gran Teatro Morato e dal tipo di alienazione a pubblico incanto tesa a favorire la gara.

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

a corpo euro 2.100.000,00
(duemilionicentomila/00)

Il Tecnico
geom. Giuliano Tarletti

Brescia, 08 agosto 2019

Allegati:

- Allegato 1 - Estratto mappa foglio 232
- Allegato 2 - Documentazione fotografica
- Allegato 3 - Estratto PGT – Comune di Brescia