



GIANFRANCO FERRARI
CONSULENTE IMMOBILIARE - PERITO TRIBUNALE
VIA M. BETTINZOLI 34 - 25124 BRESCIA - TEL. +39 3201797690
P.I. 02935150173 - CF. FRR GFR 58H07 B157W

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

"Scuderia" ex-pertinenza della Villa Antona Traversi.

Comune di **MAPELLO (BG)**, via Villa Gromo, n°2



Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia n.54 Cat. VIII -Periti Estimatori -
Ruolo dei Periti e degli Esperti della Provincia di Brescia n.282 C.C.I.A.A.
Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia Codice Operatore n.14 - e mail:
g.ferrari1958@gmail.com



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

COMMITTENTE :

PROPRIETA' :

OGGETTO :

Valutazione Immobiliare asseverata, "Fair Value" alla data di marzo 2019.
Tipologia: Complesso di **Fabbricati Rurali** – **Tipologia specifica:** "Scuderia" ex-pertinenza della Villa Antona Traversi.

UBICAZIONE :

Comune di **MAPELLO (BG)**, via Villa Gromo, n°2
Il Comune di Mapello ha circa 6.800 abitanti, una superficie di 8,66 Km², a 250 m. di altitudine sul livello del mare, Sei Frazioni, (Frazione Valtrighe ove è ubicato il complesso immobiliare oggetto di perizia), classe sismica 4 (Sismicità molto bassa), dista ca. 10 Km da Capoluogo Orobico. Ben servito da Strade Provinciali e Statali, servito dalla Stazione Ferroviaria Ambivere-Mapello. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di "edifici nobiliari di pregio" quali Villa Antona Traversi (Limitrofa al complesso immobiliare oggetto della presente perizia) e Villa Martinelli (location per matrimoni, famosa nel mondo).
Numerosi sono anche i sul territorio: il Palazzo Colombo-Zefinetti-Peruta del XVII secolo e appartenuto a nobili famiglie mapellesi, il Palazzo Scotti che al proprio interno presenta numerosi affreschi.
In ambito religioso merita menzione la chiesa parrocchiale di San Michele Arcangelo. Edificata verso la fine del XVIII secolo in luogo di un precedente edificio di culto risalente al XII secolo



GIANFRANCO FERRARI
CONSULENTE IMMOBILIARE - PERITO TRIBUNALE
VIA M. BETTINZOLI 34 - 25124 BRESCIA - TEL. +39 3201797690
P.I. 02935150173 - CF. FRR GFR 58H07 B157W

PREMESSA :

- ◇ Con lettera d'incarico del 11 marzo 2019, il **Committente**, dava mandato per la valutazione dei beni indicati in oggetto al sottoscritto **Esperto Valutatore FERRARI GIANFRANCO**, nato a Brescia il 07/06/1958, avente studio in Brescia, Via M. Bettinzoli n. 34, C.F.: FRRGFR58H07B157W iscritto all'**Albo dei Periti ed Esperti** della Camera di Commercio di Brescia al **N°352, REA N. BS-1996-393554**; all'Elenco dei Consulenti Tecnici **C.T.U., Categoria "Periti Estimatori"**, presso il Tribunale di Brescia al **N°54, Categoria VIII**; membro Comitato Perizie e Stime c/o la CCIAA di Brescia; membro Comitato Consultivo "Osservatorio Mercato Immobiliare" **O.M.I. c/o Agenzia delle Entrate Bs**.
- ◇ Lo scrivente, in data 11 marzo 2019, accettava l'incarico alle condizioni indicate nella lettera, allegata al presente rapporto di valutazione immobiliare.
- ◇ L'incarico viene assunto nella qualità di **Valutatore Indipendente Esterno**, quindi senza legami materiali con il cliente, o con soggetti che agiscono per conto del cliente, o con l'oggetto dell'incarico.
- ◇ La valutazione viene effettuata in conformità agli "**European Valuation Standard (E.V.S.)**".

QUESITO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE :

- ◇ Quesito: Valutazione Immobiliare avente scopo di determinare il più probabile valore di mercato (Fair Value) effettuando i necessari rilevamenti e scegliendo i criteri di stima ritenuti più idonei dall'Esperto Valutatore.

DOCUMENTAZIONE :

Per lo svolgimento del presente incarico, il Committente ha posto a disposizione la seguente documentazione di base:

- ◇ Norme Tecniche di Attuazione del PRG - PGT
- ◇ Copia estratto di mappa aggiornato Catasto terreni
- ◇ Documenti catastali.
- ◇ Copia Atti di provenienza da cui si possa desumere che gli immobili sono stati trasferiti al venditore in virtù di atti validi ed efficaci, in conformità alle leggi applicabili, ed in relazione a detti trasferimenti, sono stati regolarmente adempiuti ed assolti tutti gli obblighi, oneri, trascrizioni e altre formalità, nonché nei confronti di qualsiasi terzo ed autorità amministrativa.
- ◇ Verifica di CONFORMITA' EDILIZIA a norma delle vigenti leggi,



GIANFRANCO FERRARI
CONSULENTE IMMOBILIARE - PERITO TRIBUNALE
VIA M. BETTINZOLI 34 - 25124 BRESCIA - TEL. +39 3201797690
P.I. 02935150173 - CF. FRR GFR 58H07 B157W

DESTINAZIONE D'USO ATTUALE :

Allo stato attuale, complesso di vetusti fabbricati rurali ex-pertinenza della Villa Settecentesca "Antona Traversi".

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE :

Rogito notaio JEAN-PIERRE FARHAT di Bergamo, del 31/07/2007, Repertorio N° 163765, Raccolta N° 4877, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bergamo 1 in data 06/08/2007 al n. 13832; trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo in data 06/08/2007 ai nn. 53608/30961 (I logo) e nn. 53609/30962 (II logo).

VINCOLI LEGALI :

L'esito relativo alle ispezioni presso la conservatoria dei registri immobiliari di BERGAMO risulta che l'immobile in oggetto è gravato da iscrizioni ipotecarie/giudiziali, a favore della Banca Popolare di Bergamo.=

DATI CATASTALI :

Comune di MAPELLO (BG) Via Villa Gromo n.2;

Ufficio Provinciale di Bergamo, Comune di Mapello – Sezione Urbana NCEU:

| Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | Consistenza | R.C. Euro |
|--------|------------|------------|------------------------|--------|-------------|-----------|
| 12 | 6445 | 701 | B.C.N.C. ai SUB 2-3 | | | |
| 12 | 6445 | 2 | C/2 | 2 | 456 mq | 894,92 |
| 12 | 6445 | 3 | C/6 | 2 | 721 MQ | 1.266,04 |





GIANFRANCO FERRARI
CONSULENTE IMMOBILIARE - PERITO TRIBUNALE
VIA M. BETTINZOLI 34 - 25124 BRESCIA - TEL. +39 3201797690
P.I. 02935150173 - CF. FRR GFR 58H07 B157W

COERENZE -CONFINI :

Particella 6445/2, da Nord in senso orario: Via Villa Gorno, Particella 6446, Particella 1343, Via G. Marconi;
Particella 6445/3, da Nord in senso orario, Via Villa Gromo, Particella 6445/702, Particella 1383, proprietà di terzi-

OPERAZIONI VALUTATIVE :

1. Il sopralluogo:

Esaminati i documenti relativi all'immobile in oggetto, lo scrivente ha effettuato la visita sopralluogo in data 08 marzo 2019, durante l'ispezione sono state scattate alcune fotografie, a testimonianza di quanto riportato nel presente rapporto.
Alla visita ha partecipato anche il Dr. Luigi Mantovani.

2. Analisi del Mercato Tipologico Locale:

Premessa:

Il valutatore, dispone di norma di una profonda conoscenza del mercato immobiliare in generale e in quello in cui opera; per migliorare la valutazione, determina in quale tipo di mercato si trova l'immobile.

- a. Analisi del mercato tipologico locale**, per accertare se lo stesso sia, nella congiuntura economica attuale - Debole, stagnante o in crisi - Mercato maturo, in declino - In ripresa e crescita - Euforico e/o dinamico in crescita verso la maturazione;

Le ricerche di mercato effettuate in loco, confrontate con quelle a livello nazionale dei vari centri studi, quali gli Osservatori di Nomisma, del Dipartimento del Territorio, e di altri, (Cresme, Censis, Consulente Immobiliare, Scenari Immobiliari, Borsino Immobiliare Locale), evidenziano che:

- ◇ Il mercato è caratterizzato da uno scarso interesse da parte degli investitori verso il Real Estate, il clima di fiducia dei consumatori è mutato, siamo in una fase di incertezza abbastanza diffusa e generalizzata, alla ricerca di un equilibrio tra domanda ed offerta con prezzi stagnanti, in certi casi al ribasso . **(Mercato in Crisi, Debole /Stagnante) . FASE DI RECUPERO**



b. Rapporto tra valore del suolo e valore del fabbricato a nuovo, per capire a quali soggetti è adatto, ed a chi si rivolge il mercato tipologico locale: - utilizzatori finali, imprese e/o promotori, in funzione dei risultati operativi .
Per effettuare la verifica è stato necessario procedere al rilevamento dei dati tipologici del segmento di mercato interessato, sia a livello Regionale che Nazionale.

Analizzati i parametri relativi all'immobile in oggetto, risulta abbastanza evidente che la domanda dei probabili acquirenti, possa essere esercitata da:

- ◊ **Promotore immobiliare**, soggetto o società interessati allo sviluppo di operazioni immobiliari, in cui esista la possibilità di ottenere margini di profitto, con destinazione ricettiva quale ristorazione; sale ricevimenti convegni; Ippoterapia ecc...
- ◊ **Impresa di Costruzione**, interessata allo sviluppo di operazioni immobiliari per proprio conto o per committenti, in cui il margine di profitto rientra nell'operatività della stessa.

c. Rating del valore riferito al mercato attuale

La valutazione dell'immobile in oggetto, dipende dall'analisi del mercato tipologico NON solo locale, dalla verifica del rapporto di congruità terreno/fabbricato.
Le analisi precedenti evidenziano il seguente risultato:

Considerate le valutazioni scaturite dalle analisi effettuate dal sottoscritto perito sull'immobile in oggetto, si può decretare che il valore finale determinato secondo i criteri ed i parametri applicati sarà:

- **Realizzabile a lungo termine, scontando il valore stimato.**

VERIFICA DI RISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI :

Rispondenza ai titoli abilitativi ad esso relativi, e alla strumentazione urbanistica generale ed attuativa, sotto due principali profili:

- a. Quantitativa:** esame della rispondenza delle consistenze edilizie correnti, delle superfici immobiliari, e calcolo della consistenza, desunto dalle misure grafiche delle planimetrie fornite dal Committente.

Le misurazioni sono effettuate per SLP (Superficie Lorda di Pavimento), o GFA (Gross Floor Area), separando le superfici primarie, da quelle secondarie e da quelle



di circolazione interna ed esterna, e per Superficie Commerciale secondo il mercato locale, come specificato nel Listino del Borsino Immobiliare di Bergamo, edito dalla C.C.I.A.A di Bergamo in concomitanza con la F.I.M.A.A. Confcommercio Bergamo.

Consistenza edilizia:

- Superficie Fondiaria Stimata 2.349 mq (Superficie Catastale tot. Particella 6445 = are 30)
- Superficie coperta complessiva dei Tre fabbricati è pari a circa 513,22 mq,
- Superfici catastali Sub. 2: 456 mq.
- Superfici catastali Sub. 3: 721 mq.
- Volume Urbanistico nello stato di fatto: 4.652,00 mc.



- b. Qualitativa:** esame della rispondenza delle destinazioni d'uso correnti con quelle autorizzabili con cambio di destinazione, con esame della situazione urbanistica e della conformità edilizia.

Dall'esame della documentazione si rileva che l'immobile è in regola con le norme edilizie vigenti:

Dall'estratto del P.G.T. vigente (Variante 2016), e dalle norme del Piano delle Regole, l'area identificata alle Particelle 6445 è inserita nell'Ambito "Centro Storico Valtrighe", con compilatura "Ristrutturazione e Ripristino "Grado 3".

Estratto dal P.G.T.(in allegato) PIANO DELLE Regole – Norme Tecniche:

14.4 Grado 3. Ristrutturazione e ripristino

Edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Prevede:

- il restauro delle facciate e le modificazioni delle aperture nella misura strettamente necessaria ad adeguarle con le trasformazioni interne;
- la creazione di nuove luci in coerenza con le caratteristiche architettoniche, dei volumi, partiti, tecnologie e materiali dell'edificio; dovranno comunque essere conservati tutti gli elementi di rilievo sia costruttivi che decorativi (volte, soffitti significativi, stipiti, pavimenti, camini, ecc...);
- la ristrutturazione distributiva.



GIANFRANCO FERRARI
CONSULENTE IMMOBILIARE - PERITO TRIBUNALE
VIA M. BETTINZOLI 34 - 25124 BRESCIA - TEL. +39 3201797690
P.I. 02935150173 - CF. FRR GFR 58H07 B157W

VERIFICA DI RISPONDENZA STRUTTURALE ED IMPIANTISTICA :

Verifica della rispondenza nella sua consistenza strutturale ed impiantistica, alla normativa tecnica di settore.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE :

il complesso immobiliare attualmente di tipo rurale e stato edificato a servizio della Villa Antona Traversi su un'area di proprietà della superficie fondiaria stimata di circa mq 2.349 (sup. catastale tot. mapp. 6445 = are 30.00) in posizione pedecollinare, agricola e boschiva; risulta interamente recitata e con presenza di piante di medio fusto.

Il complesso, situato tra via Marconi e via Villa Gromo, è formato da tre fabbricati ad uso agricolo, con destinazioni d'uso specifiche: locali deposito, ripostiglio e portico al piano terra; stalle e fienile al piano primo; fienile al piano secondo.

Il primo fabbricato (A), per metà costituito da un solo piano fuori terra e per la restante metà da due piani fuori terra, è situato a ridosso di via Villa Gromo, sul confine nord.

Il secondo fabbricato di maggior pregio (B), costituito da tre piani fuori terra (con il piano terra parzialmente controterra verso il lato est), si sviluppa in direzione nord-sud parallelo al lato ovest di Villa Antona Traversi. posta sul confine del terreno di proprietà

Il terzo fabbricato (C), costituito da due piani fuori terra, si trova sul confine sud dell'area di proprietà con il lato corto a confine con via Marconi.

La superficie coperta complessiva dei tre fabbricati è pari a circa mq 513,22.



Caratteristiche Edilizie e Ambientali:

- (A) fabbricato non di pregio, con strutture portanti in muratura di pietra e laterizio, copertura in legno e coppi.
- (B) fabbricato di pregio e in buono stato di conservazione, strutture portanti in muratura di pietra e laterizio, copertura in legno e coppi. Caratteristiche da mantenere in caso di ristrutturazione: copertura in coppi con lattonerie in rame, intonaci tipo a rinzaffo grosso o strollato, serramenti in legno, porte in legno, muratura prevalentemente in pietra.
- (C) fabbricato non di pregio, con strutture portanti in muratura di pietra e laterizio, parzialmente modificate in epoca recente con struttura in c.a., parziale copertura in legno e coppi.



Architettura: Storico Pregiata;
Finiture e Impianti: Minime;
Isolamento Acustico :Assente;
Parti Comuni:
Manutenzione :Scarsa;
Finiture Minime;;
Stato di conservazione (Degrado fisico, grado di obsolescenza) Pessimo –
Affaccio:Buono; Panorama Con vista;
Servizi e Trasporti: Medi/Vicini;
Contesto Ambientale Ottimo;
Parcheggi: Di Pertinenza;
Inquinamento: Normale;
Certificato Energetico: non esistente;
Stato Locativo: Canone e durata liberi
Anno di costruzione e/o ristrutturazione 1700/1800

METODO ESTIMATIVO E APPROCCI VALUTATIVI :

(Valuation Approaches or Methods)

Considerati i dati economici riferiti a beni immobili della stessa tipologia, nella località presa in esame, il quesito e lo scopo sopra espressi, il procedimento estimativo assunto per giungere ad una corretta valutazione è stato incentrato sulle seguenti fasi:




Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €16,00
SEDICI/00
01000460 00008832 01056001
00150620 27/03/2019 07:57:26
4578-00088 0FB9CEB75E263CB1
IDENTIFICATIVO : 01171342057537
-0 1 17 134205 753,7

GIANFRANCO FERRARI
CONSULENTE IMMOBILIARE - PERITO TRIBUNALE
VIA M. BETTINZOLI 34 - 25124 BRESCIA - TEL. +39 3201797690
P.I. 02935150173 - CF. FRR GFR 58H07 B157W

- 1- **Rilevamento** dei dati economici riferiti ad edifici ed aree della stessa tipologia oggetto di valutazione.
- 2- **Elaborazione** e verifica di congruità degli stessi.
- 3- Assegnazione delle **caratteristiche specifiche** e dei relativi parametri normalizzanti.
- 4- **Determinazione del valore**

Trattandosi di giudizio di valore, sono state effettuate verifiche con i procedimenti di stima fondati rispettivamente sul confronto (comparison approach) dei valori riferiti ad immobili aventi simili caratteristiche di quelli in oggetto, sul costo (cost approach) delle aree e dei fabbricati.

Nelle operazioni di stima si considera che alla fine del ciclo di vita di ogni immobile, tutte le spese accessorie, compreso il profitto, si distruggono, limitando il valore alla sola incidenza del suolo, dedotte le eventuali spese di bonifica e demolizioni in genere.

DEFINIZIONE DEGLI APPROCCI :

METODO DEL CONFRONTO – COMPARISON APPROACH, procedimento di stima del prezzo di mercato di un immobile, che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed un insieme di beni simili, contrattati di recente e di prezzo noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Questo metodo presuppone la disponibilità dei prezzi di compravendita di immobili simili riscontrati sul libero mercato, riferiti a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e reddituale.

METODO DEL COSTO – COST APPROACH, procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile nuovo o usato, attraverso la somma del valore del suolo edificabile e del costo di costruzione dell'edificio, comprensivi del profitto del promotore e di tutte le spese accessorie, quali tecniche, notarili, mediazioni, oneri comunali, spese generali, tenuto conto dell'eventuale deprezzamento.

Considera la possibilità che all'alternativa di uno specifico bene immobile, sia possibile costruirne uno identico, ipotizzando che in un mercato concorrenziale, nessun soggetto sia disposto a pagare un corrispettivo superiore al costo di acquisto di un suolo equivalente, sommato al costo della costruzione di un fabbricato alternativo, tenuto conto del profitto del promotore del Mercato Tipologico Locale, e del deprezzamento da vetustà e/o funzionalità.

Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia n.54 Cat. VIII -Periti Estimatori
Ruolo dei Periti e degli Esperti della Provincia di Brescia n.282 C.C.I.A.A.



GIANFRANCO FERRARI
CONSULENTE IMMOBILIARE - PERITO TRIBUNALE
VIA M. BETTINZOLI 34 - 25124 BRESCIA - TEL. +39 3201797690
P.I. 02935150173 - CF. FRR GFR 58H07 B157W

APPLICAZIONE DEGLI APPROCCI :

Il metodo fondato sul confronto, (Comparison Approach) presuppone la disponibilità sul mercato di beni simili, che non sempre corrispondono a quelli oggetto della presente valutazione; i valori di tali beni, dedotti da informazioni riscontrate NON solo in loco e reperite dai Network nazionali, Borse Immobiliari Italiane, e da prezzi proporzionali offerti per immobili simili, dà come risultato un valore di €. **450.000,00 (EuroQuattrocentocinquantamila/00)**.

Vengono riportate **alcune comparazioni verificate** in Regione Lombardia ed a livello nazionale:

- **Scuderia** Storica di **"Palazzo Arese Borromeo"** sita in Cesano Maderno (MB);
- **Scuderie "De Montel"** in Milano, Antiche Scuderie in Via Fetonte, angolo Via Achilli, a pochi passi da San Siro;
- **Scuderia San Carlo**; realtà Romana, Tipico esempio di ristrutturazione/riqualificazione con ricettività Turistica, Ristorante e Business con sale convegni ecc...
- A Brescia si rammenta il noto ristorante "La Sosta" ubicato nelle antiche **scuderie di Palazzo Martinengo delle Palle**.

Nota del Perito:

Da quando nel dopoguerra l'ippica ha dovuto fare spazio al calcio nei cuori degli Italiani gli impianti che sarebbe dovuta diventare la Newmarket italiana sono progressivamente, purtroppo, oggetto di abbandono e saccheggio. Solo pochissimi sono stati oggetto di riqualificazione e nuove destinazioni, che tra l'altro, sembrano vincenti.

Il metodo fondato sull'analisi dei costi (Cost Approach) di costruzione per la realizzazione di un immobile simile a quello in oggetto, considera di separare il valore dell'area, da quello delle costruzioni, nel loro stato: da ristrutturare.

Risultato dell'analisi:

- **Superficie commerciale** ragguagliata realizzabile MQ. 900,00.
- Valore dell'area e/o incidenza del suolo per ogni MQ di superficie commerciale, compreso costi accessori, pari ad €. 300/MQ
- **Valore della costruzione** esclusa di oneri comunali, spese tecniche, generali, quota di profitto, compreso deprezzamenti generali per vetustà = €. 200.000,00 (EuroDuecentomila/00)
- **Valore complessivo** €. **470.000,00 (Euro Quattrocentosettantamila/00)**



GIANFRANCO FERRARI
CONSULENTE IMMOBILIARE - PERITO TRIBUNALE
VIA M. BETTINZOLI 34 - 25124 BRESCIA - TEL. +39 3201797690
P.I. 02935150173 - CF. FRR GFR 58H07 B157W



IL GIUDIZIO DI VALORE :

Prima di procedere alla valutazione è utile ribadire due concetti importanti e cioè quello di **Valore** e di **Prezzo**:

Valore:

Aspetto economico che cerca di prevedere il probabile prezzo equo, attribuibile ad un bene in un determinato mercato di scambi. "Corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato." (IVS 1 3.1 – EVS S4.10 TEGoVA)

Prezzo:

Somma di denaro necessaria e corrisposta per l'acquisto di un determinato bene, in funzione delle sue caratteristiche, intese come variabili indipendenti; dato reale che si verifica al momento della compravendita. (Codice delle Valutazioni Immobiliari 2006)

Da tutto quanto sopra esposto:

1. Verificato lo stato dei luoghi, confrontati i risultati delle analisi e le classificazioni del Mercato Tipologico Locale attuale, del rapporto tra il valore del suolo e dell'edificio in questione riferito al margine di profitto, che insieme hanno contribuito alla determinazione del fatto che, allo stato attuale, secondo le condizioni del mercato immobiliare di riferimento, il valore sarà :
 - Realizzabile a lungo termine, scontando il valore stimato.
2. Valutata la consistenza edilizia e la rispondenza ai titoli abilitativi
3. Valutata la rispondenza strutturale ed impiantistica
4. Valutato l'andamento dell'economia nazionale, delle tendenze generali del mercato immobiliare, ed in particolare di quelle in corso nella tipologia di edifici simili, con particolare riferimento alla nicchia dedicata agli investimenti a reddito caratterizzati dai tempi di negoziazione e dal volume degli scambi.
5. Valutate le componenti attive (influenza discendenti) e passive (influenze ascendenti) del complesso oggetto della presente stima, sintetizzate nei tassi di capitalizzazione in entrata (going in cap rate o initial cap rate), uscita (going out cap rate o terminal cap rate) e di attualizzazione adottati.



GIANFRANCO FERRARI
CONSULENTE IMMOBILIARE - PERITO TRIBUNALE
VIA M. BETTINZOLI 34 - 25124 BRESCIA - TEL. +39 3201797690
P.I. 02935150173 - CF. FRR GFR 58H07 B157W



6. Ipotizzato (verificato) che nel mercato possono essere realizzati, nei prossimi 2-3 anni, e successivamente immessi in forma alternativa e concorrenziale, nuovi insediamenti, in locazione o in vendita per una consistenza complessiva tale da costituire, per chi è in grado di orientare e vagliare le decisioni che saranno assunte successivamente dagli utilizzatori finali (o dagli acquirenti per reddito), interessanti alternative all'acquisizione del complesso in esame
7. Valutato che nel medio (lungo) termine, sarà potenzialmente fattibile, date le caratteristiche di flessibilità presenti negli edifici completamente indipendenti fra loro (dal lato strutturale, delle coperture, dei collegamenti e delle intercapedini sotterranee, dell'impiantistica, e gestione degli accessi - pedonali e carrai - , delle aree di pertinenza e di uso comune - piantumate, cortilizie, di sosta, disimpegno veicolare e pedonale) una nuova ricomposizione e valorizzazione architettonica del complesso orientata a cogliere le nuove esigenze della mutata domanda di mercato, mediante l'applicazione delle regole basilari contenute nel metodo H.B.U. (Highest and Best Use).
8. Tenuto conto delle peculiari caratteristiche quali:
 - Gli aspetti costruttivi riguardanti l'architettura, le finiture, lo stato di conservazione ed il grado di obsolescenza.
 - Gli aspetti di posizione riguardanti l'affaccio, il panorama, i servizi ed i trasporti, il contesto ambientale, l'inquinamento ed i parcheggi.

Tutto ciò premesso, dall'analisi dei metodi applicati e dei risultati tecnico - economici derivati, il risultato finale ai fini preposti dalla presente valutazione, alla data del 20 marzo 2019, può essere determinato in €. 450.000,00 (EuroQuattrocentocinquantamila/00).

Con quanto esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione della parte richiedente per ogni eventuale chiarimento e precisazione attinente al presente elaborato.

Brescia 20 marzo 2019

Il Valutatore incaricato

Gianfranco Ferrari



**Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia n.54 Cat. VIII -Periti Estimatori -
Ruolo dei Periti e degli Esperti della Provincia di Brescia n.282 C.C.I.A.A**





TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

rep. 4040/19



Verbale di giuramento di perizia

L'anno 2019 addì 27 del mese di MARZO

Avanti al sottoscritto Cancelliere del sopraindicato Tribunale è comparso:

il sig. GIANFRANCO FERRARI

nato a BRESCIA il 07 GIUGNO 1958

e residente in BRESCIA via M. BETTINZOLI n. 34

identificato con Carta d'identità n. 563956

rilasciata dal MINISTERO DELL'INTERNO – COMUNE DI BRESCIA

il 13/08/2018

il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

L.C.S.

Gianfranco Ferrari



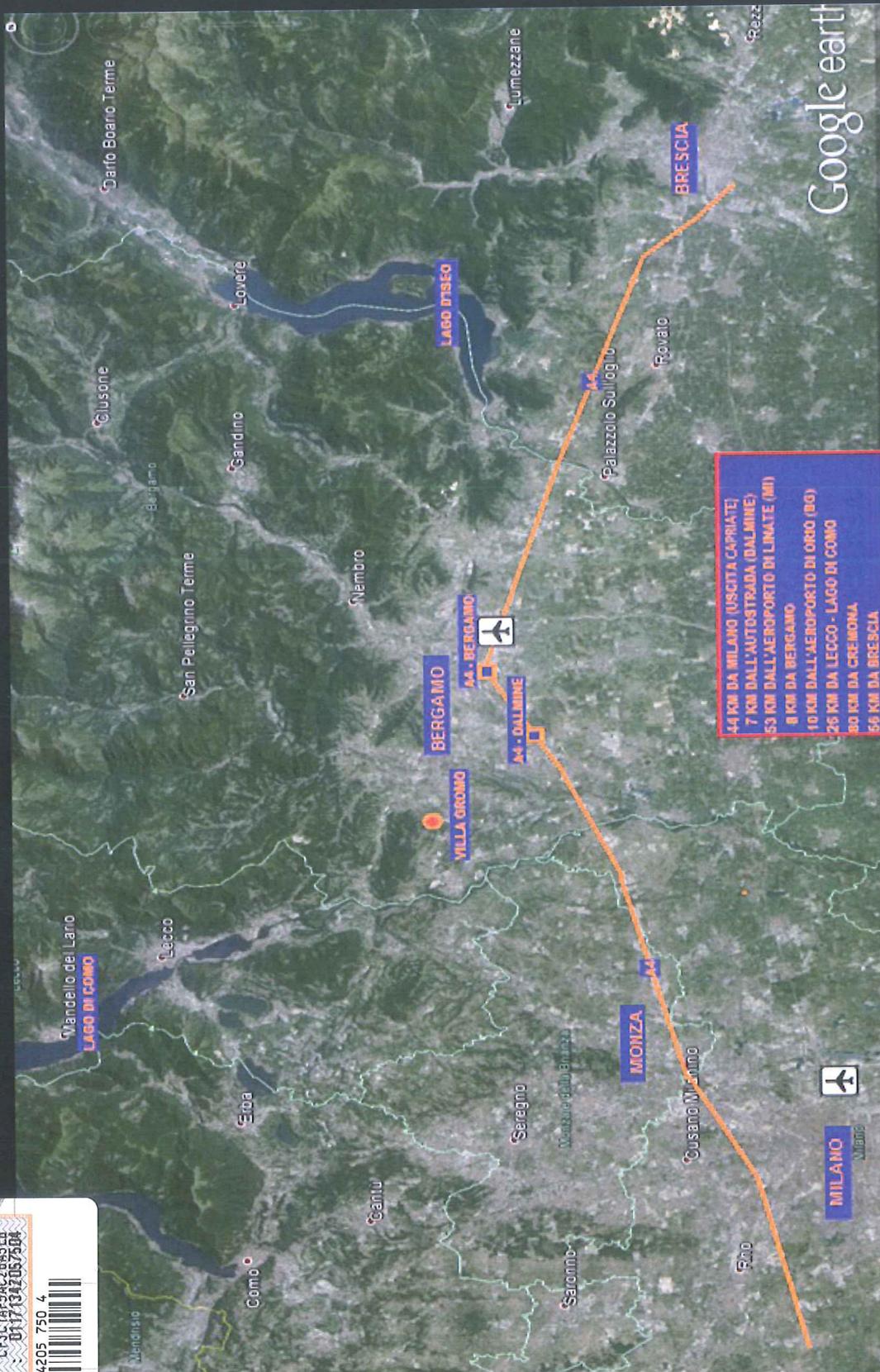
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Di Giuseppe)





~~_____~~

LE SCUDERIE DI VILLA GROMO



TRIBUNALE DI BRESCIA - ALBO CONSULENTI TECNICI
 MA. GIULIANO PERINI
 ISCR. TRIBUNALE
 N° 54
 PERITO

ALBO CONSULENTI TECNICI
 MA. GIULIANO PERINI
 ISCR. TRIBUNALE
 N° 54
 PERITO

ALBO CONSULENTI TECNICI
 MA. GIULIANO PERINI
 ISCR. TRIBUNALE
 N° 54
 PERITO

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

INCRATE

MARCA DA BOLLO €2,00
 DUE/00

01000468
 00005837 W10S6001
 00450623 27/03/2019 08:00:27
 4578-00087 CFCIAFSAC2645EE
 IDENTIFICATIVO : 01171342057504

0 1 17 134205 750 4





GIANFRANCO FERRARI
CONSULENTE IMMOBILIARE - PERITO TRIBUNALE
VIA M. BETTINZOLI 34 - 25124 BRESCIA - TEL. +39 3201797690
P.I. 02935150173 - CF. FRR GFR 58H07 B157W

LE SCUDERIE DI VILLA GROMO



**Albo Consistenti tecnici del Tribunale di Brescia n.54 Cat. VIII -Periti Estimatori -
Ruolo dei Periti e degli Esperti della Provincia di Brescia n.282 C.C.I.A.A.
Accreditato alla Borsa Immobiliare di Brescia Codice Operatore n.14 - e mail:
g.ferrari1958@gmail.com**



LE SCUDERIE DI VILLA GROMO





LE SCUDERIE DI VILLA GROMO



MARCA DA BOLLO
Ministero delle Finanze
c. delle Finanze
DUE,00
01000460
0019062
4528-00087
IDENTIFICATIVO: 0117031057469
41036001
27/03/2019 08:00:42
BEZ0300114453C
1 17 134203 746 P







Piano delle Regole
Norme tecniche

porte e finestre;

- o il restauro conservativo dei fronti sia quelli interni che quelli affacciati sui cortili;
- o il consolidamento statico;
- o la sostituzione degli elementi decorativi deteriorati, nel rispetto dei valori originali.

14.4 Grado 3. Ristrutturazione e ripristino

Edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali. Prevede:

- o il restauro delle facciate e le modificazioni delle aperture nella misura strettamente necessaria ad adeguarle con le trasformazioni interne;
- o la creazione di nuove luci in coerenza con le caratteristiche architettoniche, dei volumi, partiti, tecnologie e materiali dell'edificio; dovranno comunque essere conservati tutti gli elementi di rilievo sia costruttivi che decorativi (volte, soffitti significativi, stipiti, pavimenti, camini, ecc...);
- o la ristrutturazione distributiva.

14.5 Grado 4. Ristrutturazione e adeguamento

Edifici per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

15 Prescrizioni generali per gli interventi nel centro e nei nuclei storici

15.1 Superfettazioni

Per tutte le superfettazioni è obbligatoria la demolizione; in tal senso qualsiasi intervento deve prevedere l'eliminazione preventiva delle superfettazioni sia quando queste siano connesse con l'immobile, sia quando siano presenti nelle aree di pertinenza; le stesse non devono essere considerate nel calcolo della superficie lorda di pavimento e/o del volume esistente.

Dovranno inoltre essere eliminate le aggiunte ad edifici non autorizzate comunque prive di valore architettonico, anche di recente realizzazione, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, baracche e/o prefabbricati ad uso di autorimesse e/o servizi igienici, chiusure di loggiati e di balconi, coperture con materiali sintetici, capannoni ad uso artigianale o industriale e commerciale, nonché depositi o magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie.



TRIBUNALE DI BRESCIA - REPARTO ESTERNO
RAG. GIULIO
ISCR. N.
N.





LEGENDA





FEDERAZIONE ITALIANA
FEDERAZIONE ITALIANA



ALBO CONSULENTI TECNICI
 INGEGNERIA
 TRIBUNALE DI BRESCIA

ALBO CONSULENTI TECNICI
 INGEGNERIA
 TRIBUNALE DI BRESCIA
 RAG. GIANFRANCO FERRARI
 SGR. TRIBUNALE
 N° 54
 PERITO ESTIMATORE CAT. VII

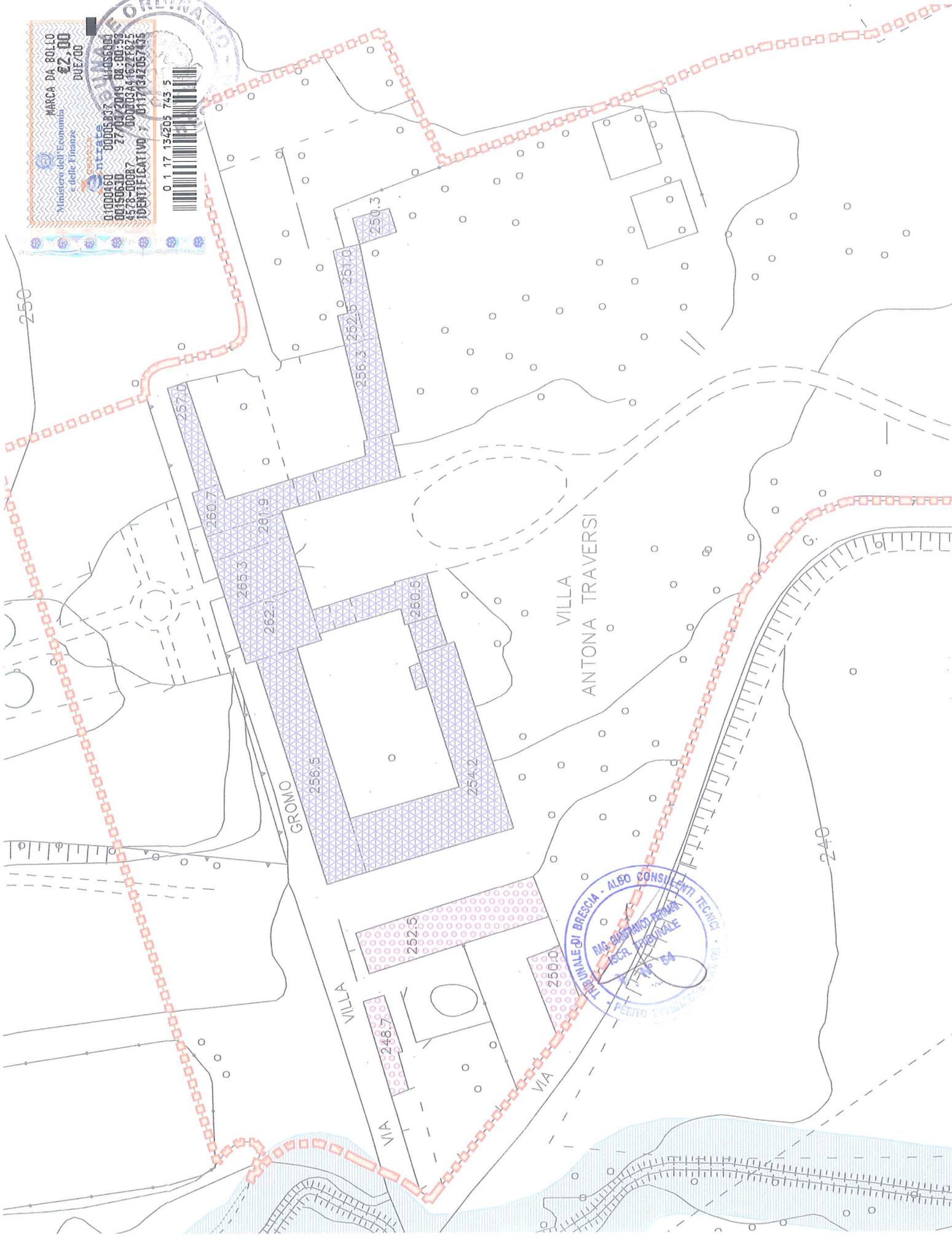
ALBO CONSULENTI TECNICI
 INGEGNERIA
 TRIBUNALE DI BRESCIA
 RAG. GIANFRANCO FERRARI
 SGR. TRIBUNALE
 N° 54
 PERITO ESTIMATORE CAT. VII



MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 DUE/00

Entrate
 01000460
 00000537
 00150630
 77/03/2019 08:00:53
 000033441627825
 0578-00887
 IDENTIFICATIVO: 01171343057435

0 1 17 134205 743 5



ALGO CONSULENTI TECNICI
 ING. GIUSEPPE PERINO
 ISCR. ORDINALE
 PERITO ESTIMATORE