



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**

**DICHIARAZIONE PREZZO DI VENDITA DI IMMOBILE SITO IN COMUNE DI BRESCIA**

*Il sottoscritto geom. Giuliano Tarletti in qualità* Istruttore Direttivo Tecnico del Settore della Stazione Appaltante – CUC di Area Vasta/Ufficio Razionalizzazione della spesa e Gestione Amministrativa del Patrimonio della Provincia di Brescia

**dichiara che**

Il prezzo di vendita a seguito delle varie a procedure pubbliche di asta pubblica per l'immobile Ubicato in: Brescia – Piazzetta Beato Giuseppe Tovini n. 38 (già piazzetta San Luca n. 38 - fronte Corso Zanardelli) Ufficio al piano secondo. Consistenza 1088 mc – Superficie catastale 349 mq

**È pari ad € 615.000,00 (seicentoquindicimila/00)**

Brescia, 5/10/2020

f.to Il Tecnico

(Geom. Giuliano Tarletti)

Firmato digitalmente da: Giuliano Tarletti  
Data: 05/10/2020 09:02:12



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 Piazzetta San Luca n. 38 al piano secondo del condominio Crocera, situato nel centro storico di Brescia.

Il fabbricato è così identificato:

- al Catasto Fabbricati al Foglio 9:
  - Sezione Urbana BRE Particella 2906 Sub. 31 Z.C. 1 Cat. B/4 Classe 4 Consistenza mc 1.088 Superficie Catastale 349 mq Rendita 1.180,00 euro;

A nord confina con la Piazzetta San Luca, ad est con la particella 156, a sud con la particella 155 ed a ovest con la particella 151 del foglio 137.

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

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di ufficio con altezza di metri 3,14 in alcune parti controsoffittato ad un'altezza di metri 2,80. Ubicato al piano secondo del Condominio Crocera, tale edificio è stato realizzato all'inizio degli anni '60 composta da 7 piani fuori terra, con annessa cantina al piano interrato.

L'immobile è composto da sette locali con due ampi disimpegni, sala riunioni più locale archivio, due ripostigli, quattro locali servizi igienici, un piccolo balcone. L'immobile è disposto su un unico piano, con una porta principale di ingresso ed una secondaria di emergenza, i pavimenti sono in marmo di Botticino e marmo breccia aurora, ad eccezione della sala riunioni ove la pavimentazione è in parquet a listelli di rovere.

I serramenti sono parte in alluminio anodizzato con vetrocamera, parte in PVC con vetrocamera, tapparelle in PVC, porte intere tamburate lisce con maniglia.

Bagni con rivestimento in mosaico, sanitari Ideal Standard serie sospesa, rubinetterie monocomando in ottone cromato.

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

L'ufficio è stato oggetto di parziali adeguamenti degli impianti e si presenta in buono stato di conservazione.

l'immobile ricade in classe energetica "E" come da Attestazione di Certificazione Energetica redatte dall'ing. Gian Paolo Perini con validità fino al 21 marzo 2022.

### **STATO DI POSSESSO**

Gli immobili di che trattasi sono pervenuti in proprietà alla Provincia di Brescia dalla Regione Lombardia a seguito di trasferimento alle Province delle competenze del Turismo.

### **IDENTIFICAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato è individuato nello strumento urbanistico vigente Comunale come "Nuclei Storici" (Art. 73 NTA00 e NTAall02) – NS01 Nucleo antico principale.

### **CRITERI E METODI DI STIMA**

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dal valore di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

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**

In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle 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, il miglior prezzo di mercato a corpo:

**a corpo €. 815.000,00 (ottocentoquindicimila/00)**

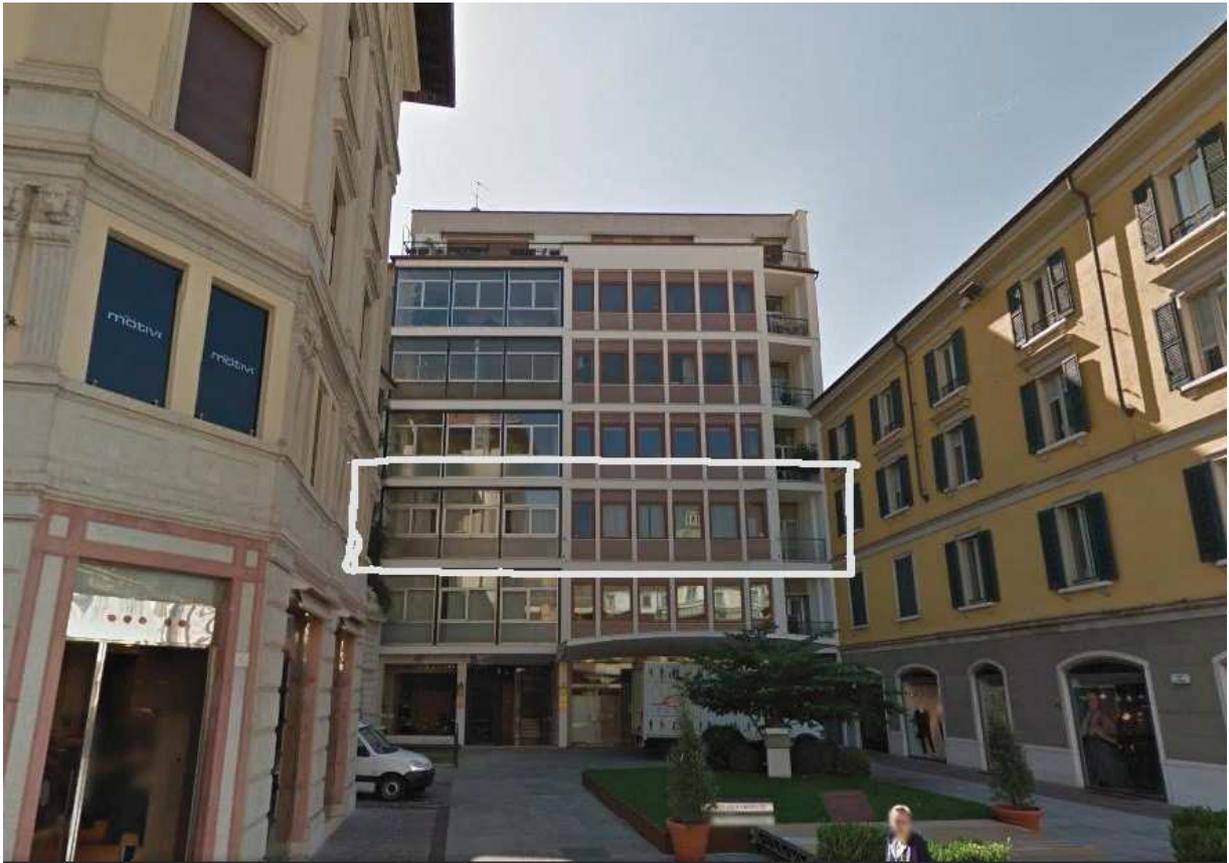
Il Tecnico  
geom. Giuliano Tarletti

Brescia, 3 maggio 2019

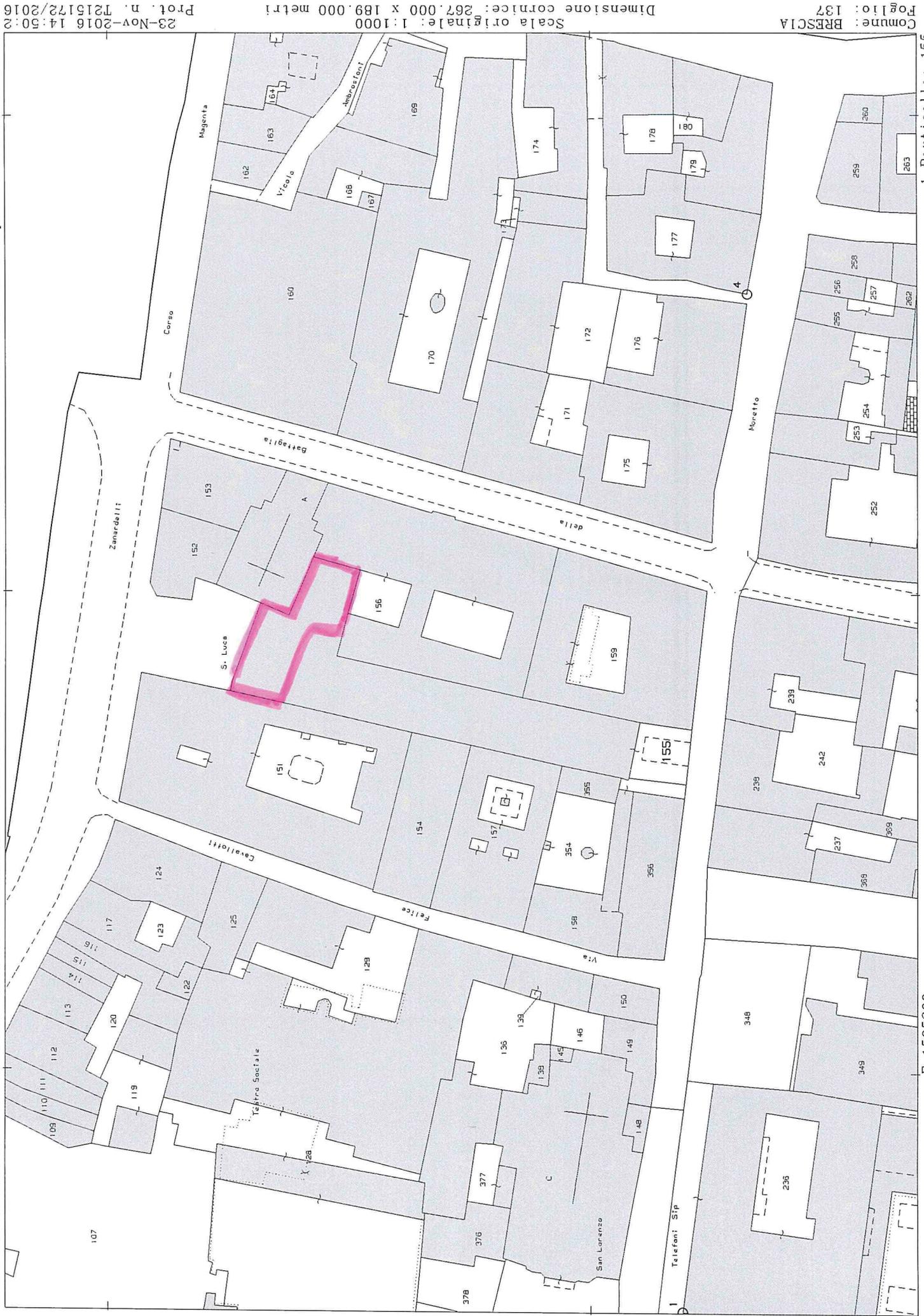
---

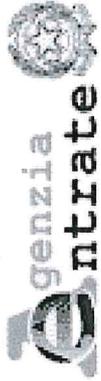
Allegati:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Estratto PGT – Comune di Brescia









Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/11/2016 - Ora: 14.44.59 Fine  
Visura n.: T213082 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2016

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di BRESCIA ( Codice: B157)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di BRESCIA</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Sez. Urb.: BRE Foglio: 9 Particella: 2906 Sub.: 31</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BRE	9	2906	31	I		B/4	4	1088 m <sup>2</sup>	Totale: 349 m <sup>2</sup>	Euro 1.180,00	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Annotazioni												
CORSO GIUSEPPE ZANARDELLI n. 38 piano: S1-2; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

#### INTESTATO

N.	PROVINCIA DI BRESCIA con sede in BRESCIA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			80008750178*	(1) Proprieta' per 1000/1000

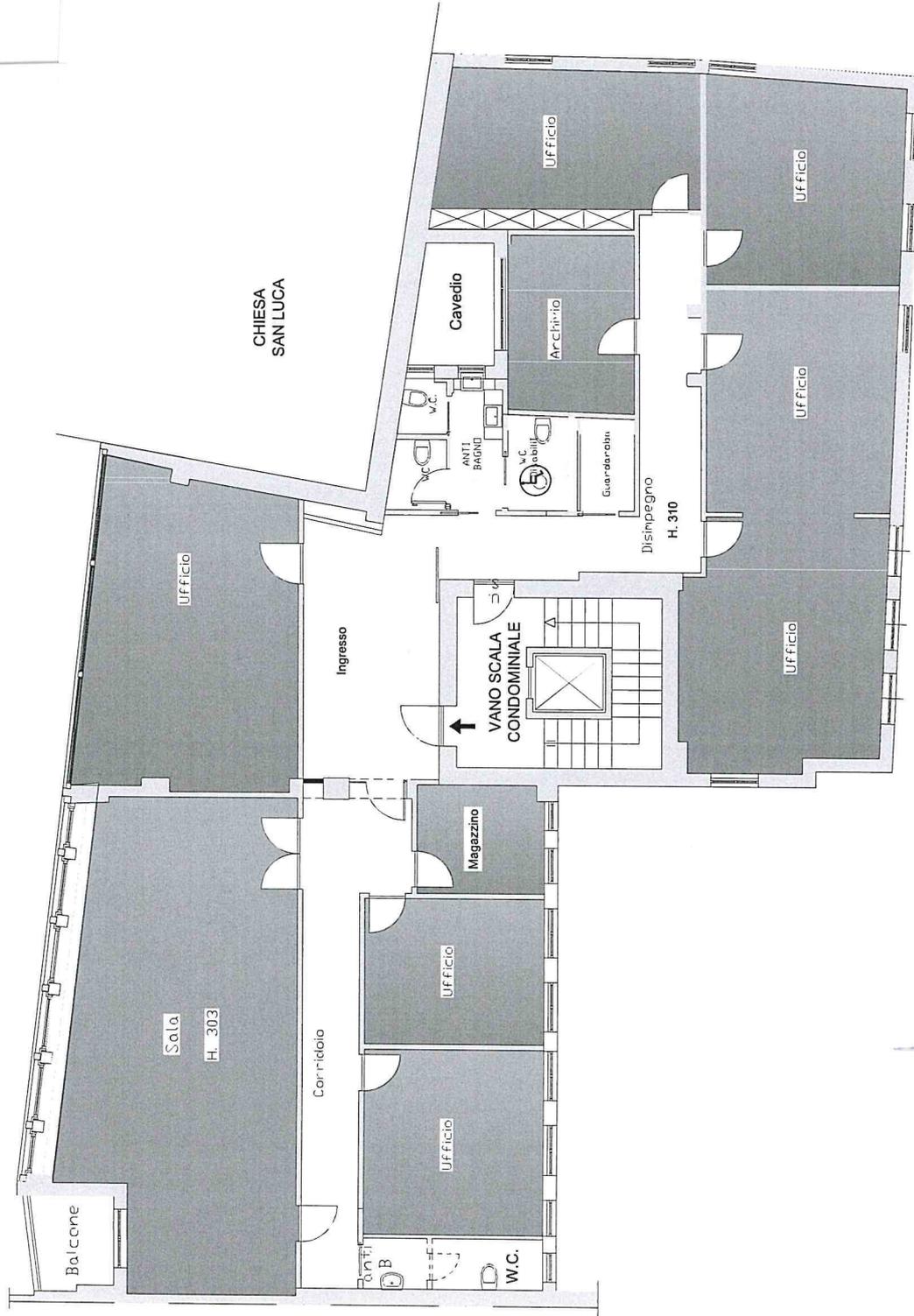
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



CORSO ZANARDELLI



ALTRA PROPRIETA'



VARIANTE GENERALE

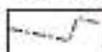
**P.G.T.**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**COMUNE DI BRESCIA** - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica*

<b>UNICO</b>	Dott. Emilio Del Bono
<b>MISSIONE</b>	Prof. Ing. Michele Tiboni
<b>URGENTE</b>	Arch. Giampiero Ribolla
<b>UFFICIO DI AMO</b>	Ing. Claudio Bresciani Arch. Marco Agostini Arch. Fabio Gerosa Plan. Simone Rossi Arch. Laura Treccani Geom. Emanuela Wozani
<b>CONSULEN</b>	Arch. Alessandro Benvenuto Arch. Stefano Bordin Arch. Claudio Busari Ing. Renè Funogoli Arch. Maria Manenti Plan. Alessandro Martini
<b>ADDOZIONI</b>	Delibera n. 128/106789 P.G. del 28.07.2015
<b>APPROVAZIONI</b>	Delibera n. 17/44571 P.G. del 09.02.2016
<b>PIANO DELLE REGOLE</b>	Elaborato modificato a seguito dell'approvazione delle varianti e rettifiche di cui alle delibere: - D.C.C. n. 108 del 20/12/2017 - D.C.C. n. 23 del 26/03/2018 - D.C.C. n. 25 del 26/03/2018 - D.C.C. n. 30 del 16/04/2018 - D.C.C. n. 35 del 16/04/2018 
<b>V-PRO3.1</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI NUCLEI E DEI TESSUTI STORICI</b>
<b>Estensi</b>	
<b>Scala</b>	1 : 15.000
<b>Data</b>	FEBBRAIO 2016

## Limiti e riferimenti territoriali



Confine comunale

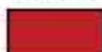


Rete idrografica e invasi artificiali



Infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobus

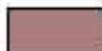
## Città storica



Nuclei storici (art.73 NTA00 e NTAall02)

ID	DENOMINAZIONE
NS01	Nucleo antico principale
NS02	Stocchetta
NS03	San Bartolomeo
NS04	Mompiano
NS05	Urago Mella
NS06	Borgo Trento
NS07	Fiumicello
NS08	Mandolossa
NS09	Calonico
NS10	Sant' Eufemia
NS11	San Polo Case
NS12	Buffalora
NS13	Bettola
NS14	Folzano
NS15	Verziano
NS16	Fornaci
NS17	Noce
NS18	Girelli

Nuclei storici minori



Tessuti storici (art. 80 NTA00)

ID	DENOMINAZIONE
TS01	Via Milano
TS02	Viale Venezia - Ronchi
TS03	Villaggio Pasotti
TS04	Quartiere Leonessa
TS05	Villaggio Ferrar
TS06	Villaggio Bonoris
TS07	Villaggio S. Antonio
TS08	Quartiere Chiusure
TS09	Mazzucchelli
TS10	Via Manzoni
TS11	Via Luzzago
TS12	Via Veneto
TS13	Viale Italia
TS14	Via Chiassi
TS15	Via Cantore
TS16	Via Sauro
TS17	Via Stoppani
TS18	Via Solferino
TS19	Via Diaz
TS20	Via Bonomelli
TS21	Quartiere I Maggio
TS22	Via Marche
TS23.1	Beltinzoli
TS23.2	Via S. Antonio
TS23.3	Quartiere Lamamora
TS23.4	Via Filzi
TS23.5	Via Voltumo
TS23.6	Campo Fiera
TS23.7	Via Villa Giori
TS23.8	Via Morsini
TS23.9	Via Lamberti
TS23.10	Via Verona

Quartieri di edilizia economico-popolare



Edifici di valore storico, architettonico e paesaggistico (art.70 NTA00 e NTAall02)

