

(b)

## **PERIZIA DI STIMA**

Il sottoscritto arch. Enzo Micheletti, residente a Castenedolo (BS), con studio in Brescia via Cefalonia n 70, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Brescia al n° 740 (C.F. MCH NZE 46M16 C293T) é stato incaricato dalla società

di stimare i cespiti immobiliari siti a Brescia in via Cefalonia 70. nonché di presentare osservazioni alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio del 02/04/2009, redatta da Bertolazzi arch. Gaetano

### **INQUADRAMENTO GENERALE**

I cespiti immobiliari oggetto di perizia di stima sono: una piattaforma per decollo e atterraggio elicotteri e n 8 posti macchina nel piano interrato del complesso direzionale denominato "CRYSTAL PALACE", sito a Brescia in via Cefalonia 70.

Il complesso CRYSTAL PALACE è un grattacielo per uffici di 27 piani, oltre il 28 piano per servizi e la piattaforma oggetto di stima al 29 piano; oltre i piani fuori terra sono presenti n 3 piani interrati di cui n 2 adibiti ad autorimessa e n 1 a locali archivi e depositi.

L'intero complesso è delimitato dalle vie: Cefalonia a nord, A. Moro a sud ed E. Berlinguer a est.

Il complesso sorge a Brescia Due, che è il centro direzionale della città e funge da catalizzatore per tutte le attività direzionali della zona; il Crystal è l'edificio più alto della città e pertanto assume un simbolismo molto marcato.

Alla base della torre c'è una galleria commerciale che ospita tre bar un sel

service, un'agenzia di viaggi. due agenzie bancarie e due negozi di telefonia.

Come già accennato nella zona sono presenti altre strutture direzionali (sedi di Banca, uffici pubblici e privati, attività commerciali ed esercizi pubblici).

La zona è ottimamente servita dalla viabilità ordinaria che permette un facile accesso alla tangenziale sud di Brescia e ai caselli autostradali di Brescia Centro e Brescia Ovest.

Il trasporto pubblico è ben presente e nel prossimo futuro ci sarà pure nelle vicinanze del complesso la fermata del costruendo METROBUS che è in fase di avanzata realizzazione.

Tutta la zona è ottimamente servita da parcheggi su strada e in strutture sia pubbliche sia private, fra quelle private una di queste è proprio all'interno del CRYSTAL PALACE, con accesso diretto alla galleria del piano terra che collega all'atrio di accesso della torre, dove è localizzata la portineria e n 8 ascensori di accesso ai piani.

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nel vigente P.R.G. del comune di Brescia il complesso è compreso in Zona B1 L2 – Luoghi a prevalente destinazione terziaria a forte densità.

### **INQUADRAMENTO CATASTALE**

I cespiti immobiliari oggetto di stima sono individuati al NCT al foglio n 171 con i seguenti identificativi:

mappale 100 sub 112 ZC 2	Cat D/8	Rendita € 5.420,00
mappale 100 sub 584 ZC 2	Cat C/6 cl 5 m <sup>2</sup> 13	Rendita € 50,35
mappale 100 sub 585 ZC 2	Cat C/6 cl 5 m <sup>2</sup> 13	Rendita € 54,23
mappale 100 sub 586 ZC 2	Cat C/6 cl 5 m <sup>2</sup> 13	Rendita € 54,23
mappale 100 sub 587 ZC 2	Cat C/6 cl 5 m <sup>2</sup> 13	Rendita € 54,23

mappale 100 sub 588 ZC 2	Cat C/6 cl 5 m <sup>2</sup> 13	Rendita	€ 54,23
mappale 100 sub 589 ZC 2	Cat C/6 cl 5 m <sup>2</sup> 13	Rendita	€ 54,23
mappale 100 sub 590 ZC 2	Cat C/6 cl 5 m <sup>2</sup> 13	Rendita	€ 54,23
mappale 100 sub 591 ZC 2	Cat C/6 cl 5 m <sup>2</sup> 13	Rendita	€ 54,23

I cespiti sopra descritti sono di proprietà della società ELY-FLY SPA con sede in Esine via Casa Bianca n 2 in forza di atto di acquisto a rogito notaio Adriano Metelli di Brescia in data 14/01/2003. (allegato A Visura Catastale)

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di piattaforma in cemento armato situata al 29 piano del complesso CRYSTAL PALACE, realizzata per il decollo ed atterraggio degli elicotteri; l'accesso alla piattaforma avviene dal 28 piano tramite due scale a chiocciola. (allegato B fotografia)

Questa tipologia di piattaforma (eliporto su grattacielo) è l'unica costruzione del genere esistente, non solo a Brescia o in Lombardia ma anche in Italia; rappresenta perciò un simbolo unico per il settore elicotteristico e del trasporto con questo mezzo aereo (il filmato istituzionale della ditta di fabbricazione elicotteri AGUSTA / FINMECCANICA, è stato realizzato su questa piattaforma).

Stante l'attuale crisi economica mondiale, il mercato del trasporto elicotteristico è al momento abbastanza rallentato, ma si possono già intravedere segnali che fanno prevedere a breve e medio termine un interesse a questo tipo di trasporto (già ben presente nel mercato statunitense).

Questa struttura, oggetto di stima, costituisce un punto di atterraggio nel cuore di una città, che potrà diventare indispensabile nel prossimo futuro (appena decollerà il mercato) per collegare e creare servizi di navetta da e

per gli aeroporti di: Montichiari, Orio al Serio, Linate, Malpensa, Verona Villafranca.

Alcuni recenti studi e ricerche di mercato prevedono a breve e medio termine una crescita per questo tipo di traffico privato (elicotteri executive).

La piattaforma inoltre ha una funzione di pubblica utilità per il grattacielo Crystal Palace, per la città di Brescia e più in generale per il territorio provinciale.

La piattaforma ha una servitù a favore dei Vigili del Fuoco e del Condominio che la ospita, in caso di evacuazione per incendio; inoltre rappresenta per gli interventi di Protezione Civile, una struttura immediatamente utilizzabile come presidio di sicurezza attiva, poiché la piattaforma è di proprietà della società ELI-FLY, società che esercita lavoro aereo con elicotteri.

Attualmente la piattaforma non ha l'autorizzazione per essere utilizzata per il trasporto pubblico, ma può essere utilizzata in casi di emergenza.

Sono state negli anni passati avviate alcune pratiche, necessarie a ottenere la certificazione delle competenti autorità.

La struttura della piattaforma, oltre la funzione principale di eliporto, può essere diversamente utilizzata, e ciò non è incompatibile con la funzione primaria, per altri impieghi; fra questi impieghi: antenne per ricetrasmissione impianti radio/TV, telefonia mobile e trasmissione segnali Tv per il digitale terrestre e altri consimili, poiché la localizzazione permette la copertura di un'area che corrisponde all'area Padana fino agli Appennini.

Per rendere utilizzabile la piattaforma per il servizio elicotteri, sono necessarie le autorizzazioni previste dalla legge (attualmente mancanti),

legge che prevede per la piattaforma la realizzazione della rete antincendio con relative pompe, della messa in sicurezza delle scale di accesso, della estensione con reti orizzontali di sicurezza ai bordi della piattaforma, delle segnalazioni ottiche e di altre opere previste dalla vigente normativa in materia;

Queste opere che sono necessarie per ottenere la certificazione e pertanto l'avvio dell'iter burocratico delle pratiche amministrative per permettere l'utilizzo commerciale, si stima comporteranno una spesa, comprensiva delle spese accessorie (spese professionali e consulenze, certificazioni, pratiche amministrative e tutto quanto connesso) pari a circa € 160.000,00 (Euro Centosessantamila/00).

Tutto questo per ottenere dallo ENAC, ente preposto al rilascio della autorizzazione, il nulla osta per utilizzare la piattaforma oggetto di stima per scopi commerciali e di trasporto pubblico, compiti propri della società ELI-FLY, proprietaria della piattaforma, che esercita ed ha come attività propria il lavoro aereo con elicotteri.

I posti macchina, tutti vicini in unica fila, sono situati al piano 3 interrato del Crystal Palace, l'accesso carraio avviene da via E. Berlinguer, mentre l'accesso pedonale è collegato alla galleria principale con ascensori e scale.

#### **CONSISTENZA**

La piattaforma ha una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 530,00

Le autorimesse hanno una superficie complessiva di reali m<sup>2</sup> 120,00

#### **OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL 02/04/2009**

Mentre si può confermare che il valore di mercato dei n 8 posti macchina è

congruo a € 160.000,00 (Euro Centosessantamila/00), come riportato nella relazione di consulenza del 02/04/2009, si è completamente in disaccordo con la valutazione della piattaforma stimata in € 20.000,00 (Euro Ventimila/00); anche se si riconosce che è alquanto difficile stabilire il valore di mercato di una struttura che è unica nel suo genere, non esistendo parametri di riferimento.

Detto ciò, non si può affermare con certezza come scritto in relazione “...*la limitatissima cerchia di mercato all'interno della quale si pone l'eliporto oltre alla particolare struttura, rende la sua alienazione impossibile*”, assegnando un valore di € 20.000,00 (Euro Ventimila/00) che è veramente irrisorio e sottostimato.

Si ritiene che il valore della piattaforma sia ben più alto di quanto stimato in relazione tecnica d'ufficio, per le motivazioni descritte nella presente perizia al capitolo “DESCRIZIONE”, perché pur nella limitatezza attuale del mercato del trasporto aereo, s'intravede a breve medio termine un avvio di questo tipo di servizio, che nel mondo occidentale è molto presente.

Inoltre se il mercato riprenderà lentamente, non bisogna dimenticare anche la funzione di servizio che la piattaforma può assolvere per i servizi civili (protezione civile ecc.).

Se anche la ripresa del mercato aereo tardasse, non bisogna sottovalutare gli altri aspetti descritti sempre nel capitolo “DESCRIZIONE” e riguardanti un suo utilizzo alternativo (ponti radio, trasmissioni di segnali ecc.), utilizzo che per questo tipo di servizio comporterebbe il pagamento alla proprietà di noli e affitti, ora non quantificabili, ma di sicuro interesse economico, vista la richiesta e lo sviluppo e l'espandersi di questi tipi di servizi.

Se si prende inoltre a riferimento il valore catastale della piattaforma (vedi allegato A), si può facilmente calcolare il valore che secondo lo Stato ha questo immobile ai fini del pagamento dell'imposta ICI

$$\text{Rendita Catastale } \underline{\text{€ } 5.420,00 + 5\% = \text{€ } 5.691,00 \times 50 = \text{€ } 284.550,00}$$

Il valore di € 284.550,00 è quello su cui viene applicata l'aliquota ICI

È evidente che se per lo Stato la piattaforma ha questo valore, che è noto non corrisponde quasi mai al valore reale ed è sempre in difetto, nel contempo però il valore reale della piattaforma non può essere addirittura diminuito di circa il 93% come stimato nella relazione tecnica d'ufficio; a conforto di quanto sostenuto si può prendere ad esempio un posto macchina e fare lo stesso conteggio dal quale risulta che il valore Catastale ai fini ICI è:

$$\text{Rendita Catastale } \underline{\text{€ } 54,23 + 5\% = \text{€ } 56,94 \times 100 = \text{€ } 5.694,00}$$

La relazione d'ufficio, stima il valore di un singolo posto macchina in € 20.000,00 (Euro Ventimila/00), importo che mi trova concorde, valore che come si nota è di circa 4 volte il valore catastale, come si evince il posto macchina non è stato stimato con riferimento al valore catastale, ma ben più coerentemente al valore commerciale e reale, che è sempre ben più alto del valore catastale.

Con ciò non si vuole determinare il valore del bene con un parametro che è pari a circa 4 volte il valore catastale e pertanto che tutto debba essere riparametrato a questo criterio, ma nel frattempo non si può accettare che il bene possa essere addirittura ridotto di circa il 93% del valore Catastale.

Il bene in oggetto (la piattaforma) dovrebbe essere valutato tenendo presenti le considerazioni esposte nella presente perizia, nelle potenzialità future e nelle possibilità di utilizzo diverso.

Un valore troppo ridotto, andrebbe anche a nocumento dei creditori, che sarebbero soddisfatti in maniera minore.

## VALUTAZIONE

Per la valutazione dei cespiti oggetto di stima, si sono considerati principalmente gli aspetti legati alla specifica funzione della piattaforma, al potenziale utilizzo a scopi commerciali dei trasporti con elicottero, utilizzo che si muove nell'ottica di agevolare in termini temporali l'accesso alle strutture aeroportuali e inoltre a tutte le altre attività economiche che possono beneficiare di questo tipo di servizio.

Considerati tutti questi aspetti, connessi al probabile futuro sviluppo commerciale del trasporto aereo e a quanto descritto in perizia e nelle osservazioni alla relazione tecnica d'ufficio, il sottoscritto perito valuta quale più probabile valore di mercato dei beni stimati:

Piattaforma decollo e atterraggio elicotteri € 640.000,00 (Euro Seicentoquarantamila/00), comprensivi della somma delle spese necessarie per i lavori di adeguamento descritti in perizia per ottenere la certificazione e l'autorizzazione all'uso commerciale.

Posti macchina nell'interrato n 8 € 160.000,00 (Euro Centosessantamila/00).

**Per un totale complessivo di € 800.00,00 (Euro Ottocentomila/00)**

BRESCIA li 08/06/2009

In fede

Arch. Enzo Micheletti

