



COMUNE DI SALE MARASINO

PROVINCIA DI BRESCIA

Indirizzo: Via Mazzini n. 75 - 25057 Sale Marasino (BS)

Sito internet: www.salemarasino.gov.it

Codice Fiscale: 80015470174 - P. IVA: 00830790176

- AREA TECNICA -

Telefono: 030 - 9820921 (Int. 3) - Fax: 030 - 9824104

E-mail: uff.tecnico@comune.sale-marasino.bs.it

Sale Marasino, 04/09/2025

Prot. 0008883 /CB/cb

PERIZIA DI STIMA RELATIVA AD UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE (EX-ASILO IN LOC. RIVA)

1) PREMESSA

La sottoscritta, Arch. Cristina Bonardi, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sale Marasino, avendo ricevuto incarico dall'Amministrazione Comunale di Sale Marasino, dopo aver eseguito tutti gli accertamenti tecnici necessari, procede alla redazione di una perizia di stima con il fine di determinare il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile di seguito indicato, sito nel Comune di Sale Marasino.

2) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione, un tempo sede di un asilo comunale, è di proprietà del Comune di Sale Marasino; è ubicato in via Ronzone n. 61, è catastalmente identificato al fg. 11, mapp. 2688 sub 1 N.C.E.U. (estratto mappa – Allegato 1).

L'immobile medesimo, meglio individuato nell'estratto dell'ortofotogrammetrico allegato alla presente (Allegato 2), è collocata in una zona urbanizzata e presenta le caratteristiche sotto indicate:

Provenienza:

L'edificio è stato realizzato dal Comune di Sale Marasino tramite l'Impresa Ziliani Sebastiano di Monte Isola (Bs), come da contratto rep. N. 593 del 02/11/1960 registrato ad Iseo (Bs) in data 23/11/1960 n. 377 Vol. 66 e collaudato dall'Ing. Uberto Cerulli in data 07/12/1963.

Descrizione del fabbricato:

Il fabbricato è articolato su due piani, dei quali uno seminterrato e l'altro rialzato.

Al piano seminterrato è collocata la centrale termica, con accesso indipendente, tre locali di deposito/ripostiglio ed un servizio igienico, serviti da un corridoio comune; la superficie complessiva di questo piano è di circa mq 59,00 lordi, pari a mq 42,00 netti.

Al piano rialzato, raggiungibile mediante una scala esterna di circa mq 16,00, vi è un ampio atrio di accesso, dal quale è possibile raggiungere due grandi locali, che nella precedente destinazione (scuola materna) costituivano le aule, nonché i servizi igienici; la superficie complessiva di questo piano è di circa mq 183,48 lordi, pari a mq 141,00 netti.

Esternamente l'immobile è dotato di area esclusiva, di superficie pari a circa mq 502,13,

mentre il lotto ha una superficie complessiva di **circa** mq 761.00 (compresi i muri perimetrali).

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sale Marasino, foglio 11, particella 2688, sub 1, cat. B/5, Classe U.

3) DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è classificato dal vigente P.G.T. in zona "B1 - EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA" (estratto P.G.T. – Allegato 3).

In tale zona urbanistica l'indice di utilizzazione fondiaria U_f è pari a mq/mq 0,50, corrispondente a mc/mq 1,50.

4) STIMA DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione è stato oggetto di tre precedenti indizioni di asta pubblica, che non hanno prodotto esito (come testimoniato dal verbale di gara deserta del 09.01.2018, approvato con Determinazione del Settore Tecnico n. 2 del 17.01.2018, del 06.03.2018, approvato con Determinazione del Settore Tecnico n. 27 del 06.03.2018 e del 08.05.2018, approvato con Determinazione del Settore Tecnico n. 66 del 08.05.2018); l'importo a base d'asta originariamente stimato per l'immobile in questione, pari a € 251.130,00 (diconsi Euro Duecentocinquantunomilacentotrenta/00), venne successivamente ridotto ad € 228.300,00 ed infine abbassato a € 211.200,00.

Oggi, sulla scorta di una ripresa del mercato immobiliare e dell'aumento di interesse verso le aree edificabili (contingentate per effetto dei limiti sul consumo di suolo imposti dalla L.R. 31/2014), si ritiene possibile riproporre un'asta, ad un valore intermedio tra quelli sopra indicati.

Pertanto, visto quanto sopra premesso e la descrizione dell'immobile effettuata, considerata la consistenza del fabbricato e la superficie del lotto dello stesso, la sua ubicazione, nonché la destinazione urbanistica, si è rivista la perizia facendo una stima del valore del fabbricato e dell'area edificabile, utilizzando i valori OMI per i fabbricati e aggiornando l'importo di 150€/mc (importo base della prima asta) aggiornato con l'indice FOI a dicembre 2024, pertanto, utilizzando i dati originali si è così determinato il seguente valore:

Valore aree fabbricabili

€ 150/mc rivalutato dal 2019 (data perizia) a dicembre 2024 **indice FOI** 1,170 = € 175,50/mc
 $175,50 \text{ €/mc} \cdot 3 \cdot 0,5$ (indice di zona) = € 263,25 €/mq

Valore fabbricati

Valore OMI dicembre 2024 fabbricati residenziali da ristrutturare a Sale Marasino (aree D1 OMI) valore da € 1100 a 1600 mq

Considerato che: il fabbricato ha un volume di mc 821,79 (corrispondenti ad una SLP virtuale di mq 273,93) e una superficie utile di circa mq 196,00 e l'area ha una superficie ipotetica di 761 mq si riassume il valore in questi termini:

Valore fabbricato da ristrutturare $\text{mq } 196 \cdot € 1100 = € 215.952,00$

Valore area $\text{mq } 761,00 \cdot 0,5$ (indice di zona) = mq 380,50 SLP

$380,50 - 273,93 = \text{SLP residua mq } 106,57 \cdot € 263,50/\text{mq} = € 28.054,55$

Si riporta l'importo di stima calcolato che corrisponde ad un valore intermedio tra quelli oggetto delle perizie dei precedenti bandi, costruito tenendo conto delle variazioni dei

prezzi individuate nei canali istituzionali (indice FOI variazioni dei prezzi al consumo ISTAT, e indice del mercato immobiliare OMI prodotto dall'agenzia delle entrate)

Valore totale = € 215.952,00 + € 28.054,55 = € 244.006,55 => arrotondato **€ 244.000,00**

IL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA
Arch. Cristina Bonardi