Comune di Marone (Prov. di BS)

PERIZIA di STIMA IMMOBILIARE

Edificio adibito a scuola elementare
sito in via Giulio Guerini n. 3 (mapp. 2330 sub. 3-4-5-6-7 Fg. 4)
e palazzina su due livelli
sita in Via Europa 10 (mapp. 2605 sub. 4-5-6 Fg. 4)

Ente proprietario: Comune di Marone (BS), via Roma n.10

Tecnico estensore: Arch. Gabriele Bersani, Via Fa n.2 Losine (BS)

Ottobre 2022

Perizia di stima immobiliare

Edificio adibito a scuola elementare
sito in via Giulio Guerini n. 3 (mapp. 2330 sub. 3-4-5-6-7 Fg. 4)
e palazzina su due livelli
sita in Via Europa 10 (mapp. 2605 sub. 4-5-6 Fg. 4)

Premessa

La presente perizia è redatta dal sottoscritto arch. Gabriele Bersani, nato a Breno (BS) il 05/06/1973, libero professionista con studio in Losine, via Fà n.2, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n°1864 in data 27 marzo 2000, Codice Fiscale BRS GRL 73H05 B149A, Partita I.V.A. 02166580981, a seguito di conferitogli dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Marone (BS) con det. N. 215 del 26/08/2022.

Tale incarico fa seguito alla manifestata intenzione di dismissione dell'edificio scolastico (è in corso la realizzazione del nuovo polo scolastico maronese, con accorpamento di scuole elementari e medie), con successiva alienazione dell'edificio scolastico e della confinante palazzina presente lungo via Europa.

Criteri e metodi di stima

Il sottoscritto ha esperito tutte le necessarie ed opportune indagini per accertare la situazione catastale ed urbanistica degli immobili, nonché la loro ubicazione, accessibilità, consistenza, fruibilità per future esigenze ed ogni altra caratteristica utile alla determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi in vista della prevista alienazione mediante bando pubblico emesso dal Comune di Marone.

Prima della redazione del presente documento, a seguito dei rilievi dello stato di fatto sono state aggiornate le schede catastali necessarie ad allineare i dati presso l'Agenzia delle entrate settore territorio allo stato di fatto.

Come richiesto in sede di affidamento dell'incarico, la perizia di stima viene redatta nel rispetto delle linee guida del MEF allegate alla richiesta di offerta, tenendo conto delle indicazioni fornite dall'agenzia del demanio e dei dati presenti nell'osservatorio dati immobiliari presente sul sito dell'Agenzia delle entrate.

E bene precisare che, come specificato nell'introduzione alle linee guida del MEF per la stima del valore del patrimonio immobiliare pubblico, il modello proposto ed utilizzato, per come è stato definito, è stato

concepito per un approccio statistico matematico per la stima su larga scala (mass appraisal) e non nasce per essere utilizzato per stimare il valore di mercato di singoli beni immobili né il ricavo conseguibile da eventuali singole operazioni di dismissione, pertanto si è tenuto il medesimo documento come riferimento aggiuntivo (ma non esclusivo) in sede di definizione dei criteri di valutazione e di redazione della presente perizia.

Dal punto di vista metodologico, si è proceduto secondo una logica di valutazione “patrimoniale”, utilizzando (in analogia a quanto previsto dai principi contabili nazionali e internazionali per le immobilizzazioni materiali):

- il metodo del valore di sostituzione (valore a nuovo deprezzato per tener conto di obsolescenza e vetustà) per gli immobili con caratteristiche speciali (caserme, scuole, università, ospedali, carceri…), se utilizzati;
- il metodo del valore di trasformazione (valore ad oggi di un immobile da riconvertire ad altri utilizzi) per gli immobili con caratteristiche speciali se non utilizzati;
- il metodo sintetico comparativo (valore di mercato) per gli immobili non appartenenti a cluster con caratteristiche speciali, sia utilizzati sia non utilizzati.

Il modello di stima, definito attraverso un processo iterativo di affinamento degli algoritmi e di controllo a campione dei risultati, a partire dalle informazioni contenute nella banca dati degli immobili pubblici, si compone delle seguenti fasi:

- attribuzione di ciascuna unità immobiliare, sulla base della tipologia immobiliare dichiarata dall’Amministrazione, ad uno dei cluster in cui è stato suddiviso l’intero portafoglio per l’esercizio di stima;
- verifica del dato di superficie dichiarato ed eventuale successiva sua correzione con la stima della superficie, nel caso di valori dichiarati pari a zero o considerati “anomali” per la tipologia immobiliare (outlier);
- associazione, per i beni immobili per i quali esistono prezzi di riferimento, della quotazione di mercato OMI (Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle entrate), in funzione della localizzazione e della tipologia immobiliare del fabbricato7;
- applicazione della metodologia di valutazione appropriata per il bene, in base all’appartenenza ad un determinato cluster e al tipo di utilizzo del bene;
- adozione degli opportuni coefficienti correttivi, in funzione delle specifiche caratteristiche del bene immobile (es. taglio dimensionale, tipologia d’uso, epoca di costruzione, ecc.) e dei parametri del modello.

Le informazioni raccolte e considerate per ogni unità immobiliare riguardano:

- dati anagrafici: natura del bene (fabbricato o terreno), stato di accatastamento, identificativo del bene (coordinate catastali o codice del bene attribuito dall’Amministrazione al bene non accatastato), localizzazione (Comune, Cap, indirizzo e civico);

- proprietà e utilizzo: Amministrazione proprietaria, utilizzo (es. diretto, dato in uso a terzi a titolo oneroso o a titolo gratuito, non utilizzato, ecc.), finalità di utilizzo (es. attività amministrativa, edilizia residenziale pubblica, ecc.);
- caratteristiche immobiliari: tipologia immobiliare (es. abitazione, ospedale, caserma, ecc.), dimensione (superficie e/o cubatura), epoca di costruzione, presenza di vincolo culturale/paesaggistico, valore di bilancio (se 'l'Amministrazione è proprietaria), valore di mercato (se disponibile e, in caso affermativo, indicazione dell'anno di stima), denominazione del bene, presenza di ipoteca.

Ciascun bene, sulla base della tipologia immobiliare dichiarata 'dall'Amministrazione, viene attribuito ad uno dei seguenti sub-portafogli (cluster), omogenei per caratteristiche immobiliari:

1. Abitazioni;
2. Uffici;
3. Alberghi e pensioni;
4. Locali commerciali e Negozi;
5. Parcheggi collettivi;
6. Magazzini e locali deposito;
7. Fabbricati per attività produttive;
8. Laboratori scientifici;
9. Cantine, Box, Garage;
10. Palazzi Storici;
11. Strutture residenziali collettive;
12. Case cantoniere;
13. Caserme;
14. Scuole;
15. Ospedali;
16. Carceri;
17. Impianti sportivi.

Per ogni cluster, sono stati identificati i metodi di valutazione ritenuti più idonei ai fini della stima mass appraisal.
Al bene viene associata la quotazione OMI in funzione della:

- localizzazione;
- tipologia immobiliare;
- prezzo «più omogeneo» in caso di geolocalizzazione e/o quotazione mancanti.

Per la valutazione con il metodo sintetico comparativo il modello utilizza i prezzi di compravendita rilevati, per l'anno di riferimento, dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate all'interno delle zone omogenee per caratteristiche del mercato immobiliare (cosiddette zone OMI) in cui l'Osservatorio suddivide, annualmente, il territorio nazionale.

I beni appartenenti ai cluster per i quali esistono prezzi di mercato di beni comparabili - Abitazioni, Uffici, Palazzi storici, Fabbricati per attività produttive, Magazzini e locali deposito, Strutture residenziali collettive, Parcheggi collettivi, Cantine e box/garage, Laboratori scientifici, Locali commerciali e Negozi,

Alberghi e pensioni - sono stati stimati con il metodo sintetico - comparativo (o di mercato). Nel resto del documento definiremo tali cluster market-oriented. Il modello utilizza per la stima le quotazioni OMI o loro derivazioni.

Per i beni appartenenti ai cluster che si riferiscono a tipologie immobiliari con destinazione speciale, Caserme, Scuole, Ospedali, Carceri e Impianti sportivi (che nel resto del documento definiremo cluster non market-oriented), per i quali non si dispone degli appropriati prezzi OMI, ulteriori considerazioni vanno effettuate per l'individuazione del metodo tra quello del valore di trasformazione, o del valore di sostituzione o sintetico-coparativo.

La seguente TABELLA 4 del documento MEF riepiloga il metodo di valutazione adottato per i cluster oggetto di stima.

TABELLA 4: METODI DI STIMA APPLICATI ALLE UNITÀ APPARTENENTI AI CLUSTER OGGETTO DI ANALISI

CLUSTER	METODO DI STIMA
ABITAZIONI	
	Metodo sintetico - comparativo
UFFICI	
	Metodo sintetico - comparativo
CASERME	
In uso	**Metodo del valore di sostituzione**
Non in uso	**Metodo del valore di trasformazione**
Assimilabili ad Uffici	**Metodo sintetico - comparativo**
EDIFICIO SCOLASTICO	
In uso	**Metodo del valore di sostituzione**
Non in uso	**Metodo del valore di trasformazione**
Assimilabili ad Uffici	**Metodo sintetico - comparativo**
OSPEDALI	
In uso	**Metodo del valore di sostituzione**
Non in uso	**Metodo del valore di trasformazione**
Assimilabili ad Uffici	**Metodo sintetico - comparativo**
PALAZZI STORICI	
	Metodo sintetico - comparativo
CARCERI	
In uso	**Metodo del valore di sostituzione**
Non in uso	**Metodo del valore di trasformazione**
STRUTTURE RESIDENZIALI COLLETTIVE	
	Metodo sintetico - comparativo
CASE CANTONIERE	
	Metodo sintetico - comparativo
ALBERGHI, NEGOZI, PARCHEGGI, MAGAZZINI, FABBRICATI PRODUTTIVI E LABORATORI SCIENTIFICI	
	Metodo sintetico - comparativo
CANTINE, BOX GARAGE	
	Metodo sintetico - comparativo
IMPIANTI SPORTIVI	
	Metodo del valore di sostituzione

Beni oggetto della stima

Sono oggetto della stima le seguenti proprietà i seguenti immobili:

-Mappale 2065, sub vari, costituito da Palazzina indipendente su due livelli dotata di corte esclusiva, così suddiviso:

- sub 4- Locali destinati ad ufficio (sede protezione civile), con locale destinato a centrale termica e corte esclusiva esterna;
- sub 5- Appartamento posto a piano primo con terrazzo esclusivo;
- sub 6- Corte esterna lungo via Europa e scala esterna.

-Mappale 2330, sub vari, costituito da Edificio principale disposto su tre livelli con corte esterna esclusiva, destinato a deposito, scuola, servizi alla persona, così suddiviso:

- sub 4- Locali destinati ad istituto scolastico con relativi locali accessori e di completamento (palestra, archivio, servizi ecc.) disposti su tre livelli: seminterrato, terra e primo;
- sub 5- Locali destinati a deposito siti nella porzione nord del piano seminterrato;
- sub 6- Locali destinati a servi alla persona (assistenza diurna) localizzati nella porzione nord del piano seminterrato.
- sub 7- Corte esterna e percorsi esterni, centrale termica, rampa disabili, scala antincendio esterna (2 livelli) e scala di distribuzione interna (3 livelli).

Situazione catastale

Le unità abitative sono catastalmente individuato al NCEU, sezione di Marone, al Foglio 4.

Dalla visura, si riscontrano i seguenti dati:

Palazzina:

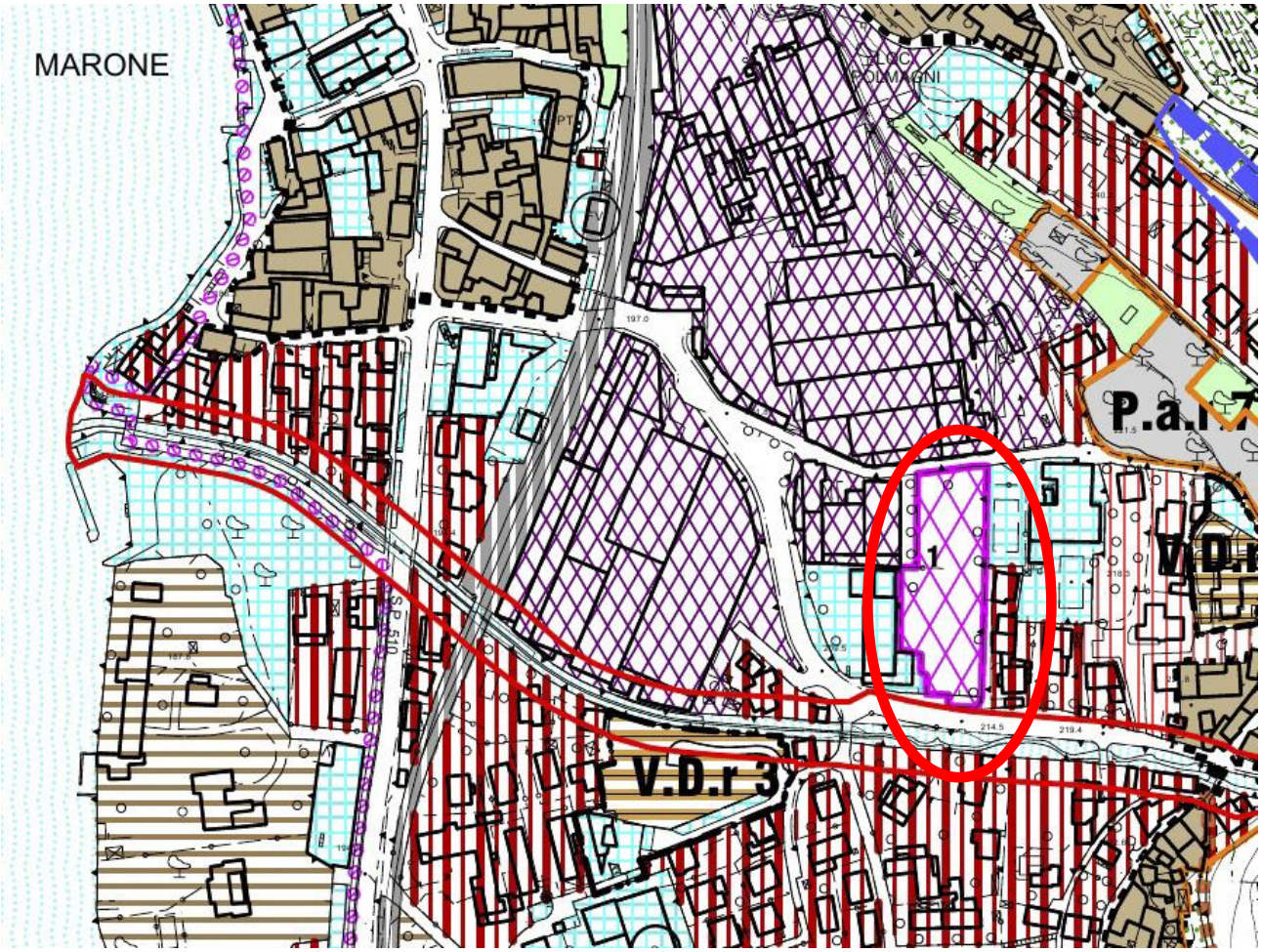
Sez	Fg	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
MAR	4	2605	4	A/10	1	3 vani	72 mq	€ 472,56
MAR	4	2605	5	A/3	3	4 vani	86 mq	€ 134,28

Scuola:

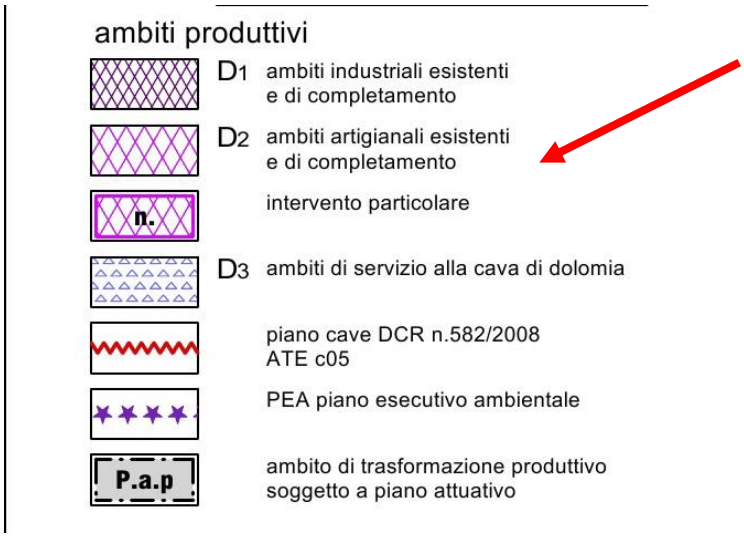
Sez	Fg	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
MAR	4	2330	4	B/5	U	7283 mc	1968 mq	€ 3.761,38
MAR	4	2330	5	C/2	3	183 mq	215 mq	€ 179,57
MAR	4	2330	6	B/5	U	631 mc	175 mq	€ 325,89

Gli immobili risultano catastalmente intestati a: Comune di Marone (Proprietà per 1/1).

Situazione urbanistica e vincoli



Estratto 1: PGT con localizzazione degli immobili e relativa legenda.



Gli immobili oggetto di perizia sono perimetrati dal Piano di Governo del Territorio vigente in zona D2 – Ambiti artigianali esistenti e di completamento, Intervento particolare n.1.

Gli edifici e l'intera area di pertinenza rientrano tra le aree soggetto a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera C del D.Lgs. 22/01/2004 n.42.

I fabbricati, data l'epoca di costruzione (primi anni sessanta), non sono da assoggettarsi alla verifica del valore storico architettonico.

Nelle tavole della Componente Geologica, Idrogeologica e sismica del P.G.T. le aree di sedime dei fabbricati e le corti esterne sono individuate in classe di fattibilità 2A.

Anche al fine di valutare le potenzialità edificatorie del lotto, in ampliamento/modifica/demolizione del costruito esistente, si allega l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Delle Regole aggiornate all'ultima Variante approvata dal Consiglio Comunale in via definitiva con Delibera n. 19 del 30 giugno 2022, in attesa di pubblicazione sul Burl regionale.

"Art. 22. – Zone D2 – Ambiti artigianali esistenti e di completamento

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 20 delle presenti N.T.A.

Si tratta di aree nelle quali sono presenti insediamenti prevalentemente produttivi di carattere artigianale, abitazioni annesse, edifici ed attrezzature per depositi, attività commerciali, ormai consolidati dal punto di vista edilizio, che si intendono confermare.

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

H m 8,00

Q 50%

P1 0,10 mq/mq S.l.p.

V1 0,10 mq/mq S.l.p.

Percentuale del lotto a verde piantumato 30% Sf

N.B.: "Q" è il Rapporto max di copertura, misurato in frazione (sup. coperta / sup. fondiaria),

Ai sensi dell'art.10 della L.R. 4/2012 in modifica all'art.66 della L.R. 12/2005, per tutti i fabbricati realizzati prima del 7/4/1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate anche in deroga alla superficie filtrante sopra definita (30%), purchè siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche.

Ds min m 5,0 fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

Dc m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza conprogetto unitario

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Df m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario o fabbricato preesistente

Parcheggi privati ..... 1,00 mq/5 mq slp

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto lungo i confini di proprietà ovviamente ad eccezione dei casi di edificazione contigua.

Nel caso di interventi di ristrutturazione che prevedono la demolizione e la ricostruzione del fabbricato l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, per comprovate esigenze di tipo viabilistico o infrastrutturale in genere, di richiedere arretramenti o allineamenti a fabbricati limitrofi.

Interventi particolari

1 *- Per l'ambito perimetrato con specifico segno grafico ed identificato con il numero* ***1****, gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo nel rispetto di indici e parametri di cui al precedente paragrafo (zona D2) ad esclusione di quelli sotto riportati.*

In questo ambito:

sono ammesse attività commerciali fino ad un max di 1.500 mq SV (medie strutture di vendita), nel rispetto di quanto definito all'art.8 delle NTA del DdP al paragrafo "Specifiche in merito alle attività commerciali";

relativamente alle attività artigianali, sono consentiti unicamente spazi destinati a magazzino, deposito e stoccaggio;

è ammessa la realizzazione di piani interrati fino ad una profondità massima pari a m 8,00 dalla quota media del cortile esistente di via Guerini.

H ..... m 10,50

Percentuale del lotto a verde piantumato ..... 15 % Sf

La Convenzione di cui al Piano Attuativo deve valutare nello specifico, nel caso in cui la destinazione d'uso riguardi la realizzazione di magazzino, deposito, stoccaggio:

- le superfici da realizzare a parcheggio pubblico o di uso pubblico che potranno essere individuate sia all'interno sia in prossimità dell'ambito all'esterno dello stesso. L'eventuale parziale monetizzazione è richiesta unicamente dall'Amministrazione Comunale e solo nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità alla loro realizzazione;

- qualora l'attività insediata lo richiedesse, è consentita la realizzazione interrata (anche in supero alla profondità sopra determinata) di impianti/opere tecnologiche per movimentazione, carico, scarico di merci/prodotti anche interessanti aree esterne all'ambito e funzionali all'attività di stoccaggio.

Per entrambe le destinazioni d'uso consentite (commerciale o artigianale), il progetto deve prevedere, inoltre:

- valutazione previsionale dell'impatto acustico per le attività da insediare che tenga conto anche del traffico indotto;

- specifiche opere di mitigazione ecologico/ambientale verso i recettori sensibili (scuola e residenza). Il progetto di mitigazione deve essere redatto in scala adeguata da tecnico competente in materia, accompagnato da Relazione Illustrativa e allegato alla Convenzione urbanistica."

In relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, oltre a quanto già specificato all'art. 22 della NTA del PDR sopra riportato, si richiama quanto previsto per tutte le aree destinate agli ambiti produttivi.

"Art. 20 Ambiti produttivi

Gli ambiti industriali sono destinati ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e direzionale. Le destinazioni d'uso non ammissibili per tali ambiti, salvo specifiche diverse contenute nelle norme delle singole zone, sono:

– la residenza e relative destinazioni compatibili ad esclusione della residenza per il proprietario/conduttore/custode (art. 8. punto 1 delle N.T.A. del D.d.P.);

– le attività di interesse generale di cui all'art.8 punto 3b comma 5 delle NTA del DdP.

Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali; sono ammessi solo alloggi del proprietario, del custode o del conduttore con una superficie utile massima globale fino a mq 150, purché la realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività produttive di 1/3. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio."

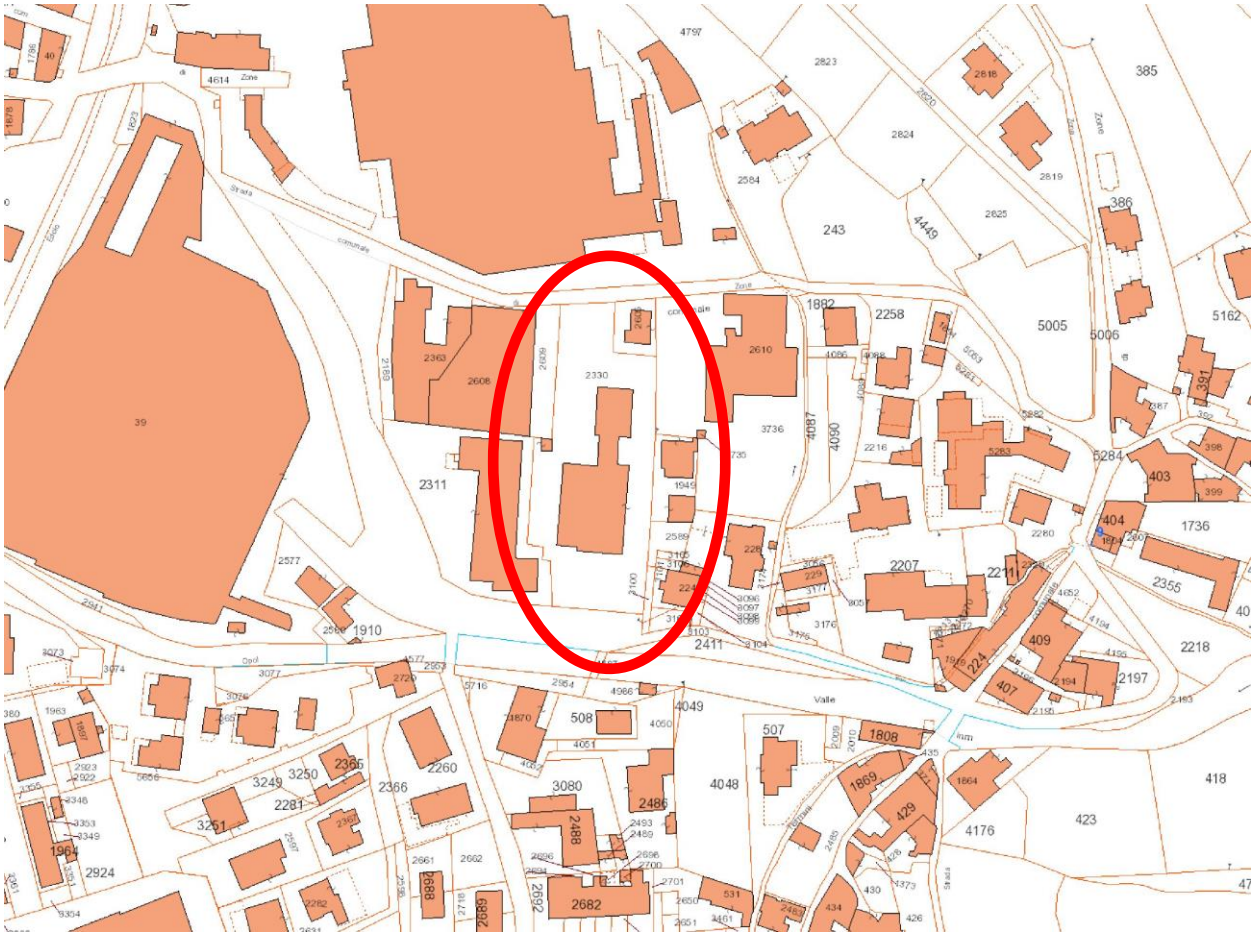
Descrizione dei luoghi

Gli immobili oggetto di perizia sono situati all'interno del centro abitato di Marone, in un lotto di terreno compreso tra via Europa e Via Guerini, con forma irregolare avente orientamento nord-sud dell'asse maggiore. Si tratta di un ambito urbano a carattere misto: vi si trovano infatti edifici destinati alla residenza (lato est e sud, oltre la strada ed il torrente Opolo), servizi (parte del lato ovest, parte del lato est), attività artigianali e produttive (lato ovest e nord).

Estratto 2: Ortofoto con individuazione degli immobili

L'accessibilità è solo discreta, in rapporto alla destinazione di zona: verso il lago è infatti necessario transitare attraverso il passaggio ferroviario per immettersi sulla strada lungolago e ricongiungersi poi, attraverso il raccordo a nord, con l'asse stradale di sbocco verso Brescia, mentre risalendo verso monte è possibile, attraverso la viabilità comunale a larghezza ridotta e limitata a mezzi di piccole dimensioni, ricongiungersi alla medesima arteria a lunga percorrenza. L'edificato circostante è sostanzialmente coevo con gli edifici oggetto di stima, risalendo al periodo degli anni sessanta e settanta del secolo scorso. Si segnala l'attuale intervento in corso

di esecuzione per la ricostruzione dell'area occupata dalla vicina Feltri Marone, con miglioramento della viabilità di zona e delle dotazioni a parcheggio.



Estratto 3: Mappa catastale con individuazione degli immobili

Descrizione degli immobili: la Palazzina

La palazzina è stata realizzata con un unico intervento di realizzazione dei primi ani sessanta, con collaudo delle opere risalente al 1964, ed è stato oggetto successivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che ne hanno garantito la corretta conservazione.

Attualmente la destinazione d'uso vede la presenza di uffici a piano terra, occupato dalla Protezione Civile del Comune di Maone, mentre a piano primo è individuata una unità abitativa.

In relazione all'appartamento posto a piano primo, lo stesso risulta attualmente utilizzato della Dolomite Franche S.p.A. con sede in Marone – Via Giuseppe Zanardelli n.13.

A seguito di specifico bando pubblico, il giorno 10/12/2018 venne infatti stipulato un contratto di locazione della durata di 4 anni, indicati all'art. 3 validi per il periodo dal 18/08/2018 al 17/08/2022. Nello stesso articolo è prevista, salvo disdetta da comunicarsi ai sensi di legge, il

rinnovo del contratto stesso per altri 4 anni: non è stato rivenuta alcuna comunicazione di disdetta, pertanto il contratto è da considerarsi rinnovato fino al 17/08/2026.
E' previsto, all'art. 8 del contratto, il recesso anticipato delle parti a norma dell'art. 4 L.392/1978 e dell'art. 2 L. 431/1998. In caso di alienazione dell'immobile, si può prevedere l'eventuale attivazione del recesso da parte del locatore, con preavviso di almeno 6 mesi.

La palazzina si configura come un edificio a corpo isolato, disposta su due livelli con corte di pertinenza, di disegno moderno e tipologia costruttiva tradizionale con muratura portante e solai in latero cemento. L'accesso avviene da via Europa, rispetto alla quale è arretrata di pochi metri, il fabbricato si presenta in buone condizioni esterne.
A piano terra (mapp. 2605 sub.4) i locali sono destinati ad ufficio, dove sono presenti due locali principali con bagno e disimpegno. Serramenti, impianti e finiture sono di recente sostituzione ed in buono stato, perfettamente adeguati all'uso cui sono destinati i locali: i termosifoni sono di modello recente in alluminio, l'impianto elettrico è di recente fattura, i serramenti interni ed esterni sono recenti, è presente inoltre un controsoffitto in profili di alluminio e lastre in tutti i locali che ingloba anche l'illuminazione.
Sulla corte di pertinenza che circonda il fabbricato, sul lato sud è presente una baracca provvisoria posizionata per le esigenze della Protezione Civile che è da considerarsi estranea alla presente valutazione e sarà oggetto di rimozione prima della consegna degli immobili a seguito della prevista alienazione.
A fianco degli uffici è inoltre presente un locale destinato a centrale termica, con accesso esterno in prossimità della scala che conduce al piano superiore.
A piano primo (mapp. 2605 sub.4), che si raggiunge attraverso una scala in muratura, è presente una unità residenziale completamente ammodernata nel corso dei lavori eseguiti nel corso dell'anno 2019. Tutte le finiture, i pavimenti, gli impianti, i sanitari, i serramenti interni ed esterni sono di nuova installazione e si presentano in perfette condizioni. Oltre al tradizionale impianto di riscaldamento con caldaia a gas e caloriferi in alluminio, è presente un impianto di raffrescamento con pompa di calore con unità split posizionate in tutti i locali interni, rappresentati da due camere ed un ampio locale cucina e soggiorno, cui si aggiungono come spazi accessori un disimpegno di ingresso, un bagno e l'ampio terrazzo esclusivo presente sul lato ovest.
Il lotto complessivo riferito al mappale 2605 presenta una superficie catastale pari a mq 280, compresa l'area di sedime del fabbricato.

A livello documentale, a seguito di specifico accesso agli atti con verifica della documentazione disponibile presso gli uffici comunali, sono stati rinvenuti:

-il collaudo statico dell'edificio datato 03/11/1964, a firma dell'Ing. Giovanni Minalli;
-una prima agibilità datata 17/02/2011 rilasciata alla società partecipata Sebino Servizi, completa di dichiarazioni impianti rilasciate il 02/10/2006 (elettrico) e 25/10/2006 (idraulico);
-pratica CILA 449/2019 prot. 1430 del 25/02/2019 (man. straordinaria Piano Primo), con la quale è stato eseguito un completo intervento di manutenzione straordinaria del piano primo;
-Agibilità SCIA prot. 7586 del 18/10/2019 relativo al piano primo, completo di Dichiarazioni di conformità degli impianti.
Non è stato rinvenuta certificazione energetica degli immobili.

Descrizione degli immobili: l'edificio scolastico

L'edificio scolastico è stato realizzato con due interventi principali: con il primo, concluso nei primi anni sessanta, è stato realizzato il corpo scolastico posto a sud disposto su tre livelli, mentre con il secondo, sempre disposto su tre livelli, a metà degli anni settanta è stato realizzato il blocco nord posto oltre il corpo scala centrale. Sono poi seguiti numerosi interventi di manutenzione e consolidamento che hanno garantito la corretta conservazione del fabbricato, che è anche stato oggetto di parziale cambio di destinazione d'uso nel tempo (i locali destinati ad ufficio posti a piano seminterrato del corpo nord sono oggi destinati a deposito, mentre i locali a piano terra del corpo nord a seguito dell'intervento del 2020 sono oggi destinati a Centro Diurno Disabili.
L'area esterna (mapp. 2330 sub. 7, bene comune agli altri subalterni) si presenta interamente perimetrato da recinzioni, con porzioni inferiori in muratura sovrastati da reti e ringhiere di diverso tipo. Sono presenti percorsi pedonali, piazzali anteriore e posteriore destinati a parcheggio con fondo in ghiaietto, una corsia pavimentata in asfalto sul lato est che costeggia tutto il fabbricato.
Il lotto complessivo riferito al mappale 2330 presenta una superficie catastale pari a mq 3410, compresa l'area di sedime dei fabbricati.

Sulla porzione nord del fabbricato è presente una baracca provvisoria in lamiera posizionata per il parcheggio dei mezzi della Protezione Civile, tale struttura è da considerarsi estranea alla presente valutazione e sarà oggetto di rimozione prima della consegna degli immobili a seguito della prevista alienazione. Il locale destinato a centrale termica è dislocato nel giardino, sul lato ovest, nel giardino sono infine presenti ampi spazi a prato con la presenza di alberature di vario tipo, compresi alcuni ulivi.
La tipologia costruttiva dell'edificio è tradizionale, con muratura perimetrale portante poggiante su fondazioni continue, integrata da strutture isolate a pilastro con relativo plinto di partenza,

integrate con gli interventi di consolidamento da strutture verticali aggiuntive e relative opere di fondazione ed ancoraggio.
Esternamente il fabbricato si presenta in condizioni solo discrete, con finiture di facciata parzialmente ammalorate e distaccate, lattonerie funzionanti ma parzialmente danneggiate, tapparelle parzialmente danneggiate
Al fine della descrizione del fabbricato, si segue la suddivisione come operata per l'aggiornamento delle schede catastali (allegate alla presente perizi, che suddividono il fabbricato in porzioni omogenee per destinazioni d'uso, tipologia dei locali e finiture degli stessi

I locali destinati a scuola (Mapp. 2330 sub.4) si estendono a piano seminterrato, nel corpo sud, a piano terra, nel corpo sud, ed a piano primo, comprendendo sia il corpo sud che quello nord.

A piano seminterrato, nel corpo nord (mapp. 2330 sub.5) è situato un deposito. A questa porzione, ottenuta per trasformazione di locali precedentemente destinati ad ufficio per l'U.S.S.L., si accede attraverso il vano scala centrale. Sono presenti servizi igienici, disimpegni e ampi locali destinati a magazzino, le finestre sul lato ovest sono state chiuse a seguito della realizzazione della rampa per il superamento delle barriere architettoniche, a soffitto corrono impianti di scarico realizzato a seguito degli interventi di riorganizzazione del piano superiore, lo stato di finiture ed impianti lasciano indicare che la destinazione d'uso non possa più essere considerata quella originale (uffici e locali destinati alla permanenza continuativa delle persone) ma a deposito come individuato nelle recenti schede catastali.

Piano terra corpo nord (mapp. 2330 sub.6)

Pianto terra, porzione di collegamento (mapp. 2330 sub.7)

Piano primo, corpi sud e nord (parte di mapp. 2330 sub.4)

A livello documentale, a seguito di specifico accesso agli atti con verifica della documentazione disponibile presso gli uffici comunali, sono stati rinvenuti e si riportano in ordine cronologico:
Prove di carico e collaudo relativo (parte originaria): 12/09/1961 Ing. Giacomo Lanfranchi;
Collaudo strutturale scuole (ampliamento), datato 10/08/1977 a firma dell'Ing. Paolo Peroni;
Abitabilità scuole elementari (lotto originario ed ampliamento): 14/11/1980;
Collaudo strutturale scuole (parte originaria): 05/09/1996 Ing. Angelo Micheletti;
Dich. Conformità impianto di sollevamente per abbattimento barriere architettoniche rilasciata in data 26/06/1998, successivamente l'impianto è sato oggetto delle verifiche previste di legge;
Denuncia impianto termico all'ISPSL, 04/09/2001;
Audit energetico redatto a maggio 2007, Studio Masterplan;
Valutazione dello stato di sicurezza nei confronti dell'azione sismica, 30 novembre 2010;
Collaudo statico (riduzione Vulnerabilità elementi strutturali): 28/08/2015 Ing. Renzo Savoldi;
Certificato di idoneità statica (rampa e solai) del 05/10/2020 a firma Arch. Benedetti Francesca;
Certificato di prevenzione incendi 14/04/2009, prorogato fino al 18/03/2018, attualmente non aggiornato in vista dall'alienazione dell'immobile con diversa futura destinazione;
Verifica periodica di messa a terra, mantenute aggiornate ai sensi della normativa vigente;
Certificazione energetica (classe G).

Interventi edilizi recenti:
-Consolidamento solai eseguito nell'anno 2012 (intervento concluso con Det. 220 del 27/12/2012, che approva la contabilità e dispone la liquidazione degli importi dovuti);
-Interventi di riduzione della vulnerabilità di elementi strutturali e non dell'edificio destinato a scuole elementari, intervento eseguito e concluso nell'anno 2015 come da C.R.E. a firma dell'Ing. Diego Belpietro;
-Intervento di messa in sicurezza edificio scuola primaria – Risanamento conservativo dei solai, progetto a frima Ing. Chiara Fenaroli concluso a settembre 2017;
-Lavori di completamento scuola primaria per futuro spostamento Centro Diurno Disabili, intervento eseguito e concluso nell'anno 2020 (con Dich. Impianti) come da C.R.E. a firma del Geom. Zatti Luca;
-Lavori di formazione rampa e risanamento solai per recupero funzionale ambienti scolastici, ottobre 2020, progetto a firma dell'Ing. Benedetti Renato.

Valutazione immobiliare

Il valore è stato individuato tenendo conto dello stato di conservazione e delle possibilità trasformative dell'immobile, in relazione al valore di mercato, per il quale si è fatto riferimento al valore OMI come valore di riferimento per le specifiche destinazioni d'uso e la localizzazione delle stesse. Si è inoltre considerato il valore di mercato più probabile dei beni con riferimento a compravendite di terreni in posizione e condizioni analoghe ed alla borsa immobiliare della Camera di Commercio di Brescia.

Tutte le valutazioni in seguito espresse sono riferite alla data di ottobre 2022.

Le stesse sono state concretate e concluse alla luce degli elementi e dei dati di fatto e di diritto emersi dopo avere svolto le ricerche documentali, i rilievi e gli accertamenti del caso.

Palazzina Via Europa 10 , mappale 2605

localizzazione	destinazione	rif. Catastale	sup. reale mq	coeff. Comm.	sup. comm.	valore base €/mq	coeff. Endogeni	coeff. Esogeni	valore €/mq	valore
piano terra	ufficio	2605 sub.4	59	1	59	1.300,00 €	1	0,75	975,00 €	57.525,00 €
piano terra	C.T.	2605 sub.4	11	0,3	3,3	1.300,00 €	1	0,75	975,00 €	3.217,50 €
piano primo	abitazione	2605 sub.5	79	1	79	1.250,00 €	1	0,75	937,50 €	74.062,50 €
piano primo	terrazza	2605 sub.5	22,5	0,5	11,25	1.250,00 €	1	0,75	937,50 €	10.546,88 €
Esterno	corte esclusiva	2605 sub,4/6	210	0,1	21	1.250,00 €	1	0,75	937,50 €	19.687,50 €
Tot.										**165.039,38 €**

Edificio scolastico via Guerini n.3, mappale 2330

localizzazione	destinazione	rif. Catastale	sup. reale mq	coeff. Comm.	sup. comm.	valore base €/mq	coeff. Endogeni	coeff. Esogeni	valore €/mq	valore
Seminterrato	archivi+accessori	2330 sub. 4	126,9	0,3	38,07	700,00 €	0,85	0,75	446,25 €	16.988,74 €
Seminterrato	palestra	2330 sub. 4	447,8	0,6	268,68	700,00 €	0,85	0,75	446,25 €	119.898,45 €
seminterrato	deposito	2330 sub. 5	225,2	0,3	67,56	700,00 €	0,85	0,75	446,25 €	30.148,65 €
P.T.	scuola	2330 sub. 4	605,8	1	605,8	700,00 €	0,85	0,75	446,25 €	312.375,00 €
P.T.	ass. sanitaria	2330 sub. 6	175,3	1	175,3	700,00 €	0,85	0,75	446,25 €	78.227,63 €
P.T.	accessori e distrib.	2330 sub. 7	63	0,6	37,8	700,00 €	0,85	0,75	446,25 €	16.868,25 €
P.Primo	scuola	2330 sub. 4	733	1	733	700,00 €	0,85	0,75	446,25 €	327.101,25 €
P.Primo	accessori e distr.	2330 sub. 7	23	0,6	13,8	700,00 €	0,85	0,75	446,25 €	10.263,75 €
Esterno	corte esclusiva	2330 sub. 7	2600	0,1	260	700,00 €	0,85	0,75	446,25 €	116.025,00 €
Tot.										1.027.896,71 €

Totale immobili di proprietà comunale	1.192.936,09 €
Totale arrotondato	**1.190.000,00 €**

In conclusione, alla luce delle valutazioni e considerazioni esposte nella presente perizia, il valore attuali degli immobili come rilevati e descritti viene definito in € 1.190.000,00 (euro unmilionecentonovantamila/00)

Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Estratto catastale, Scala 1:2000;
3. Elaborato planimetrico e schede catastali scuola palazzina (mapp. 2605);
4. Elaborato planimetrico e schede catastali (mapp. 2330);
5. Visure catastali
6. Elaborato individuazione superfici immobile palazzina (mapp. 2605);
7. Elaborato individuazione superfici immobile scuola (mapp. 2330);
8. Estratto NTA vigenti;
9. Valori immobiliari di riferimento.

Marone, novembre 2022

Il Tecnico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
ARCHITETTO GABRIELE BERSANI N. 1864