

COMUNE DI SALÒ

(Provincia di Brescia)

PERIZIA DI STIMA

per la determinazione del valore
dell'immobile di proprietà comunale
sito in Via Trieste, angolo Via Gasparo da Salò

Sarezzo, 14 Febbraio 2026

Ing. Antonino Mario Alesci



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonino Mario Alesci, nato a Capo d'Orlando (ME) il 01.03.1951, residente a Sarezzo (BS) in Via Zanardelli n. 8, C.F. LSC NNN 51C01 B666Z, con studio tecnico a Sarezzo in Via Repubblica n. 243, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Brescia col N. 1065A, ha ricevuto dal **COMUNE di SALÒ** - *Area Tecnica* l'incarico di redigere una Perizia di Stima ai fini della determinazione del valore dell'immobile di proprietà comunale, sito in Via Trieste angolo Via Gasparo da Salò.

La presente perizia di stima fa riferimento a quanto è desumibile dallo Studio di Fattibilità Tecnica datato Agosto 2023, ed in particolare alle quantità delle lavorazioni previste in tale documento, nonché alle scelte progettuali che lo caratterizzano.

A chiarimento della metodologia che si andrà ad esplicitare, si precisa che non si ritiene applicabile il metodo di stima c.d. «*comparativo*», in quanto esso è incentrato, oltre che sulla condizione urbanistica dell'immobile, anche sulla ricognizione di altri immobili comparabili che risultino omogenei con quello oggetto di valutazione; risulterebbe cioè indispensabile, per l'applicazione di detto metodo, acquisire dati relativi ad altre compravendite di immobili «*omogenei*», avvenute recentemente, vicino all'immobile da valutare, aventi le stesse caratteristiche, con riferimento ad elementi quali la natura, la posizione, la consistenza morfologica e simili, che nel caso in questione non sono disponibili.

Si ricorrerà pertanto al metodo c.d. del «*valore di trasformazione*», che è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza attualizzata tra il previsto prezzo di mercato del prodotto edilizio della trasformazione ed il costo di produzione di quest'ultimo. Esso rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile in oggetto è catastalmente individuato al Fg 32 (Salò/Sez. A), particella 2013, subalterni 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55, 56, 57, per come risultante dalle allegate schede catastali (**Doc. 1**), riportato in fondo alla presente.

La localizzazione geografica dell'immobile viene evidenziata per mezzo della ortofoto e della documentazione fotografica che seguono.

COMUNE DI SALÒ

Immobile in Via Trieste, angolo Via Gasparo da Salò

PERIZIA DI STIMA



Ortofoto



Angolo Sud-Ovest (Via Trieste – Via Gasparo da Salò)

COMUNE DI SALÒ

Immobile in Via Trieste, angolo Via Gasparo da Salò

PERIZIA DI STIMA



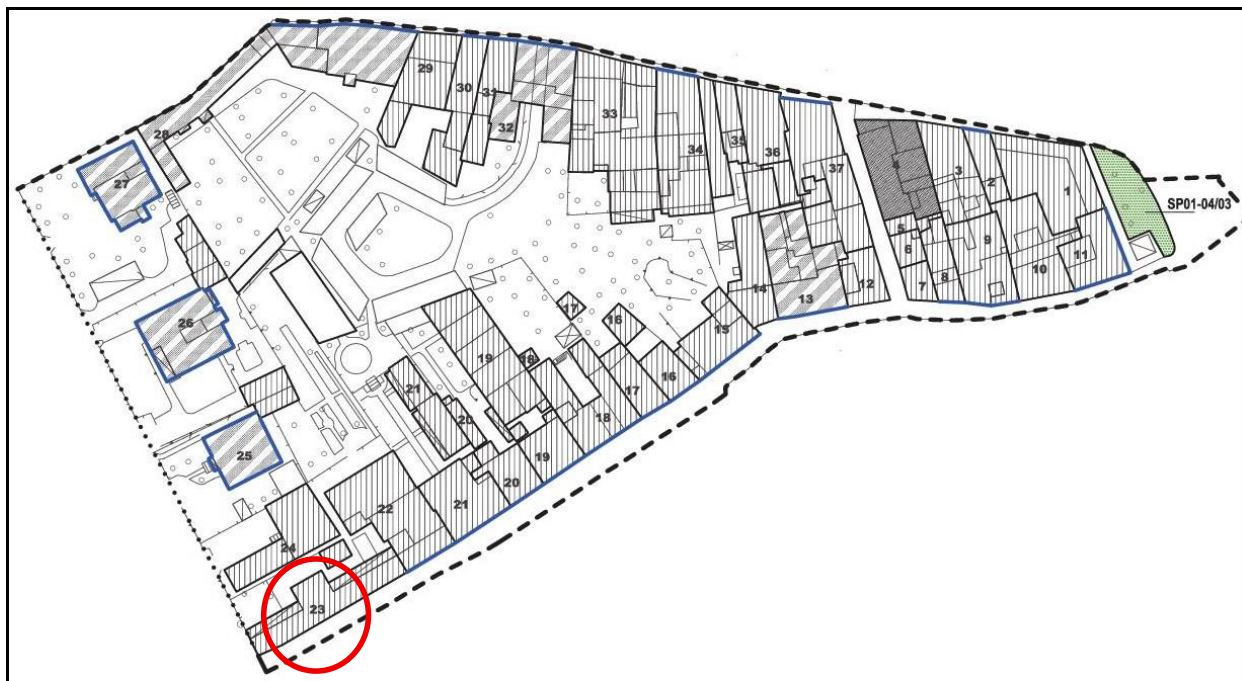
Via Gasparo da Salò

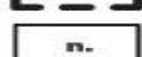


Via Trieste

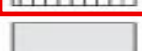
INQUADRAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

L'immobile è ubicato entro il nucleo di antica formazione (NAF), al civico n° 84 di Via Gasparo da Salò (con altro accesso da Via Trieste n° 15), isolato n° 17, unità d'analisi n° 023, come evidenziato dagli estratti del PGT che seguono.



-  Limite del NAF
-  Limite dell'isolato
-  Unità d'analisi
-  Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico (vedi PdS)

INTERVENTI AMMESSI

-  Manutenzione ordinaria - straordinaria
-  Restauro e risanamento conservativo
-  Facciate vincolate
-  Ristrutturazione conservativa
-  Ristrutturazione edilizia
-  Ampliamento con nuova volumetria
-  Ristrutturazione urbanistica

COMUNE DI SALÒ

Immobile in Via Trieste, angolo Via Gasparo da Salò

PERIZIA DI STIMA

Nucleo d'Antica Formazione: SALÒ*
(Ubicazione: Gasparo da Salò, 84)

isolato n. 17
unità d'analisi n. 023

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Epoca storica

- ☒ fino al XVIII secolo
☐ XIX secolo
☐ XX secolo

Note

Portale e stipiti delle finestre in pietra. Edificio a ballatoio con lavatoio in giardino. Superfettazioni novecentesche.

Vincoli

- ☐ artt. 10, 11, 12 Dlgs 42/04 e s. m. e i.
☐ art. 136, lett. a) e b) Dlgs 42/04 e s. m. e i.
☒ art. 136, lett. c) e d) Dlgs 42/04 e s. m. e i.

Valore

- ☒ interesse storico
☐ interesse architettonico
☒ interesse ambientale

Destinazioni d'uso

	R	C	U	A	G	P	D	SP								
								Is	Cs	Up	Cu	Sa	As	Si	Sp	Ht
PT	■															
P I	■															
P II	■															
P III																
P IV																

R: residenza
C: commercio
U: uffici privati
A: artigianato
G: garage
P: pubblici esercizi
D: locali dismessi
S: servizi pubblici
Is: istruzione
Cs: cultura e spettacolo
Up: uffici pubblici
Cu: culto
Sa: sanità
As: assistenza
Si: sicurezza
Sp: sport
Ht: hotel

Aree scoperte

- ☒ cortile
☒ giardino
☐ parcheggio
☐ deposito
☐ orto

Stato di conservazione

- ☒ buono
☐ mediocre
☐ pessimo

PROGETTO

Interventi ammessi

- ☒ manutenzione ordinaria
☒ manutenzione straordinaria
☒ risanamento conservativo
☒ restauro architettonico
☒ ristrutturazione conservativa
☒ ristrutturazione edilizia
☐ nuova volumetria
☐ ristrutturazione urbanistica

Prescrizioni particolari

Ogni intervento dovrà essere attuato in ottemperanza all'art. 7 delle norme tecniche di attuazione dei NAF.

Nel Piano dei Servizi è individuato come segue:

SP 06: Attrezzature culturali, religiose e ricreative: nei servizi pubblici appartenenti alla tipologia SP 06, attrezzature culturali, religiose e ricreative, si intendono ricompresi:

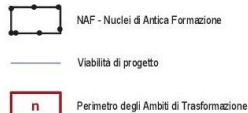
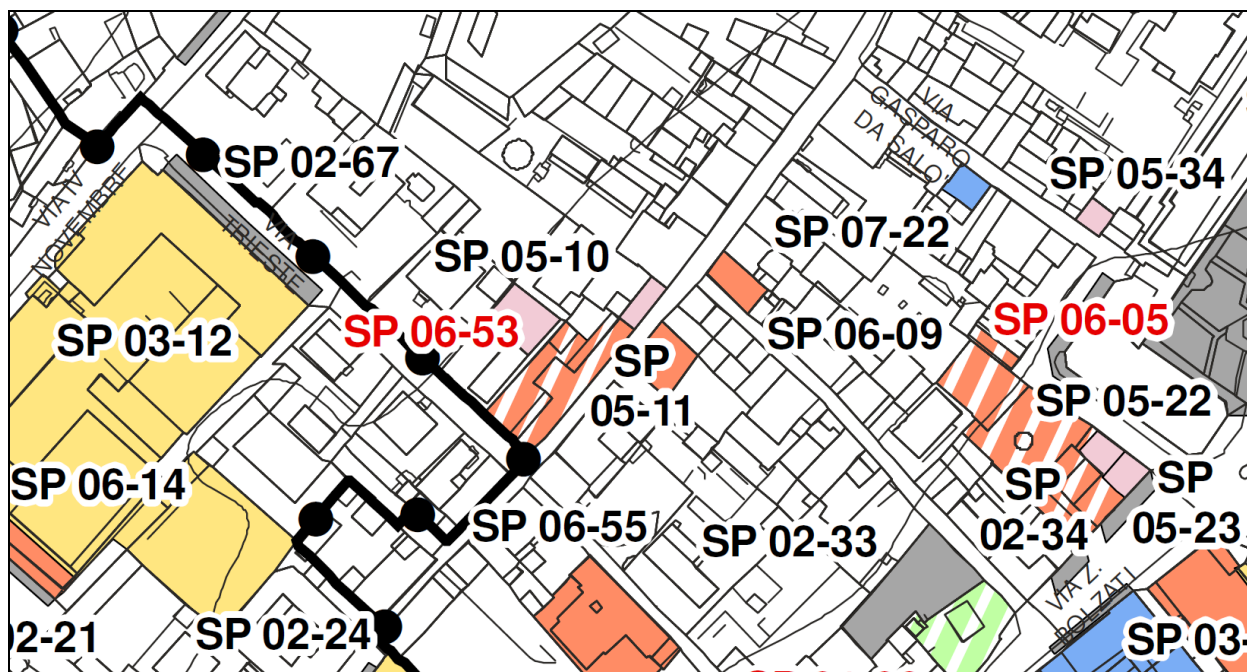
SP 06	53	Abitazione "Ex E.C.A."	Via Trieste	519,14	riqualificazione immobili edilizia sociale
-------	----	------------------------	-------------	--------	--

COMUNE DI SALÒ

Immobile in Via Trieste, angolo Via Gasparo da Salò

PERIZIA DI STIMA

- Edilizia residenziale pubblica: il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione di abitazioni a costo contenuto destinate ai cittadini meno abbienti. Gli edifici e le pertinenze costituiscono effettiva opera pubblica.



SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

SERVIZI ESISTENTI SP XX-XX

SP 01 - Spazi verdi naturali, spiagge, aree verdi attrezzate e/o di arredo
SP01-05 - Verde di arredo
SP 02 - Spazi per la sosta e il parcheggio dei veicoli
SP 03 - Attrezzature per l'istruzione e la formazione
SP 04 - Attrezzature e impianti per lo sport e il tempo libero
SP 05 - Attrezzature e strutture socio-sanitarie
SP 06 - Attrezzature culturali, religiose e ricreative
SP 07 - Attrezzature amministrative
SP 08 - Infrastrutture tecnologiche e a servizio della mobilità

SERVIZI DI PROGETTO SP XX-XX

SP 01 - Spazi verdi naturali, spiagge, aree verdi attrezzate e/o di arredo
SP01-05 - Verde di arredo
SP 02 - Spazi per la sosta e il parcheggio dei veicoli
SP 03 - Attrezzature per l'istruzione e la formazione
SP 04 - Attrezzature e impianti per lo sport e il tempo libero
SP 05 - Attrezzature e strutture socio-sanitarie
SP 06 - Attrezzature culturali, religiose e ricreative
SP 07 - Attrezzature amministrative
SP 08 - Infrastrutture tecnologiche e a servizio della mobilità

In ragione dei caratteri storici dell'immobile, il medesimo è stato assoggettato alla “**procedura di verifica dell'interesse culturale**” conclusasi con esito negativo espresso dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia.

Nell'ambito del citato Studio di Fattibilità Tecnica è stata sviluppata la progettazione di un intervento di riqualificazione edilizia, coerente con la verifica sopra riportata, che qui si prende in considerazione ai fini della stima in oggetto, acquisendone i relativi elementi di costo.

COMUNE DI SALÒ

Immobile in Via Trieste, angolo Via Gasparo da Salò

PERIZIA DI STIMA

N.	ATTIVITÀ	U.M.	Quantità stimata	Costo unitario	COSTO TOTALE
A) LAVORI					
1	Preparazione del sito-pulizie	a corpo	1	€ 8.000,00	€ 8.000,00
2	Allestimento di cantiere	a corpo	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
3	Demolizione muro di cinta	m ³	7,50	€ 297,30	€ 2.229,75
4	Scavi per abbassamento quota giardino	m ³	204,00	€ 93,00	€ 18.972,00
5	Ponteggi (16 mesi)	m ²	1.248,00	€ 44,00	€ 54.912,00
6	Demolizione completa vano scala	m ³	252,00	€ 167,30	€ 42.159,60
7	Demolizione completa deposito	m ³	182,00	€ 167,30	€ 30.448,60
8	Demolizione loggia e balconi	m ³	136,00	€ 53,00	€ 7.208,00
9	Rimozione sanitari	cadauno	72	€ 115,00	€ 8.280,00
10	Demolizione tramezze	m ²	533,25	€ 24,00	€ 12.798,00
11	Demolizione intonaci interni	m ²	1.363,41	€ 18,00	€ 24.541,38
12	Demolizione murature	m ³	3,15	€ 359,30	€ 1.131,80
13	Demolizione solai	m ²	825,00	€ 54,00	€ 44.550,00
14	Demolizione copertura	m ²	365,70	€ 47,00	€ 17.187,90
15	Scavi per fondazioni e vespai profondità 150 cm	m ³	49,50	€ 45,00	€ 2.227,50
16	Scavi per fondazioni e vespai profondità 60 cm	m ³	29,40	€ 45,00	€ 1.323,00
17	Scavi per fondazioni e vespai profondità 60 cm	m ³	113,40	€ 95,00	€ 10.773,00
18	Cordoli fondazione 100x50	m	27,00	€ 291,50	€ 7.870,50
19	Magrone+Vespaio	m ²	33,00	€ 85,50	€ 2.821,50
20	Strutture verticali vano scala spessore 30 cm	m ²	177,84	€ 202,00	€ 35.923,68
21	Strutture verticali vano ascensore spessore 20 cm	m ²	98,71	€ 158,00	€ 15.596,18
22	Strutture rampe scale e gradini	m ²	44,00	€ 168,50	€ 7.414,00
23	Nuova copertura vano scala + organizzazione sismica	m ²	34,98	€ 220,00	€ 7.695,60
24	Nuovi intonaci interno-esterno vano scala	m ²	360,50	€ 40,00	€ 14.420,00
25	F e P pedate alzate	m ²	39,29	€ 200,00	€ 7.858,00
26	F e P ascensore	a corpo	1	€ 60.000,00	€ 60.000,00
27	Tinteggiatura vano scala	m ²	360,50	€ 9,00	€ 3.244,50
28	Verniciatura parti lignee vano scala	m ²	48,97	€ 25,00	€ 1.224,25
29	Davanzali e soglie	m ²	2,16	€ 200,00	€ 432,00
30	Falsi telai	m	36,00	€ 8,00	€ 288,00
31	Infissi esterni	cadauno	9	€ 1.100,00	€ 9.900,00
32	Rivestimento esterno legno vano scala	m ²	133,90	€ 150,00	€ 20.085,00
33	Sottofondi	m ²	24,00	€ 46,77	€ 1.122,48
34	Caldane, pavimenti	m ²	24,00	€ 150,00	€ 3.600,00
35	Cordoli fondazione 100x50	m	28,00	€ 291,50	€ 8.162,00
36	Magrone+Vespaio	m ²	49,00	€ 85,50	€ 4.189,50
37	Pilastrini deposito 30x30	m	32,00	€ 85,20	€ 2.726,40
38	Murature doppiouni deposito	m ³	30,00	€ 245,00	€ 7.350,00
39	Tetto deposito	m ²	50,00	€ 144,71	€ 7.235,50
40	Tavolati divisori deposito muratura	m ²	31,62	€ 53,00	€ 1.675,86
41	Nuovi intonaci interno-esterno vano scala	m ²	260,50	€ 40,00	€ 10.420,00
42	Tinteggiatura deposito	m ²	260,50	€ 9,00	€ 2.344,50
43	Davanzali e soglie	m ²	1,17	€ 200,00	€ 234,00

COMUNE DI SALÒ

Immobile in Via Trieste, angolo Via Gasparo da Salò

PERIZIA DI STIMA

44	Falsi telai	m	18,90	€ 8,00	€ 151,20
45	Infissi esterni	cadauno	6	€ 1.100,00	€ 6.600,00
46	Sottofondi	m ²	49,00	€ 46,77	€ 2.291,73
47	Caldane, pavimenti piano terra e terrazza	m ²	98,00	€ 150,00	€ 14.700,00
48	Magrone+Vespaio+Isolamento termico	m ²	189,00	€ 125,50	€ 23.719,50
49	Consolidamento murature di spina	m ²	324,00	€ 214,00	€ 69.336,00
50	Nuovi solai legno-c.a. + organizzazione sismica	m ²	825,00	€ 230,00	€ 189.750,00
51	Nuova struttura di copertura + organizzazione sismica	m ²	365,70	€ 220,00	€ 80.454,00
52	Coibentazione e ventilazione copertura	m ²	365,70	€ 148,00	€ 54.123,60
53	Impermeabilizzazione, coppi, lattonerie	m ²	365,70	€ 127,00	€ 46.443,90
54	Struttura balcone	m ²	160,00	€ 103,45	€ 16.552,00
55	Tavolati divisori cartongesso con isolante acustico	m ²	434,64	€ 70,00	€ 30.424,80
56	Davanzali e soglie	m ²	21,36	€ 200,00	€ 4.272,00
57	Falsi telai	m	314,80	€ 8,00	€ 2.518,40
58	Contropareti interne isolanti lati verso strada	m ²	396,00	€ 150,00	€ 59.400,00
59	Cappotto termico esterno verso giardino	m ²	372,00	€ 135,00	€ 50.220,00
60	Impianti idrosanitari (inclusi scarichi fino rete principale)	a corpo	1	€ 70.000,00	€ 70.000,00
61	Assistenze murarie impianti idrosanitari	a corpo	€ 70.000,00	€ 0,15	€ 10.500,00
62	Impianti termici	m ²	840,00	€ 220,00	€ 184.800,00
63	Assistenze murarie impianti termici	a corpo	€ 184.800,00	€ 0,15	€ 27.720,00
64	Impianto di ventilazione meccanica controllata	cadauno	16	€ 6.000,00	€ 96.000,00
65	Assistenze murarie impianto VMC	a corpo	€ 96.000,00	€ 0,15	€ 14.400,00
66	Impianto di climatizzazione estiva	m ²	840,00	€ 60,00	€ 50.400,00
67	Assistenze murarie impianto di climatizzazione estiva	a corpo	€ 50.400,00	€ 0,15	€ 7.560,00
68	Impianti elettrici e speciali	m ²	840,00	€ 200,00	€ 168.000,00
69	Assistenze murarie impianti elettrici e speciali	a corpo	€ 168.000,00	€ 0,15	€ 25.200,00
70	Sottofondi	m ²	189,00	€ 46,77	€ 8.839,53
71	Intonaci interni	m ²	684,00	€ 38,00	€ 25.992,00
72	Caldane, pavimenti e rivestimenti	m ²	189,00	€ 150,00	€ 28.350,00
73	Infissi esterni	cadauno	71	€ 1.100,00	€ 78.100,00
74	Infissi interni	m ²	58,80	€ 1.050,00	€ 61.740,00
75	Apparecchi sanitari e rubinetterie	a corpo	1	€ 16.650,00	€ 16.650,00
76	Tinteggiature interne	m ²	1.080,00	€ 9,00	€ 9.720,00
77	Verniciature parti lignee	m ²	1.666,98	€ 25,00	€ 41.674,50
78	Lavori di riconversione residenziale porzione destinata a servizi comuni	a corpo	1	€ 71.713,26	€ 71.713,26
79	Reti di scarico e alimentazioni acqua ed energia elettrica e linea telefonica/internet da contatori/centralina (incluso scavi, posa tubazioni, reinterri, etc.)	a corpo	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00
80	Sistemazioni aree esterne: giardino, recinzioni, cancelli, muri di sostegno per fioriere, pavimentazioni	a corpo	1	€ 80.000,00	€ 80.000,00
Importo lavori (A)					€ 2.288.892,40
<i>N.B.: Le voci di scavo e demolizione sono comprensive di calo al piano, carico su automezzo, trasporto in discarica e oneri di accesso alla stessa, tenuto conto della localizzazione del cantiere.</i>					
B) ONERI PER LA SICUREZZA					€ 68.666,77
Importo lavori e sicurezza (A + B)					€ 2.357.559,17

COMUNE DI SALÒ

Immobile in Via Trieste, angolo Via Gasparo da Salò

PERIZIA DI STIMA

C) SOMME A DISPOSIZIONE		
81	IVA 10% su importo lavori e sicurezza	€ 235.755,92
82	Varie e imprevisi (comprensivi di oneri della sicurezza e IVA 10%)	€ 129.665,75
83	Oneri per allacciamento servizi pubblici	€ 15.000,00
84	Spese tecniche:	€ 354.700,00
	<i>Progettazione e DL architettonica</i>	€ 202.000,00
	<i>Progettazione e DL strutturale</i>	€ 60.000,00
	<i>Progettazione e DL impianti meccanici e antincendio</i>	€ 35.200,00
	<i>Progettazione e DL impianti elettrici e speciali</i>	€ 12.000,00
	<i>Coordinamento della sicurezza in fase di progetto ed esecutiva</i>	€ 20.000,00
	<i>Prestazioni geologiche</i>	€ 4.000,00
	<i>Collaudo statico</i>	€ 4.000,00
	<i>Aggiornamenti catastali</i>	€ 6.000,00
	<i>Certificazioni energetiche</i>	€ 4.500,00
	<i>Collaudo tecnico-amministrativo</i>	€ 7.000,00
85	Cassa professionale 4% su spese tecniche	€ 14.188,00
86	IVA 22% su spese tecniche e Cassa	€ 81.155,36
87	Arredamenti e attrezzature (comprensivi di IVA 10%)	€ 265.000,00
88	Oneri concessori e diritti comunali	€ 25.000,00
Importo somme a disposizione (C)		€ 1.120.465,03
Importo totale (A + B + C)		€ 3.478.024,20

Si procede quindi ad effettuare le valutazioni estimali dell'immobile. Si decurta, dalla tabella dei costi sopra riportata, il costo degli «*Arredamenti e attrezzature*» (pari a € 265.000), residuando così un **costo complessivo di € 3.213.024,20**.

Si è calcolata la consistenza dell'immobile (**S.L.V.**) Superficie Lorda Vendibile, applicando i criteri di cui all'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, ricavandone una superficie commerciale pari a **mq 918** (comprensiva del giardino di pertinenza).

Si opera con il procedimento di stima per valore di trasformazione, che risulta essere il più impiegato per beni di questo genere, in quanto tale metodologia è la più indicata per immobili inutilizzati, a destinazione di tipo istituzionale, e per i quali è in corso un percorso di valorizzazione.

L'intervento ipotizzato è centrato quindi sulla riconversione degli spazi interni dell'immobile in residenze a scopo sociale.

Per la durata complessiva dell'intervento si prevede un periodo di 2 anni così distinti:

- 6 mesi per la fase di rilievo, progettazione architettonica, ottenimento autorizzazioni, progettazione esecutiva strutturale e impiantistica;
- 12 mesi per i lavori;
- 6 mesi per la commercializzazione del cespite trasformato.

Per la valutazione dell'immobile sarà quindi utilizzata la formula:

$$V_t = [V_{pf} - (K+P)] / q^n$$

dove:

V_{pf} = *Valore del bene trasformato*

K = *Costo di trasformazione*

P = *Profitto*

$q = (1+r)$

n = *Tempistica dell'operazione*

con K (costo di trasformazione) composto a sua volta da:

C_t = *Costi di trasformazione immobile*

S_e = *Sistemazione esterna*

O_p = *Onorari professionali*

S_g = *Spese generali*

O_c = *Oneri concessione edilizia*

O_f = *Oneri finanziari*

S_c = *Spese di commercializzazione*

Quantificazione di V_{pf} (*Valore del bene trasformato*)

Per le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima dell'immobile ci si avvale dei dati ricavati dal Listino *PROBRIXIA* della Camera di Commercio di Brescia (che indica valori oscillanti tra € 4.670 ed € 5.000 al mq), adeguati tenendo in considerazione la sua ubicazione, il suo rapporto con il contesto urbano e viabile, nonché le sue caratteristiche di forma e distribuzione. In base alle quotazioni rilevate e alle peculiarità dell'immobile e dell'ambito urbano in cui esso è ubicato si assume quindi il valore di **4.800 €/mq**.

Quantificazione di K

(C_t) Costo di trasformazione – (S_e) Sistemazione esterna – (O_p) Onorari professionali – O_c (Oneri concessione edilizia)

Le superfici desunte della consistenza assommano a **mq 918**. Il totale è comprensivo degli spazi interni, dei balconi/terrazza, dei corpi di fabbrica esterni, nonché delle aree pertinenziali, opportunamente ragguagliati.

I costi complessivi unitari dell'intervento di trasformazione **(C_t)+(S_e)+(O_p)+(O_c)** riferiti all'immobile assommano a: € 3.213.024,20/918 mq = **3.500 €/mq**.

(S_g) Spese generali

Spese assicurative, notarili, di registrazione, catastali, spese di gestione pratica a livello aziendale valutata nel 5% sulla somma delle voci **(C_t + S_e + O_p)**

$S_g = 5 \% \times (C_t+S_e+O_p) = € 159.400$, pari a **173,64 €/mq**.

(O_f) Oneri finanziari

Costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione (si considera una quota di finanziamento a debito pari al 40%).

I lavori, interessando un immobile di non eccessive dimensioni, che dispone di un'area pertinenziale da destinare alle aree di cantiere, possono essere conclusi in circa 12 mesi a partire dall'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.

Al momento della presente relazione il tasso fisso di riferimento per mutui di durata inferiori a venti anni, è pari ad una percentuale di circa il 3 %.

Of = 40% x (Ct+Se+Op+Sg) x [(1+0,03) -1] = € 40.170, pari a **43,76 €/mq**.

(Sc) Spese di commercializzazione

Spese a beneficio di Agenzie immobiliari (3 % valore bene trasformato) ipotizzando che il 60% degli immobili sia commercializzato direttamente dall'Impresa in fase di costruzione:

Sc = 3 % x (Vpf x 40%) = € 52.877, pari a **57,60 €/mq**.

Per cui, a seguito di quanto sopra riportato, si ottiene:

K = 3.500,00 + 173,64 + 43,76 + 57,60 = **3.775,00 €/mq**.

Quantificazione di P (profitto)

Valutato nel 15 % sulla somma di Ct+Se+Op+Sg+Oc si avrà:

p = 15% x (Ct+Se+Op+Sg+Oc) = € 505.864, pari a **551,05 €/mq**.

Determinazione di Vt

Calcolati tutti i fattori per determinare il valore Vt ricondotto all'attualità, si riporta infine la formula:

$$Vt = [Vpf - (K+P)] / (1+r)^n$$

r = tasso di sconto all'attualità (utilizzato 2,63 % pari al tasso dei titoli di stato a 5 anni).

Si ottiene quindi:

Vt = $\frac{€ 4.406.400 - (€ 3.465.450 + € 505.864)}{(1+0,0263)^2}$ = € 413.073, pari a 449,97 €/mq

che si arrotonda a € 413.100, pari a 450,00 €/mq.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. Antonino Mario Alesci, incaricato di redigere una Perizia di Stima ai fini della determinazione del valore dell'immobile di proprietà comunale, sito in Via Trieste angolo Via Gasparo da Salò, ha determinato il valore di detto immobile all'attualità nell'importo di **€ 413.100** (euro **quattrocentotredicimilacento/00**), pari ad un valore unitario di **450,00 €/mq** (euro **quattrocentocinquanta/00 al metro quadrato**) di superficie commerciale.

Sarezzo, 14 Febbraio 2026

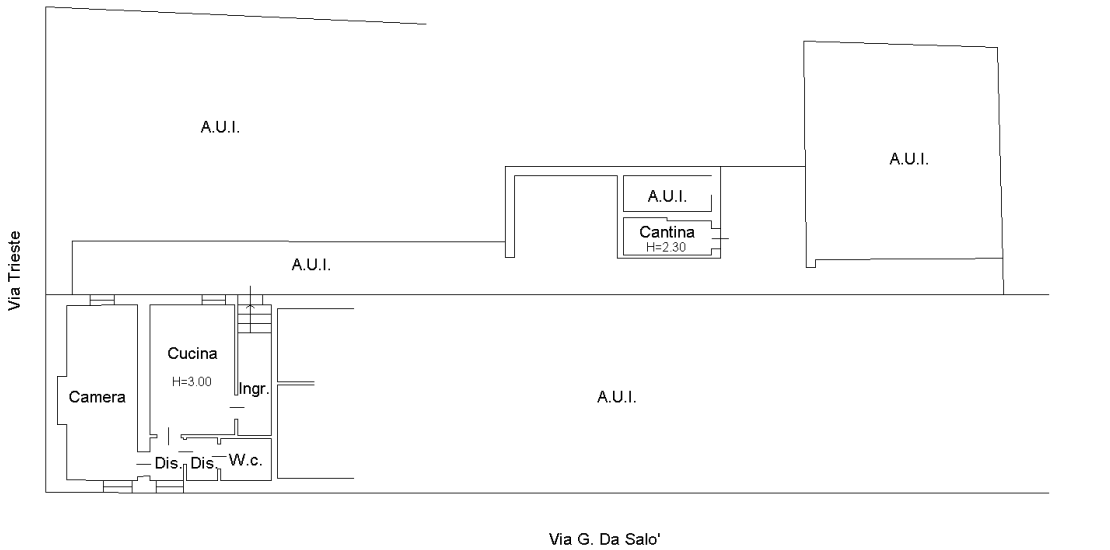
Ing. Antonino Mario Alesci
(firmato digitalmente)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salo'	
Via Trieste _____ civ. 15	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Baccarini Alberto
Sezione: SAL	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	
Particella: 2013	
Subalterno: 26	Prov. Brescia N. 3665

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

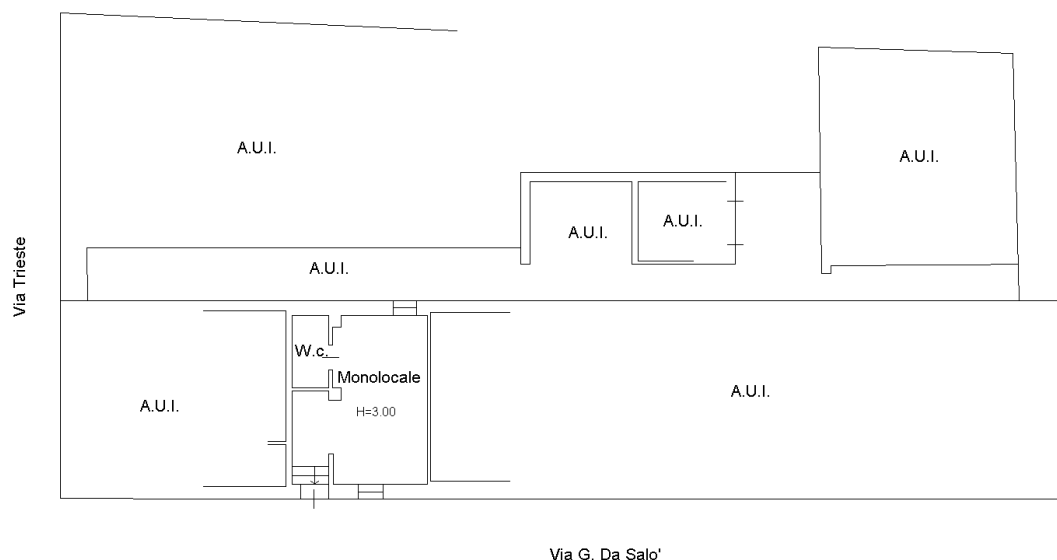


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salo'	
Via Gasparo Da Salo'	civ. 84
Identificativi Catastali:	Compilata da: Baccarini Alberto
Sezione: SAL	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Brescia
Particella: 2013	N. 3665
Subalterno: 27	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

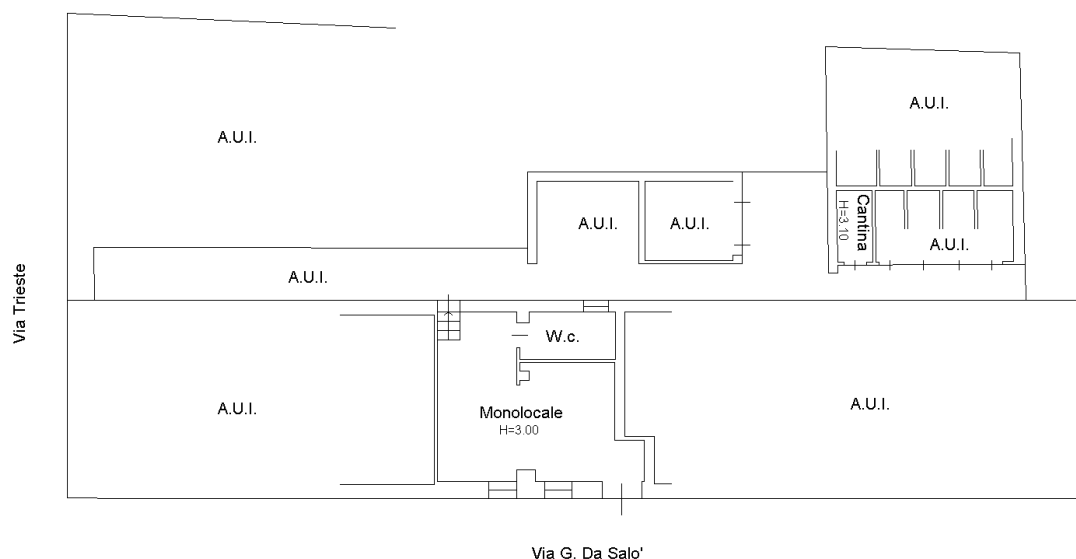


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salo'	
Via Trieste	civ. 15
Identificativi Catastali:	Compilata da: Baccarini Alberto
Sezione: SAL	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Brescia
Particella: 2013	N. 3665
Subalterno: 28	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

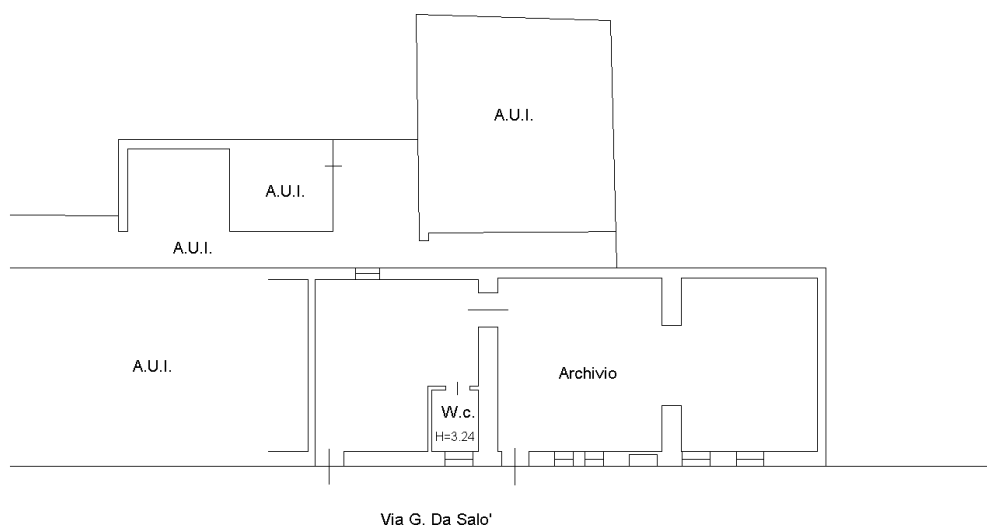


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salo'	
Via Gasparo Da Salo'	civ. 82
Identificativi Catastali:	Compilata da: Baccarini Alberto
Sezione: SAL	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Brescia
Particella: 2013	N. 3665
Subalterno: 29	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

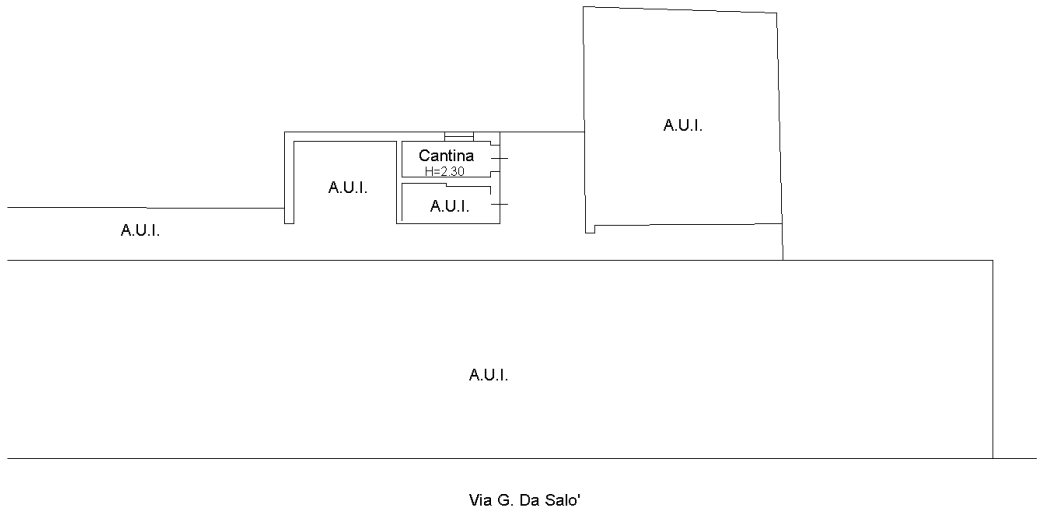


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

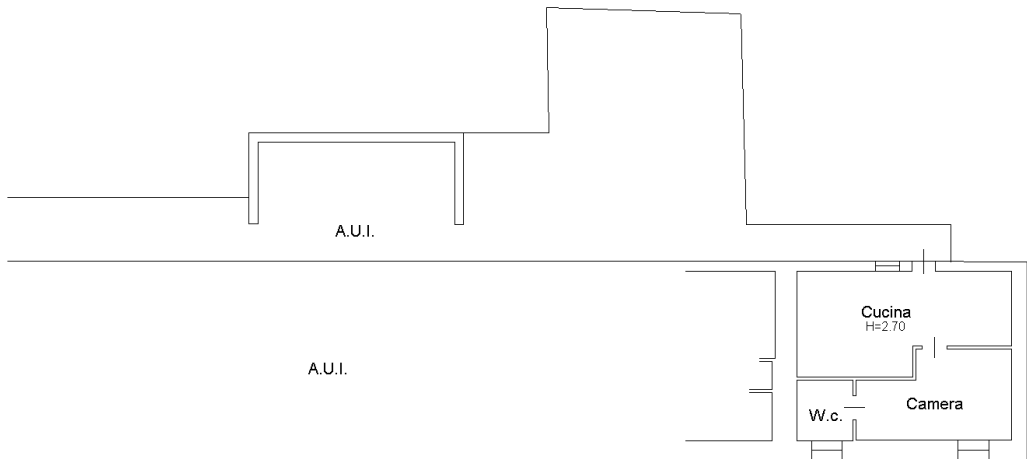
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salo'	
Via Trieste _____ civ. 15	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Baccarini Alberto
Sezione: SAL	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Brescia
Particella: 2013	N. 3665
Subalterno: 30	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

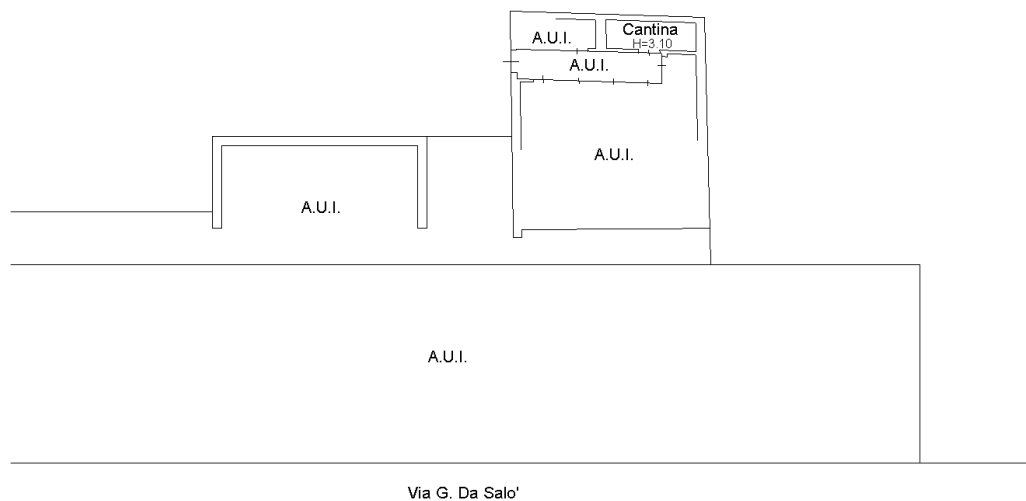


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

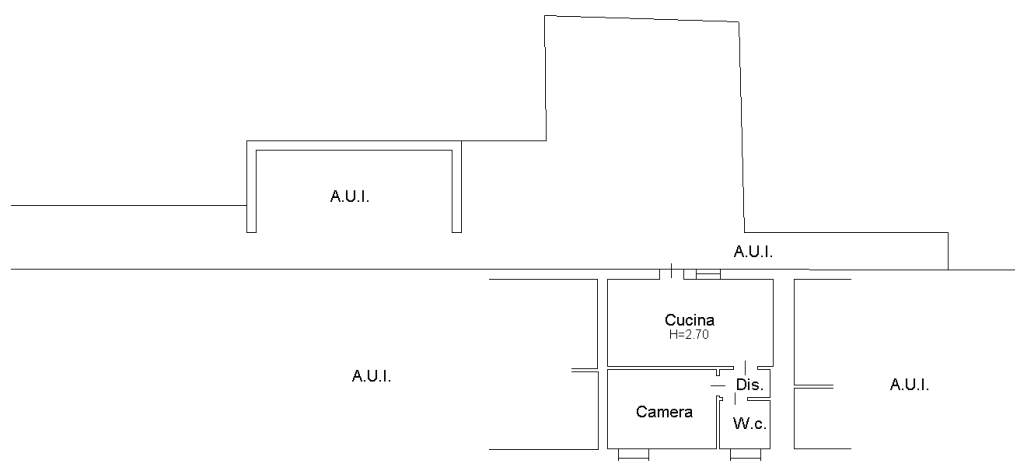
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salo'	
Via Trieste	civ. 15
Identificativi Catastali:	Compilata da: Baccarini Alberto
Sezione: SAL	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Brescia
Particella: 2013	N. 3665
Subalterno: 31	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Via Trieste

civ. 15

Subalterno: 32

Prov. Brescia

N. 3665

Scheda n. 1

Scala 1:200

via Trieste

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

Cantina
H=3.10

2

A.U.I.

Via G. Da Salo'

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

Cucina

H=2.70

Dis.

— | —

Camera

A.U.I.



Via Trieste

civ. 15

Subalterno: 33

Prov. Brescia

N. 3665

Scheda n. 1

Scala 1:200

Via Trieste

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

Cantina

$H=3.10$

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

Via G. Da Salo'

PIANO PRIMO

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

Cucina

H=2.70

Camera

302

Die

A.U.I.

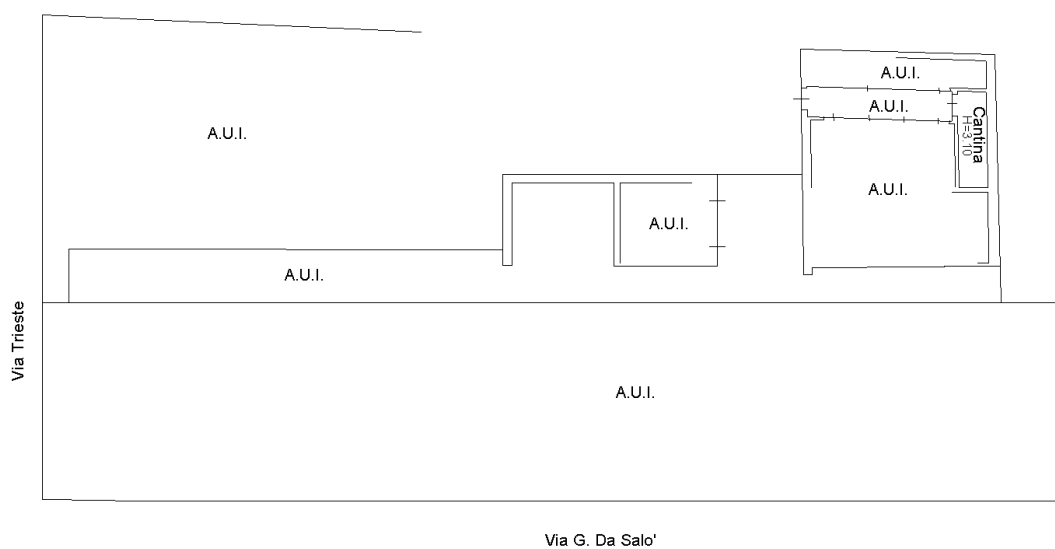


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

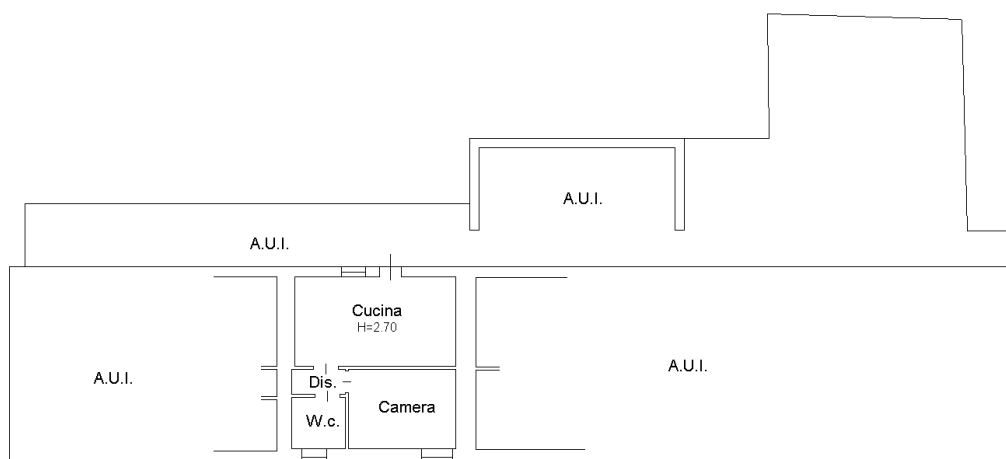
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salo'	
Via Trieste	civ. 15
Identificativi Catastali:	Compilata da: Baccarini Alberto
Sezione: SAL	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Brescia
Particella: 2013	N. 3665
Subalterno: 34	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Planimetria di u.i.u. in Comune di Salo'

Via Trieste

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione: SAL

Foglio: 32

Particella: 2013

Subalterno: 37

Compilata da:

Baccarini Alberto

Iscritto all'albo:

Geometri

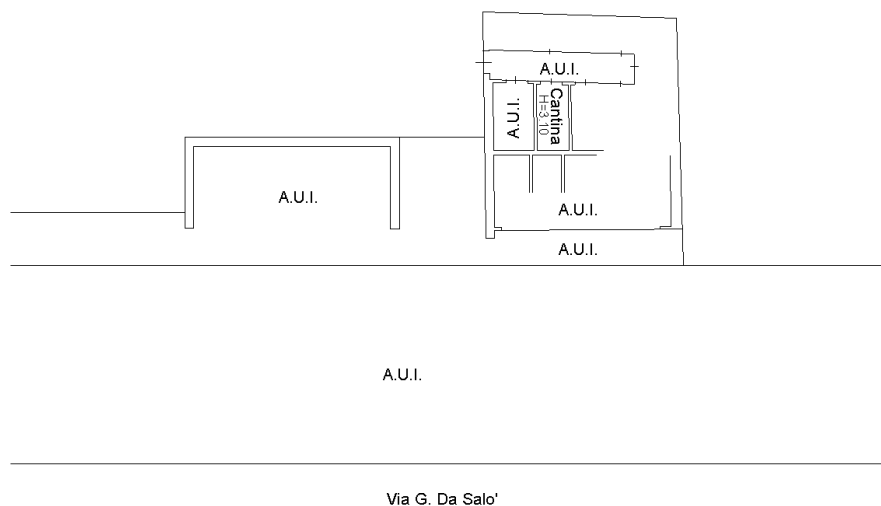
Prov. Brescia

N. 3665

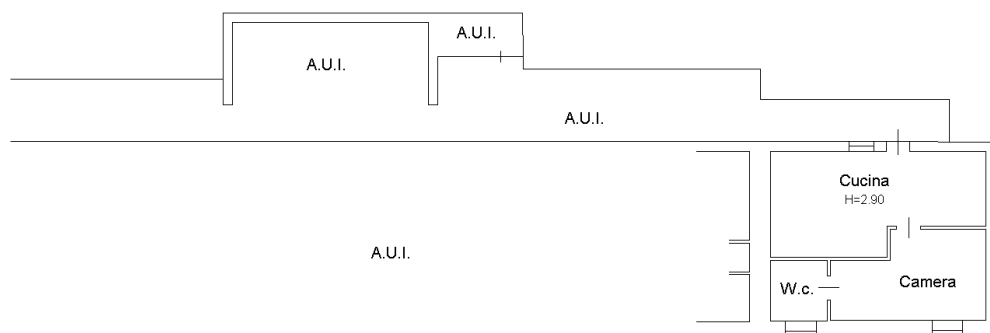
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO SECONDO

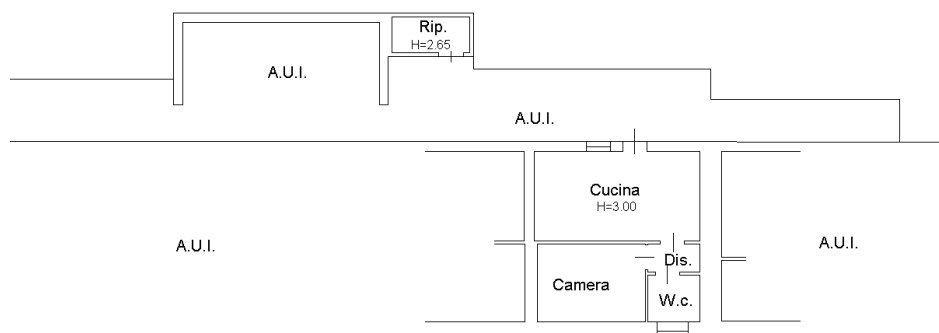


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salo'	
Via Trieste	civ. 15
Identificativi Catastali:	Compilata da: Baccarini Alberto
Sezione: SAL	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Brescia
Particella: 2013	N. 3665
Subalterno: 38	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO

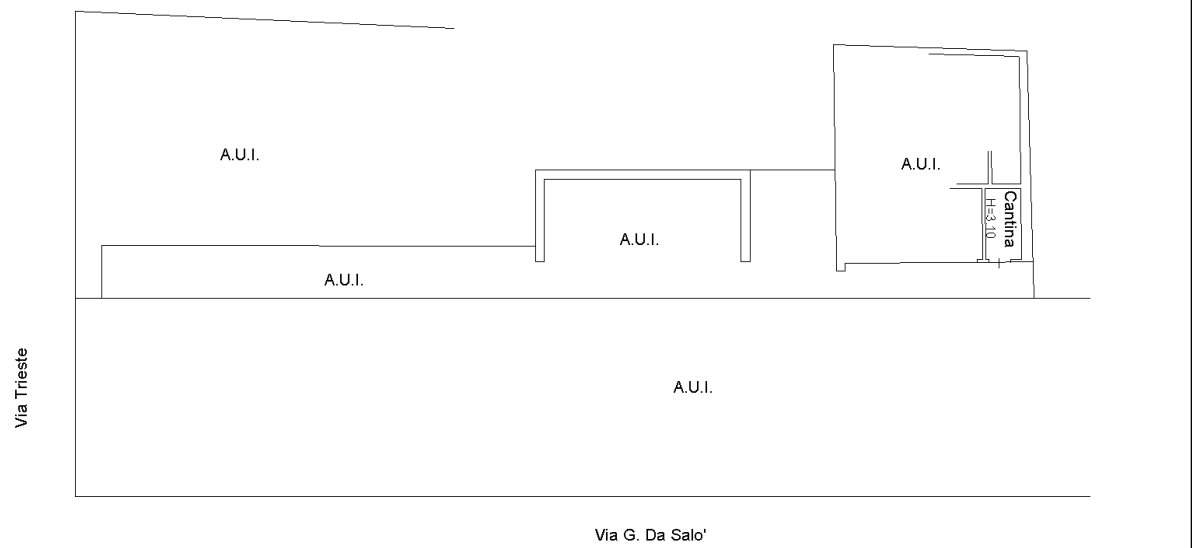


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

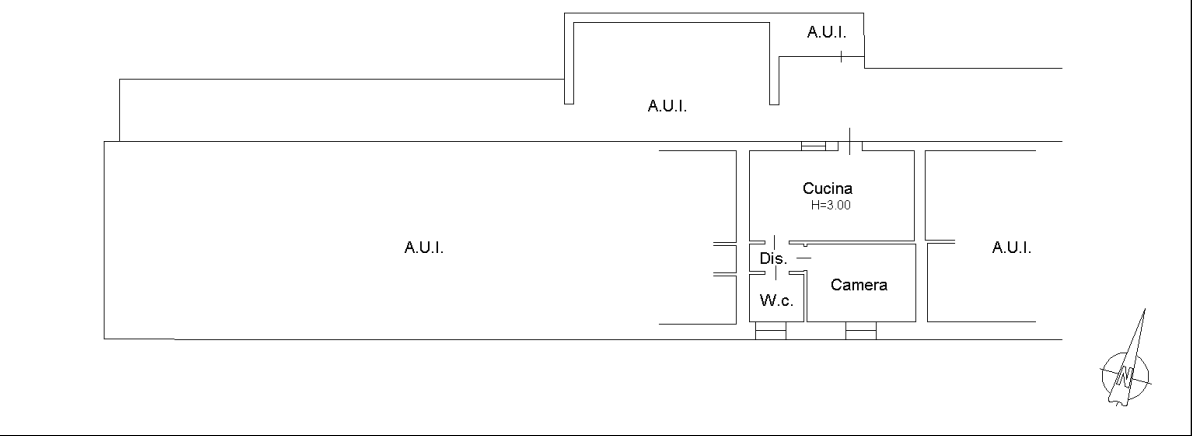
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salo'	
Via Trieste	civ. 15
Identificativi Catastali:	Compilata da: Baccarini Alberto
Sezione: SAL	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Brescia
Particella: 2013	N. 3665
Subalterno: 39	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

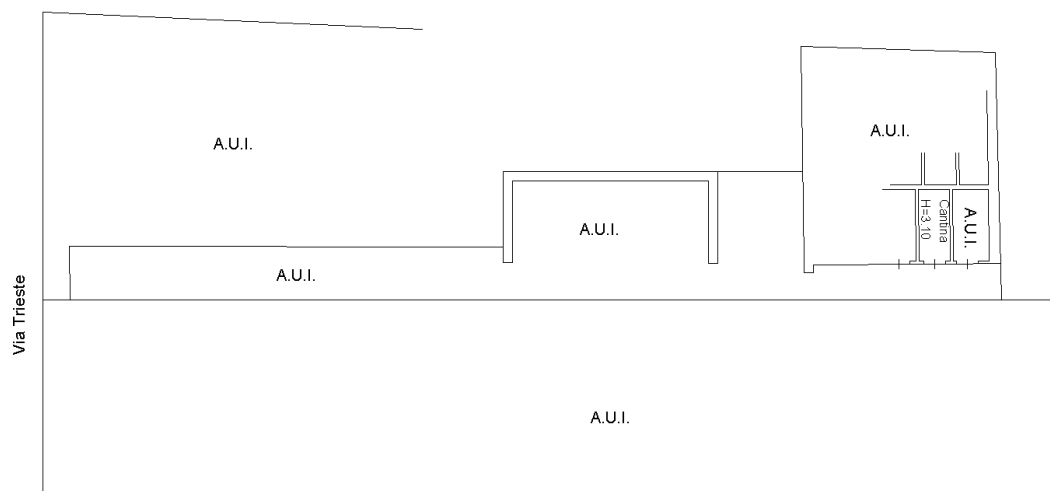


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

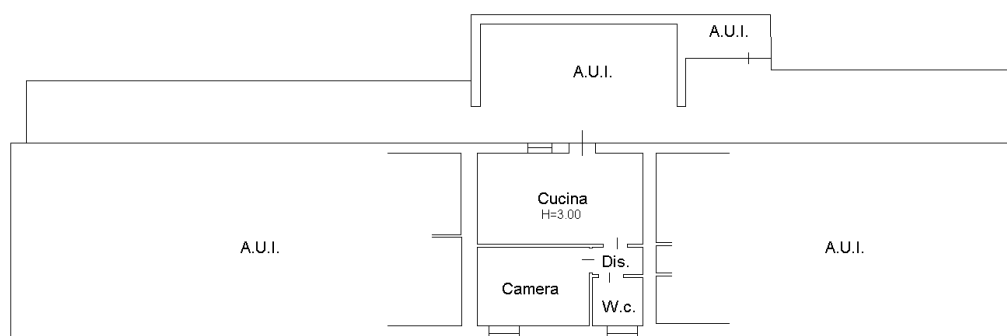
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salo'	
Via Trieste	civ. 15
Identificativi Catastali:	Compilata da: Baccarini Alberto
Sezione: SAL	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Brescia
Particella: 2013	N. 3665
Subalterno: 40	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



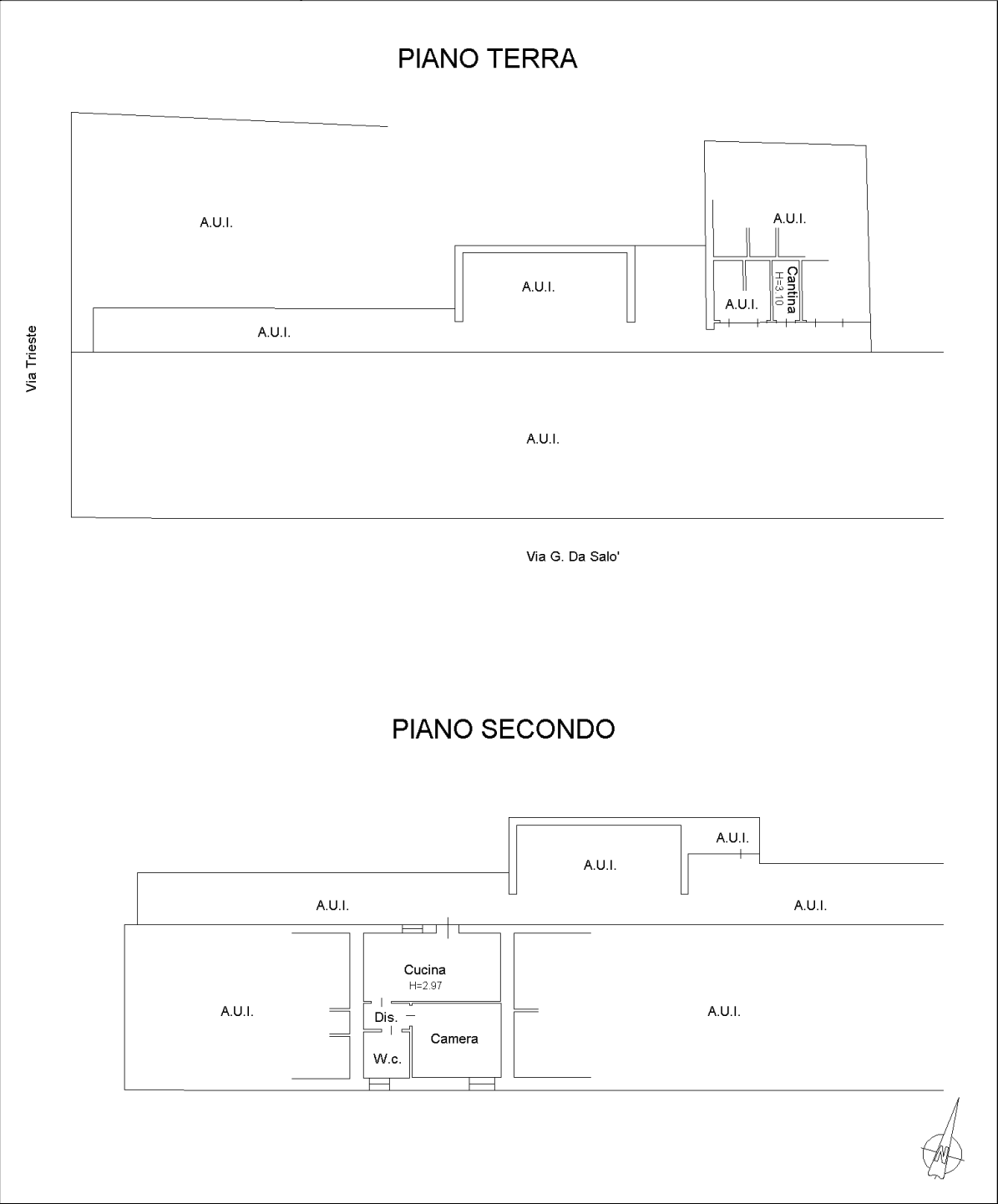
PIANO SECONDO

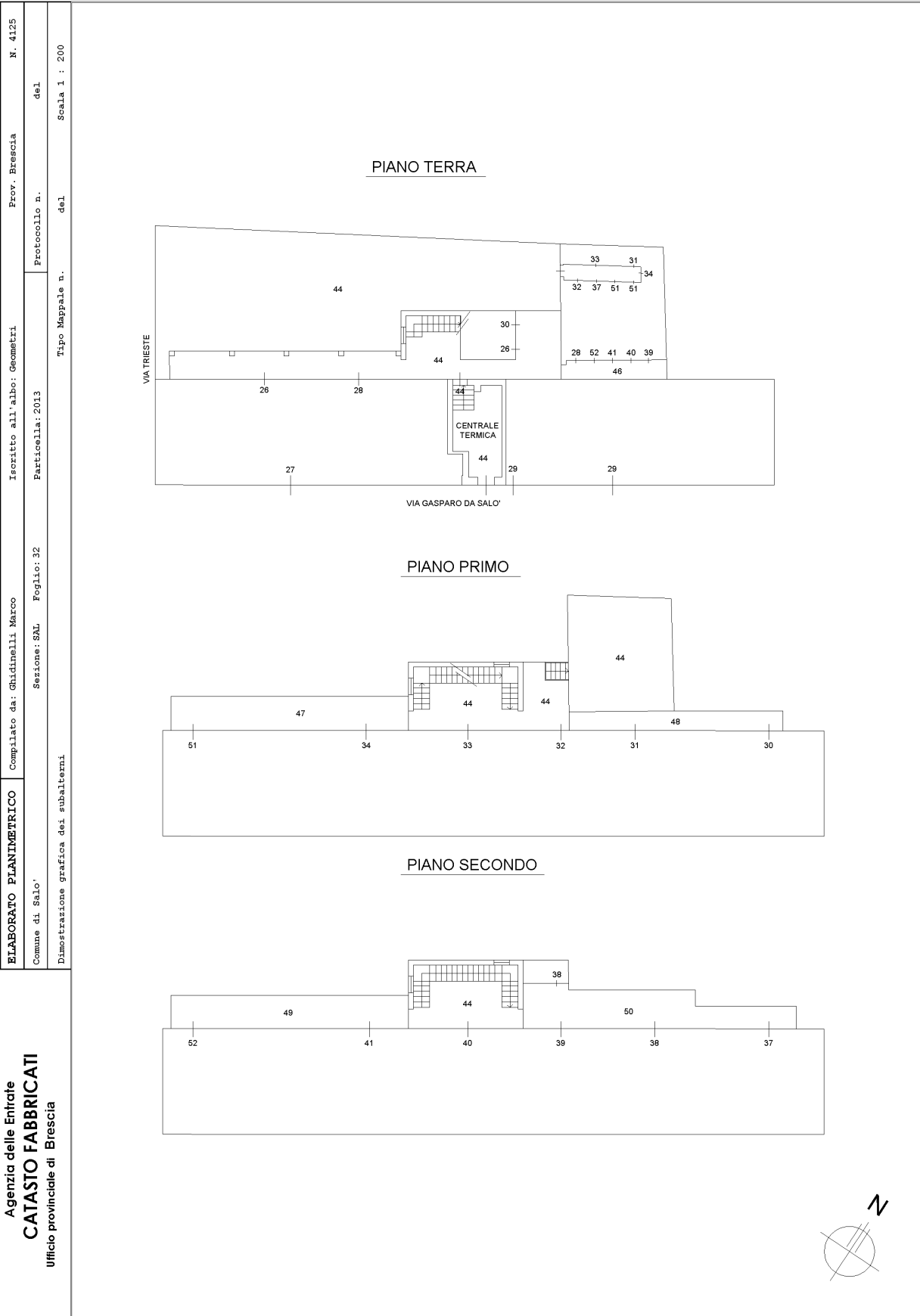


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Salo'	
Via Trieste	civ. 15
Identificativi Catastali:	Compilata da: Baccarini Alberto
Sezione: SAL	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Brescia
Particella: 2013	N. 3665
Subalterno: 41	

Scheda n. 1 Scala 1:200





Compilata da:
 Ghidella Marco
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Brescia
 N. 4125

Identificativi Catastali:
 Sezione: 8AL
 Foglio: 32
 Particella: 2013
 Subalterno: 51

del
 Dichiarazione protocollo n.
 Comune di Salò
 Via Gasparo Da Salò
 civ. 84

Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Brescia

Planimetria
 Scheda n.1
 Scala 1: 200

PIANO TERRA

M.N. 4099

VIA TRESTE

VIA GASPARO DA SALÒ

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

CANTINA
 H=310
 CANTINA
 H=310

PIANO PRIMO

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

INGRESSO

W.C.

CAMERA

BAGNO

DIS.

SOGGIORNO/COTT.
 H=270

N

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Brescia		Dichiarazione protocollo n. _____ Comune di Salò Via Gasparo Da Salò _____ civ. 84		del _____		Identificativi Catastali: Sezione: SAL Foglio: 32 Particella: 2013 Subalterno: 52		Compilata da: Ghidinelli Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 4125	
Planimetria Scheda n.1 Scala 1:200		PIANO TERRA VIA TRIESTE MN. 4099 A.U.I. A.U.I. A.U.I. CANTINA H=3,10 VIA GASPARO DA SALO'							
		PIANO SECONDO VIA TRIESTE MN. 4099 A.U.I. A.U.I. A.U.I. CANTINA H=3,10 VIA GASPARO DA SALO'							