

# COMUNE DI OME

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza A. Moro, 1 – 25050 Ome (BS)

Tel. 030-652025 / Fax 030-652283 / E-mail tecnico@comune.ome.bs.it / C.F. e Partita IVA: 00841600174



## UFFICIO TECNICO COMUNALE

*Relazione di stima per la valutazione dell'immobile sito in Piazza*

*A. Moro n° 10 a Ome – di proprietà di Ghidinelli Giammaria,*

*per l'ampliamento della biblioteca comunale.*

Allegato "A"

atto deliberato dal Consiglio C. fe  
n. 24 del 20/7/12

Il Sindaco  
Aurelio Ambrogi

Il Segretario Comunale  
GRETA' NO COMUNALE  
(Dr. Giuseppe Vitelli)

## **PREMESSA**

L'amministrazione comunale ha inserito, nel programma triennale delle opere pubbliche allegato al bilancio di previsione 2012, la prospettiva di acquisto di un immobile di proprietà di terzi, da destinare all'ampliamento della biblioteca comunale.

Al sottoscritto Ing. Giovanni Fior, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ome, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 1765, è stata richiesta la valutazione dell'immobile ora di proprietà del Sig. Ghidinelli Giammaria e ubicato in Ome in Piazza A. Moro n° 10.

A seguito dell'affidamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione disponibile e compiutamente descritta nei paragrafi successivi, eseguendo i necessari sopralluoghi, sia di ordine generale, sia di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato, al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il quale, come richiesto, sarà valutato nel suo complesso, escludendo le spese da sostenere per la sua riqualificazione.

Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa. In particolare, tale valutazione viene eseguita tenendo presente che si tratta di un fabbricato di fatto inutilizzato dalla proprietà in quanto in fase di ristrutturazione e risulta essere privo delle finiture e degli impianti interni.

### **Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

##### **1.1. UBICAZIONE**

Trattasi di una porzione di fabbricato, variamente articolata, composta da due livelli fuori terra, che in passato costituiva un unico corpo di fabbrica con l'attuale biblioteca comunale, a formare il c.d. "*Palazzo Salvi*". Il fabbricato venne suddiviso chiudendo il porticato con un muro divisorio e murando le porte interne di comunicazione dei locali al piano terra e al piano primo. L'immobile è collocato nel centro storico di Ome a nord della piazza A. Moro.

L'edificio si affaccia su una piccola corte in comune con altre unità immobiliari, su cui si trova l'ingresso principale al numero civico n° 10. Il retro dell'edificio dà invece su di un'area a verde esclusiva e confina in parte con edifici di proprietà di terzi.

L'edificio residenziale si presenta attualmente completato al rustico e privo di tramezzature e impianti, con i serramenti interni mancanti e quelli esterni da ricostruire perché obsoleti, per cui per essere utilizzato sia come residenza, sia per la finalità di biblioteca come prospettato dall'Amministrazione Comunale, dovrà subire un consistente intervento di riqualificazione. Per la riconversione dell'immobile, dalla precedente destinazione residenziale in biblioteca, i lavori dovranno innanzitutto, comprendere l'adeguamento statico reso obbligatorio dalla normativa vigente. Per la valutazione della loro entità sarà necessario eseguire le verifiche preliminari e determinare il valore della vulnerabilità sismica, quale azione propedeutica alla riconversione dell'immobile in biblioteca. Si può ragionevolmente prevedere che si renderà necessario eseguire interventi di consolidamento e di rafforzamento, che interesseranno solai, cordoli e fondazioni. Gli ulteriori lavori comprenderanno il rifacimento di tutte le finiture interne, quali intonaci, pavimenti, serramenti (sia interni, sia esterni), gli impianti: elettrici e termo-idraulici, nonché l'installazione di un sistema per il superamento delle barriere architettoniche (ascensore o elevatore). Trattandosi di un immobile con più di 70 anni, per effetto delle disposizioni contenute nel D.L.gs n° 42 del 2004, l'intervento edilizio, in quanto da eseguire a cura di un soggetto pubblico, dovrà essere preceduto dal nulla osta della Soprintendenza. Come da esperienza maturata per casi analoghi, è prevedibile che saranno ammessi gli interventi che si dovranno classificare di restauro conservativo. Tale incombenza comporterà, con ragionevole certezza, un prevedibile aggravio di costi, sia di natura progettuale sia di natura operativa.

#### **1.4. DOTAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI**

L'edificio residenziale è collegato a tutti i servizi pubblici quali acquedotto, fognatura, energia elettrica, telefonia così come risulta la predisposizione per il collegamento alla rete del gas metano, la cui tubazione è stata predisposta sino all'esterno della parete del portico.

Le dotazioni impiantistiche interne o sono mancanti o sono del tutto insufficienti, in misura tale da dover essere rifatte integralmente.

#### **1.5 SERVITU' GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Dal sopralluogo eseguito alla presenza della proprietà è stata segnalata la servitù di fognatura a favore del fabbricato adiacente (proprietà dei f.lli Ghidinelli e della mamma Chiara Roberta). La servitù è costituita da una condotta fognaria che raccoglie i reflui di un servizio igienico e da una fossa settica posta al piano terra del fabbricato. Da una prima valutazione si ritiene che la fossa possa essere eliminata, poiché lo scarico in fognatura deve essere di tipo "diretto", mentre la condotta fognaria, dovendo assicurare l'allaccio al collettore comunale posto nel cortile d'ingresso, non può essere rimossa. Dall'esame degli atti di proprietà e dalla visura delle planimetrie catastali, sempre a favore dei predetti confinanti esiste anche il diritto di passo per l'esecuzione dei lavori di manutenzione.

### 3. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensiva della scala interna, dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero se di larghezza inferiore a 50 cm, e pari a 50 cm se di misura superiore.

Per l'intero fabbricato i valori di ciascuna tabella riepilogativa di piano, specificando le diverse destinazioni d'uso, sono poi stati riportati nella tabella riepilogativa complessiva che segue:

- La stima viene effettuata considerando la superficie commerciale lorda vendibile (Scv) dell'immobile, determinata considerando la proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto.

#### EDIFICIO RESIDENZIALE

<u>Superficie S. r.</u>	Reale in mq	Coeffic.	Commerciale
<u>Piano terra:</u>			
1. portico	28,00	50 %	14,00
2. stanza	32,50	100 %	32,50
3. cantina	27,84	60 %	16,70
4. vano scala e androne	18,50	50 %	9,25
5. corridoi interno	17,40	50 %	8,70
6. corte interna	22,80	20 %	4,56
Totale piano terra = m <sup>2</sup>			85,71
<u>Piano primo</u>			
7. vano scala	8,60	40 %	3,44
8. vano principale sopra portico	34,84	100 %	34,84
9. stanza principale	34,45	100 %	34,45
10. balcone	8,33	30 %	2,50
11. magazzino 1° P.	49,50	60 %	29,70
Totale piano primo = m <sup>2</sup>			104,93
<u>Piano sottotetto</u>			
12. solaio	35,36	80 %	28,29
Totale piano sottotetto = m <sup>2</sup>			28,29
Superficie residenziale commerciale totale = m <sup>2</sup>			<b>218,93</b>

#### AREA A VERDE ESTERNA

<u>Superficie S. v/g</u>	Reale in mq	Coeff.	Commerciale
Area a verde orto / giardino	180,00	10 %	18,00

La Superficie complessiva vendibile (S.c.v.) è data dalla somma della superficie ragguagliata residenziale complessiva S.r. e dalla Superficie ragguagliata dell'area a verde orto/giardino :

$$\text{S.c.v.} = 218,93 \text{ m}^2 + 18,00 \text{ m}^2 = 236,93 \text{ m}^2 \text{ arrotondato a } 240,00 \text{ m}^2.$$

## 6) STIMA DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile è determinato applicando alla superficie commerciale il valore medio di mercato degli immobili della zona, rettificato con il coefficiente correttivo  $K_T$ .

$$\text{Valore dell'immobile} = V_m * S_{cv} * K_T$$

Applicando i predetti parametri si calcola per il bene, il valore di €. 182 952,00

In conclusione, fatte le opportune valutazioni e approfondimenti, in relazione alle considerazioni e alle valutazioni espresse, il valore arrotondato per difetto che, nello stato di fatto attuale, può essere attribuito all'immobile in oggetto, è stimato in euro **180.000,00** (diconsi euro centoottantamila).

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Ome lì 18 luglio 2012



Il Responsabile dell'Area Tecnica  
*Ing. Giovanni Fior*

*Allegati :*

- *estratto della planimetria catastale;*
- *estratto scheda catastale dell'immobile 53 sub. 1;*
- *rilievo fotografico;*

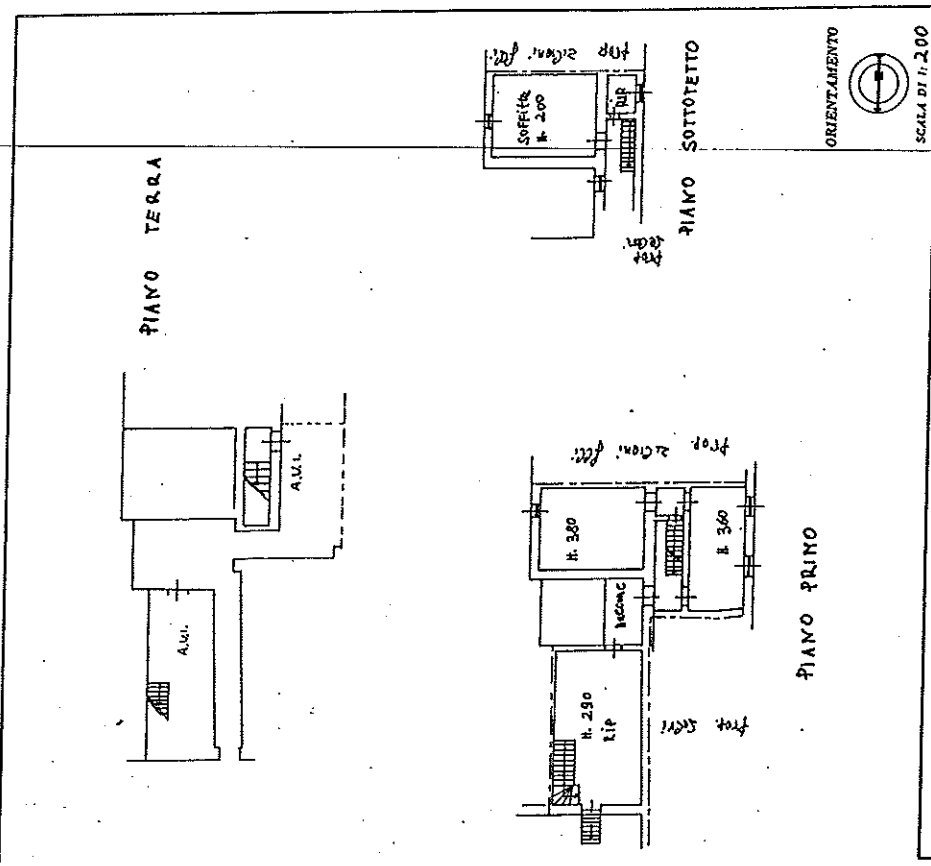
*K:\tecnico\\_utc2\Acquisto immobili\2012 Ghidinelli biblioteca\2012.07.20\_full\_stima casa Ghidinelli x biblioteca Ome.doc*

**Estratto mappa NCTR  
foglio n.21 - scala 1:1000**



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OME Via PIAZZA n. 15  
Data 6.11.1986 GIAMMARIA MATO A. O.M.F. n. 20-05-1986  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

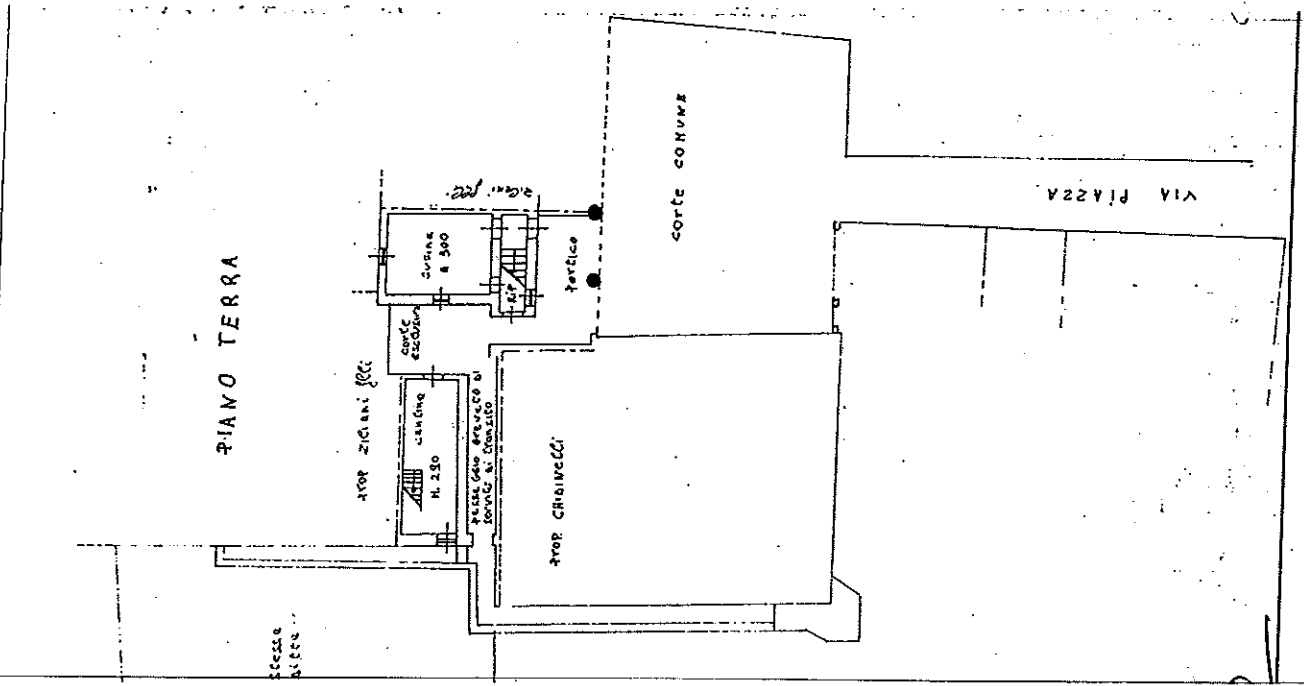


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	PARTITA	335
PROP. IN	FOGLIO	21
	MAP. P.	104/4
	SUB	0

COPIA CONFORME  
ORIGINALE

Completata dal **GEOM. ANGELO FOSCHETTI**  
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **BRESCIA**  
Data **27/12/1986**  
Firma: *Foschetti Angelo*



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2011

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di OME ( Codice: G061)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di BRESCIA</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Sez. Urb.: NCT Foglio: 21 Particella: 53 Sub.: 1</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	NCT	21	53	1			A/4	2	5,5 vni	Euro 97,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 n. 25502 .1/2011 in atti dal 17/02/2011 (protocollo n. BS0071565) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
Indirizzo <b>VIA MARTIRI PIAZZA LOGGIA n. 15 piano: T-1-2;</b>											

**INTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	ANDREOLI Linda	nata a OME il 20/06/1901	NDRLND01H60G061A*				
2	GHIDINELLI Gianmaria	nato a OME il 20/05/1934	GHDGMR34E20G061C*	(8) Usufrutto per 1/1			
DATI DERIVANTI DA				(2) Nada proprietà per 1/1			
VOLTURA D'UFFICIO del 02/06/1983 n. 372.1/2008 in atti dal 08/01/2008 (protocollo n. BS0007036) REIT. INTEST. IST. N. 1285							

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



