



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

STIMA DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SCUOLA DELL'INFANZIA COSTORIO CONCESIO(BS)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

PREMESSA

Il Comune di Concesio, Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio, dopo aver svolto gli opportuni rilievi e ricerche d'archivio ed aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente relazione che contiene le generalità, l'individuazione dell'immobile, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dello stesso, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

Scopo della presente relazione è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, al fine di stabilire il prezzo da porre a base d'asta pubblica, a seguito di inserimento dello stesso nel Piano delle Alienazioni con contestuale variante al Piano di Governo del Territorio (art. 95 bis, l.r. 12/2005), - approvazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 30 dicembre 2024.

Descrizione dell'Immobile

L'immobile è situato a Concesio (Bs), frazione di Costorio, in via S. Lucia n. 9, in un ambito prevalentemente residenziale, collinare.

L'edificio è attualmente utilizzato quale Scuola dell'Infanzia. L'amministrazione Comunale, avendo in previsione, per il prossimo anno scolastico 2025-2026, lo spostamento della Scuola dell'Infanzia presso il polo di Costorio, ha ritenuto tale immobile suscettibile di dismissione e di alienazione.

L'edificio è stato edificato nel 1957 con struttura mista in c.a. e muratura, è così articolato:

un piano semi-interrato – destinato a Scuola dell'Infanzia

un piano terra – destinato a Scuola dell'Infanzia

piano primo - destinato a residenza (ex appartamento delle Suore).

L'immobile è dotato di area di pertinenza attualmente adibita a cortile/giardino a disposizione della Scuola dell'Infanzia. Gli spazi esterni sono in parte a verde e in parte pavimentati (prevalentemente in battuto di cemento, ad eccezione di alcuni tratti in porfido – opus incertum).

Dalle risultanze d'archivio si è riscontrato che il progetto per la costruzione dell'immobile è opera dell' Ing. Giulio Farnetani di Brescia, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 20.09.1953. I lavori furono conclusi il 20.09.1957 e collaudati il 22/01/1962.

Nel 1978 l'immobile, su progetto del tecnico comunale geom. Franco Manfredini, subì un ampliamento verso sud, dove vennero realizzati nuovi locali a disposizione della scuola dell'Infanzia (pratica edilizia 990 presentata il 28.08.1978).

L'edificio costruito con struttura mista in c.a. e muratura è così articolato: un piano interrato, un piano terra adibiti a scuola materna e un piano primo, quest'ultimo destinato a residenza (ex appartamento suore).

Al piano seminterrato (in realtà fuori terra) sono ubicati i seguenti locali: sala refezione, cucina, lavanderia e deposito.

Al piano terra sono ubicati i seguenti locali: n. 2 sezioni, locale attività libere e ordinate, sala giochi, deposito sussidi didattici e bagni.

Al primo piano si trova un appartamento oggi inutilizzato e non agibile, che è stato oggetto, nel 2019, di un intervento d'urgenza eseguito a seguito del monitoraggio strutturale su alcuni edifici comunali. In quell'occasione, nel corso delle verifiche periodiche sull'andamento di variazione di



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

ampiezza delle fessure presenti e costantemente monitorate, si era constatato che tale fessura posta sul solaio zona scala, in fronte all'accesso dell'ex appartamento suore (piano primo dell'edificio), presentava un andamento continuo crescente di ampiezza. L'intervento ha previsto l'esecuzione di una struttura "contenitiva" capace di impedire con immediatezza il progredire del degrado mediante inserimento di tiranti orizzontali a quota estradosso dei solai, inserimento di tiranti diagonali, formazione di puntoni verticali.

L'edificio è stato dismesso dalla sua destinazione scolastica alla fine del mese di giugno 2025 e, nel suo insieme, necessita di una serie di adeguamenti di rilievo, sia strutturali che non strutturali, impiantistici e igienico sanitari, funzionali e di efficientamento energetico.

Piano seminterrato	<i>refettorio</i>	<i>cucina</i>	<i>dispensa</i>	<i>deposito</i>	<i>ripostiglio</i>	<i>lavanderia</i>	<i>servizi</i>	<i>centrale termica</i>	<i>vano scala</i>	<i>sottoscala</i>
scuola dell'Infanzia	1	1	1	1	2	2	1	1	4	1

Piano terra	<i>aule</i>	<i>vestibolo</i>	<i>Attività libere</i>	<i>servizi</i>	<i>ufficio</i>	<i>visita medica</i>	<i>vano scala</i>	<i>direzione</i>
scuola dell'Infanzia	3	1	1	1	1	1	4	1

Piano Primo	<i>sottotetto</i>	<i>Vestibolo</i>	<i>Camere</i>	<i>bagno</i>	<i>cucina</i>	<i>soggiorno</i>	<i>vano scala</i>
residenza	1	1	3	2	1	1	1

Stato di conservazione dell'Immobile

Gli interventi manutentivi, negli anni, hanno interessato gli spazi dedicati alla didattica, trascurando i volumi al piano primo e, in generale, concentrandosi solo sul mantenimento in efficienza degli ambienti rispetto alla destinazione scolastica, nonché alla loro funzionalità.

Negli ultimi quarant'anni non si rilevano interventi sostanziali, ma solo interventi sporadici e puntuali.

Il fabbricato necessita pertanto di un intervento di ristrutturazione pesante, che interessi tutti gli aspetti.

Confini

L'immobile confina a nord con gli immobili di altra proprietà fg 6 part. 225 e 259,
a sud con l'immobile fg. 7 part. 163 e 159,
a est con la strada comunale via Santa Lucia
a ovest con la strada provinciale Viale Europa



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

Dati catastali

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Concesio nel foglio 7 particella 136, come segue:

scuola materna	sez	fg	part	sub	cat	classe	consist	rendita
	NCT	7	136	1	B/5	1	1501 mc	775,21 €

appartamento	sez	fg	part	sub	cat	classe	consist	rendita
	NCT	7	136	2	A/2	5	6 vani	464,81 €



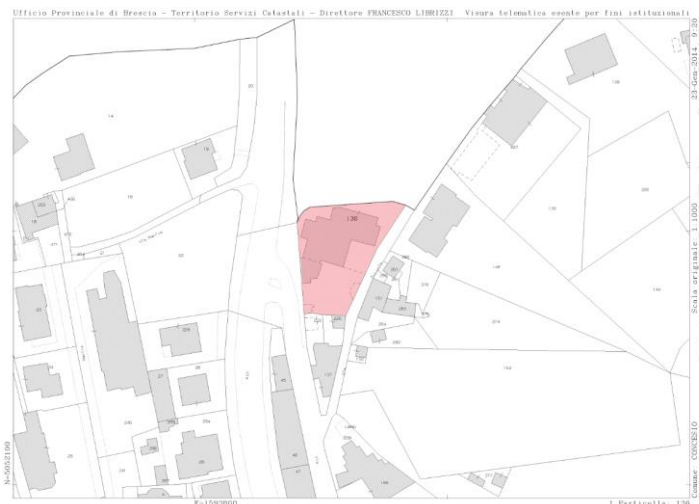
COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

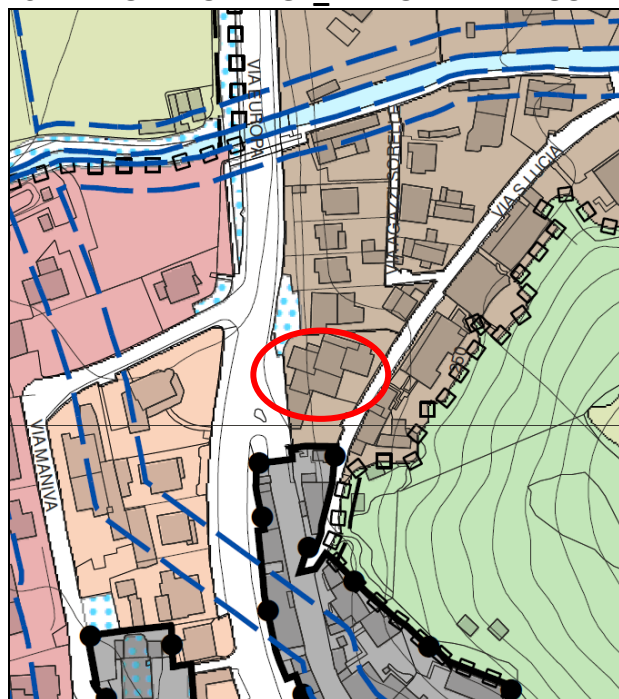
ESTRATTO MAPPA



Inquadramento Urbanistico

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 30 dicembre 2024, ai sensi dell'art. 95-bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., è stata approvata la variante della destinazione urbanistica degli immobili in oggetto, precedentemente individuati all'interno degli *Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo*, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, con la nuova destinazione di ambito a destinazione residenziale **“R3 Ambiti residenziali di rilevanza ambientale e paesistica”**, in continuità con le aree limitrofe.

ESTRATTO TAVOLA PGT_PIANO DELLE REGOLE



R3 - Ambiti residenziali di rilevanza ambientale e paesistica



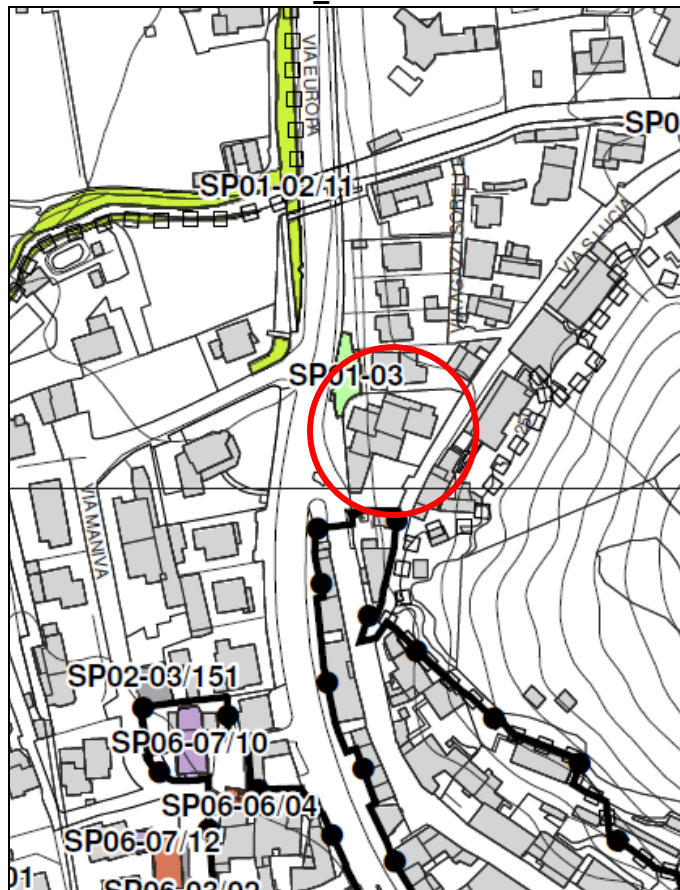
COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

ESTRATTO TAVOLA PGT_PIANO DEI SERVIZI



ESTRATTO SISTEMA DEI VINCOLI



Fascia di tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua
art. 142, comma 1, lettera c)



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

ART. 24 NORMA GENERALE PER GLI AMBITI RESIDENZIALI (R1, R2, R3, R4, R5)

Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

Gli ambiti R1, R2, R3, R4, R5 sono assimilati alle zone "B" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

Gli ambiti R1, R2, R3, R4, R5 sono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e ss.mm.ii.

24.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:

- residenze (1.1)

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:

- attività terziarie (2.1)
- agenzie bancarie (2.2)
- attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
- attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2) fino a 500 mq di SV
- attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
- attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
- strutture ricettive alberghiere (4.1)
- ostelli della gioventù (4.3)
- artigianato di servizio alla residenza (5.1)
- parcheggi privati (7.1)
- attrezzature private di interesse pubblico (7.2)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

24.2 Indici e parametri

1. Indice di permeabilità fondiaria (IPF) minimo: 30%, fatte salve indicazioni specifiche nella disciplina d'ambito
2. Indice di copertura (IC) massimo: 60%, fatte salve indicazioni specifiche nella disciplina d'ambito
3. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
4. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
5. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

ART. 27 R3 - AMBITI RESIDENZIALI DI RILEVANZA AMBIENTALE E PAESISTICA

Con gli ambiti di cui al presente articolo il piano individua parti del territorio la cui destinazione prevalente è quella residenziale ubicate in aree territoriali sensibili per condizioni morfologiche dei suoli ovvero per la loro prossimità/appartenenza a siti di emergente valore paesistico ed ambientale. In ragione delle condizioni del territorio in cui si inseriscono per tali ambiti il piano prevede l'insediamento di edifici con densità edilizia rada applicando indici e parametri stereometrici contenuti.

27.1 Indici e parametri

1. Indice di edificabilità fondiaria (IF) massimo: 0,30 mq/mq
5. Altezza dell'edificio massima: 7,00 m con incremento del 15% dell'altezza autorizzata per gli edifici esistenti alla data del 06/07/2022 (adozione variante generale).
2. Incremento nei lotti saturi: massimo 5% della SL alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale).



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

L'incremento nei lotti saturi deve comunque rispettare la soglia massima definita in 50,00 mq e non sarà ammesso per i lotti saturi aventi IF $\geq 0,66$ mq/mq alla data del 19/09/2016 (adozione variante generale).

27.2 Disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

2. Ambito individuato con il numero 7, via Valpiana

Gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

- SL predefinita: 600 mq

L'attuazione è subordinata alla cessione a favore dell'Amministrazione Comunale dell'area posta a sud destinata a servizi pubblici (individuato negli elaborati grafici del PdS come SP 02-03/155).

3. Per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato con la sigla "16" valgono gli indici ed i parametri definiti dal Permesso di Costruire n. 43/2008, variato successivamente con i PdC n. 84/2009 e 45/2012.

Identificazione dei lotti

Lotto unico

Descrizione sintetica:

Indentificativi catastali:

Scuola materna

Comune di Concesio, Catasto fabbricati:

Sez. NCT fg.7, mapp.136, Sub 1, Cat. B/5, cl.1 ,

Consistenza 1501 mc,

Rendita Catastale 775,21 €

Ubicazione:

Via S. Lucia n.9

Quota di proprietà:

1/1 Comune di Concesio

Diritto di proprietà:

Piena proprietà

Descrizione sintetica:

Indentificativi catastali:

Appartamento al primo piano

Comune di Concesio, Catasto fabbricati.

Sez. NCT fg.7, Part.136, Sub 2, Cat. A/2 cl.5, Consistenza 6 vani,

Rendita Catastale 464,81 €

Ubicazione:

Via S.Lucia n.9

Quota di proprietà:

1/1 Comune di Concesio

Diritto di proprietà:

Piena proprietà

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'edificio è attualmente utilizzato quale scuola dell'infanzia, l'amministrazione Comunale, avendo in previsione lo spostamento di tale scuola per l'anno scolastico 2025-2026 presso il polo di Costorio, ritiene tale immobile suscettibile di dismissione e di alienazione.

Trattasi di edificio adibito a scuola materna e appartamento al primo piano



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

ADUT DOCUMENTALE E “DUE DILIGENCE”

Conformità edilizia:

☒ SI (E' STATO REALIZZATO COME DA PROGETTI
DEPOSITATI AGLI ATTI)

Conformità catastale:

☒ SI NON SONO PRESENTI LE PLANIMETRIE CATASTALI

Conformità titolarità:

☒ SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato:

☒ NO (libero da giugno 2025)

Spese condominiali arretrate:

☒ NO

Servitù vincoli, oneri, pesi, gravami:

☒ NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:

☒ SI – VINCOLO PAESAGGISTICO

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative:

☒ NO

Condizioni limitative:

☒ NO

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Da ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano gravami o limitazioni.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Concesio
Frazione: Costorio
Via: S. Lucia
Civico n°: 9

Zona:

☒ Residenziale

☒ Centrale



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

Ortofoto:



Localizzazione immobili all'interno del Comune di Concesio (fonte: Geoportale Provincia di Brescia)



Edificio oggetto della valutazione (fonte: Geoportale Provincia di Brescia)



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Tipologia Immobiliare:

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Ambito Residenziale R3

Edificio singolo

Fabbricato isolato in muratura con copertura a falde in legno e laterizio

Caratteristiche generali:

Struttura in elevazione:

Cemento armato e Muratura in laterizio

Copertura:

Legno e manto di copertura in coppi

Murature perimetrali:

Muratura in laterizio

Coibentazioni isolamenti:

Minimi

Divisori tra unità:

Laterizio e cartongesso

Infissi esterni:

Legno

Infissi interni:

Legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti:

Gres, legno e linoleum

Impianti di riscaldamento:

Caldaia a gas e termosifoni

Impianto sanitario:

Autonomo con caldaia a gas

Impianto gas:

Presente.

Impianto elettrico:

Presente.

Impianto climatizzazione:

No

Fonti rinnovabili:

No

Finiture esterne:

Intonaco tinteggiato al civile

N° totale di piani:

3 compreso seminterrato

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente

☒ Privato

Lato venditore

☒ Società

☒ Ente

Forma di mercato:

☒ Concorrenza monopolistica ristretta

Fase del mercato immobiliare:

☒ Recupero

Consistenza:

☒ Desunto graficamente da ☒ Planimetria catastale e verifiche in loco

Data del sopralluogo:

maggio/giugno 2025

Criterio di misurazione:

☒ SEL – Superficie Esterna Lorda

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ:

Superficie coperta:

mq 432,00

Superficie Commerciale

SEL

mq 697,00

SEL - SUPERFICIE ESTERNA LORDA	mq	INDICE MERCANTILE	SUPERFICIE
--------------------------------	----	----------------------	------------



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

SUPERFICIE PIANO TERRA	410,31	100%	410,31
SUPERFICIE PIANO SEMINTERRATO	180,51	80%	144,41
APPARTAMENTO SUORE NON AGIBILE	78,00	30%	23,40
SOTTOTETTO	39,60	5%	1,98
SUPERFICIE ACCESSORIA ACCESSO	98,16	40%	39,26
SUPERFICIE ACCESSORIA SENZA ACCESSO DIRETTO	79,71	20%	15,94
PORTICI E TERRAZZE CON ACCESSO DIRETTO FINO A 25 MQ	25,00	30%	7,50
PORTICI E TERRAZZE SENZA ACCESSO DIRETTO OLTRE AI 25 MQ	39,10	10%	3,91
VANO SCALE	21,54	10%	2,15
PERCORSI E SCALE ESTERNE+GIARDINO (FINO ALLA SUPERFICIE UTILE)	410,31	10%	41,03
PERCORSI E SCALE ESTERNE+GIARDINO (OLTRE ALLA SUPERFICIE UTILE)	338,20	2%	6,76

TOTALE	696,66	697,00	MQ
---------------	---------------	---------------	-----------

N		SUPERFICIE LORDA MQ	SUP. LORDA NON AGIBILE MQ	SUP. ACCESSORIA ACCESSO DIRETTO MQ	SUP. ACCESSORIA NO ACCESSO DIRETTO MQ	PORTICI TERRAZZE MQ	VANO SCALE	PERCORSI SCALE MQ	SOTTO TETTO MQ	GIARDINO MQ
1	PIANO TERRA	410,31								
2	VANO SCALE PIANO TERRA						21,54			
3	S1 SCALE-PERCORSI							15,91		
4	S2 SCALE-PERCORSI							10,76		
5	S3 SCALE-PERCORSI							9,18		
6	S4 SCALE-PERCORSI							5,12		
7	S5 SCALE-PERCORSI							3,70		
8	S6 SCALE-PERCORSI							6,52		
9	TERRAZZA PIANO TERRA					60,09				
10	G1 GIARDINO									440,53
11	S7 SCALE-PERCORSI							11,76		
12	G2 GIARDINO									165,74
13	G3 GIARDINO									82,39
14	PIANO SEMINTERRATO	180,51								



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

15	SUPERFICIE ACCESSORIA PIANO INTERRATO			9,52						
16	SUPERFICIE ACCESSORIA PIANO INTERRATO			88,64						
17	A2 LOCALE CALDAIA				8,13					
18	P01 PORTICO INTERRATO					4,01				
19	A3 DEPOSITO				55,48					
20	P02 SOTTOSCALA				16,1					
21	G4 GIARDINO									20,25
22	APPARTAMENTO SUORE		78							
23	SOTTOTETTO								39,6	
TOTALE		590,82	78	98,16	79,71	64,1	21,54	62,95	39,6	708,91

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione:

Livello di piano: seminterrato, rialzato, primo

Ascensore: ☒ Presente

Numero servizi: Tre nuclei bagno

Impianti in dotazione:

Riscaldamento: ☒ Presente

Condizionamento: ☒ Assente

Solare termico: ☒ Assente

Elettrico: ☒ Presente

Idraulico: ☒ Presente

Antifurto: ☒ Assente

Fotovoltaico: ☒ Assente

Geotermico: ☒ Assente

Domotica: ☒ Assente

Manutenzione fabbricato: ☒ Minimo

Manutenzione unità immobiliare: ☒ Minimo

Classe energetica: ☒ Non desumibile

Esposizione prevalente dell'immobile: ☒ Medio

Luminosità dell'immobile: ☒ Medio

Panoramicità dell'immobile: ☒ Minimo

Funzionalità dell'immobile: ☒ Medio



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

Finiture dell'immobile:

☒ Minimo

Audit documentale e Due Diligence

Leggittimità Edilizia - Urbanistica

Anno di costruzione/Ristrutturazione totale:

☒ Fabbricato anteriore al 01/09/1967

Fabbricato concluso nel 1957 come desumibile dal collaudo del 1962

Titoli autorizzativi esaminati:

- Progetto in data 31.08.1953 redatto dall'Ing. Giulio Farnetani, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 20.09.1953
- Delibera C.C. n.46 del 1961_3 novembre =Approvazione stato finale dei lavori =ing. Giulio Farnetani (direttore lavori)
- Collaudo dell'Ing. Giorgio Battisti in data 22/01/1962
- Concessione edilizia n. 990 del 1978 prot. 5807 del 11/10/1978 "*Ampliamento fabbricato scuola materna di Costorio*"

Situazione Urbanistica:

Strumento Urbanistico ☒ Vigente – Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 30 dicembre 2024, ai sensi dell'art. 95-bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i, è stata approvata la variante della destinazione urbanistica degli immobili in oggetto, precedentemente individuati all'interno degli *Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo*, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, con la nuova destinazione di ambito a destinazione residenziale "**R3 Ambiti residenziali di rilevanza ambientale e paesistica**", in continuità con le aree limitrofe.

Convenzione Urbanistica ☐ No

Cessioni diritti edificatori ☒ No

Limitazioni Urbanistiche:

Vincoli Urbanistici ☒ Sì: Vedere estratto NTA allegato

Vincoli paesaggistici ☒ Sì: art. 142 comma 1 lett. C) DLgs 42/2004 (fascia di rispetto dei fiumi)

Vincoli geologici ☒ No

DICHIARAZIONE SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

La costruzione presenta una lieve difformità edilizio-urbanistica rispetto alla pratica edilizia del 1978, depositata presso gli archivi del Comune di Concesio e più precisamente:

- risulta presente al piano rialzato, sul fronte verso via Santa Lucia, una finestra non presente nella pratica originaria, probabilmente ordinata in fase di esecuzione delle opere

Si ritiene che, dovendo necessariamente intervenire con una ristrutturazione pesante, tale difformità sia non valutabile dal punto di vista del valore e pertanto non se ne valutano i costi di sanatoria e/o ripristino.



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

Rispondenza catastale

Documentazione:

☒ Da siti web: SIS.TER

Elenco Documentazione visionata:

- ☐ Visura storica catasto terreni
- ☒ Visura storica catasto fabbricati
- ☒ Elenco Immobili
- ☒ Estratto mappa

Data verifica catastale:

28/05/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La planimetria catastale dell'immobile non è depositata presso il catasto.

Stato di occupazione del bene alla data della valutazione

☒ Libero (alla fine del mese di giugno 2025 è terminata definitivamente l'attività scolastica della scuola dell'Infanzia).

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Non esistono formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Valore di mercato

Si riporta la definizione di "Valore di Mercato" secondo l' *International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards*: "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in esame si utilizza il metodo di stima comparativo sintetico, assumendo per ogni data destinazione d'uso i prezzi unitari medi correnti per immobili simili del mercato immobiliare del Comune di Concesio operando le opportune decurtazioni e/o maggiorazioni in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei medesimi.

Si stabilisce di prendere come riferimento i prezzi delle abitazioni civili, in quanto il Piano di Governo del Territorio individua l'immobile con destinazione residenziale "**R3 Ambiti residenziali di rilevanza ambientale e paesistica**", in continuità con le aree limitrofe.

I prezzi medi sono stati dedotti da indagini tabellari e di mercato, da cui è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nelle vicinanze.

In particolare, la fonte di partenza utilizzata è la seguente:

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

Abitazioni di tipo economico
Stato: NORMALE
Valore al mq: da 1100 € a 1350 €

Valore Unitario di mercato

Eseguite le indagini del caso, tenuto conto del valore di mercato, dell'ubicazione del fabbricato, del tipo di costruzione e della destinazione attuale, della compatibilità della struttura con la riconversione residenziale, dei costi stimati per la riconversione, valutato in particolare il costo della ristrutturazione, che si configura come una ristrutturazione pesante, sia per le condizioni di partenza dell'immobile, in relazione all'attuale destinazione scolastica, sia per le condizioni strutturali precarie della parte al primo piano, fatte le opportune valutazioni si ritiene di poter assumere come valore unitario di valutazione

€ 500,00/mq

Determinazione del valore di mercato

Di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile agli immobili in esame:

Superficie commerciale x Valore unitario di mercato =

697,00	mq	x	500,00	€/mq	348.500,00 €
--------	----	---	--------	------	--------------

Concesio, lì 02/07/2025

Arch. Michela Vieno

ALLEGATI:

Fascicolo con Documentazione fotografica, piante, visure catastali



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista d'insieme dell'edificio da via Santa Lucia



Vista dell'edificio da via Santa Lucia prospetto est



COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO



Prospetto sud vista dal giardino





COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

IMMAGINI INTERNE DELLA SCUOLA MATERNA





COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO





COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO



Immagini dello spazio accessorio al piano seminterrato

IMMAGINI DEL GIARDINO





COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO



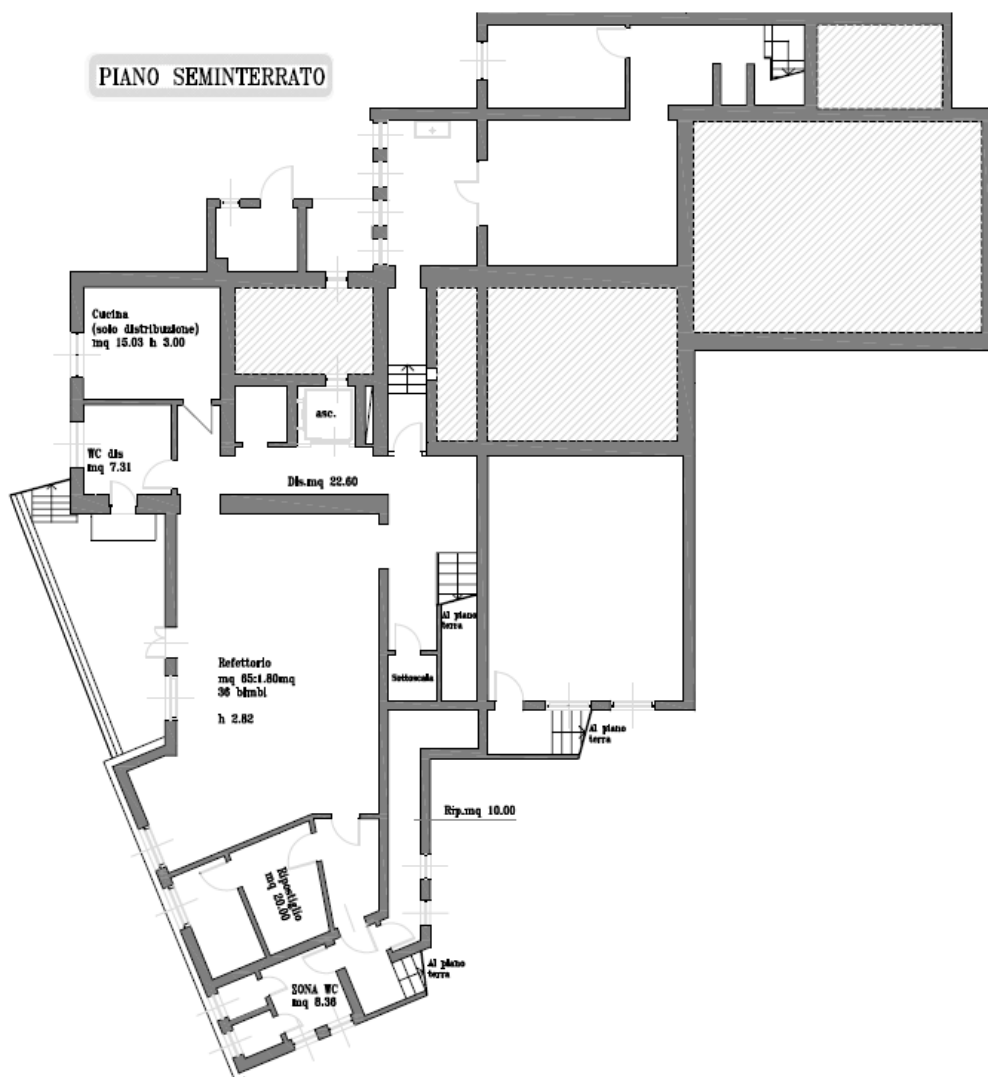


COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO





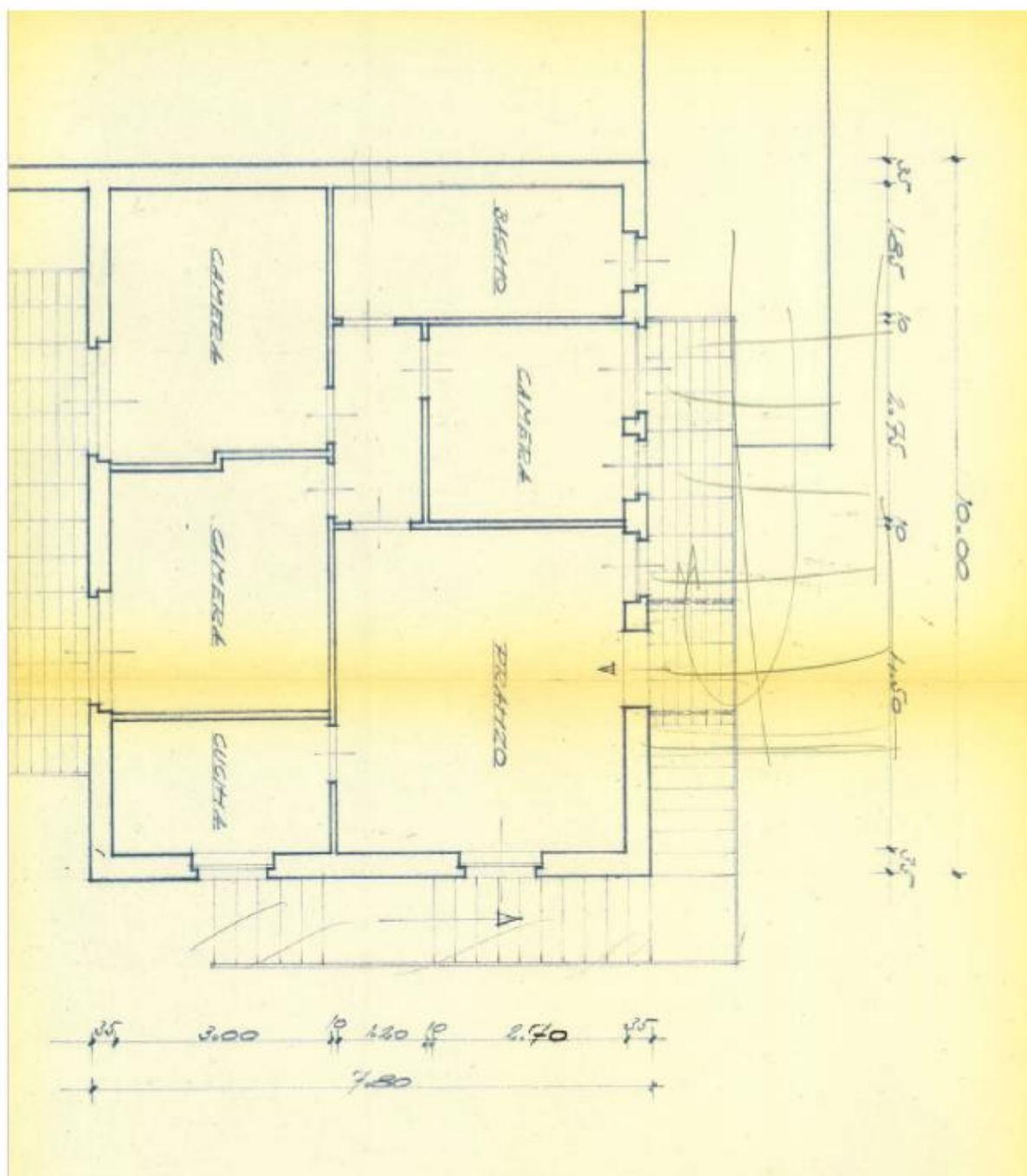
COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

PIANTA APPARTAMENTO SUORE





COMUNE DI CONCESIO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) – Telefono: 030 2184191
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it

PEC: protocollo@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: urbanistica@comune.concesio.brescia.it

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA - PATRIMONIO

VISURE CATASTALI

Visura storica per immobile

Data: 16/06/2015 - Ora: 12.35.51 Segue

Visura n.: T177483 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/06/2015

Dati della richiesta	Comune di CONCESIO (Codice: C948)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA
	Sez. Urb.: NCT Foglio: 7 Particella: 136 Sub.: 1

INTESTATO

1	COMUNE DI CONCESIO con sede in CONCESIO	00350520177*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	NCT	7	136	1			B/5	1	1501 m³		Euro 775,21 L. 1.501.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA COSTORIO piano: 3;												
Notifica -								Partita	1000818	Mod.58	2907	

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/07/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	NCT	7	136	1			B/5	1	1501 m³		L. 1.200	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 05/07/1983 n. 5507/1983 in atti dal 04/10/1999 PIANO STRAORD. 98-99
Indirizzo , VIA COSTORIO piano: 3;												
Notifica -								Partita	1000818	Mod.58	2907	

Situazione degli intestati dal 27/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CONCESIO con sede in CONCESIO	00350520177	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 27/05/2010 n. 13646.1/2010 in atti dal 04/06/2010 (protocollo n. BS0180171) Registrazione: Sede: RETT.DITTA-IST.171896/10			

Visura storica per immobile

Data: 16/06/2015 - Ora: 12.35.51 Fine

Visura n.: T177483 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/06/2015

Situazione degli intestati dal 05/07/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CONCESIO		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 27/05/2010
DATI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 05/07/1983 n. 5507/1983 in atti dal 04/10/1999 Registrazione: PIANO STRAORD. 98-99			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/07/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
				Cens.	Zona					
1	P	5507	1983			B/5	1	1501 m³	L. 1.200	CLASSAMENTO del 05/07/1983 n. 5507.1/1983 in atti dal 21/11/1995
Indirizzo				VIA COSTORIO piano: 3;						
Notifica				-		Partita	1000818	Mod.58	2907	

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/07/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
				Cens.	Zona					
1	P	5507	1983							COSTITUZIONE del 05/07/1983 n. 5.507/1983 in atti dal 30/06/1987
Indirizzo				, VIA COSTORIO piano: 3;						
Notifica				-		Partita	1000818	Mod.58	-	

Situazione degli intestati dal 05/07/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CONCESIO		fino al 05/07/1983
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 05/07/1983 n. 5.507/1983 in atti dal 30/06/1987 Registrazione:			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2025

Dati della richiesta	Comune di CONCESIO (Codice:C948)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA
	Sez. Urb.: NCT Foglio: 7 Particella: 136 Sub.: 2

INTESTATO

1	COMUNE DI CONCESIO sede in CONCESIO (BS)	00350520177*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 11/11/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	7	136	2			A/2	5	6 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/11/2021 Pratica n. BS0301127 in atti dal 11/11/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 301127.1/2021)
Indirizzo		VIA SANTA LUCIA n. 9 Piano 3										
Notifica							Partita	1000818		Mod.58	2907	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C948 - Foglio 7 - Particella 136

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	7	136	2			A/2	5	6 vani		Euro 464,81 L. 900.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA COSTORIO Piano 3										
Notifica							Partita	1000818		Mod.58	2907	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/07/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	7	136	2			A/2	5	6 vani		Euro 0,94 L. 1.812	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 05/07/1983 in atti dal 04/10/1999 PIANO STRAORD. 98-99 (n. 5508/1983)
Indirizzo		VIA COSTORIO Piano 3										
Notifica							Partita	1000818		Mod.58	2907	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CONCESIOsede in CONCESIO (BS)	00350520177*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 27/05/2010 - RETT.DITTA-IST.171896/10 Voltura n. 13646.1/2010 - Pratica n. BS0180171 in atti dal 04/06/2010	

Situazione degli intestati dal 05/07/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CONCESIO		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 27/05/2010
DATI DERIVANTI DA		SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 05/07/1983 in atti dal 04/10/1999 PIANO STRAORD. 98-99 (n. 5508/1983)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/07/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1	P	1983	5508			A/2	5	6 vani		L. 1.812	CLASSAMENTO del 05/07/1983 in atti dal 21/11/1995 (n. 5508.1/1983)		
Indirizzo			VIA COSTORIO Piano 3										
Notifica						Partita		1000818		Mod.58		2907	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/07/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	P	1983	5508								COSTITUZIONE del 05/07/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 5.508/1983)
Indirizzo			VIA COSTORIO Piano 3								
Notifica						Partita	1000818		Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/07/1983

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI CONCESIO		fino al 05/07/1983
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 05/07/1983 in atti dal 30/06/1987 (n. 5.508/1983)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.