POLITECNICO MILANO 1863

Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente costruito

Department Architecture, Built environment and Construction engineering. ABC

Rapporto di Valutazione

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE SITO IN CHIARI (BS), VIA CIMITERO 5A - EX SEDE CASERMA GUARDIA DI FINANZA

Committente

Città di Chiari

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

Milano, aprile 2026

Prof. Leopoldo Sdino
e-mail leopoldo.sdino@polimi.it
Via Ponzio, 31 - 20133 Milano
tel. 02.2399.5732

SOMMARIO

1. MOTIVO, SCOPO E OGGETTO DELLA STIMA 3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE 4
3. PROVENIENZA, STATO DI CONFORMITÀ, VINCOLI, SERVITÙ 5
4. MOTIVAZIONE DELLA STIMA E SCELTA DEL PROCEDIMENTO 7
5. DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA 10
6. APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO 12
7. CONCLUSIONI 13

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

1. MOTIVO, SCOPO E OGGETTO DELLA STIMA

Motivo del presente elaborato estimale è la richiesta pervenuta dal Comune di Chiari (in seguito anche "Comune") di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare al fine di individuare il congruo prezzo al quale un'offerta di acquisto può essere ritenuta accettabile con criteri di ordinarietà estimativa al 31 marzo 2026, con successiva suddivisione del valore tra area e fabbricato.

Scopo della stima è, quindi, la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite come identificato nel successivo paragrafo.

In tale accezione per valore di mercato deve intendersi quel prezzo che, in normali condizioni, può essere considerato congruo nell'ambito di una negoziazione fra un compratore e un venditore in condizioni di assoluta libertà di agire e in possesso di un ragionevole grado di conoscenza delle condizioni di mercato e dei fatti rilevanti connessi l'oggetto della negoziazione.

Le conclusioni raggiunte nella presente relazione devono essere interpretate alla luce delle seguenti ipotesi e limitazioni:

- in aderenza all'incarico conferito e alle stesse finalità della valutazione, sarà stimato esclusivamente il più probabile valore di mercato dei beni di natura immobiliare, essendo esplicitamente escluse le eventuali componenti considerabili amovibili, accessorie o non citate nel presente rapporto;
- la valutazione è effettuata alla luce di elementi di previsione ordinari e ragionevolmente ipotizzabili sulla base d'informazioni, economiche e di mercato, disponibili alla data di predisposizione della relazione.

Tutte le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico sono state reperite con la collaborazione della Committente. In particolare, si specifica che:

- le caratteristiche e le consistenze dei cespiti sono state estrapolate dalla documentazione messa a disposizione per lo svolgimento dell'incarico, verificata attraverso l'intersezione logica con le osservazioni effettuate nel corso degli approfondimenti operati, del sopralluogo esterno e delle immagini interne;
- l'incarico non ha previsto lo svolgimento di alcuna procedura di revisione contabile riguardo alla situazione patrimoniale e contabile della Proprietà.

Con tali necessarie premesse e con le assunzioni riportate, la valutazione è stata ispirata quanto più possibile a criteri di generalità, razionalità, dimostrabilità e stabilità, come di seguito definiti:

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

- generalità: indipendenza dagli effetti contingenti di domanda e di offerta e dalle caratteristiche delle Parti interessate alla negoziazione e dal loro potere contrattuale;
- razionalità: determinazione del procedimento e dei dati di base mediante uno schema logico e il più possibile standardizzato, ripetibile e condivisibile;
- dimostrabilità: accettabile grado di attendibilità e di obiettività delle ipotesi e dei risultati conseguiti;
- stabilità: neutralità rispetto a componenti di natura straordinaria e occasionale che non possono essere ripetute con continuità e ordinarietà.

Come richiamato nelle definizioni, la presente valutazione è redatta secondo il principio della permanenza delle condizioni, per cui ogni operazione economica si presume svolta in base a fatti ed elementi noti nel momento della stima ed a quanto è ragionevolmente prevedibile in relazione al cambiamento del contesto a seguito di azioni ordinarie di tipo permanente.

Con tale assunzione eventuali previsioni che possono avere influenza sulla determinazione del valore di mercato sono basate sull'azione di utilità economiche precedenti o contestuali al momento della stima e di forze agenti che hanno già esplicato il loro effetto, ma non di tipo transitorio le quali, una volta generatesi, si prevede non perdureranno e che per il loro stesso carattere non sono suscettive di essere previste.

Secondo i riferimenti delle Linee Guida EVS (*European Valuation Standards*), il presente documento, sebbene presentato in forma diversa, deve intendersi come "Rapporto di Valutazione" di una stima drive by.

La presente Relazione è stata redatta dal prof. Leopoldo Sdino, professore di Estimo e Valutazione Economica dei Progetti al Politecnico di Milano.

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto di stima consiste in un fabbricato cielo terra composto da due piani fuori terra, seminterrato e copertura piana praticabile ubicato in via Cimitero 5/A, realizzato nel 1988 con struttura in cemento armato e muratura in pannelli prefabbricati di calcestruzzo. Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una superficie complessiva di circa 3.290 mq, localizzata all'interno del centro edificato al margine sud est del centro storico della città in una zona prevalentemente residenziale.

L'immobile è stato realizzato tramite Convenzione di cessione di area in diritto di superficie tra il Comune di Chiari e l'impresa Tonelli S.p.A., stipulata nel 1987, al fine di concederlo in locazione al competente Ministero (MEF) per l'insediamento di un Nucleo Operativo della Guardia di Finanza. Peraltro, a seguito di un trasferimento della sede della Guardia di Finanza avvenuto nel 2021 in un comune adiacente, l'immobile all'attualità si trova inutilizzato e in scadente stato di manutenzione.

In allegato 1 è presentata l'identificazione di contesto in ortofoto ed alcune immagini reperite con la collaborazione della Committente.

Il complesso è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Chiari con i seguenti estremi catastali:

- foglio 31, particella 253, sub 3, piano terra, area urbana;
- foglio 31, particella 253, sub 4, piano S1-1-2, categoria B/1, classe 3, consistenza 3.589 mq, rendita 2.224,28€;
- foglio 31, particella 253, sub 5, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 68,69€;
- foglio 31, particella 253, sub 6, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 79,53€;
- foglio 31, particella 253, sub 7, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 120 mq, rendita 387,34€;
- foglio 31, particella 253, sub 8, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 128 mq, rendita 464,81€.

Il cespite risulta intestato a:

- Comune di Chiari, proprietà per l'area;
- Impresa Tonelli S.p.A.: proprietà superficiaria.

In allegato 2 sono riportate le relative visure e planimetrie catastali disponibili alla data di redazione della presente relazione.

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

3. PROVENIENZA, STATO DI CONFORMITÀ, VINCOLI, SERVITÙ

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato 3, secondo il Piano di Governo del Territorio vigente le aree in cui insiste l'immobile sono come di seguito regolamentate:

- Piano delle Regole: Ambiti del tessuto urbano consolidato, parte Ambiti o

immobili destinati a Servizi, parte NS-2 Norma speciale artt. 42.5/61 NTA;

- Documenti di Piano: non ricomprende il mappale in questione in un Ambito di trasformazione;
- Piano dei Servizi: Attrezzature pubbliche AP-parte III - art. 55.4.8 Norme di Attuazione;
- Vincoli: mappale in questione non è ricompreso;
- Tavola REC - Rete Ecologica Comunale: il mappale rientra negli ambiti urbanizzati, nel corridoio ecologico del reticolo idrografico secondario e nel sistema delle aree verdi urbane.

In particolare, l'art. 61 - Disposizioni speciali delle Norme di Attuazione del Piano di Governo del Territorio prevede che per le aree identificate come NS2 e appartenenti alla Caserma della Guardia di Finanza di Chiari (e aree prospicenti) è ammesso, a seguito di delocalizzazione delle attività, il recupero degli immobili esistenti con cambio di destinazione compatibile con le funzioni ammesse per gli ambiti residenziali consolidati.

Sono compatibili, inoltre le destinazioni commerciali C2 (medie strutture di vendita) senza limiti di soglia di S.V. L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i tre piani fuori terra.

In sede di presentazione della proposta di intervento, dovrà essere valutata con l'Amministrazione comunale la necessità di reperimento di aree a standard proporzionalmente per la superficie lorda oggetto di recupero o in alternativa la loro monetizzazione.

I progetti attuativi dovranno comporsi di adeguata documentazione atta a dimostrare le modalità operative volte a potenziare l'aspetto ecologico con salvaguardia o creazione di nuove connessioni attraverso l'aumento del valore ecologico per mezzo della messa a dimora di nuova vegetazione secondo uno studio adeguato.

Non è stata verificata la provenienza, la disciplina e la conformità urbanistico edilizia e non è stata effettuata specifica indagine sull'esistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni, iscrizioni pregiudizievoli o altri gravami.

In ogni caso, l'immobile fini della commerciabilità deve intendersi conforme alla vigente disciplina urbanistica previa apposita dichiarazione in Atto o altro accertamento prima dell'eventuale trasferimento.

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

4. MOTIVAZIONE DELLA STIMA E SCELTA DEL PROCEDIMENTO

La presente valutazione, con la conseguente individuazione del criterio e del procedimento estimativo, è redatta con specifico riferimento alle seguenti fonti di riferimento metodologico:

- Linea guida IVS (*International Valuation Standards*), redatta da IVSC (*International Valuation Standards Council*) - Edizione 2025;
- Linea Guida EVS (*European Valuation Standards*), redatta da TEGoVA (*European Group of Valuers Association*) - Edizione 2025;
- Standard professionali di valutazione, redatti dalla RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors* - Edizione 2025;
- Manuale AQR fase 2 - Capitolo 5 *"Collateral and Real Estate Valuation",* redatto dalla BCE - Banca Centrale Europea - Edizione 2018;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari *(Italian Property Valutation Standard),* redatto da Tecnoborsa - Edizione 2025;
- M.O.S.I. - Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, redatto dall'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio - Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare - Edizione 2012;
- Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli Immobili. Edizione 2015.

Con tali premesse, nella presente stima il valore di mercato è inteso come il più probabile prezzo al quale un bene immobile può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore e un compratore, assumendo che tale vendita avvenga in condizioni ordinarie, cioè tali che:

- entrambe le Parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni della transazione;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dovere realizzare la compravendita;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

economicamente non rilevanti per il mercato.

L'immobile presenta una specifica conformazione e destinazione non ordinaria e, quindi, non direttamente apprezzabile sul mercato. Di conseguenza, non sono reperibili riferimenti utili ai fini dell'utilizzo di procedimenti comparativi e finanziari. In tale circostanza è stato applicato il procedimento a costo di riproduzione deprezzato (*cost approach*), attraverso la quantificazione dell'onere complessivo che sarebbe necessario sostenere per riprodurre un bene con la stessa utilità funzionale di quello esistente, diminuito di un'aliquota in grado di considerare il deterioramento fisico, le varie forme d'obsolescenza e il livello di funzionalità a fine anno 2025.

Secondo gli *International Valuation Standard* (IVS) il principio sotteso a tale approccio stabilisce che *"una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterrebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore della scelta migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato".*

Tradotto in termini matematici, il costo di ricostruzione del bene (CR), che nel caso in specie coincide con il suo valore (esclusa l'area), potrà essere, quindi, determinato attraverso l'applicazione della seguente formula:

CR = Ctc + Cic + Of + Uo - A

dove i simboli hanno i seguenti significati:

- Ctc: costo tecnico di costruzione comprensivo delle opere d'idoneizzazione (Coi) e di sistemazione (Cse);
- Cic: costi indiretti di costruzione comprensivo degli oneri di urbanizzazione (Oups), dei contributi concessori (Occ), degli onorari professionali (Op), delle spese generali (Sg) e di commercializzazione (Sc);
- Of: oneri finanziari sulla quota a debito;
- Uo: utile dell'Operatore;
- A: deprezzamento per deterioramento fisico o vetustà.

Con tale premessa, il costo di produzione al 1987 dell'immobile in oggetto di stima sarà calcolato mediante attualizzazione degli oneri complessivi per la sua realizzazione come sopra indicati. Successivamente per la determinazione del coefficiente di deprezzamento all'anno 2025 sarà utilizzata, come da prassi consolidata, la formula semplificata dell'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.C.C.), in grado di

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

considerare i diversi fattori di obsolescenza (tecnica, funzionale, economica e operativa).

Tra i vari metodi indicati per il calcolo del valore deprezzato delle parti strutturali e impiantistiche si può fare riferimento al procedimento conosciuto come "*breakdown method*", opportunamente adattato per le finalità estimali, che considera il degrado come un elemento complesso, la cui determinazione è basata sulla scomposizione in componenti elementari, generalmente indicati come strutture, finiture e impianti.

Detto coefficiente di deprezzamento (D) risulta, in linea generale, funzione:

- della vita effettiva (VTe), ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione integrale del bene e l'epoca della stima;
- della vita utile (VTu), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato.

Il deprezzamento da deterioramento potrà essere calcolato attraverso la scomposizione dell'immobile in elementi funzionali secondo il seguente schema logico:

- suddivisione delle componenti edilizie in categorie con diversa vita utile;
- calcolo dell'incidenza di costo di ciascuna categoria di opere sugli oneri di costruzione a nuovo;
- calcolo del deprezzamento fisico mediante la formula dell'U.E.C.C.;
- determinazione del deprezzamento fisico complessivo come somma delle categorie individuate.

Nello specifico, saranno individuate tre tipologie di componenti funzionali:

- di lungo consumo: strutture e tamponamenti, con vita utile pari a cento anni;
- di medio consumo: finiture, con vita utile pari a cinquanta anni;
- di rapido consumo: impianti, con vita utile pari a trenta anni.

Nel caso specifico, la perdita di valore del bene si ritiene riconducibile prevalentemente a fenomeni di deterioramento fisico (vetustà). In tale accezione, il modello empirico proposto dall'Unione Europea degli Esperti Contabili evidenzia perdite di valore diverse nel tempo, generalmente più accentuate verso il termine del ciclo di vita utile del bene. Secondo tale modello per i fabbricati il coefficiente di riduzione D (espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo) è dato dalla formula:

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

$$D_t\,\% = \frac{\left(\frac{t}{n}\cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2{,}86\,.$$

dove:

- D = aliquota di deprezzamento;
- t= anni dell'immobile dalla realizzazione;
- n= anni di vita utile dell'immobile.

5. DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA

Al fine del calcolo della superficie da prendere a riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata considerata la c.d. Superficie Commerciale o Virtuale (*commercial area*) data dalla somma della Superficie Lorda Esterna (*gross floor area*), detta anche superficie principale, con la cosiddetta Superficie Accessoria (SA), detta anche superficie secondaria, corretta secondo coefficienti di equivalenza K in Superficie Accessoria Omogenizzata (SAO):

SAO= SA1 x K1 + SA2 x K2 + ……SAn x Kn;

dove:

- Superfici Accessorie (SA): superfici di esclusiva pertinenza a ridotta utilità rispetto alla principale;
- K (rapporti mercantili): rapporti tra i prezzi delle superfici accessorie e il prezzo della superficie principale, detti anche coefficienti di omogeneizzazione.

La superficie commerciale da prendere a riferimento sarà, quindi, data dalla somma dei due termini:

SC = SEL + SAO;

come di seguito definite.

- Superficie Commerciale (SC): misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale (SEL) e le superfici secondarie dell'immobile (SA) che concorrono alla superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili propri della pratica degli affari immobiliari.
- Superficie Lorda Esterna (SEL): superficie dell'unità immobiliare misurata al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni e di metà dei divisori con le u.i. confinanti.

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

- Superficie Accessoria Omogeneizzata (SAO): somma delle singole SA come sopra definite, ridotte singolarmente all'equivalenza con la SEL attraverso coefficienti moltiplicatori minori dell'unità (rapporti mercantili).

Sulla base delle indicazioni del Manuale Operativo Stime Immobiliari redatto dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio (M.O.S.I.), per quanto concerne la definizione della consistenza d'immobili con le caratteristiche di quello in oggetto di stima (intero edificio-ufficio strutturato) nel computo della superficie commerciale andranno considerate:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle eventuali pertinenze esclusive di ornamento;
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

In particolare, nel computo della superficie complessiva del compendio edilizio:

- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 mt. non entra nel computo della superficie salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso;
- le rientranze e le sporgenze realizzate per scopi strutturali o estetici e i profili non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile;
- le superfici coperte che non sono contornate da elementi perimetrali verticali, ovvero che lo sono in modo parziale (patio, tettoia etc.) si calcolano in base alla proiezione verticale del limite esterno dei componenti di copertura.

Non vengono, inoltre, considerati:

- i vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato;
- gli spazi all'interno dei tetti ventilati;
- i terrazzi non soggetti a calpestio o non praticabili;
- la superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dai camini e dai cavedi;
- le superfici o gli ambienti occupati da impianti tecnici;
- le rampe, gli ascensori e simili;
- gli scivoli ed i corselli di accesso ai garage o ai piani interrati.

Nella pratica, quindi, per quanto concerne il computo della superficie di un edificio cielo terra strutturato deve essere sempre considerata la superficie di tutti gli elementi costitutivi dell'immobile, con le diverse destinazioni d'uso e le specifiche utilizzazioni.

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

La superficie commerciale dell'intero complesso sarà, pertanto, determinata dalla somma delle superfici:

- di ogni piano (fuori o entro terra) relativamente ai locali aventi "funzione principale" ed a servizio diretto di quelli principali;
- dei locali o delle dotazioni accessorie, nell'ambito di qualsiasi piano, opportunamente
- omogeneizzate a quella avente funzione principale;
- dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza esclusiva opportunamente omogeneizzata a quella avente funzione principale;
- dei vani scala e dei pianerottoli, conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità con funzione principale;
- degli appartamenti di servizio e dei locali della guardiania o di eventuali altre dotazioni, da sommare agli ambienti con funzione principale, eventualmente omogeneizzate.

Con tali premesse, secondo il prospetto analitico di calcolo presentato in allegato 4, la superficie commerciale del complesso immobiliare in oggetto di stima risulta pari a circa 1.405 mq.

6. APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO

I dati elementari sono stati reperiti mediante indagini dirette nonché sulla base della letteratura e la prassi di riferimento.

Considerando un periodo di due anni necessari per la realizzazione, al fine di determinare il costo di costruzione al 1987 si è considerato un valore vuoto per pieno pari a 1.400€ al mq.[1]

Per quanto riguarda i costi indiretti di costruzione sono stati computati:

- spese tecniche: considerati in forma percentuale sul costo tecnico di costruzione con un'incidenza dell'6%, comprensivo delle prestazioni in materia di sicurezza;
- spese generali riferite alla gestione della struttura tecnica amministrativa del

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

[1] Tale quantificazione è coerente con la quantificazione estratta dalla documentazione messa a disposizione dall'Impresa Tonelli.

costruttore, sono state considerate in forma percentuale sul costo tecnico di costruzione con un'incidenza del 3%;

- utile del promotore pari al 10% del costo di costruzione comprensivo delle spese tecniche;
- interesse passivo annuo: 8%, mediato tra mezzi propri e credito;
- saggio di sconto annuo: 2%.

Considerata la natura dell'opera, non si ritiene di conteggiare gli oneri di urbanizzazione (Oups), i contributi concessori (Occ), le spese di commercializzazione (Sc).

Come da analisi in allegato 5 il più probabile costo di ricostruzione del fabbricato a nuovo attualizzato all'anno 1987 risulta pari a circa 2.290.000€. Conseguentemente, applicando la formula del deprezzamento (allegato 6) è possibile determinare un valore residuo del fabbricato a fine anno 2025 pari a 976.500€.[2]

Il valore del terreno può essere stimato mediante il procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarità economica applicando un'incidenza d'area al 2025 considerabile ordinaria pari al 15% del costo di ricostruzione deprezzato che porta ad una quantificazione di un più probabile valore di mercato pari a circa 146.500€.[3]

7. CONCLUSIONI

Valide le condizioni e premesse di cui ai precedenti paragrafi, con le ordinarie alee estimali d'uso, si ritiene di concludere la presente relazione attribuendo:

- un più probabile costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato a fine 2025 pari a circa 976.500€;
- un più probabile valore di mercato dell'area pari a circa 146.500€.

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

[2] Tale quantificazione è coerente con una perizia di parte della Tonelli S.p.A. che, sebbene condotta con altra metodologia, riporta un più probabile valore del fabbricato pari a circa 963.000€.

[3] Tale quantificazione è coerente con una perizia redatta dal geom. Piergiovanni Lissana su incarico del Comune di Chiari che quantificava il valore d'area al 2011 in circa 113.340€.

Tali valori potranno essere normalizzati e/o attualizzati in funzione delle condizioni previste di un'eventuale transazione mediante l'applicazione delle relative formule di matematica finanziaria.

Si specifica che al variare di una o più delle condizioni tecniche, legali ed urbanistiche relative al cespite prese in considerazione per la stima del più probabile valore di mercato sarà necessario effettuare un aggiornamento della presente elaborazione. Il valore indicato prescinde da qualsiasi servitù, onere e gravame, palesi o occulti, non menzionati nel presente Rapporto di Valutazione.

Ritenendo di avere assolto l'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, si rassegna la presente relazione in una copia originale firmata digitalmente, composta da quattordici pagine oltre sei allegati, per gli usi e le considerazioni del caso.

Milano, 15 aprile 2026

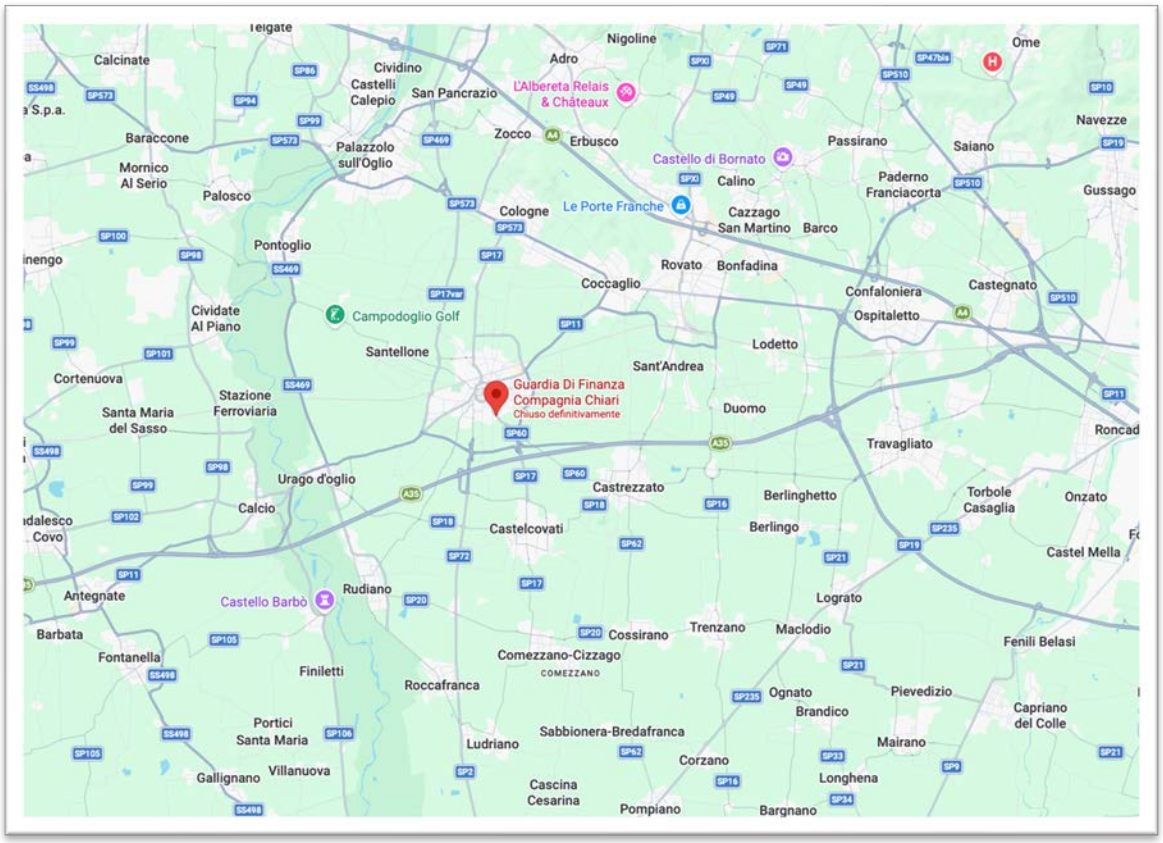
(prof. Leopoldo Sdino)

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

Allegato 1

Identificazione in ortofoto e immagini

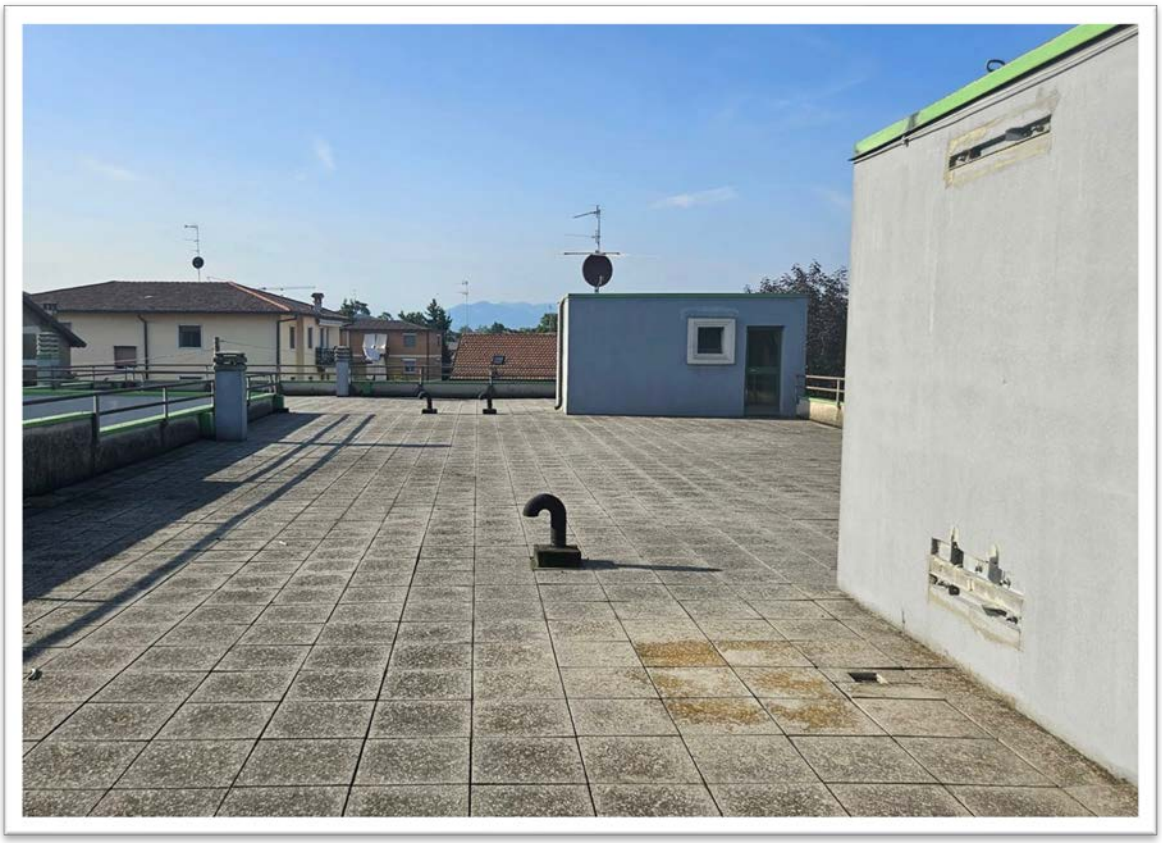
COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO



COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO



COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

Allegato 2

Visure e planimetrie catastali

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2020

Data: 13/11/2020 - Ora: 09.58.01 Fine

Visura n.: T53234 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CHIARI (Codice: C618)**
	Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: NCT Foglio: 31 Particella: 253 Sub.: 3**

Unità immobiliare

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**	**31**	**253**	**3**			**area urbana**					Variazione del 03/11/2004 protocollo n. BS0386657 in atti dal 03/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 81942.1/2004)
Indirizzo	VIA CIMITERO piano: T;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CHIARI		(1t) Proprieta` per l`area
2	IMPRESA TONELLI S.P.A.		(1s) Proprieta` superficiaria

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C618 - Sezione - Foglio 31 - Particella 253

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2020

Data: 13/11/2020 - Ora: 10.00.21 Fine

Visura n.: T54873 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CHIARI (Codice: C618)**
	Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: NCT Foglio: 31 Particella: 253 Sub.: 4**

Unità immobiliare

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**	**31**	**253**	**4**			**B/1**	**3**	**3589 m³**		**Euro 2.224,28**	Variazione del 03/11/2004 protocollo n. BS0386662 in atti dal 03/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 81943.1/2004)
Indirizzo	VIA CIMITERO piano: S1-1-2;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CHIARI		(1t) Proprieta` per l`area
2	IMPRESA TONELLI S.P.A.		(1s) Proprieta` superficiaria

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C618 - Sezione - Foglio 31 - Particella 253

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2020

Data: 13/11/2020 - Ora: 10.00.54 Fine

Visura n.: T55246 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CHIARI (Codice: C618)**
	Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: NCT Foglio: 31 Particella: 253 Sub.: 5**

Unità immobiliare

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**	**31**	**253**	**5**			**C/6**	**4**	**19 m²**	**Totale: 19 m²**	**Euro 68,69**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA CIMITERO piano: S1;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CHIARI		(1t) Proprieta` per l`area
2	IMPRESA TONELLI S.P.A.		(1s) Proprieta` superficiaria

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C618 - Sezione - Foglio 31 - Particella 253

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2020

Data: 13/11/2020 - Ora: 10.01.33 Fine

Visura n.: T55635 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CHIARI (Codice: C618)**
	Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: NCT Foglio: 31 Particella: 253 Sub.: 6**

Unità immobiliare

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**	**31**	**253**	**6**			**C/6**	**4**	**22 m²**	**Totale: 22 m²**	**Euro 79,53**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA CIMITERO piano: S1;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CHIARI		(1t) Proprieta` per l`area
2	IMPRESA TONELLI S.P.A.		(1s) Proprieta` superficiaria

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C618 - Sezione - Foglio 31 - Particella 253

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2020

Data: 13/11/2020 - Ora: 10.02.12 Fine

Visura n.: T56104 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CHIARI (Codice: C618)**
	Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: NCT Foglio: 31 Particella: 253 Sub.: 7**

Unità immobiliare

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**	**31**	**253**	**7**			**A/2**	**3**	**5 vani**	**Totale: 120 m² Totale escluse aree scoperte**: 120 m²**	**Euro 387,34**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA CIMITERO piano: 1;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CHIARI		(1t) Proprieta` per l`area
2	IMPRESA TONELLI S.P.A.		(1s) Proprieta` superficiaria

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C618 - Sezione - Foglio 31 - Particella 253

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2020

Data: 13/11/2020 - Ora: 10.02.45 Fine

Visura n.: T56429 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CHIARI (Codice: C618)**
	Provincia di BRESCIA
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: NCT Foglio: 31 Particella: 253 Sub.: 8**

Unità immobiliare

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**	**31**	**253**	**8**			**A/2**	**3**	**6 vani**	**Totale: 128 m² Totale escluse aree scoperte**: 128 m²**	**Euro 464,81**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA CIMITERO piano: 1;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CHIARI		(1t) Proprieta` per l`area
2	IMPRESA TONELLI S.P.A.		(1s) Proprieta` superficiaria

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C618 - Sezione - Foglio 31 - Particella 253

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

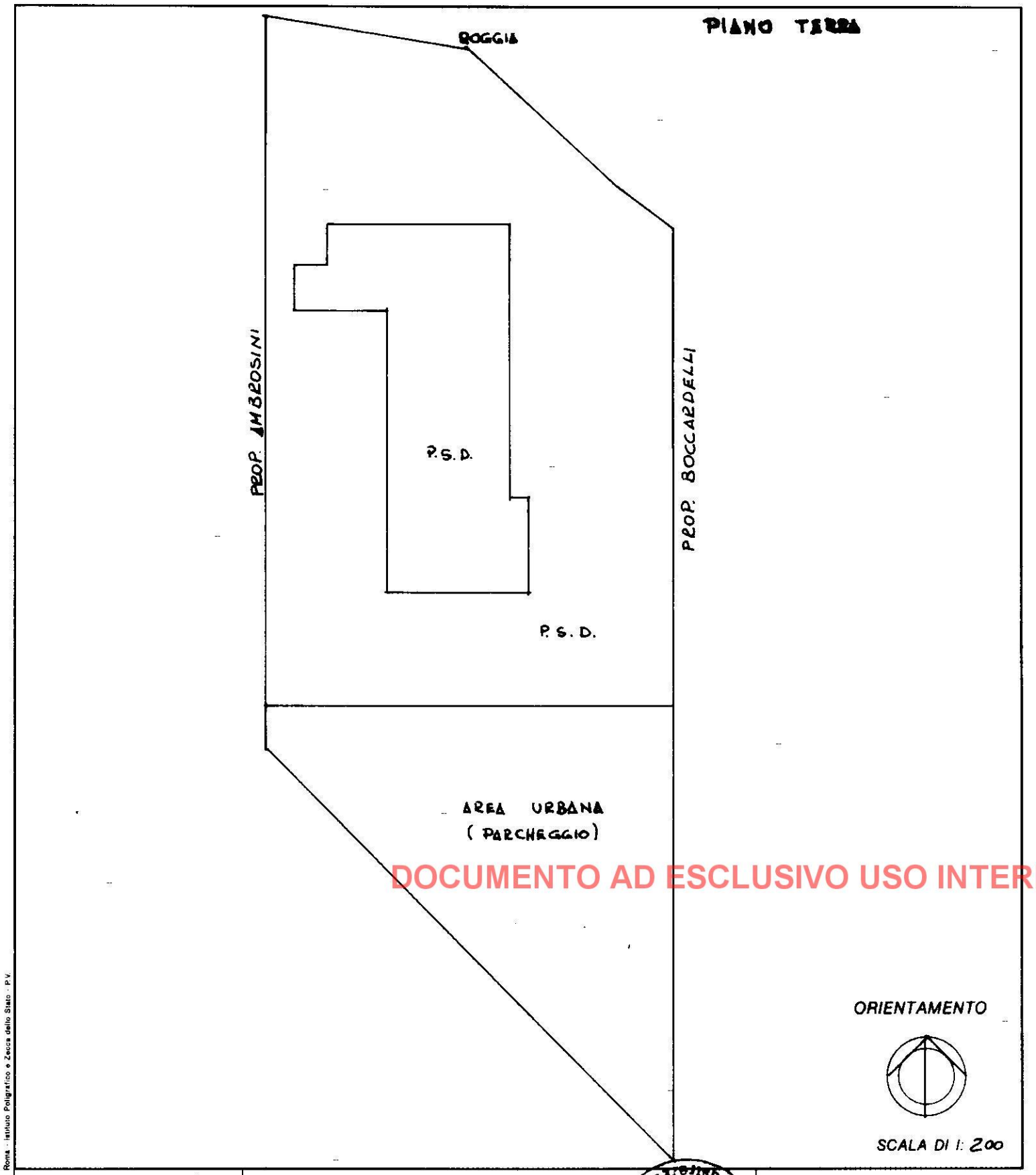
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE 250

1

Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIARI via DEL CIMITERO civ.



DOCUMENTO AD ESCLUSIVO USO INTERNO

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 31
n. 253 sub. 3

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
GAMBASSA LUCIANO
Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di BRESCIA *n.* 3382
data 09/90 *Firma*

RISERVATO ALL'UFFICIO
prot. 13878

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 18/09/1990 - Data: 13/11/2020 - n. T58267 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017447/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

ESTRATTO DI MAPPA DEL 14. 6. 90

DEFUNTO DAL TM 4449/90

ELABORATO PLANIMETRICO

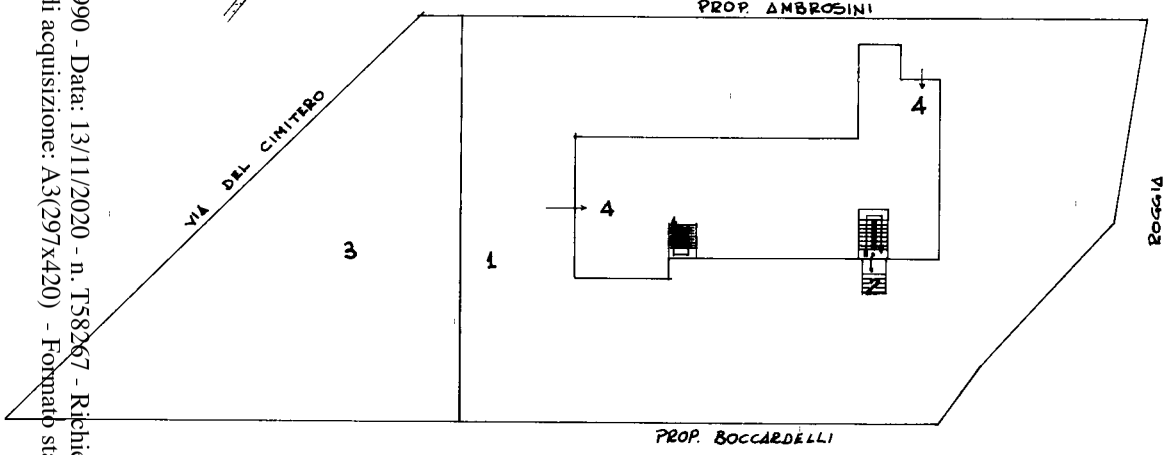
MODULARIO F. rig. rend. 496

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

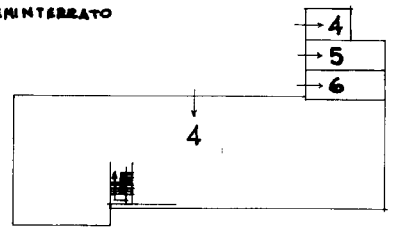
MOD. AN (CEU)
LIRE 400

Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIARI via DEL CIMITERO civ.

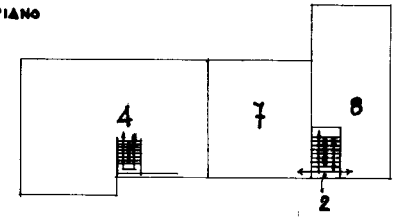
PIANO TERRA - RIALZATO



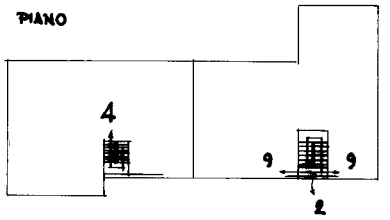
PIANO SEMINTERRATO



PRIMO PIANO



SECONDO PIANO



N.C.T.R. — N.C.E.U.

Fg. 31	Mapp. 253	Fg. 31	Mapp. 253	Sub. 1	Bene Comune non censibile - Corte Comune ai sub. 4,5,6,7,8
"	"	"	"	Sub. 2	Bene Comune non censibile - Scala Comune ai sub. 7,8
"	"	"	"	Sub. 3	Area Urbana - (Parcheggio)
"	"	"	"	Sub. 4	Caserma Guardia di Finanza P.S., P.R., P.1°, P.2
"	"	"	"	Sub. 5	Box P. S.
"	"	"	"	Sub. 6	Box P. S.
"	"	"	"	Sub. 7	Appartamento P.1°,
"	"	"	"	Sub. 8	Appartamento P.1°,
"	"	"	"	Sub. 9	Bene Comune non censibile, Terrazzo Comune ai sub. 7,8

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 500

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 31
n. 253 sub

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
LUCIANO GAMBASSA

Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di BRESCIA n. 3382

Data 17/9/90 Firma

GEOM. GAMBASSA LUCIANO
Collegio II. Geometri di Brescia N. 3382
Cazzago S.M.

RISERVATO ALL'UFFICIO

prot. 13578

Data presentazione: 18/09/1990 - Data: 13/11/2020 - n. T58267 - Richiedente: Telematico

Allegato 3

Certificato di Destinazione Urbanistica

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

CITTA’ DI CHIARI
Piazza Martiri della libertà n.26
25032 Chiari (BS)

Prot. n° Vedi Segnatura lì, 01-04-2026

Oggetto: Certificazione di destinazione urbanistica (art.18 Legge 47/85).

Vista la richiesta presentata dal Dirigente del Settore Territorio per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica delle aree site nel territorio di questo Comune individuata nel C.T. sezione di Chiari Fg.31 Mapp 253.

Visto il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) della Città, redatto ai sensi della Legge Regionale 12 del 11 Marzo 2005, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 20/11/2009 e da ultimo variato con delibera di Consiglio Comunale n. 18/2021 del 08/05/2021, pubblicato sul B.U.R.L. Regione Lombardia serie Avvisi e concorsi n. 33 del 18/08/2021.
Con delibera di Consiglio comunale n. 8 del 31/03/2022 è stata prorogata la validità del documento di Piano del PGT ai sensi dell’art. 5 comma 5 della L.r. 31/2014 e s.m.i;
Con delibera di Consiglio comunale n. 49 del 27/10/2022 è stata approvata la correzione di errori materiali e rettifica degli atti di PGT vigente, ai sensi dell’art. 13 comma 14bis della L.r. 12/2005 e s.m.i relative alle norme tecniche di attuazione;
Con Delibera di Consiglio comunale n. 28 del 26/04/2023 è stata approvata ulteriore correzione di errori materiali e rettifica degli atti di PGT vigente, ai sensi dell’art. 13 comma 14bis della L.r. 12/2005 e s.m.i relative all’azzonamento del Piano delle regole.

ATTESTA

che le aree censite nel C.T. di questo Comune sono individuate dal vigente P.G.T. come:

L’area in premessa indicata dal **Foglio.** 31 **Mappale.** 253

Piano delle Regole:
Ambiti del tessuto urbano consolidato
parte AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI
parte NS-2 Norma speciale artt.42.5/61 NTA

Documenti di Piano:
Il documento di piano NON ricomprende il mappale in questione in un ambito di trasformazione

Piano dei Servizi:
ATTREZZATURE PUBBLICHE -AP - PARTE III - art.55.4.8 NTA

Vincoli:
Il mappale in questione NON è ricompreso

Tavola REC – Rete Ecologica Comunale:
Il mappale rientra negli ambiti urbanizzati, nel corridoio ecologico del reticolo idrografico secondario e nel sistema delle aree verdi urbane.

La presente viene rilasciata in carta **legale** per il solo uso previsto dall’art. 30 del D.P.R. 380/2001

Il Responsabile dell’AREA SUE,
(Arch. Monica Raineri)*

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c611
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017444/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LAPPA DO SANNO

Settore Territorio- Area SUE
Responsabile del procedimento: Arch. Monica Raineri - Tel.: 030-7008291
e-mail: urbanistica@comune.chiari.brescia.it - pec:comunedichiari@legalmail.it
c.f. 00606990174/ p.i. 00572640985

Allegato 4

Determinazione della consistenza

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA DEL FABBRICATO								
PIANI	SUP PRINCIPALE	SUP SECONDARIE	GARAGE E POSTI AUTO COPERTI	CENTRALE TERMICA	TERRAZZE BALCONI-PIANEROTTOLI-SCALE ESTERNE	TERRAZZO DI COPERTURA	SUPERFICIE ESTERNA ASFALTATA	TOTALE
PIANO SEMINT.	0	287	213	17	7.08	0	0	517
PIANO TERRA	0	0	0	0	0	0	900	900
PIANO RIALZATO	500	0	0	0	32	0	0	532
PIANO PRIMO	500	0	0	0	0	0	0	500
PIANO SECONDO	0	30	0	0	0	470	0	500
TOTALE	**1.000**	**317**	**213**	**17**	**32**	**470**	**900**	**2.949**

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL FABBRICATO								
OMOGENEIZZAZION	SUP PRINCIPALE	SUP SECONDARIE	GARAGE E POSTI AUTO COPERTI	CENTRALE TERMICA	TERRAZZE BALCONI-PIANEROTTOLI-SCALE ESTERNE	TERRAZZO DI COPERTURA	SUPERFICIE ESTERNA ASFALTATA	TOTALE
SUPERFICI	1.000	317	213	17	32,35	470	900	2.949
COEFFICIENTE	100%	50%	50%	0%	10%	10%	10%	**1.405**
TOTALE	**1.000**	**159**	**107**	**0**	**3**	**47**	**90**	

Allegato 5

Computo costo ricostruzione

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

Chiari Ex Caserma GdF	
Superfice commerciale	1.405
Spese tecniche in % su costo di riferimento	6%
Oneri urbanizzazione in % su costo	0%
Costo costruzione superfice commerciale elevazione in €/mq.	1.200
Spese generali e project management in % su costi	3%
Utile dell'Operatore	10%
Frazionamento in periodi anno	2
Interesse passivo annuo	8%
Interesse passivo di periodo	4%
Tasso di sconto annuo	2%
Tasso di sconto di periodo	1%
INDICATORI ECONOMICI	
COSTO PRODUZIONE 1987	**€2.290.127**

E
COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

ANALISI COSTO RICOSTRUZIONE EX CASEMA GUARDIA DI FINANZA CHIARI

COSTO COSTRUZIONE	IMPORTO in €	1 SEMESTRE	2 SEMESTRE	3 SEMESTRE	4 SEMESTRE
Costo costruzione elevazione	1.686.000	0	505.800	674.400	505.800
Spese tecniche costruzione	101.160	40.464	20.232	20.232	20.232
TOTALE COSTO COSTRUZIONE	**1.787.160**	**40.464**	**526.032**	**694.632**	**526.032**

Controllo	1 SEMESTRE	2 SEMESTRE	3 SEMESTRE	4 SEMESTRE	Controllo
1.686.000	0%	30%	40%	30%	100%
101.160	40%	20%	20%	20%	100%
1.787.160					

SPESE GENERALI	IMPORTO in €	1 SEMESTRE	2 SEMESTRE	3 SEMESTRE	4 SEMESTRE
Spese generali e project management	53.615	13.404	13.404	13.404	13.404
Utile Operatore	178.716	44.679	44.679	44.679	44.679
TOTALE SPESE GENERALI	**232.331**	**58.083**	**58.083**	**58.083**	**58.083**

Controllo	1 SEMESTRE	2 SEMESTRE	3 SEMESTRE	4 SEMESTRE	Controllo
53.615	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	100%
178.716	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	100%
232.331					

TOTALE COSTI	**2.019.491**	**98.547**	**584.115**	**752.715**	**584.115**	**2.019.491**
FLUSSO ECONOMICO	**-2.019.491**	**-98.547**	**-584.115**	**-752.715**	**-584.115**	**-2.019.491**
ESPOSIZIONE ECONOMICA MASSIMA	**-2.019.491**	*-98.547*	*-682.661*	*-1.435.376*	*-2.019.491*	**-2.019.491**

ONERI FINANZIARI		CASH FLOW				
INTERESSI	**IMPORTO in €**	**1 SEMESTRE**	**2 SEMESTRE**	**3 SEMESTRE**	**4 SEMESTRE**	
Somma interessi periodo	-338.886	-7.884	-54.613	-114.830	-161.559	**-338.886**
FLUSSO FINANZIARIO	**-2.358.377**	**-106.430**	**-638.728**	**-867.545**	**-745.674**	**-2.358.377**
ESPOSIZIONE FINANZIARIA MASSIMA	**-2.181.050**	*-106.430*	*-737.274*	*-1.550.206*	*-2.181.050*	**-2.181.050**

INDICATORI ECONOMICO FINANZIARI	
VAN ECONOMICO	**-€1.962.077**
VAN FINANZIARIO	**-€2.290.127**

Allegato 6

Calcolo del valore deprezzato

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

COMUNE DI CHIARI
Ufficio Protocollo - AOO c_c618
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0017144/2026 del 16/04/2026
Firmatario: LEOPOLDO SDINO

Ex Caserma GdF Chiari - Calcolo valore fabbricato al 2025

Costo produzione	2.290.127 €
Inizio periodo	1987
Fine periodo	2025

DEPREZZAMENTO	Vita utile	Età apparente	Incidenza percentuale	EA/VU	((EA/VU)+ 20))^2	Valore residuo %	Valore 2025
Deprezzamento strutture	100	38	40%	38,000	3364,000	78,83%	722.136 €
Deprezzamento finiture	50	38	30%	76	9216,000	37,03%	254.420 €
Deprezzamento impianti	30	38	30%	126,6666667	21511,111	0,00%	- €
						TOTALE VALORE SOLO FABBRICATI	**976.556 €**

INCIDENZA AREA	**146.483 €**