

STUDIO TAVANA MANESSI
Via Repubblica, 57
25068 - SAREZZO (BS)
Codice fiscale: MNSVRP77S03D918S
Telefono: 0308900812 - Fax: 0308900812
e-mail: studio.tavanamanessi@tiscali.it

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

**del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
in Comune di Concesio (BS)**



Sarezzo, 14 febbraio 2025



Geom. Valerio Pietro Manessi

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Valerio Pietro Manessi**, con studio in Sarezzo (BS), Via Della Repubblica n. 57, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 4532, a seguito dell'incarico ricevuto in data 13 febbraio 2025 da _____ di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Concesio (BS), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 31 gennaio 2025.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Concesio (BS), Via della Stella n. 52 e Via della Stella n. 54.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- 1) Immobile sito in Comune di Concesio (BS), Via della Stella n. 52, piano T, censito al foglio 30, particella 229 sub. **3** (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);
- 2) Immobile sito in Comune di Concesio (BS), Via della Stella n. 54, piano 1, censito al foglio 30, particella 229 sub. **2** (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: CONCESIO (BS)

Indirizzo: Via della Stella n. 52 piano T

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 30, particella 229, sub. 3, sezione NCT, cat. C/3, classe U, consistenza 397 mq, rendita € 1.230,20

Estratti di mappa:

- Estratto mappa Concesio (allegato A.1)

Visure catastali:

- Nuova visura catastale (allegato A.3)

Planimetrie catastali:

- Elaborato Planimetrico (allegato A.4)

- Subalterno 3 (allegato A.5)

Situazione urbanistica:

Come indicato dalla Committenza il fabbricato è conforme a livello urbanistico, non sono entrato nel merito in quanto non oggetto di incarico.

Sopralluoghi:

- Sopralluogo in data 31/0/2025

Note:

- AL PIANO TERRA UNA PORZIONE DI AREA DI MQ. 98,72 E' OCCUPATA DAL SUBALTERNO AL PIANO PRIMO.

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: CONCESIO (BS)

Indirizzo: Via della Stella n. 54 piano 1

Quote di proprietà:

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 30, particella 229, sub. 2, sezione NCT, cat. C/3, classe U, consistenza 374 mq, rendita € 1.158,93

Estratti di mappa:

- Estratto mappa Concesio (allegato A.1)

Visure catastali:

- Nuova visura catastale (allegato A.6)

Planimetrie catastali:

- Elaborato Planimetrico (allegato A.4)
- Subalterno 2 (allegato A.7)

Situazione urbanistica:

Come indicato dalla Committenza il fabbricato è conforme a livello urbanistico, non sono entrato nel merito in quanto non oggetto di incarico

Sopralluoghi:

- Sopralluogo in data 31/0/2025.

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: CONCESIO (BS)

Dati catastali: Fg. 30, num. 229, sub. 3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
P.T. - Laboratorio	367,45	100%	367,45
P.T. - Ufficio	44,46	120%	53,35
P.T. - Spogliatoio con servizi	12,45	110%	13,69
P.T. - Corte esclusiva - lato Ovest	68,49	5%	3,42
P.T. - Corte esclusiva - Lato Sud - Ingresso pedonale	83,06	5%	4,15
P.T. - Corte esclusiva - Lato Sud - Zona scala chiocciola *	98,72	5%	4,93
Superficie commerciale totale			mq 446,99

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Capannoni industriali	1,00
VETUSTÁ - Età da 21 a 40 anni	0,85
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINISTRATURA - Nella norma	1,00
ESPOSIZIONE - In prossimità di strada provinciale	1,10
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
Coefficiente globale	0,98

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
OMI Semicentrale/PRODUTTIVA Max	€ 870,00
OMI Semicentrale/PRODUTTIVA Min	€ 600,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 800,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 155.005,20

Valore stimato: € 350.440,16 = € 800,00 x 0,98 x mq 446,99

Valore stimato arrotondato: € 350.000,00

VALORE STIMATO € 350.000,00
(euro trecentocinquantamila/00)

* La corte indicata è occupata dal capannone sub. 2 piano primo con stecato divisorio.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Comune: CONCESIO (BS)

Dati catastali: Fg. 30, num. 229, sub. 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
P.1. - Laboratorio	262,03	100%	262,03
P.1. - Ufficio	114,99	120%	137,98
P.1. - Spogliatoio con servizi	15,59	110%	17,14
P.1. - Balconi scoperti	5,40	25%	1,35
P.1. - Corte esclusiva	94,40	5%	4,72
P.1 - Rampa	76,63	2%	1,53
Superficie commerciale totale			mq 424,75

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Capannoni industriali	1,00
VETUSTÁ - Età da 21 a 40 anni	0,85
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINISTRATURA Nella norma	1,00
ESPOSIZIONE - In prossimità di strada provinciale	1,10
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
Coefficiente globale	0,98

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
OMI Semicentrale/PRODUTTIVA Max	€ 870,00
OMI Semicentrale/PRODUTTIVA Min	€ 600,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 800,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 146.025,18

Valore stimato: € 333.004,00 = € 800,00 x 0,98 x mq 424,75

Valore stimato arrotondato: € 333.000,00

VALORE STIMATO € 333.000,00
(euro trecentotrentatremila/00)

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Valerio Pietro Manessi**, con studio in Sarezzo (BS), Via Della Repubblica n. 57, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 4532, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 683.000,00
(euro seicentoottantatremila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Sarezzo, 14 febbraio 2025

IL TECNICO

Geometra Valerio Pietro Manessi

8. ALLEGATI

- A.1** - Estratto mappa Concesio
- A.2** - Ortofoto
- A.3** - Nuova visura catastale Sub 3
- A.4** - Elaborato Planimetrico
- A.5** – Planimetria Subalterno 3
- A.6** - Nuova visura catastale Sub. 2
- A.7** – Planimetri Subalterno 2
- A.8** – Documentazione Fotografica

- B.1** – Superfici Subalterno 3
- B.2** – Superfici Subalterno 2

STUDIO TAVANA MANESSI
Via Repubblica, 57
25068 - SAREZZO (BS)
Codice fiscale: MNSVRP77S03D918S
Telefono: 0308900812 - Fax: 0308900812
e-mail: studio.tavanamanessi@tiscali.it

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

**del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
in Comune di Concesio (BS)**

Sarezzo, 14 febbraio 2025



Geometra Valerio Pietro Manessi

ALLEGATO 01



N=5050900

E=1593300

1 Particella: 229

Comune: CONCESIO
Foglio: 30
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
31-Jan-2019 15:25:37
Prot. n. T221328/2019

Ortofoto Regionali

ALLEGATO 2



60m

1:2.000

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **14/02/2025**
Ora: **11:38:38**
Numero Pratica: **T176193/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **14/02/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/02/2025

Dati identificativi: Comune di **CONCESIO (C948) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **30** Particella **229** Subalterno
3

Classamento:

Rendita: **Euro 1.230,20**

Categoria **C/3^a**, Classe **U**, Consistenza **397 m²**

Indirizzo: VIA DELLA STELLA n. 52 Piano T

Dati di superficie: Totale: **447 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2017 Pratica n. BS0018529 in atti dal 02/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4807.1/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **CONCESIO (C948) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **30** Particella **229** Subalterno
3

VARIAZIONE del 02/02/2016 Pratica n. BS0017041 in atti dal 02/02/2016 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4517.1/2016)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CONCESIO (C948) (BS)**
Foglio **30** Particella **229**

> Indirizzo

VIA DELLA STELLA n. 52 Piano T

VARIAZIONE del 02/02/2016 Pratica n. BS0017041 in atti dal 02/02/2016 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4517.1/2016)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.230,20**
Categoria **C/3^a**, Classe **U**, Consistenza **397 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2017
Pratica n. BS0018529 in atti dal 02/02/2017
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4807.1/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **447 m²**

VARIAZIONE del 02/02/2016 Pratica n. BS0017041 in
atti dal 02/02/2016 Protocollo NSD n. AMPLIAMENTO-
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
RISTRUTTURAZIONE (n. 4517.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/02/2016, prot. n. BS0017041

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. VARIAZIONE del 02/02/2016 Pratica n. BS0017041
in atti dal 02/02/2016 AMPLIAMENTO-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
RISTRUTTURAZIONE (n. 4517.1/2016)

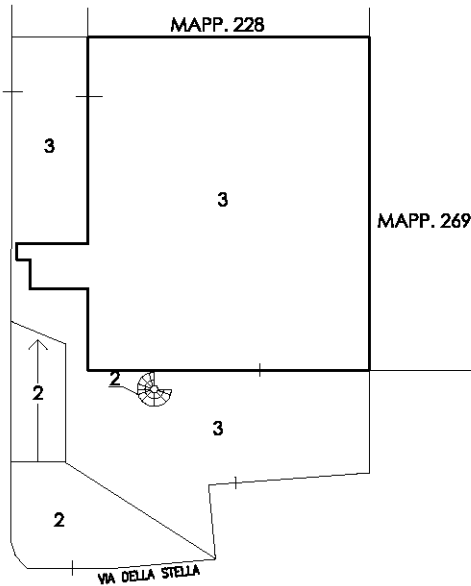
Visura telematica

Legenda

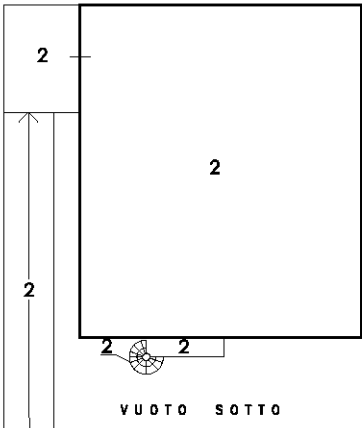
a) C/3: Laboratori per arti e mestieri

ELABORATO PLANIMETRICO		Agencia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	
Compilato da: Adami Ricci Andrea			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Brescia		N. 5337	
Comune di Concesio		Protocollo n. BS0017041 del 02/02/2016	
Sezione: NCT Foglio: 30 Particella: 229		Tipo Mappale n. 16034 del 29/01/2016	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



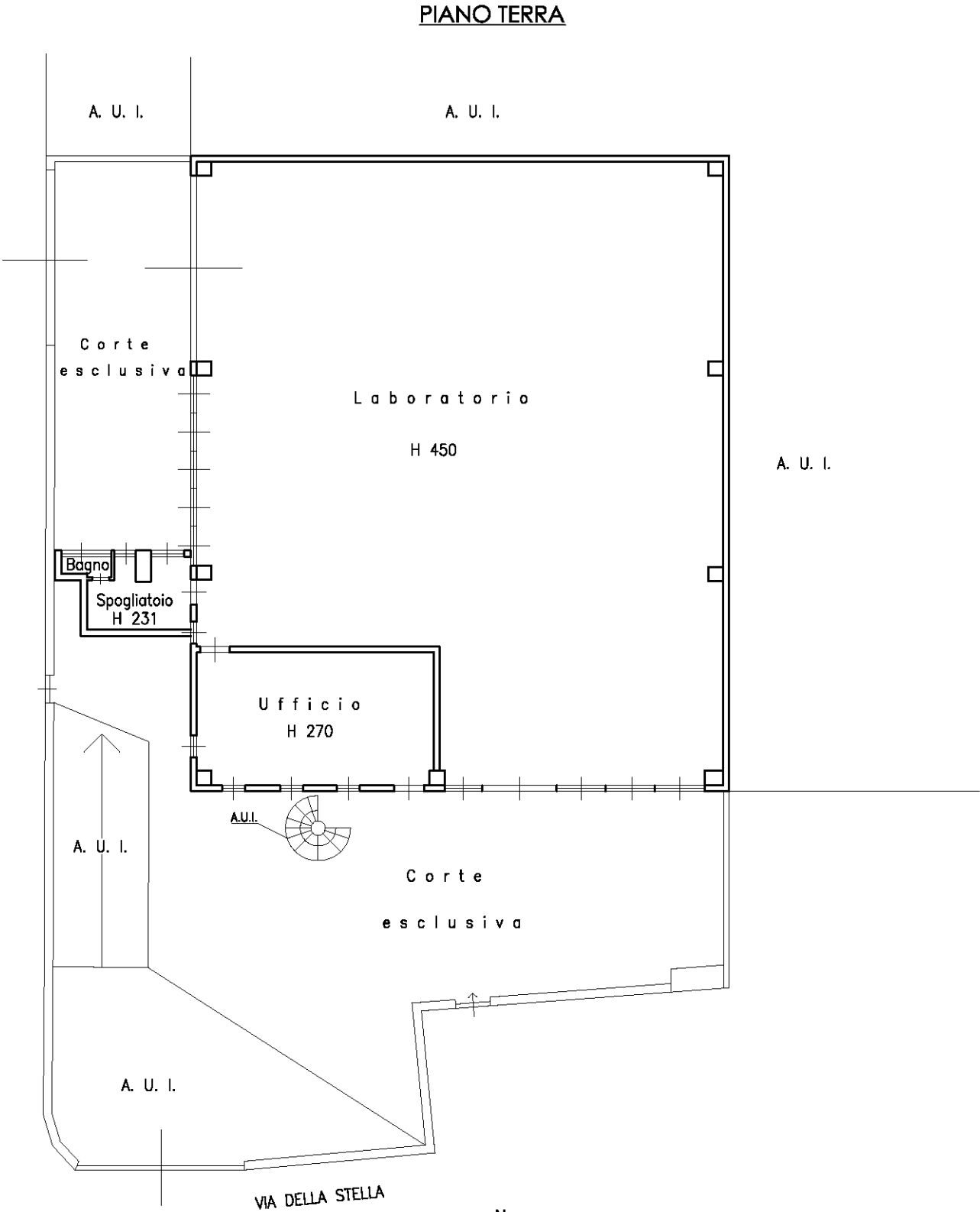
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2019 - Comune di CONCESIO (C948) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 30 - Particella: 229 - Elaborato planimetrico >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0017041 del 02/02/2016	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Concesio	
Via Della Stella	civ. 52
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: NCT	Adami Ricci Andrea
Foglio: 30	Iscritto all'albo:
Particella: 229	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Brescia
	N. 5337

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2019 - Comune di CONCESIO (C948) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 30 - Particella: 229 - Subalterno: 3 >
VIA DELLA STELLA n. 52 piano: T;

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/02/2025
Ora: 11:38:00
Numero Pratica: T175551/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/02/2025

Dati identificativi: Comune di **CONCESIO (C948) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **30** Particella **229** Subalterno
2

Classamento:

Rendita: **Euro 1.158,93**

Categoria **C/3^a**, Classe **U**, Consistenza **374 m²**

Indirizzo: VIA DELLA STELLA n. 54 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **410 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2019 Pratica n. BS0145276 in atti dal 12/09/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34692.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **CONCESIO (C948) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **30** Particella **229** Subalterno
2

COSTITUZIONE del 04/03/1998 in atti dal 04/03/1998
(n. E01322.1/1998)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CONCESIO (C948) (BS)**

Foglio **30** Particella **229**

> Indirizzo

VIA DELLA STELLA n. 54 Piano T-1

VARIAZIONE del 11/09/2018 Pratica n. BS0161488 in atti dal 12/09/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36789.1/2018)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.158,93**
Categoria **C/3^a**, Classe **U**, Consistenza **374 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2019
Pratica n. BS0145276 in atti dal 12/09/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34692.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **410 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/09/2019
Pratica n. BS0145276 in atti dal 12/09/2019 Protocollo
NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
34692.1/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/09/2018, prot. n. BS0161488

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. COSTITUZIONE del 04/03/1998 in atti dal
04/03/1998 (n. E01322.1/1998)

Visura telematica

Legenda

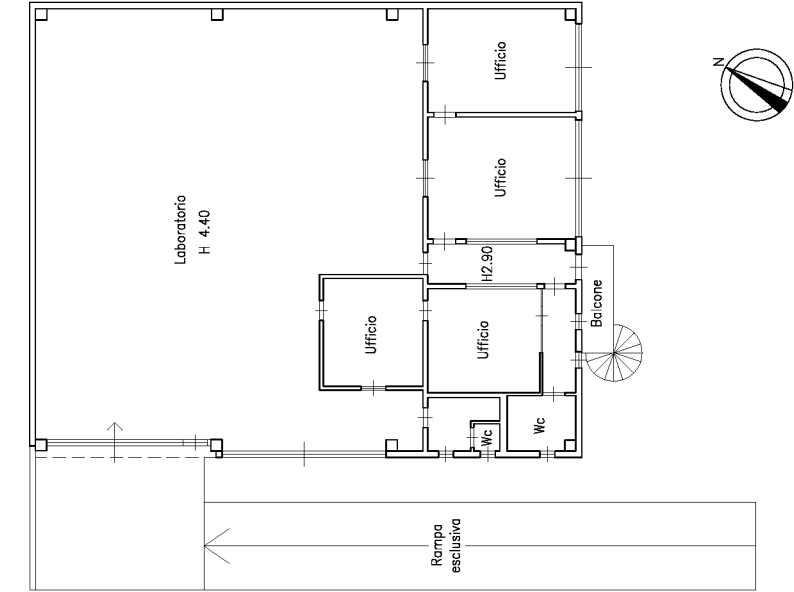
a) C/3: Laboratori per arti e mestieri

ALLEGATO 7

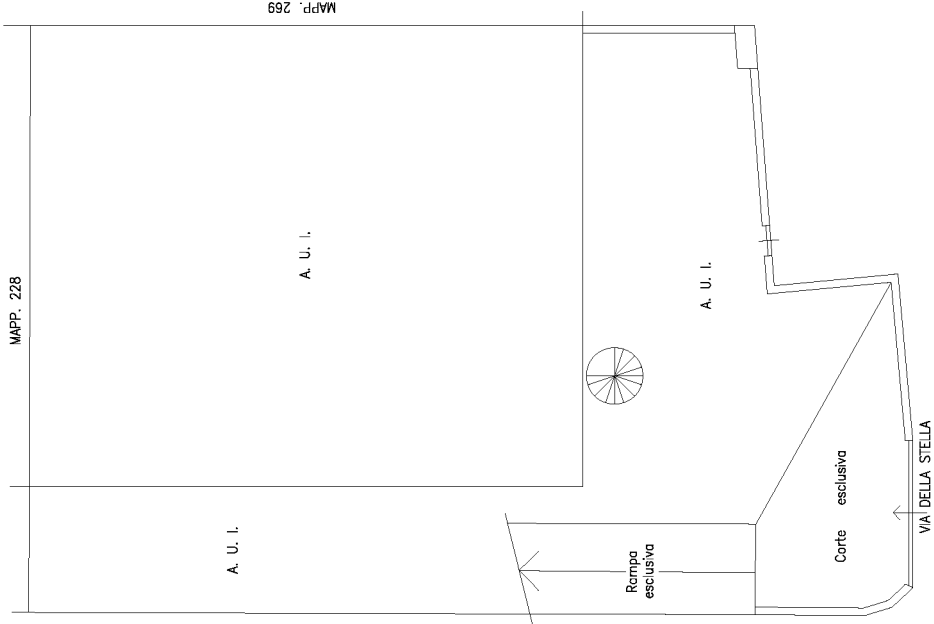
Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Brescia		Dichiarazione protocollo n. BS0161488 del 12/09/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di Concesio Via Della Stella		Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 30 Particella: 229 Subalterno: 2		Compilata da: Adami Ricci Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 5337	
Sch. n. 1		Scala 1: 200		civ. 54			

Ultima planimetria in atti

PIANO PRIMO

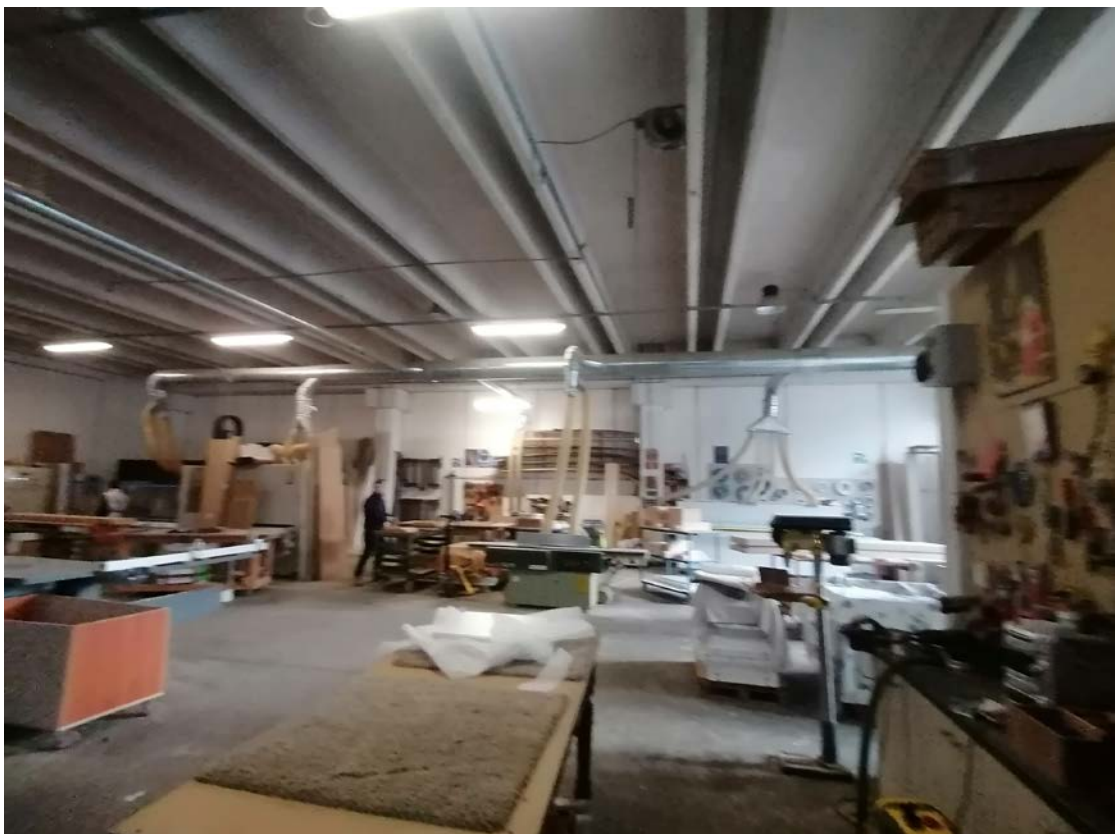


PIANO TERRA





Subalterno 3 piano Terra





Subalterno 2 piano Primo







Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0017041 del 02/02/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concesio

Via Della Stella

civ. 52

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 30
Particella: 229
Subalterno: 3

Compilata da:
Adami Ricci Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

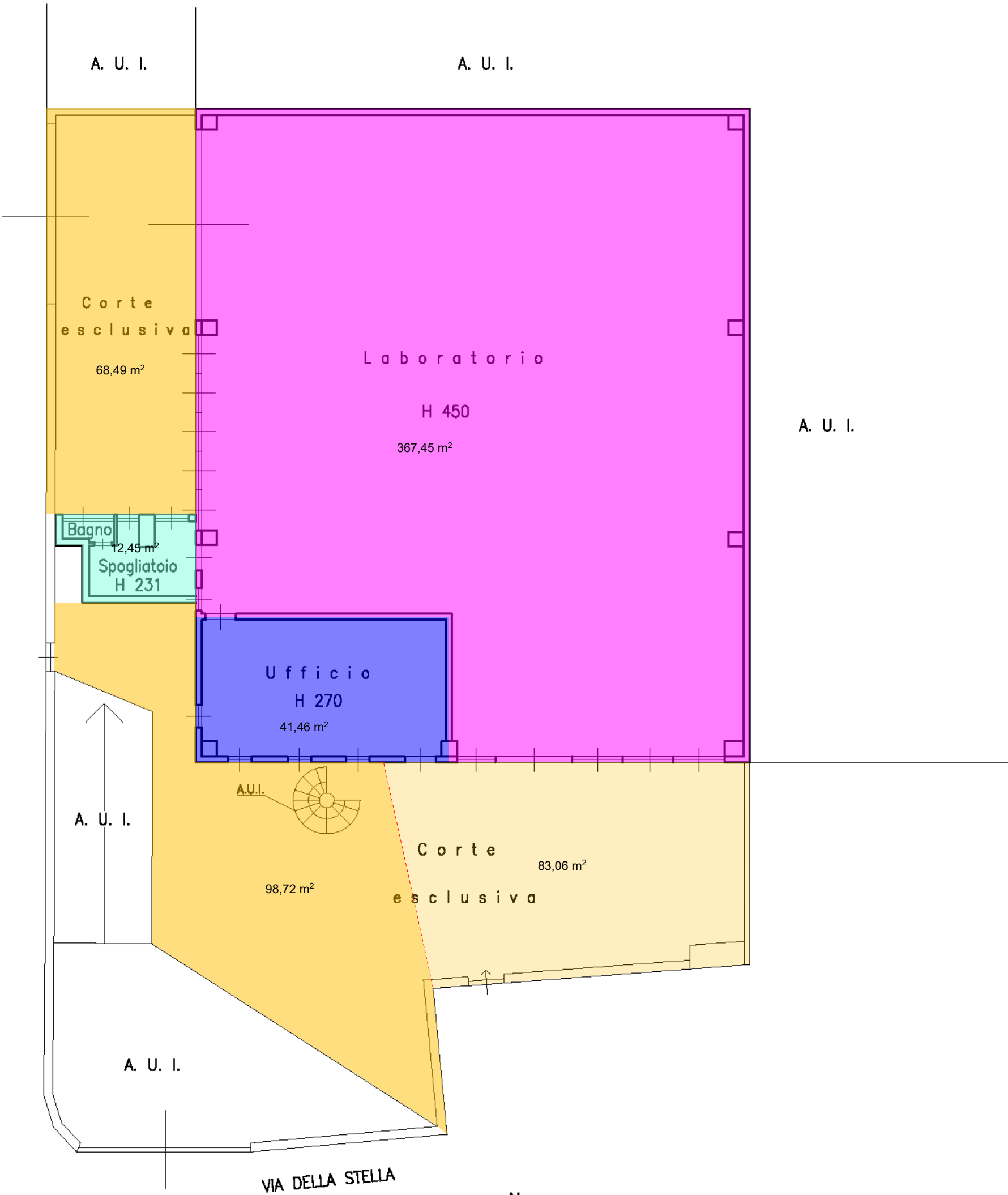
Prov. Brescia

N. 5337

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 31/01/2019 - n. T278702 - Richiedente: PSOGNN79T19B157A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2019 - Comune di CONCESIO (C948) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 30 - Particella: 229 - Subalterno: 3 >
VIA DELLA STELLA n. 52 piano: T;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0161488 del 12/09/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Concesio
Via Della Stella civ. 54

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 30
Particella: 229
Subalterno: 2

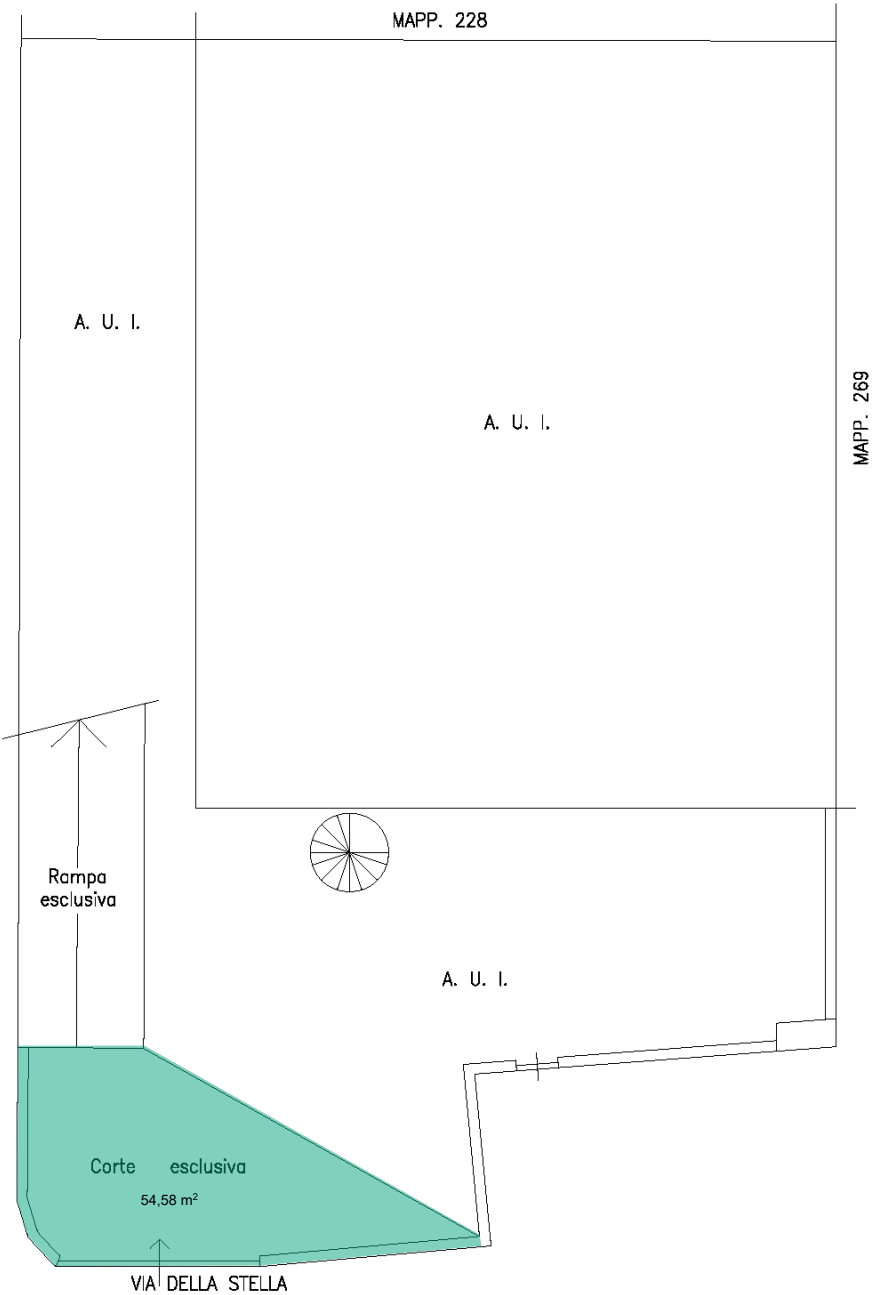
Compilata da:
Adami Ricci Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 5337

Scheda 1.1.1 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 31/01/2019 - n. T278701 - Richiedente: PSOGNN79T19B157A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

