

PERIZIA DI STIMA

VALORE DI MONETIZZAZIONE AREA A STANDARD PER PIANO DI RECUPERO
FINALIZZATO ALLA FORMAZIONE DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE - Via Navate 13 -
25030 Lograto (BS) -

Io sottoscritto arch. Bonissoni Nicola, con studio in lograto (BS) via Alcide De Gasperi 15, iscritto all'ordine degli architetti di Brescia al n.2091, ha ricevuto incarico del Sig. Marinoni Matteo, in qualità di proprietario dell'immobile esistente oggetto di P.D.R., di redigere una perizia di stima finalizzata alla quantificazione del valore di monetizzazione per mancato reperimento degli standard a parcheggi, intervento finalizzato alla formazione di nuova unità immobiliare mediante riconversione della porzione di fabbricato rurale esistente di proprietà. Effettuate le indagini peritali di carattere generale con sopralluogo in data 08/09/2025, sulla proprietà in oggetto di trasformazione, e visti gli elaborati di progetto, si è proceduto alla stesura della presente perizia di stima.

Premesso:

- verrà depositata dal Sig. Marinoni Matteo la richiesta di Piano di Recupero finalizzato alla formazione di nuova unità immobiliare mediante riconversione della porzione di fabbricato rurale esistente di proprietà;
- L'intervento insiste esclusivamente sul mappale 24 foglio 4 sub. 10 e sub. 14 del NCT del Comune di Lograto;
- L'intervento non comporta l'aumento di superficie coperta rispetto all'esistente, ma la variazione di destinazione urbanistica:
 - Visto il cambio di destinazione d'uso da deposito a residenziale, della porzione di fabbricato esistente da destinare a futura unità immobiliare con Slp residenziale complessiva di **188.18 mq.**

Art.4 MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

Come da Art. 11.1 del Piano dei Servizi la quantificazione degli standards ordinari minimi per la residenza, trattandosi di intervento finalizzato alla formazione di nuova unità immobiliare mediante riconversione della porzione di fabbricato rurale esistente di proprietà,
per una **superficie lorda di pavimento totale pari a 188.18 mq**

Standard ordinari:

SLP di rif. = SLPprog. / 40 mq/ab teorico x 35 mq/ab insediabile
SLP di rif. = $(188.18 / 40) \times 35 = 164.65 \text{ mq}$



Considerato che nelle NTA del Piano dei Servizi del vigente PGT art.7 tabella A è ammessa la completa monetizzazione delle aree a standard non reperite. Considerato che in base all'art.46 comma 1 lett. a) della L.R. n.12/2005, dovrà essere corrisposta al Comune di lograto in alternativa alla cessione dell'area a standard, una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, di valore non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

Ciò premesso e considerato, visto e valutato:

- che l'intervento si trova localizzato in zona periferica (frazione di Navate) con destinazione a Nucleo Antico art.19 NTA nel Comune di Lograto;
- si tratta di fabbricato inserito in nucleo antico con impossibilità a reperire aree libere in aperta campagna, ovvero inserito in contesto agricolo;
- l'esigua dimensione dell'area a standard derivante dall'intervento di 164.65mq;
- il costo di costruzione riferito alla formazione di un fondo da destinare a parcheggio e/o a verde;
- la comparazione con altre monetizzazioni sul medesimo territorio con destinazione urbanistica residenziale.

Si ritiene congruo il valore di 75,00 €/mq (euro settantacinque euro/00 per ogni metro quadrato). Tale importo è ritenuto congruo, anche in relazione alle indicazioni contenute nell'art.46 della predetta L.R. 12/2005.

Il valore complessivo della somma da monetizzare ammonta a:

STATO DI PROGETTO	residenziali MQ
Standard ordinari:	75 €/MQ della SLP
SLP di rif. = SLPprog. / 40 mq/ab teorico x 35 mq/ab insediabile	
SLP di rif. = (188.18 / 40) x 35 = 164.65 mq	
Monetizzazione 75 € x 164.65 mq =	12.348,75 €



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO GIUDICE DI PACE
di CHIARI (Bs)

16 SET. 2021
R.G.N. 4430/2021

Verbale di giuramento di perizia

L'anno 2025 addì *sedici* del mese di settembre

Avanti al sottoscritto Cancelliere del sopraindicato Tribunale è comparso:

il sig. Bonisconi Nicola

nato a Brescia il 23 luglio 1974

e residente in Lograto via Alcide De Gasperi n. 15

identificato con Carta d'identità CA04380PO

rilasciata da Comune di Lograto il 11.07.2023

il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Il perito

Bonisconi Nicola

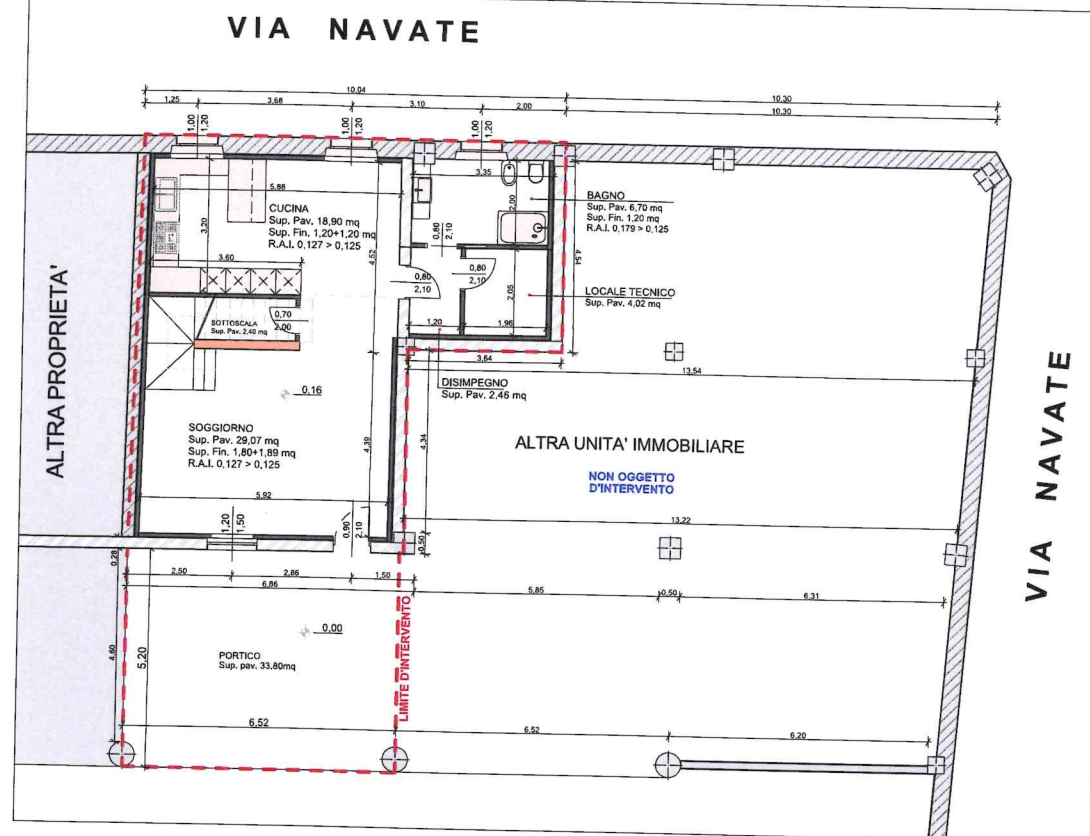
L.C.S.



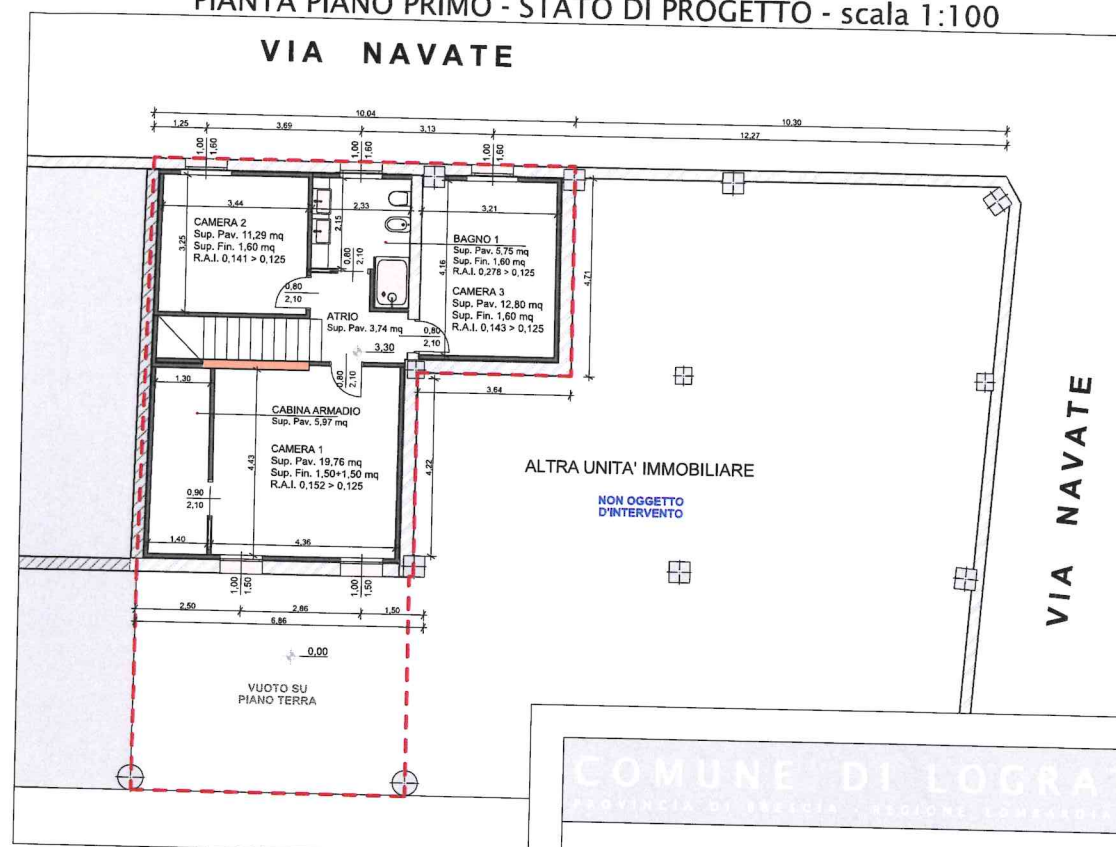
Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Patrizia Tamara

Patrizia Tamara

PIANTA PIANO TERRA - STATO DI PROGETTO - scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO - STATO DI PROGETTO - scala 1:100



S.I.p Piano Primo

S.I.p. Piano Primo

Piano Primo 76.35 mq

TOTALE S.I.p. 76.35 mq

S.I.p Piano Terra

S.I.p. Piano Terra

Piano Terra 78.03 mq

Portico e loggia nella Zona "A" concorrono alla SLP

Portico: 33,80 mq

TOTALE S.I.p. 78.03 + 33.80 = 111.83mq

VOLUME (stato di progetto)

Volume

Piano Terra 111,83 mq x 3,00 m = 335,49 mc

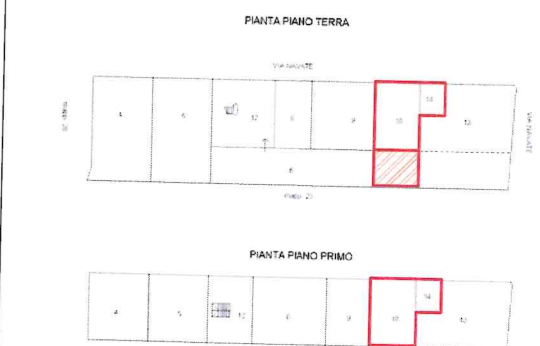
Piano Primo 76,35 mq x 3,00 m = 229,05 mc

Totale 564,54 mc

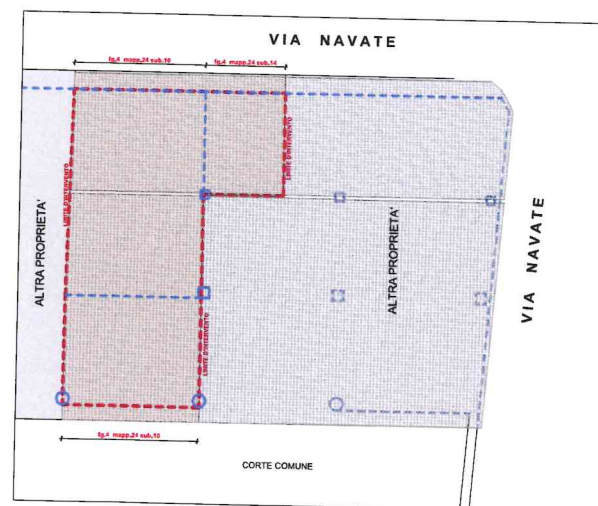
9 - Volume: il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 3 nel caso della residenza. Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita, esistono il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt. 4 per piano. La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentire il calcolo ove necessario.

IL PROGETTO NON PREVEDE VARIAZIONI DI SUPERFICIE COPERTA DEL FABBRICATO ESISTENTE

Comune di Lograto
Resse: MCI Foglio: 4 Particella: 24 Protocollo n.
Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n.



ELABORATO PLANIMETRICO
Porzione di fabbricato oggetto d'intervento



INQUADRAMENTO PORZIONE DI FABBRICATO
OGGETTO D'INTERVENTO



RISTRUTTURAZIONE UNITA' IMMOBILIARE ESISTENTE CON RECUPERO DELLO SPAZIO (EX-FIENILE) A PIANO PRIMO
Fabbricato sito in Martiri della Libertà 141 in Lograto (BS), sul Foglio 8 mappale n°21 sub 511

COMUNE DI LOGRATO		PROGETTO ARCHITETTONICO	
<p>PROGETTISTA e DIRETTORE LAVORI Arch. Nicola Bonissoni Ordine degli architetti di Brescia n. iscrizione 2091</p> <p>30/09/2025</p> <p>Via Alcide De Gasperi 15, 25030 Lograto (BS) P. Iva. 02367730989 - C.Fisc. 805NCL74L238157H e-mail: bonissoni.nicola@gmail.com</p>		<p>NICOLA ARCHITETTO BONISSONI</p>	
<p>PROPRIETARIO: COMMITTENTE:</p> <p>MARINONI MATTEO Via Navate 13 25030 Lograto (BS) Cod. Fisc.: MRNMTT94C07B1570</p>		<p>COSTRUTTORE:</p>	
<p>PROGETTO DEFINITIVO</p>		<p>Rev. _____ Data: _____</p> <p>Rev. _____ Data: _____</p>	
<p>TAV.N°</p>		<p>SCALA</p>	

E' vietata la riproduzione, anche parziale, senza l'autorizzazione degli autori