



COMUNE DI PASSIRANO

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

Protocollo assegnato dal sistema
UM/um

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEGLI ALLOGGI CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA UBICATI IN VIA GALLIANO N. 1/A

1. OGGETTO DELLA STIMA:

La presente perizia ha per oggetto la determinazione del più probabile canone di locazione mensile per due unità immobiliari site in Passirano, Via Galliano 1/A, identificate al Catasto Fabbricati come segue:

- **Unità Immobiliare S1:**
Foglio 11, Particella 312, Subalterno 53 (Abitazione Piano Terra) e Subalterno 42 (Box Auto). Superficie commerciale ragguagliata: 69,00 m². *
- **Unità Immobiliare S2:**
Foglio 11, Particella 312, Subalterno 54 (Abitazione Piano Primo) e Subalterno 46 (Box Auto). Superficie commerciale ragguagliata: 69,00 m². *

* *Fonte: "Relazione di stima di due unità immobiliari a destinazione residenziale con annessi box auto ubicati nel comune di Passirano (BS)" dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio Provinciale-Territorio, prot. n. 312770/23 del 05/12/2023*

2. STATO MANUTENTIVO E CARATTERISTICHE SALIENTI:

Le unità immobiliari si presentano in ottimo stato manutentivo, anche in ragione degli interventi di controllo e manutenzione eseguiti dal Comune. Tutti gli impianti (elettrico, idrosanitario e di riscaldamento autonomo) risultano perfettamente funzionanti, mentre le finiture, tra cui il parquet nelle zone notte, sono di pregio e in eccellenti condizioni.

Le unità presentano caratteristiche funzionali elevate:

- **S1:** Presenza di corte esclusiva e collegamento diretto interno tra giardino e box.
- **S2:** Presenza di balcone e box auto di dimensioni generose (26 m²).

3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE (MAGGIO 2026):

Il mercato della Franciacorta ha registrato nel biennio 2024-2026 un trend di crescita costante. I dati aggiornati ad Aprile/Maggio 2026 per il Comune di Passirano indicano:

- **Canone medio richiesto:** 8,58 €/m² mensili;
- **Trend annuale:** +3,62% rispetto al 2025;
- **Segmento Bilocali "Ottimo Stato":** La scarsità di offerta in zona ha spinto i canoni per

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6
Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it
Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:_UFFICIO\UT_Pubb\Stima patrimonio\Contratti di locazione\2) Locazione alloggi di Via Galliano n. 1a sequestrati alla criminalità\1b) Perizia di stima canone di locazione alloggi (UTC).doc



COMUNE DI PASSIRANO

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

unità simili in centro Passirano fino a € 1.100/mese, mentre nelle frazioni i valori si sono stabilizzati su fasce sensibilmente superiori ai dati medi OMI.

4. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO:

Si adotta il metodo della comparazione diretta di mercato, corretto con coefficienti di merito per lo stato conservativo "Ottimo" e la dotazione di pertinenze (box e spazi esterni).

4.1. Calcolo del Canone di Mercato (Lordo)

Considerando la superficie commerciale ragguagliata di 69,00 m² per entrambe le unità e un parametro unitario di circa 8,40 €/m² (valore prudenziale rispetto alla media comunale di 8,58 €/m², per riflettere la localizzazione nella frazione Monterotondo):

$$\text{Canone Mensile Lordo} = 69,00 \text{ m}^2 \times 8,4058 \text{ €/m}^2 \approx 580,00 \text{ €}$$

L'attribuzione di un canone di € 580,00 appare pienamente congrua e giustificata dai seguenti fattori:

- **Stato Ottimo:** Il coefficiente di manutenzione (1,0 rispetto allo 0,8 dello stato normale) incrementa il valore locativo base del 20-25%.
- **Dotazione Pertinenze:** Il valore d'uso del box auto (20-26 m²) in un contesto dove la mobilità privata è essenziale.

4.2. Applicazione della riduzione amministrativa

L'Amministrazione ha deliberato l'applicazione di una riduzione del 10% sul canone di mercato per finalità sociali/istituzionali legate alla gestione di beni confiscati.

- **Canone Lordo stimato:** € 580,00
- **Riduzione (10%):** - € 58,00
- **Canone Netto richiesto:** € 522,00

5. SINTESI VALUTATIVA:

Sulla base dell'analisi condotta, si certifica la congruità tecnico-economica dei seguenti valori per ciascuna delle due unità immobiliari (S1 e S2):

Voce di Stima	Valore Mensile
Canone di Locazione di Mercato (Lordo)	€ 580,00
Riduzione Istituzionale (10%)	- € 58,00
Canone di Locazione Applicato (Netto)	€ 522,00

6. BIBLIOGRAFIA:

- ANBSC-2024-0039450-Allegato-BS-SEOMI_2023-312770_ANBSC_stima-ver2_Passirano-RES.pdf
- Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI - ALLEGATI - Agenzia Entrate, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf

Indirizzo: Piazza Europa n. 16, 25050 Passirano (BS) – Codice Fiscale e P.IVA: 00455600171 - Tel.: 0306850557 int. 6

Pec: protocollo@pec.comune.passirano.bs.it – Email: ufficio.tecnico@comune.passirano.bs.it

Sito istituzionale: www.comune.passirano.bs.it

U:_UFFICIO\UT_Pubb\Stima patrimonio\Contratti di locazione\2) Locazione alloggi di Via Galliano n. 1a sequestrati alla criminalità\1b) Perizia di stima canone di locazione alloggi (UTC).doc



COMUNE DI PASSIRANO

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

- Calcolo valore normale abitazioni by RR - notaio informatico Riccardo Ricciardi, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, <https://www.notaioricciardi.it/CalcoloValoreNormale/ValoreNormaleAbitazioni.aspx>
- Mercato immobiliare Passirano - Immobiliare.it, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/lombardia/passirano/>
- Mercato immobiliare in provincia di Brescia - Immobiliare.it, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/lombardia/brescia-provincia/>
- Coefficienti di Valutazione degli Immobili: Guida Completa - RealAdvisor, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, <https://realadvisor.it/it/glossario-immobiliare/coefficienti-valutazione-immobili>
- Coefficienti di merito: percentuali che incidono sulla valutazione di un immobile, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, <https://myprojectcasa.it/blog/id/148/Coefficienti-di-merito-percentuali-che-incidono-sulla-valutazione-di-un-immobile>
- Quotazioni OMI: i dati del secondo semestre 2025 - Biblus Acca, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, <https://biblus.acca.it/quotazioni-omi/>
- Valutazione Immobili Passirano | Requot.com, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, <https://www.requot.com/valutazione-immobili/Passirano.html>
- Riduzione 15 canone locazione pubblica amministrazione 2025 - Idealista, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, <https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2025/11/26/291279-come-gestire-il-canone-di-locazione-alla-pubblica-amministrazione>
- ACCORDO TERRITORIALE PER I COMUNI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA - Sunia, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, https://www.sunia.info/wp-content/uploads/2026/02/Accordo_territorialeComuni_ProvinciadiBrescia_2025_firma_191225.pdf
- Come si calcola il canone concordato? Facciamo un esempio. - Blog Affitto, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, <https://www.blogaffitto.it/come-funziona-l-affitto/come-si-calcola-il-canone-concordato-facciamo-un-esempio.html>
- Contratto di Locazione a Canone Concordato - Come funziona - DokiCasa, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, <https://dokicasa.it/contratti/canone-concordato>
- Indice ISTAT prezzi al consumo - Camera di Commercio Toscana Nord-Ovest, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, <https://tno.camcom.it/indice-istat-prezzi-al-consumo>
- Affitto bilocale Passirano - Mioaffitto.it, accesso eseguito il giorno maggio 13, 2026, https://www.mioaffitto.it/affitti/affitto-bilocale-passirano_0_68913_17.html

Passirano, 06/07/2026



Il Responsabile dell'Area Tecnica

(Ing. Ugo Messali)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. D.P.R. n. 445/2000 e del D.lgs. n. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa