



Comune di Sirmione

Ufficio Tecnico
Settore Lavori Pubblici

SCHEDA IMMOBILE

IDENTIFICAZIONE EDIFICIO						
Provincia	Brescia					
Comune	Sirmione					
Frazione/Località	Lido delle Bionde					
Indirizzo	Viale Gennari			civ.	28	
Coordinate	https://maps.app.goo.gl/AMwb72QeK64jm1Vg8					
Dati catastali	Foglio	1	Mapp.	30	Sub.	
	Categoria	D08				
Denominazione edificio o altro	LIDO DELLE BIONDE					
Zona OMI di riferimento	B 3					
vincoli	☐ xPaesaggistico ☐ Storico-artistico ☐ Demaniale ☐ Altro: _____					

CARATTERISTICHE TECNICHE	
Superficie lorda (mq):	965
Superficie utile (mq):	225 (bar ristorante) + 130 (terrazza) = 355 mq di vendita
Destinazione urbanistica	SP (servizi pubblici) – VP (verde pubblico)
Anno di costruzione (per immobili):	CE prot. n. 5193 del 19/07/1984 (realizzazione nuova struttura) SCIA prot. n. 20214 del 05/12/2016 (adeguamento igienico sanitario)
Stato manutentivo	☐ Ottimo 100% ☐ Buono 80% ☒ Discreto ☐ Da ristrutturare
Accessibilità:	☐ Centrale ☒ Periferica ☐ Rurale
Pregio ambientale	☒ Vista lago ☒ Vicinanza servizi turistici ☒ Altro: sulla spiaggia

DATI DI MERCATO	
Valore OMI di riferimento:	Min € 27,8/mq mese– Max € 37,1/mq mese (Fonte: OMI [2/2024])
Metodo utilizzato:	Comparativo pluriparametrico
Coefficienti correttivi applicati:	-50%
Valore unitario finale (€ / mq):	-
Fonte dati supplementare:	-
Valori comparativi reperiti:	-

STIMA DEL VALORE VENALE	
Valore venale complessivo (€):	2.050.000,00
Canone annuo di locazione	80.000,00



Comune di Sirmione

Ufficio Tecnico
Settore Gestione del Territorio

SCHEDA LAVORO

NOTE

Si è considerata la posizione dell'immobile, in luogo di elevato pregio ambientale, a fronte lago con antistante spiaggia attrezzata e pontile (non oggetto di affidamento), meta turistica consolidata raggiungibile a piedi sia dal centro storico che dalla passeggiata lungo lago "delle Muse".

La superficie utile considerata per la quantificazione del canone è quella "di vendita", costituita dal ristorante e della terrazza esterna, tralasciando la superficie delle aree esterne e di quelle di servizio che costituiscono oltre il 60% dell'immobile e, pur non concorrendo alla formazione del canone, contribuiscono al suo maggiore pregio.

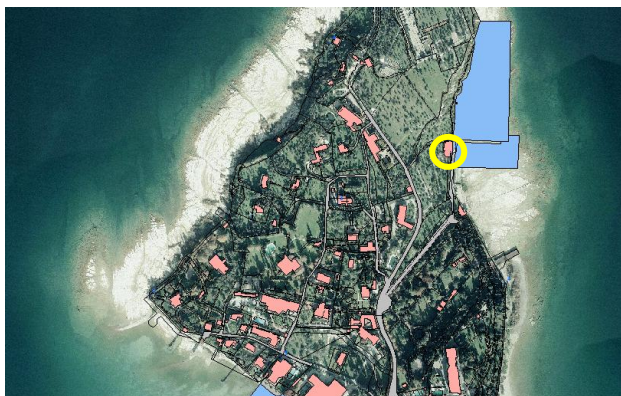
Tale pregio è però mitigato dall'impossibilità di raggiungerlo con automezzi, fattore limitante per un esercizio annuale dell'attività. Inoltre, al gestore è affidato il compito di garantire l'apertura dei WC di servizio alla spiaggia durante il periodo di apertura; di tale onere bisogna tener conto nella determinazione del canone.

Non si è considerato lo stato di conservazione dell'immobile, influente rispetto al prestigio della localizzazione.

In ragione della localizzazione di pregio, si sono considerati i valori massimi di locazione rilevabili dal listino OMI 2/2024 applicati alla superficie di vendita, non considerando le rimanenti aree esterne.

Il valore risultante è stato decurtato di circa il 50% in considerazione dei fattori prima elencati, al fine di consentire agli operatori di mercato di effettuare la propria offerta sul canone a base d'asta, per l'esperimento della quale, si deve poter garantire la possibilità di un rilancio.

MAPPE CON IDENTIFICATIVO DELL'EDIFICIO





**Comune
di Sirmione**

Ufficio Tecnico
Settore Gestione del Territorio

SCHEDA LAVORO

VISTE DELL'EDIFICIO



Il Responsabile Ufficio Tecnico LL.PP.

Arch. Mauro Peruzzi

*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005
s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma
autografa)*