



COMUNE di EDOLO
Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE N. 115 DEL 09 DICEMBRE 2025

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI – APPROVAZIONE PERIZIE DI STIMA

L'anno **duemilaventicinque** addì **nove** del mese di **dicembre** e ore **21:00**, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

MASNERI Luca

BONINCHI Roberto

ALBERTELLI Ivan

COATTI Gloria

FIOLETTI Carla

Totali

Presente	Assente
X	
X	
X	
X	
	X
4	1

Partecipa all'adunanza il Vice-Segretario comunale **Dott. Renato Armanaschi**, il quale provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Sindaco, Dott. Luca Masneri**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato. La consigliera Filetti Carla abbandona la seduta.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 115 DEL 09/12/2025

OGGETTO: ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI – APPROVAZIONE PERIZIE DI STIMA

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- *il Comune di Edolo risulta proprietario di terreni di natura boscata e pascoliva non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente;*
- *con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29/05/2015 sono stati determinati i criteri per la cessione di terreni comunali e demandata alla Giunta Comunale la competenza in merito alle singole alienazioni;*
- *l'Amministrazione Comunale intende procedere alla possibile alienazione dei suddetti immobili;*

Vista le perizie di stima redatte dall'Ufficio Tecnico Comunale, relative ai seguenti beni immobili:

- Terreno fg. 67 mappale 123 – Lotto 1 – Località Prati di Preda – valore stimato € 12.000,00;
- Terreno fg. 67 mappale 123 – Lotto 2 – Località Prati di Preda – valore stimato € 4.380,00;
- Terreno fg. 100 mappale 71 – Località Michepos – valore stimato € 750,00;

Ritenuto di procedere all'approvazione delle suddette valutazioni tecnico–estimative ai fini dell'avvio delle procedure di alienazione;

Precisato che che il Responsabile dell'Area Demografica Manutentiva, nell'ambito dei compiti gestionali allo stesso affidati, provvederà ad adottare gli atti necessari per la vendita del bene in argomento, garantendo alla procedura la dovuta pubblicità e trasparenza;

Visto l'art. 48, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000 n.267;

Ravvisata la competenza, ai sensi del TUEL, della Giunta a deliberare nel merito;

Acquisiti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile dell'atto, espressi dal Responsabile dell'Area Amministrativa e dal Responsabile dell'Area Economico – Finanziaria, ai sensi dell'art. 49.1 del D.Lgs.267/00 s.m.i.;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) **Di dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) **Di approvare** le perizie tecnico–estimative redatte dall'Ufficio Tecnico Comunale relative ai seguenti immobili di proprietà comunale:
 - fg. 67 mappale 123 – Lotto 1 – valore € 12.000,00;
 - fg. 67 mappale 123 – Lotto 2 – valore € 4.380,00;
 - fg. 100 mappale 71 – valore € 750,00;
- 3) **Di demandare** al Responsabile dell'Area Demografico–Amministrativa l'adozione di tutti gli atti necessari e conseguenti alla procedura di alienazione degli immobili sopra indicati;
- 4) **Di dare atto** che la presente deliberazione sarà pubblicata nella apposita sezione di Amministrazione Trasparente del sito istituzionale, ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013;
- 5) **Di dare atto inoltre** che la presente delibera, congiuntamente alla pubblicazione all'albo pretorio on-line, verrà trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'articolo 125 del D.Lgs. n.267/2000 e successive modificazioni;
- 6) **Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile con apposita, separata e unanime votazione ai sensi dell'art.134, 4° comma del D. Lgs. 18.08.2000 n.267, stante l'urgenza di provvedere.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
f.to Dott. Luca Masneri

Il Vice Segretario Comunale
f.to dott. Renato Armanaschi

REFERTO DI PUBBLICAZIONE e COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO
(Artt. 124 e 125 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.)

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi ai sensi di legge e contestualmente trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Addì _____

L'Esecutore Amministrativo
Clara Parolari

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(Art. 134 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.)

La presente deliberazione:

- ☐ diviene esecutiva, ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs. 267/2000, dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del Comune.
- ☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134.4 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.

Il Vice Segretario Comunale
f.to Dott. Renato Armanaschi

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo

Addì _____

COMUNE DI EDOLO

PROVINCIA DI BRESCIA

**PARERE RILASCIATO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 49.1 E 147-bis DEL D.LGS. 267/00 E
S.M.I. E DEGLI ARTICOLI 7 E 8 DEL REGOLAMENTO DEL SISTEMA DI CONTROLLI
INTERNI COMUNALE**

Proposta di deliberazione della Giunta Comunale n. 115 del 09.12.2025

Li, 09.12.2025

OGGETTO: ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI – APPROVAZIONE PERIE DI STIMA

REGOLARITA' TECNICA

In ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere
(X) Favorevole () Contrario in quanto

Il Responsabile dell'Area Demografico Manutentivo
f.to Dott. Luca Masneri

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. 18.08.2000 N. 267

REGOLARITA' CONTABILE

In ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere
(X) Favorevole N () Contrario in quanto _____

() Il provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Il Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria
f.to Dott.ssa Chiara Conti



COMUNE di EDOLO

Provincia di Brescia

25048 EDOLO (BS) Largo Mazzini n. 1

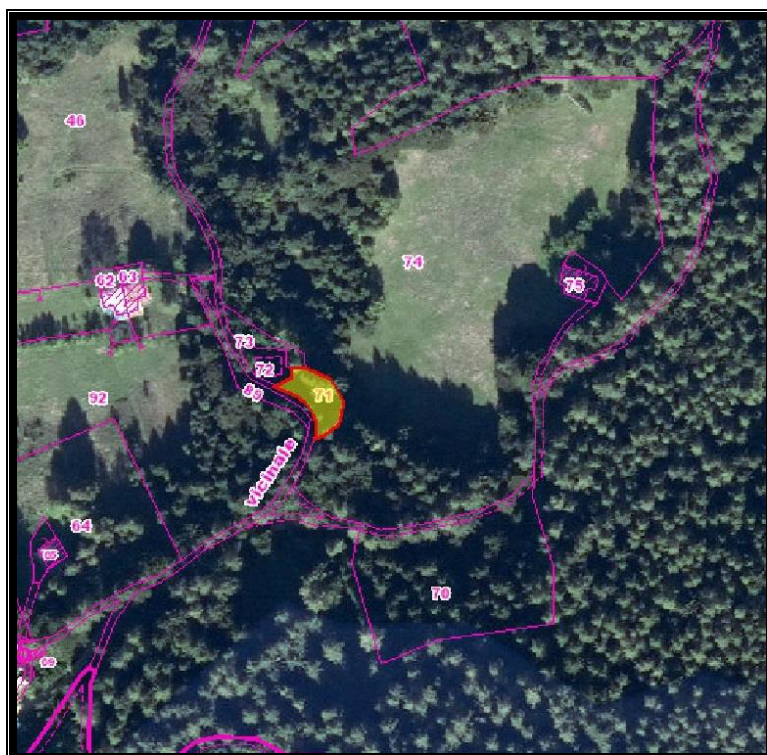
C.F. 00760070177 - P.IVA 00577230980 - Tel. 0364/773037 Fax 0364/71162

e-mail: info@comune.edolo.bs.it – PEC: protocollo@pec.comune.edolo.bs.it

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Terreno di proprietà Comunale

fg. 100 mappale 71



Indice

1	PREMESSA	- 3 -
2	OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	- 4 -
3	UBICAZIONE.....	- 4 -
4	DESCRIZIONE.....	- 5 -
5	PROPRIETÀ	- 5 -
6	INQUADRAMENTO URBANISTICO	- 5 -
7	DATI CATASTALI	- 6 -
8	CONSISTENZA.....	- 7 -
9	STATO DI MANUTENZIONE	- 7 -
10	SITUAZIONE LOCATIVA	- 7 -
11	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	- 7 -
12	PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE.....	- 7 -
13	CONCLUSIONE E INDICAZIONI	- 8 -

1 PREMESSA

Il sottoscritto geom. Manolo Bosio, a seguito di incarico ricevuto dal Comune di Edolo redige la seguente perizia estimativa dell'immobile da mettere all'asta pubblica.

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:	VENDITA DI PORZIONE AREA COMUNALE
Epoca di riferimento della valutazione:	11/2025
Data di ultimazione della valutazione:	11/2025
Indirizzo:	LOC. MICHEPOS (BS)
Descrizione:	pascolo arborato
Data di costruzione:	///
Consistenza:	250 mq totali
Proprietà:	Comune di Edolo
Attuale uso:	pascolo arborato
Identificativi catastali:	foglio 100 mappale 71

Situazione locativa in essere

Conduttore:	NESSUNA
--------------------	---------

Situazione locativa proposta

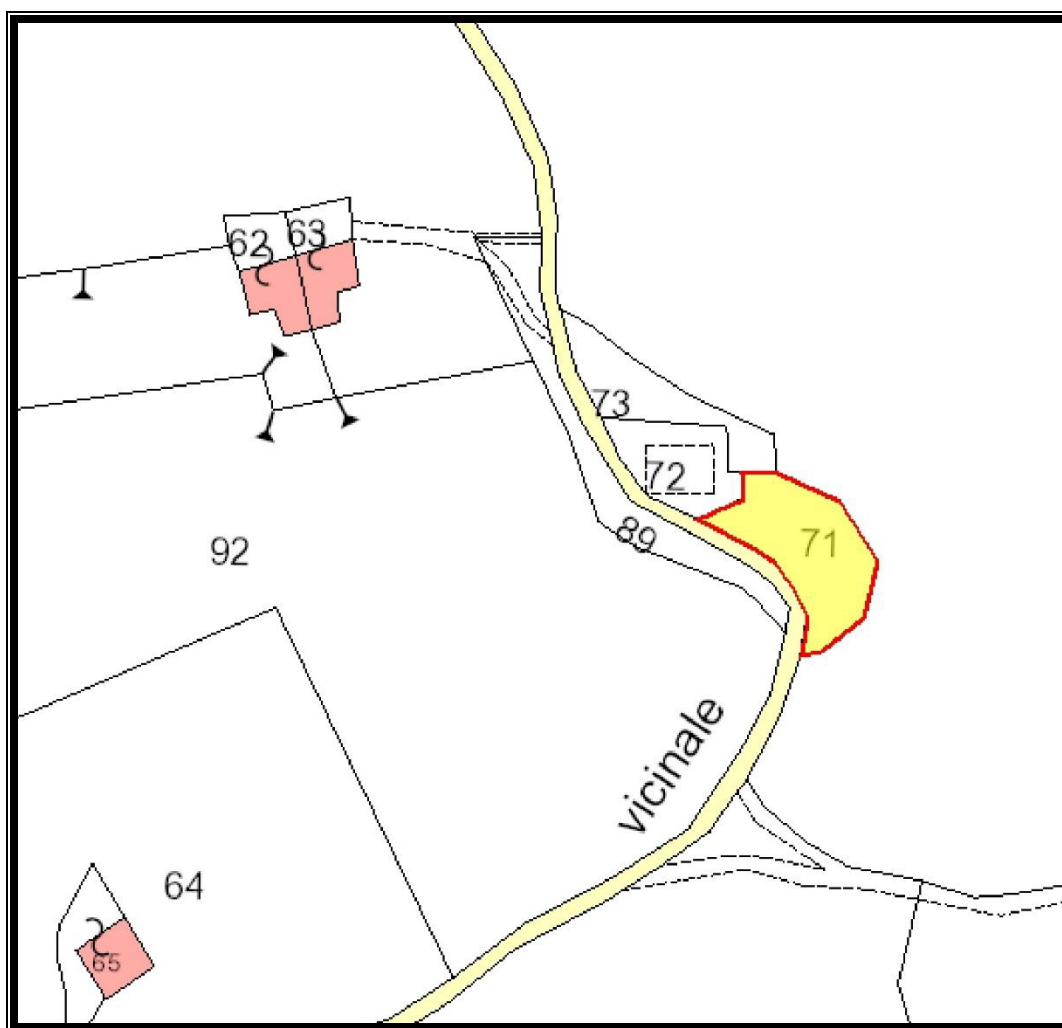
Conduttore:	NESSUNA
--------------------	---------

2 OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

L'oggetto della valutazione è un terreno per il quale è stata richiesta la vendita.

3 UBICAZIONE

3.1 Comune di Edolo loc. Michepos;



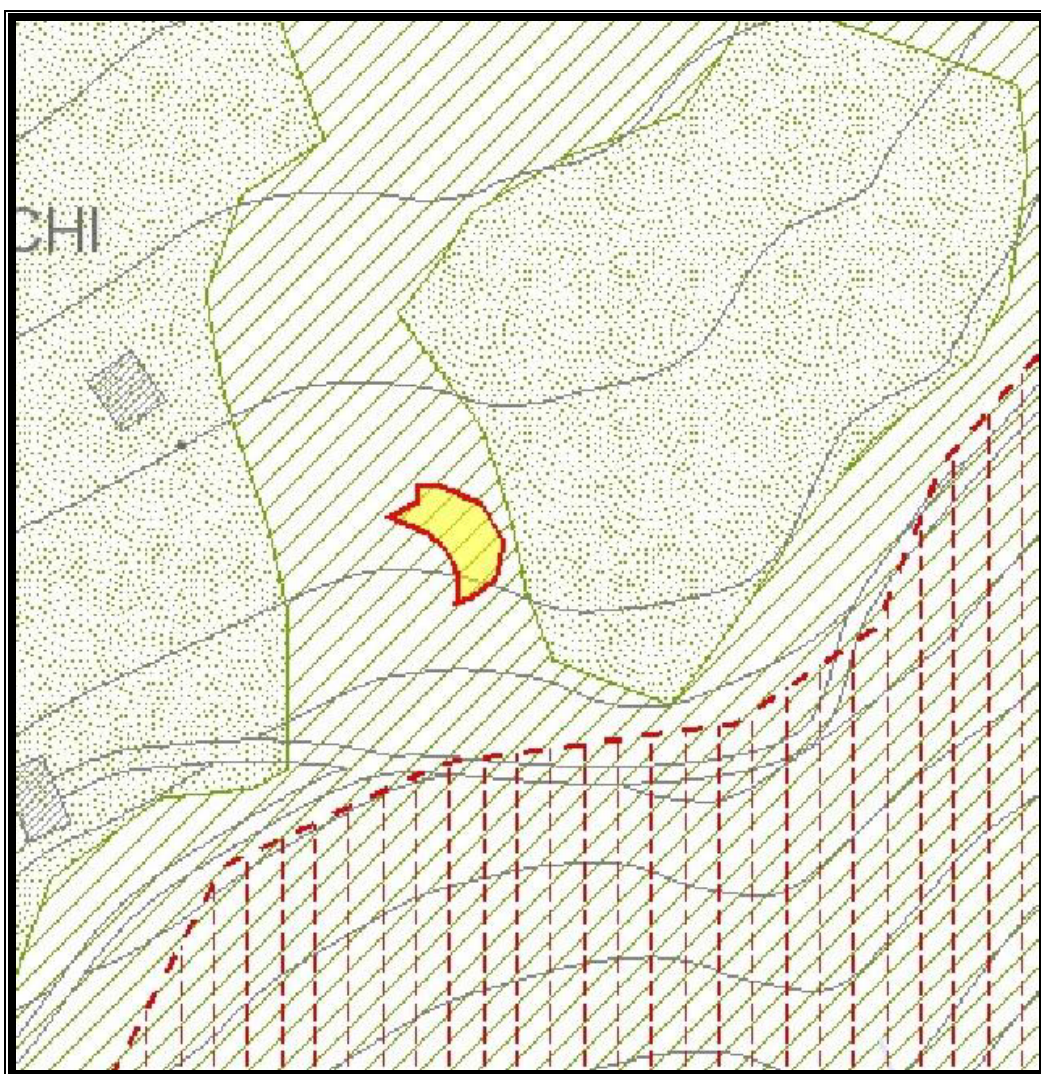
4 DESCRIZIONE

- descrizione della conformazione plano-altimetrica: Trattasi di terreno.
- indicazione dell'utilizzo attuale: bosco
- descrizione delle caratteristiche delle aree limitrofe: bosco

5 PROPRIETÀ

COMUNE DI EDOLO proprietario di 1000/1000

6 INQUADRAMENTO URBANISTICO



COMUNE DI EDOLO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- AZZONAMENTO
E2 - AREE PREVALENTEMENTE BOScate (100%)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_V2_SUAP - ART. 67
- TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI - AREE TULATE PER LEGGE (ART. 142 D.LGS. 42/2004) (100%)
- CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA
CLASSE DI FATTIBILITÀ 3 - AREA IN DISSESTO E/O CARATTERIZZATA DA VERSANTI MODERATAMENTE ACCLIVI A PERICOLOSITÀ MEDIA (100%)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_V2_SUAP - ART. 24.6
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_V2_SUAP - ART. 24
- CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA
CLASSE 4 - SENSIBILITÀ ELEVATA (100%)
PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE
- VINCOLO IDROGEOLOGICO (100%)
- AREE AD ELEVATO VALORE NATURALISTICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_V2_SUAP - ART. 54
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_V2_SUAP - ART. 54.2
- COMPONENTI AMBIENTALI RILEVANTI DEL PGT
TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI - BOSCHI CONIFERE A DENSITÀ MEDIA E ALTA (100%)
- ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER (100%)

7 DATI CATASTALI



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 17/11/2025

Data: 17/11/2025 Ora: 16.42.24

Fine

Visura n.: T438496 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EDOLO (Codice:D391)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 100 Particella: 71

INTESTATO

1	COMUNE DI EDOLO	(1) Proprieta' 1000/1000
---	-----------------	--------------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	100	71		-	PASCOLO ARB 2	02 50		Euro 0,39 L. 750	Euro 0,18 L. 350	Impianto meccanografico del 04/05/1974
Notifica		Partita		10649						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI EDOLO		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 04/05/1974	

Visura telematica

8 CONSISTENZA

	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
BOSCO ALTO	BOSCO ALTO	0,00	250,00
Totale		0,00 mq	250,00 mq

9 STATO DI MANUTENZIONE

Il terreno non presenta particolari problematiche.

10 SITUAZIONE LOCATIVA

Utente/Conduttore	Superficie lorda occupata (mq)	Tipo di contratto	Durata del contratto	Canone annuo (€)
NESSUNA	0	nessuno	0	0
Totale	mq	0	0	0€

11 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo scopo della presente stima è la ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà di cui all'oggetto, frutto di un giudizio e non dello scambio reale del bene. Il valore si basa su una previsione soggettiva seppur riferita ad una certa situazione di mercato.

12 PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Gli elementi principali di cui si è tenuto presente nella valutazione della proprietà, unitamente all'area sulla quale sorge, sono l'ubicazione, la conservazione, la destinazione.

12.1 Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. prezzo unitario rilevato dal mercato

Procedimento di stima:

$$Vm_b = v_0 * S_p$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima

v_0 = valore unitario di mercato preso a riferimento

S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

NB: è escluso il ricorso ai dati medi forniti dai borsini immobiliari.

$$Vm_b = 4,00 \text{ €/mq} * 250,00 = 1.000,00\text{€}$$

13 CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ 1.000,00 (MILLE/00)

Il Tecnico
geom. Manolo Bosio