



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

RELAZIONE DI STIMA SINTETICA

1. Premessa

Il sottoscritto geom. Cristofer Rossi, Istruttore Tecnico del Comune di Incudine, è stato incaricato dall'Amministrazione Comunale per la redazione di perizia estimativa avente lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato di beni immobiliari di proprietà della Sig.ra PIERINA MANENTI nata a Incudine (BS) il 18/05/1947 - C.F.: MNNPRN47E58E297P, per la **cessione di terreni di proprietà privata inerente l'intervento relativo ai lavori di "ADEGUAMENTO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL FABBRICATO COMUNALE SEDE DELLA PROTEZIONE CIVILE DI INCUDINE."**

L'incarico riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, dei beni ubicati nel Comune di INCUDINE **foglio 13 mappali 327- 328-329-330 sti in Piazza G. Marconi, adiacenti all'immobile sede della Protezione Civile di Incudine.** I suddetti beni consistono in appezzamenti di terreni per una *superficie totale di 650 mq.*

Per una corretta e obiettiva valutazione si è provveduto ad un sopralluogo dell'area oggetto di stima durante il quale si è presa visione della loro ubicazione dello stato di consistenza, finitura e di manutenzione dei beni nonché lo stato di conservazione degli stessi. Su tutti e quattro i mappali è possibile accedere a piedi ma non con mezzi motorizzati.

2. Dati Catastali.

Da visure catastali effettuate il 21.10.2024 gli immobili di proprietà della Sig.ra PIERINA MANENTI nata a Incudine (BS) il 18/05/1947 - C.F.: MNNPRN47E58E297P sono così di seguito identificati.

CATASTO TERRENI

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/10/2024

Dati identificativi: Comune di INCUDINE (E297) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 327

Superficie (mq): 2

Redditi: dominicale Euro 0,01 Lire 13

agrario Euro 0,01 Lire 8

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe 2

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 02/07/2008 n.169203.001/2008 in atti dal 02/07/2008

Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 328



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

Superficie (mq): 323

Redditi: dominicale Euro 1,08 Lire 2.100

agrario Euro 0,67 Lire 1.292

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe 2

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 02/07/2008 n.169203.001/2008 in atti dal 02/07/2008

Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 329

Superficie (mq): 3

Redditi: dominicale Euro 0,01 Lire 20

agrario Euro 0,01 Lire 12

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe 2

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 02/07/2008 n.169203.001/2008 in atti dal 02/07/2008

Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 330

Superficie (mq): 322

Redditi: dominicale Euro 1,08 Lire 2.093

agrario Euro 0,67 Lire 1.288

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe 2

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 02/07/2008 n.169203.001/2008 in atti dal 02/07/2008

3. Intestatari.

Sig.ra PIERINA MANENTI nata a Incudine (BS) il 18/05/1947 - C.F.: MNNPRN47E58E297P

4. Descrizione dei beni e caratteristiche intrinseche.

I beni oggetto di stima sono ubicati nel centro del Comune di Incudine, adiacenti all'immobile sede del gruppo di Protezione Civile ed in prossimità del Fiume Oglio, in una zona priva di servizi e infrastrutture, raggiungibile da un solo accesso che da Piazza G. Marconi conduce dapprima nei locali di deposito e parcheggio di suddetto gruppo e successivamente nei terreni oggetto della presente stima.

Consultato il Piano delle Regole del PGT vigente a seguito di variante n. 1 dal 03.02.2021, si conviene che i mappali in oggetto risultano indentificati come segue:

- **Fg. 13 mappale 327**
- PIANO DELLE REGOLE
 - Azzonamento
 - B2_Ambiti del verde urbano (100%)
 - *Norme tecniche di attuazione - Art. 107*



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

- **Fg. 13 mappale 328**
- PIANO DELLE REGOLE
 - Azzonamento
 - B2_Ambiti del verde urbano (89.9%)
 - *Norme tecniche di attuazione - Art. 107*
 - B1_Ambiti residenziali consolidati (10.1%)
 - *Norme tecniche di attuazione - Art. 106*

- **Fg. 13 mappale 329**
- PIANO DELLE REGOLE
 - Azzonamento
 - B2_Ambiti del verde urbano (100%)
 - *Norme tecniche di attuazione - Art. 107*

- **Fg. 13 mappale 330**
- PIANO DELLE REGOLE
 - Azzonamento
 - Aree per attrezzature di interesse comune - 08 - Consorzio forestale due parchi (0.9%)
 - *Servizi residenziali - schede, documentazione grafica e fotografica - Scheda IC*
 - *Norme tecniche di attuazione - Art. 81*
 - B2_Ambiti del verde urbano (57.1%)
 - *Norme tecniche di attuazione - Art. 107*
 - B1_Ambiti residenziali consolidati (42%)
 - *Norme tecniche di attuazione - Art. 106*

Data la vicinanza al Fiume Oglio, i 4 mappali risultano gravati da vincolo idrogeologico:

- Aree di rispetto fiumi, torrenti, corsi d'acqua
 - Aree di rispetto fiumi, torrenti, corsi d'acqua (150 m) - Lettera c) art. 142 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (100%)
 - *Norme tecniche di attuazione - Art. 39*

In riferimento agli ambiti individuati nel PGT vigente, i mappali in oggetto risultano essere suddivisi principalmente in due ambiti: **B2_Ambiti del verde urbano** e **B1_Ambiti residenziali consolidati**.

Per quanto riguarda il mappale 328, la superficie ricadente nell'ambito B1_Ambiti residenziali consolidati e di mq 32,62, risultando quindi tecnicamente edificabile a norma del vigente PGT ma sprovvisto delle dimensioni necessarie per l'attuazione di interventi edilizi.

Per quanto riguarda il mappale 330, la superficie ricadente nell'ambito B1_Ambiti residenziali consolidati e di mq 135,24, risultando quindi tecnicamente edificabile a norma del vigente PGT ma sprovvisto delle dimensioni necessarie per l'attuazione di interventi edilizi.

5. Aspetti metodologici della stima.



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o, come d'accezione comune, *"il più probabile valore di mercato"*, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

In definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Precedentemente è stata descritta la consistenza immobiliare dei beni, è stato accennato alla loro posizione rispetto al centro abitato, nonché le caratteristiche di natura vincolistica e normativa.

Tanto esposto si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e successivamente, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

I tipi di valore o criteri di stima che l'estimo comprende sono:

- prezzo o valore di mercato;
- costo di produzione;
- valore comparativo;
- prezzo di trasformazione;
- costo di surrogazione;
- valore di capitalizzazione dei redditi;

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi recentemente compravenduti in questa zona.

La presente stima verrà effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie utile, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché le colture e le qualità dichiarate catastalmente non corrispondono alla realtà dei fatti.

6. Stima in base al valore comparativo

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- lo stato di conservazione e di manutenzione;
- la regolarità edilizia e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- l'ubicazione rispetto al centro abitato di Incudine;
- l'accessibilità e distanza dalla strada;



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

Tenuto conto dei fattori suesposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabiliscono i seguenti valori:

TERRENI = M.LI 330-328 FG. 13

SUPERFICIE IN B1 Ambiti residenziali consolidati = 167,86

€ AL MQ = 25,00

TOTALE TERRENI B1 = € 4.196,50

TERRENI = M.LI 327-328-329-330 FG. 13

SUPERFICIE IN B2 Ambiti del verde urbano = 482,14 mq

€ AL MQ = 4,00

TOTALE TERRENI B2 = € 1.928,56

In considerazione di quanto specificato in precedenza, si è arrivati alla seguente valutazione:

TOTALE DEI BENI STIMATI..... € 6.125,06

Incudine lì 28 ottobre 2024

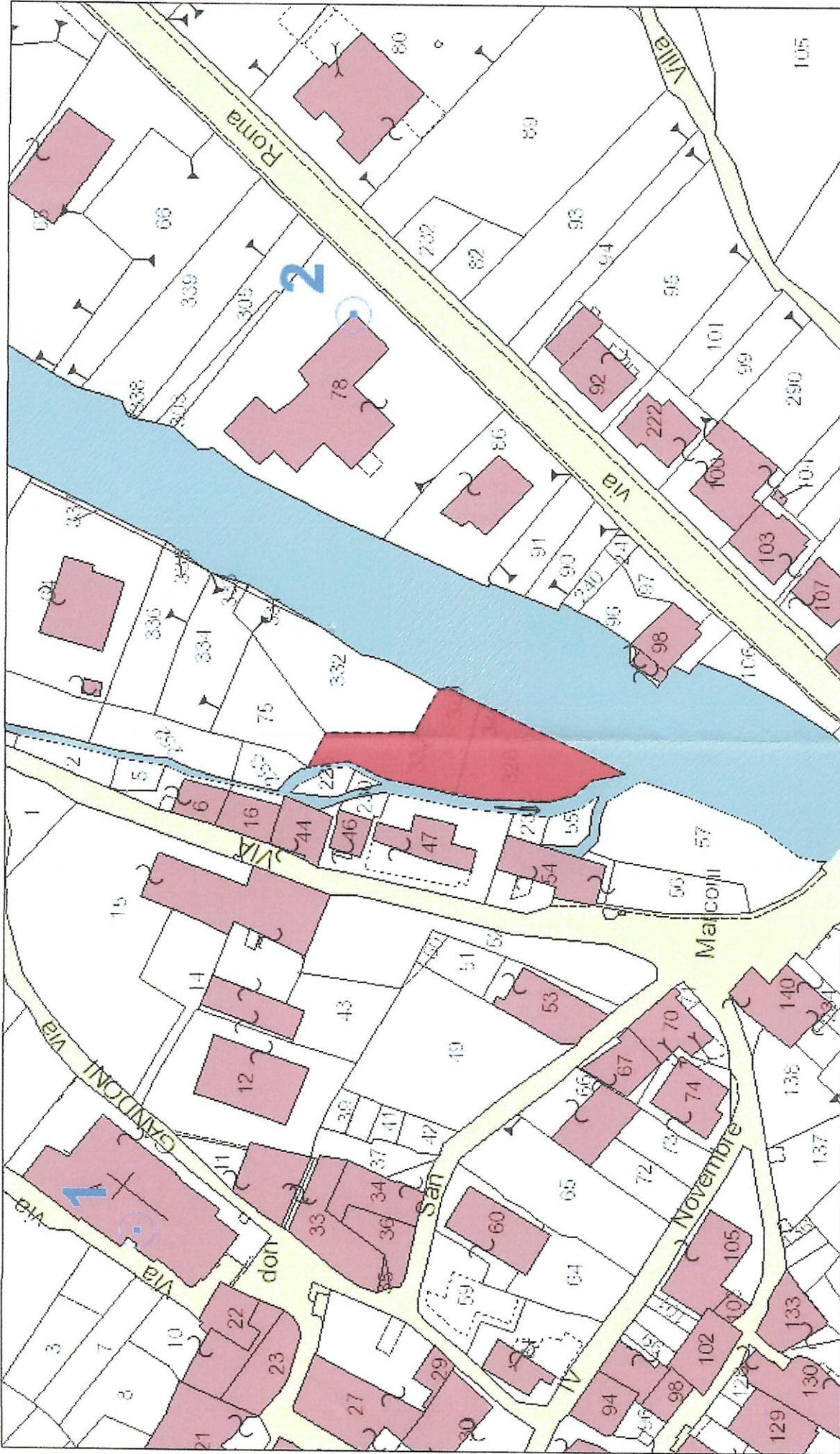
Si allegano visure catastali, estratto mappa e estratti geonorma del PGT del comune di Incudine.

L'ufficio Tecnico Comunale



Geom. Cristofer Rossi





AREA OGGETTO DI STIMA

1:1.000
0 45 90 180 ft
0 12.5 25 50 m

Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

