



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 comunale.

L'incarico riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, di una porzione di terreno attualmente accorpata al demanio stradale del Comune di Incudine, ma di fatto non interessata da infrastrutture stradali. L'area in oggetto è una striscia di terreno di 25,00 mq passante per i mappali 84-85-88-89 del fg. 12 nel Comune di INCUDINE.

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.*

2. Dati Catastali.

La porzione di terreno oggetto della presente relazione di stima, facendo parte del demanio stradale del Comune di Incudine, non viene individuata catastalmente con una particella propria.

Come sopra descritto, l'area in oggetto è una striscia di terreno passante per le particelle 84-85-88-89 del fg. 12 del Comune di Incudine, delle quali si ripotano i dati catastali.

CATASTO TERRENI

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/11/2024

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

Sez. Urb. NCT Foglio 12 Particella 84

Superficie (mq): 110,00

Redditi: dominicale /
agrario /

Particella con qualità: (280) fabb diruto di classe 0

Ultimo atto di aggiornamento: VRU del 11/10/2017 in atti dal 08/11/2017 TRATTASI DI EX FABBRICATO RURALE (n. 21351/2017)

Sez. Urb. NCT Foglio 12 Particella 85

Superficie (mq): 25,00



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

Redditi: dominicale /
agrario /

Particella con qualità: (504) incolto di classe 0

Ultimo atto di aggiornamento: VRU del 10/05/2017 in atti dal 10/05/2017 TRATTASI DI EX FABBRICATO RURALE (n. 7403/2017)

Sez. Urb. NCT Foglio 12 Particella 88

Superficie (mq): 44,00

Redditi: dominicale /
agrario /

Particella con qualità: (150) incolt ster di classe 0

Ultimo atto di aggiornamento: 26A del 16/01/2012 in atti dal 27/01/2012 PROT. 10580/12 (n. 270/2012)

Sez. Urb. NCT Foglio 12 Particella 89

Superficie (mq): 37,00

Redditi: dominicale /
agrario /

Particella con qualità: (504) incolto di classe 0

Ultimo atto di aggiornamento: VRU del 11/05/2017 in atti dal 11/05/2017 TRATTASI DI EX FABBRICATO RURALE (n. 7431/2017)

3. Intestatari.

DOMENICO GUIZZARDI nato a Incudine (BS) il 23/06/1960 - C.F.: GZZDNC60H23E297I

4. Descrizione dei beni e caratteristiche intrinseche.

La porzione di terreno oggetto di stima è ubicata nel centro del Comune di Incudine, in corrispondenza dell'intersecazione tra Via IV Novembre e Via Del Fossato, attualmente accorpata al demanio stradale ma di fatto sprovvista di infrastrutture stradali, passante per i mappali 84-85-88-89 del fg. 12, di proprietà del sig. DOMENICO GUIZZARDI nato a Incudine (BS) il 23/06/1960 - C.F.: GZZDNC60H23E297I.

La zona è facilmente raggiungibile sia dai pedoni che dai mezzi motorizzati.

Consultato il Piano delle Regole del PGT vigente a seguito di variante n. 1 dal 03.02.2021, si conviene che la porzione di terreno oggettivata risulta indentificata come segue:

- PIANO DELLE REGOLE



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

- Azionamento
 - A_Nuclei di Antica Formazione - Al Solivo (100%)
 - Norme tecniche di attuazione - Art. 104
 - Viabilità esistente (3.2%)
 - Norme tecniche di attuazione - Art. 85
- STUDIO GEOLOGICO
 - Fattibilità geologica
 - Classe 2c - Conoide alluvionale (100%)
 - Norme geologiche di piano - 3.3 Classe

5. Aspetti metodologici della stima.

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 richiede, 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.



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

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;

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

SUPERFICIE = 25,00 mq

€ AL MQ = 80,00

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

TOTALE DEI BENI STIMATI..... € 2.000,00

Incudine lì 04 novembre 2024

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

L'ufficio Tecnico Comunale



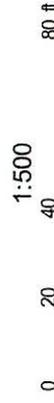
Geom. Cristofer Rossi

Catasto

ALLEGATO "A" - ESTRATTO CARTOGRAFICO



novembre 4, 2024



1:500

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

Area tracciata manualmente

COMUNE DI INCUDINE

PGT VIGENTE A SEGUITO DI VARIANTE N. 1 DAL 03.02.2021

PIANO DELLE REGOLE

- Azzonamento
 - A_Nuclei di Antica Formazione - Al Solivo (100%)
 - *Norme tecniche di attuazione - Art. 104*
 - Viabilità esistente (3.2%)
 - *Norme tecniche di attuazione - Art. 85*

STUDIO GEOLOGICO

- Fattibilità geologica
 - Classe 2c - Conoide alluvionale (100%)
 - *Norme geologiche di piano - 3.3 Classe*

Data di riferimento dell'interrogazione: 04/11/2024

Il presente documento non ha valore legale, ma esclusivamente informativo.

Le percentuali eventualmente inserite tra le parentesi si riferiscono alla sovrapposizione tra l'area richiesta e le geometrie intersecate. Tali valori sono da considerarsi puramente indicativi.

