



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO



VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA TERRENI AGRICOLI E BOSCHIVI IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FOGLIO 7 PARTICELLE 232-255- 421-423-425 IN COMUNE DI INCUDINE



Indice :

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	
2. UBICAZIONE	
3. PROPRIETÀ	
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO	
5. DATI CATASTALI	
6. CONSISTENZA	
7. STATO DI CONSERVAZIONE	
8. SITUAZIONE LOCATIVA	
9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	
10. CONCLUSIONE E INDICAZIONI	
ALLEGATI	



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

SCHEDA RIASSUNTIVA:

Scopo della valutazione: Acquisizione di terreni di proprietà dell'istituto Diocesano adiacenti al cimitero comunale

Epoca di riferimento della valutazione: Aprile 2025

Data di ultimazione della valutazione: Aprile 2025

Indirizzo: Via Gandoni e Via dei Cipressi - Incudine (BS)

Descrizione: Terreni agricoli e boschivi adiacenti al cimitero comunale.

Identificativi catastali e consistenza:

- Foglio: 7 Particella: 232

Qualità: Bosco ceduo Classe: 1 Superficie: 04 are 30 ca Reddito Dominicale: 0,20 Reddito Agrario: 0,11
Attuale uso: terreno boscato

- Foglio: 7 Particella: 255

Qualità: Prato Classe: 2 Superficie: 22 are 20 ca Reddito Dominicale: 6,31 Reddito Agrario: 4,01
Attuale uso: terreno agricolo incolto

- Foglio: 7 Particella: 421

Qualità: Prato Classe: 2 Superficie: 15 are 55 ca Reddito Dominicale: 4,42 Reddito Agrario: 2,81
Attuale uso: terreno parzialmente boscato

- Foglio: 7 Particella: 423

Qualità: Seminativo Classe: 1 Superficie: 13 are 64 ca Reddito Dominicale: 4,58 Reddito Agrario: 3,87
Attuale uso: terreno agricolo incolto

- Foglio: 7 Particella: 425

Qualità: Prato Classe: 2 Superficie: 7 are 60 ca Reddito Dominicale: 2,16 Reddito Agrario: 1,37
Attuale uso: terreno agricolo incolto

Proprietario: Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero.

Valore: € 5.896,34 (€ cinquemilaottocentonovantasei/34).



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE:

L'oggetto della presente valutazione sono i terreni identificati catastalmente al Foglio 7 Particelle 232-255-421-423-425 di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, allo scopo di procedere all'acquisizione da parte del Comune di Incudine.

UBICAZIONE:

2.1. I beni sono localizzati in adiacenza al cimitero comunale in zona Solivo nel Comune di Incudine. Gli immobili, data la conformazione impervia del territorio, sono difficilmente raggiungibili dalle vie principali del centro abitato di Incudine.

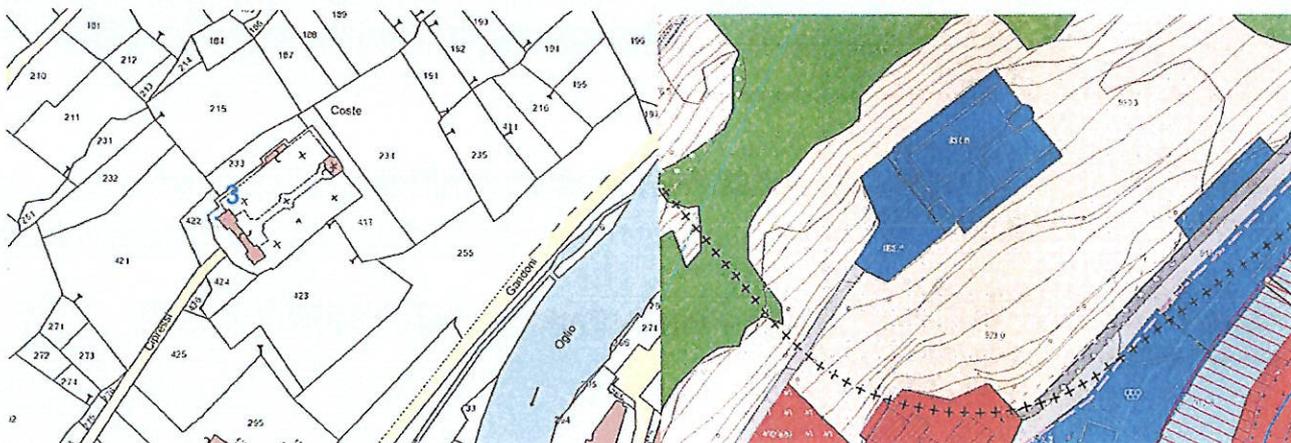
I terreni di cui ai mappali 232-421 sono posizionati a monte del cimitero comunale, mentre i terreni di cui ai mappali 425-423-255 sono posizionati a valle;

Si rileva che il solo mappale 255 presenta un accesso sufficientemente praticabile da Via Gandoni.

2.2. Il tessuto urbanistico in cui sono inseriti i beni è da identificarsi marginale alla zona E (Aree agricole e boschive);

Estratto mappa

Estratto PGT



Via Sandro Pertini 40, 25040 Incudine (Bs)
Tel. 0364 71368 Fax 0364 73003
C.F. 00963460175 P.IVA 00952460984
www.comune.incudine.bs.it e-mail uff.tecnico@comune.incudine.bs.it
PEC: protocollo@pec.comune.incudine.bs.it



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

DESCRIZIONE:

Qualità dei terreni: prati e terrazzamenti incolti parzialmente boscati.

Caratteristiche delle aree limitrofe: le aree limitrofe presentano caratteristiche simili ai terreni oggetto di stima;

Possibilità di accesso: accesso pedonale dalla strada comunale di Via dei Cipressi, il solo mappale 255 presenta un accesso praticabile anche da mezzi d'opera da Via Gandoni.

PROPRIETÀ:

La proprietà degli immobili è riconducibile all'ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI BRESCIA

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

I terreni oggetto della presente valutazione ricadono principalmente in due ambiti urbanistici:

- E1b_Ambiti agricoli
- E3_Ambiti boschivi (da PIF trasformabili)

DATI CATASTALI:

I terreni oggetto della presente risultano così accatastati:

- Foglio: 7 Particella: 232

Qualità: Bosco ceduo Classe: 1 Superficie: 04 are 30 ca Reddito Dominicale: 0,20 Reddito Agrario: 0,11
Attuale uso: terreno boscato

- Foglio: 7 Particella: 255

Qualità: Prato Classe: 2 Superficie: 22 are 20 ca Reddito Dominicale: 6,31 Reddito Agrario: 4,01
Attuale uso: terreno agricolo incolto

- Foglio: 7 Particella: 421

Qualità: Prato Classe: 2 Superficie: 15 are 55 ca Reddito Dominicale: 4,42 Reddito Agrario: 2,81
Attuale uso: terreno parzialmente boscato

Via Sandro Pertini 40, 25040 Incudine (Bs)

Tel. 0364 71368 Fax 0364 73003

C.F. 00963460175 P.IVA 00952460984

www.comune.incudine.bs.it e-mail uff.tecnico@comune.incudine.bs.it

PEC: protocollo@pec.comune.incudine.bs.it



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

- Foglio: 7 Particella: 423

Qualità: Seminativo Classe: 1 Superficie: 13 are 64 ca Reddito Dominicale: 4,58 Reddito Agrario: 3,87
Attuale uso: terreno agricolo incolto

- Foglio: 7 Particella: 425

Qualità: Prato Classe: 2 Superficie: 7 are 60 ca Reddito Dominicale: 2,16 Reddito Agrario: 1,37
Attuale uso: terreno agricolo incolto

STATO DI CONSERVAZIONE

I terreni oggetto di stima presentano per la maggior parte uno stato di conservazione mediocre, *considerata la scomoda posizione rispetto alle principali vie d'accesso dal centro abitato di Incudine.*

SITUAZIONE LOCATIVA

Non vi è alcun tipo di contratto sui beni oggetto di valutazione.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Descrizione dei beni e caratteristiche intrinseche

I beni sono localizzati in adiacenza al cimitero comunale posto al solivo. Gli immobili presentano le tipiche caratteristiche dei terreni montani, ovvero una conformazione morfologica impervia e vie di accesso limitate.

I beni oggetto di valutazione sono i seguenti:

Foglio 7 Particelle 232-421-423-425: accessibile dall'abitato di Incudine mediante strada comunale di Via dei Cipressi, terreni boscati e/o incolti;

Foglio 7 mappale 255: accessibile dall'abitato di Incudine mediante la strada comunale di Via Gandoni ed adiacente alla stessa, terreno incolto e parzialmente boscato;

Superfici oggetto di stima

Al fine di poter quantificare le superfici oggetto di stima, di seguito sarà riportato uno

Via Sandro Pertini 40, 25040 Incudine (Bs)

Tel. 0364 71368 Fax 0364 73003

C.F. 00963460175 P.IVA 00952460984

www.comune.incudine.bs.it e-mail uff.tecnico@comune.incudine.bs.it

PEC: protocollo@pec.comune.incudine.bs.it



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

specchietto riepilogativo per ogni appezzamento.

DESCRIZIONE	DESCRIZIONE URBANISTICA P.G.T. VIGENTE	SUPERFICIE (mq)
Foglio 7 Particella 232	Zona E3_Ambiti boschivi (da PIF trasformabili)	430,00 mq
Foglio 7 Particella 255	Zona E1b_Ambiti agricoli	2.220,00 mq
Foglio 7 Particella 421	Zona E1b_Ambiti agricoli e E3_Ambiti boschivi (da PIF trasformabili)	1.555,00 mq
Foglio 7 Particella 423	Zona E1b_Ambiti agricoli	1.364,00 mq
Foglio 7 Particella 425	Zona E1b_Ambiti agricoli	760,00 mq
	TOTALE	6.329,00 mq

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 alle vie d'accesso.

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 in caso di terreni sono:

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

Via Sandro Pertini 40, 25040 Incudine (Bs)

Tel. 0364 71368 Fax 0364 73003

C.F. 00963460175 P.IVA 00952460984

www.comune.incudine.bs.it e-mail uff.tecnico@comune.incudine.bs.it

PEC: protocollo@pec.comune.incudine.bs.it



COMUNE di INCUDINE

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

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

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento analitico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie utile, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona degli immobili da stimare, applicando un coefficiente relativo alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Si evidenzia che parte degli immobili oggetto della presente stima presentano colture e qualità dichiarate catastalmente che non corrispondono alla realtà dei fatti.

Metodo di stima

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 il valore di mercato relativo alla tipologia di terreno applicando i seguenti coefficienti:

Giacitura	Pianeggiante: 1,00	Mediocre: 0,90	Impervia: 0,80
Accesso	Buono: 1,00	Sufficiente: 0,90	Insufficiente: 0,80
Forma	Regolare: 1,00	Normale: 0,95	Penalizzante: 0,90
Ubicazione	Eccellente: 1,00	Normale: 0,95	Cattiva: 0,90
Ampiezza	Medio appezzamento: 1,00	Piccolo appezzamento: 0,95	Grande appezzamento: 0,90
VINCOLI URBANISTICI	Esente: 1:00	Presenza di vincoli: 0,90	



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:

DESCRIZIONE	DESTINAZIONE URBANISTICA	SUP.CATASTALE (mq)	(€/mq)	Coeff. caratteristiche	VALORE
Foglio 7 Mappale 232	zona E3_Ambiti boschivi (da PIF trasformabili)	430,00	1,20	$0,80 \times 0,80 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,90 = 0,47$	242,52
Foglio 7 Mappale 255	zona E1b_Ambiti agricoli	2.220,00	2,20	$0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90 = 0,56$	2.735,04
Foglio 7 Mappale 421	Zona E1b_Ambiti agricoli e E3_Ambiti boschivi (da PIF trasformabili)	1.555,00	1,20	$0,80 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,90 = 0,52$	970,32
Foglio 7 Mappale 423	zona E1b_Ambiti agricoli	1.364,00	2,20	$0,80 \times 0,80 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90 = 0,47$	1.410,38
Foglio 7 Mappale 425	zona E1b_Ambiti agricoli	760,00	1,20	$0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 1 \times 0,90 = 0,59$	538,08
					5.896,34

CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, in: € 5.896,34 (€ cinquemilaottocentonovantasei/34).

L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Geom. Cristofer Rossi

Via Sandro Pertini 40, 25040 Incudine (Bs)

Tel. 0364 71368 Fax 0364 73003

C.F. 00963460175 P.IVA 00952460984

www.comune.incudine.bs.it e-mail uff.tecnico@comune.incudine.bs.it

PEC: protocollo@pec.comune.incudine.bs.it