

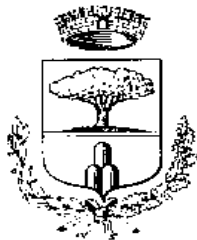
COMUNE di TEMU'

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

***DICHIARAZIONE DI CONGRUITA'
PER ACQUISTO IMMOBILE IN VIA VAL
D'AVIO NEL COMUNE DI TEMU'***

PERITO ESTIMATORE: Geom. Michele Gregorini



COMUNE di TEMU'

Provincia di Brescia

UFFICIO TECNICO

- I. Premessa*
- II. Sopralluoghi*
- III. Identificazione dei beni*
- IV. Attività della Società*
- V. Criteri di valutazione*
- VI. Valutazione congruità dei beni immobili*

Allegati

I. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Michele Gregorini, funzionario tecnico del Comune di Temù, domiciliato per la carica in Temù, Via Roma n. 38, in data 25/08/2025 riceveva dal Responsabile del Servizio Patrimonio del Comune di Temù incarico per valutare la congruità economica dei:

- 1) *beni immobili oggetto di acquisto da parte del Comune di Temù da destinare a nuovi magazzini comunali e attualmente di proprietà dei Sig.ri Rossi Agostino e Testini Giuliano siti nel Comune di Temù in Via Val d'Avio censiti catastalmente al fg. 24 mappale n. 409 NCEU di Temù;*

In questa fase, è stato possibile effettuare sopralluoghi sugli immobili in questione e accertarne la congruità urbanistica e catastale. La valutazione è stata effettuata inoltre basandosi sulla ricerca catastale in ambito nazionale effettuata sui soggetti in questione.

II. SOPRALLUOGHI

È stato effettuato sopralluogo presso le aree oggetto di valutazione in data 25/08/2025.

III. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di valutazione di congruità, appartengono ai sig.ri Rossi Agostino e Testini Giuliano, titolari della Società Edil Vione di Testini Giuliano e Rossi Agostino S.n.c., impresa operante nel settore delle costruzioni edili che ad oggi risulta inattiva per pensionamento dei Legali rappresentanti.

Oggetto della presente valutazione, sono i beni immobili siti nel comune di Temù in Provincia di Brescia, in Via Val d'Avio .

L'identificazione dei beni è avvenuta mediante ricerca catastale in ambito nazionale effettuata sui soggetti.

IV. ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

La ditta **EDILVIONE s.n.c.** era operante nel settore delle costruzioni edili.

V. CRITERI DI VALUTAZIONE

- a) Criteri adottati per la valutazione dei beni immobili

Per la seguente identificazione economica immobiliare, si è deciso di percorrere due

metodi di valutazione a confronto:

- *Metodo, statistico matematico: funzione della deviazione standard;*
- *Metodo, sintetico comparativo;*

Metodo statistico matematico: funzione della Deviazione Standard

Come è noto la stima per comparazione dei prezzi, consiste nella determinazione del valore di un bene economico, mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe che siano stati oggetto di valutazione o di vendita in condizioni ordinarie di mercato.

Il procedimento sintetico richiede pertanto l'acquisizione di una scala di valori/prezzi di beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione. È evidente che il livello di tale posizione, vale a dire la stima, sarà tanto più attendibile quanto più si tratterà di una scala omogenea e spessa di gradini.

La non omogeneità, infatti, farebbe correre il rischio di porre il bene da stimare su un gradino d'altra scala e quindi inadatta alla giusta sistemazione del bene.

I prezzi di riferimento devono, pertanto, essere più numerosi possibili e riguardare immobili quanto più possibile analoghi a quello oggetto di valutazione e infine devono essere della massima attendibilità.

Il metodo impiegato consiste poi nell'applicare alla consistenza dell'immobile o delle varie porzioni di differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle eventuali analogie e delle differenze esistenti tra gli immobili confrontati.

Generalmente, mediante la elaborazione dei dati di mercato reperiti nelle indagini, viene determinato un intervallo dei valori entro cui assumere il valore unitario medio da applicare al bene oggetto di valutazione.

Le operazioni da effettuare sono rappresentate in definitiva:

- Da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori di zona (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori unitari relativi alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- Da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'edificio e dell'intorno, viene individuato il valore medio unitario dello stesso immobile;
- Da una eventuale terza fase, consistente nella differenziazione dei valori unitari medi, in relazione alle caratteristiche posizionali, di esposizione e, più in generale, alle specifiche caratteristiche intrinseche possedute dalle unità immobiliari rispetto al valore medio dell'edificio in cui esse sono ubicate.

Per la costruzione dell'intervallo medio zonale trova applicazione, con buoni risultati, *il metodo statistico matematico della deviazione standard.*

La deviazione standard fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 95% ricade il valore medio dei valori di mercato degli immobili osservati. In definitiva l'applicazione dei criteri, analitici e matematici consente di rappresentare l'operazione logica che il tecnico estimatore, di norma, effettua inconsciamente, in forza della propria esperienza.

È ovvio che, per giungere alla determinazione del valore da applicare all'immobile, occorre considerare una numerosa varietà di fattori che hanno influenza sul fattore medesimo: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnica ed economica.

Entrano quindi in gioco una serie di parametri che tengono conto delle:

- Caratteristiche d'intorno
- Caratteristiche dell'edificio

Per quanto concerne le caratteristiche dell'intorno all'edificio occorre valutare:

- La posizione nell'ambito della zona e la vicinanza a strutture pubbliche;
- La presenza di parcheggio;
- L'accessibilità ai mezzi pesanti;

Per quanto concerne le caratteristiche dell'edificio occorre generalmente tenere presente:

- La tipologia costruttiva;
- Il grado di finitura;
- Lo stato conservativo;
- La presenza degli impianti;
- Lo stato degli impianti;
- Il rispetto della normativa;
- La veduta;

L'applicazione dei coefficienti correttivi non deve, pertanto, ridursi ad una pura e semplice operazione matematica, ma rappresentare una fase di analisi e ponderazione delle diverse variabili.

In altri termini i coefficienti di differenziazione, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati nella determinazione delle quote millesimali e consentono quindi di apprezzare la differenza dei valori unitari da attribuire, rispetto alle quotazioni medie di mercato.

Servono cioè correggere i valori unitari medi, in funzione delle caratteristiche posizionali, di esposizione e più in generale delle specifiche caratteristiche intrinseche possedute.

Il metodo, rappresentato dalla valutazione tramite coefficienti parametrici correttivi, da un punto di vista teorico è abbastanza valido, essendo semplicemente uno schema da eseguire per effettuare la stima per confronto.

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo, si precisa che, nel nostro caso, sulla base delle indagini di mercato effettuate, possiamo procedere all'adozione dell'approccio statistico matematico pur con delle alte incertezze sul

fabbricato in questione a causa delle deficitarie informazioni a disposizione.

Con l'applicazione di detta metodologia viene determinato, con la funzione statistica della deviazione standard, un intervallo di valori unitari entro il quale poter assumere, generalmente, il valore unitario da applicare al bene oggetto di valutazione.

Con l'utilizzo della metodologia della deviazione standard, siamo in grado di determinare, in maniera scientifica l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 95 %, ricade il valore unitario da attribuire all'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Tale intervallo risulta dato, infatti, da:

$V_m + - \text{deviazione standard}$

V_m : rappresenta il valore medio dei dati relativi

La *deviazione standard* "sigma" fornisce in definitiva l'indicazione della distanza dei valori campionati rispetto alla media.

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

- Da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori unitari entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- Di una seconda fase nella quale in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e dell'intorno, il tecnico individua il valore da adottare per la porzione immobiliare de quo.

Metodo sintetico comparativo

Il criterio adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistiche peculiari della zona in cui il compendio si trova inserito, nonché la sua ubicazione vengono pertanto stabiliti valori unitari anche grazie all'ausilio dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

VI. VALUTAZIONE DI CONGRUITA' DEI BENI IMMOBILI

I sig.ri Testini Giuliano C.F. TSTGLN57A25M065H e Rossi Agostino C.F. RSSGTN64D03M065G risultano essere proprietari per ½ ciascuno dei seguenti immobili:

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA CATASTALE
24	409	4	D7
24	409	7	A02
24	409	8	A10
24	409	6	corte esterna

Descrizione sommaria dell'immobile

Ubicazione e confini

L'immobile, è sito nel comune di Temù in Via Val D'Avio s.n.c. nella zona artigianale/commerciale del Comune.

Dati Catastali

Gli immobili sono iscritti nel vigente Catasto Fabbricati al:

FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA CATASTALE
24	409	4	D7
24	409	7	A02
24	409	8	A10
24	409	6	corte esterna

L'intestazione catastale dell'immobile risulta corretta e corrisponde con la situazione della proprietà del bene.

Le indicazioni catastali, sono di seguito riepilogate:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
24	409	4	D7		€ 2.270
24	409	7	A2	4,5 vani	€. 325,37
24	409	8	A10	2,5 vani	€. 639,12
24	409	6	Area urb.	575 mq	

Consistenza e caratteristiche

Dalle informazioni a disposizione, l'immobile si inquadra in un contesto di recente urbanizzazione, con tipologia edilizia artigianale dove l'immobile in questione è costituito da magazzini e uffici al piano terra e interrato e un'abitazione al piano primo.

L'immobile è provvisto di dichiarazione di agibilità prot. 2782/2010.

Sempre secondo i dati forniti, per la realizzazione dell'immobile sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 51/2009 del 04/06/2009;
- Permesso di Costruire n. 61/2010 del 23/09/2010 (variante).
- Permesso di Costruire n. 18/2017 del 21/06/2017 (sanatoria di variante)

Le misure degli immobili sono state calcolate sulla base dell'elaborato planimetrico scala

1:500.

Regolarità urbanistica e catastale del bene

L'immobile in questione risulta conforme allo strumento urbanistico. E' stato realizzato in conformità dei progetti depositati agli atti del Comune di Temù e correttamente iscritto al Catasto immobiliare.

Si può affermare che dal materiale fornito non risultano essere presenti rilevanti discrepanze che lascino pensare a rilevanti difformità.

Conclusioni

Sulla base dei due diversi criteri di stima adottati "*Statistico matematico: funzione della deviazione standard*" e "*Metodo sintetico comparativo*", il valore di mercato più probabile del fabbricato risulta ricadere nell'intervallo dei **680.000,00 €**.

In conclusione, vista la premessa effettuata, vista l'esigua differenza tra i due valori a confronto, si può affermare che il prezzo di acquisto, come da manifestazione d'interesse presentata dal Comune di Temù di 650.000,00 €, **risulta essere congruo con gli attuali valori di mercato.**

Tanto si espone, in assolvimento del gradito mandato ricevuto.

Temù, 04/09/2025

IL TECNICO

Geom. Michele Gregorini