

COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

PERIZIA DI STIMA

sul valore di parte di un'area sita in Loc. "PranPrà" nel comune censuario di Temù di proprietà del Comune di Temù, identificata catastalmente con il mappale n. 106 del fg. 8 NCTR, oggetto di vendita in favore dei sig.ri Capelli Marco e Omodei Elena.

PREMESSE

Premesso che:

- L'amministrazione comunale ha affidato al sottoscritto geometra Cristofer Rossi – Funzionario Tecnico del Comune di Temù l'incarico di redigere perizia di stima per la valutazione della porzione di area oggetto di vendita a favore dei sig.ri Capelli Marco e Omodei Elena.
- I sig.ri Capelli Marco e Omodei Elena risultano essere proprietari della baita identificata catastalmente con la particella n. 107 del foglio n. 8 NCTR Temù, in loc. "PranPrà";
- Il Comune di Temù risulta essere proprietario del terreno circostante all'immobile di proprietà privata in Loc. "PranPrà", identificato catastalmente con la particella n. 106 del foglio n. 8 NCTR Temù;
- I Sig.ri Capelli Marco e Omodei Elena, hanno espresso con nota in data 17/12/2025 prot. 10331, la propria volontà di acquisire dal Comune di Temù, parte dell'area di proprietà comunale sita in Loc. "PranPrà", censita al mappale n. 106 del foglio n. 8 NCTR di Temù;
- Con nota prot. 638 del 03/02/2026 il Comune di Temù trasmetteva ai sig.ri Capelli Marco e Omodei Elena proposta di vendita, quantificando in mq. 222,20 l'area oggetto di alienazione, come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente;

Il sottoscritto, esperiti i necessari accertamenti catastali, dopo aver provveduto agli opportuni rilevamenti nella zona in cui è ubicato il bene oggetto della presente, ha preso visione del Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 05/04/2014 e le successive varianti, per l'ambito nel quale ricade l'immobile oggetto di stima, espone quanto di seguito indicato ed evidenziato.

Il sottoscritto ha inoltre preso visione del regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 03.04.2007 modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 08.10.2009

A completamento si sono eseguite indagini per conoscere le richieste ed offerte di beni immobili simili, nonché i prezzi realizzati per compravendite recenti o in corso di perfezionamento.

UBICAZIONE

Il terreno di proprietà del Comune di Temù, interessato dalla vendita risulta in Loc. "PranPrà", alla quota di circa 1.620 m slm, sulla destra orografica, presenta le caratteristiche tipiche della montagna, avente come destinazione urbanistica principale quella di area "Ambiti Agricoli" e "Ambiti naturali boschivi".

COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

Confina al lato nord con la strada comunale di PranPrà, ad ovest con fabbricato di proprietà privata map. 105, a sud con il fabbricato di proprietà privata dei sig.ri Capelli Marco e Omodei Elena map. 107 e parte del map. 105, a est con terreni di proprietà privata map. 107 e parte del map. 126.

DATI CATASTALI E SITUAZIONE URBANISTICA VINCOLI E CLASSIFICAZIONI IN SENO ALLO STUDIO GEOLOGICO

Le particelle, oggetto della seguente valutazione peritale ai fini della successiva vendita, risultano così censite, come meglio precisato nelle allegate visure catastali con situazione aggiornata al 05/02/2026:

- Nuovo Catasto Terreni Revisionato.
- Proprietà **Comune di Temù**
- Foglio **8**
- Particella n. **106**
- Qualità-Classe : **Pascolo - cl. 1**
- Superficie complessiva **mq. 440,00 m**
- Reddito Dominicale: **€. 0,57**
- Reddito Agrario: **€. 0,34**

Dette particelle, sono classificate nel vigente strumento urbanistico, per la porzione interessata dalla vendita in Zona urbanistica del PGT "Ambiti Agricoli" e "Ambiti naturali boschivi";

Relativamente alla Carta di Fattibilità Geologica per le azioni di piano, in riferimento alla L.R. 41/07, la particella 54 è individuata in *Classe 3a-Aree con versanti da mediamente a molto acclivi (>15°) e/o di pregio paesaggistico e/o potenzialmente soggette a fenomeni di dissesto;*

Ai fini vincolistici, si rileva che l' area di cui sopra risulta essere assoggettata a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 27/2004 e sottoposta a Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità art. 17 delle norme di attuazione del PGT vigente;

ESTRATTO MAPPA



ESTRATTO PGT



COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

CRITERIO DI STIMA

La determinazione del valore di vendita dell'area, si base sulla ricerca del più probabile valore di mercato, inteso quale più probabile prezzo che potrebbe essere realizzato in una libera contrattazione di compravendita.

Si fa quindi riferimento alle indicazioni del mercato locale, con attenzione alle quotazioni di aree paragonabili a quella da valutare, tenuto conto delle condizioni che verranno precisate in seguito.

Si ritiene di assumere quale parametro di valutazione il valore di costruzione potenziale realizzabile sull'intera area, calcolato come prodotto tra il costo di costruzione unitario relativo all'area con destinazione simile e la superficie dell'area.

Valutato inoltre che le precedenti perizie di stima effettuate per la vendita di terreni simili nella zona delle baite sopra l'abitato di Villa Dalegno effettuate dallo scrivente ufficio negli scorsi anni, le quali erano state valutate con una cifra pari a €/mq 50,00 per i terreni ad una quota minore di m slm 1.300 e cioè vicini all'abitato ed una cifra pari ad €/mq. 25,00 per terreni a quota superiore di m slm 1.300.

GIUDIZIO DI STIMA

Le aree interessate dall'alienazione, corrispondono ad una superficie complessiva di circa mq. 222,20 come si evince dalla proposta di vendita prot. 638 del 03/02/2026, esse sono indicate nella planimetria allegata con campionatura di color verde per la parte in vendita a favore dei sig.ri Capelli Marco e Omodei Elena e dovrà essere ricavata per frazionamento dalla particella originaria n. 106 del foglio 8 NCT di Temù.

Richiamato il "Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 03.04.2007, in particolare l'art. 13 "Trattativa privata diretta", che testualmente recita:

1. Per trattativa privata diretta si intende la facoltà dell'amministrazione di negoziare la vendita direttamente con un unico soggetto.

2. La trattativa privata diretta è ammessa, salvo che l'amministrazione non decida di far ricorso alle procedure aperte o ristrette di cui ai precedenti articoli, nelle seguenti ipotesi: ...omissis

d) Quando l'acquisto del bene comunale è finalizzato alla costituzione di pertinenze e/o adiacenze di immobili privati di fatto già possedute e godute dal richiedente, fatte salve eventuali servitù di passaggio pubblico; omissis;

f) Regolarizzazione della proprietà di baite o fabbricati rurali realizzate da privati su aree comunali montive;

Tenuto conto:

- delle caratteristiche dell'area e soprattutto della sua posizione;
- dell'attuale utilizzo dell'area e della situazione che ne ha determinato l'occupazione e/o ne determinerà l'occupazione;
- delle informazioni assunte sui prezzi medi praticati in loco per recenti compravendite simili;
- degli atti precedentemente assunti da questo ente per la vendita di terreni simili nelle zone montane a monte dell'abitato di Villa Dalegno e in generale nelle zone pascolative del Comune di Temù;

COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

ANALISI FINALI DI STIMA TERRENI IN LOC. BALZA

Con riferimento all'obiettivo della presente valutazione, a tutte le considerazioni suddette e a quanto indicato nelle descrizioni, nonché tenuto conto di ogni altro fattore influente sul giudizio di stima quali la consistenza, l'esposizione e ubicazione, la destinazione urbanistica, i vincoli esistenti, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto perito ritiene equo per la fattispecie il valore complessivo di **Euro 25,00 per metro quadro** (€/mq. venticinque/00) per la cessione dell'area in esame ai sig.ri Capelli Marco e Omodei Elena.

€/mq = 25,00

Mq. In cessione ≈ 222,20

VALORE DI MERCATO = €/mq 25,00 x 222,20 mq. = **Euro 5.555,00**

Ai sensi dell'art. 13 comma 2 del vigente regolamento comunale sulle alienazioni, la trattativa privata diretta è ammessa nel caso specifico in quanto lett. b)“....il valore del bene è inferiore a Euro 200.000,00 qualora l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale ...omissis”.

N.B. la presente perizia di stima è da considerarsi per la fissazione del prezzo al metro quadro di vendita. L'effettiva porzione oggetto di vendita dovrà essere verificata in loco e a seguito di frazionamento, pertanto l'importo complessivo indicato è meramente probabile sino alla dimostrazione effettiva dei mq. richiesti.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

Temù, 05/02/2026

Il Funzionario Incaricato
F.to (Geom. Cristofer Rossi)