

COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

PERIZIA DI STIMA

sul valore di parte di un'area sita in Via G. Marconi nel comune censuario di Temù di proprietà del Comune di Temù, identificata catastalmente con la particella 492 del foglio n. 18 NCTR, oggetto di vendita in favore del Sig. Ferrari Geom. Riccardo.

PREMESSE

Premesso che:

- L'amministrazione comunale ha affidato al sottoscritto geometra Michele Gregorini funzionario del Servizio Tecnologico – Patrimonio e Manutenzioni l'incarico di redigere perizia di stima per la valutazione della porzione di area oggetto di vendita a favore del Sig. Ferrari Geom. Riccardo.
- Il sig. Ferrari Geom. Riccardo risulta essere proprietario dell'abitazione censita al foglio n. 18 mappale n. 175 in Via G. Marconi n. 55;
- Il comune di Temù risulta essere proprietario del terreno adiacente all'abitazione del Sig. Ferrari identificato catastalmente con la particella n. 223 del foglio n. 18 NCTR Temù;
- Il Sig. Ferrari Geom. Riccardo ha espresso con nota in data 26/11/2021 prot. 5265, la propria volontà di acquisire dal Comune di Temù, l'area di proprietà comunale, censita al mappale n. 223 (parte) del foglio n. 18 NCTR di Temù, in quanto adiacente alla propria abitazione avente superficie catastale pari a mq. 66,90;
- In data 25/02/2025 con pratica n. BS0049697 in atti dal 25/02/2025 Protocollo NSD n.ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.76487-0.25/02/2025 presentato il 25/02/2025 (n. 49697.1/2025) è stato depositato frazionamento per l'area interessata e soppresso il mappale n. 223 del fg. 18;
- Dal summenzionato frazionamento sono state generate le particelle n. 491 e n. 492 del fg. 18 NCTR di Temù;
- La S.V. richiede quindi in cessione il mappale n. 492 fg. 18 NCTR di Temù, avente una superficie catastale pari a 80,00 mq.;

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 delle sue successive varianti, per l'ambito nel quale ricade l'immobile oggetto di stima ed 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, poi 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 sito in Via G. Marconi, alla quota di circa 1.150 m slm, sulla destra orografica del Fiume Oglio e presenta le caratteristiche tipiche del terreno adibito a corte esclusiva ed avente come destinazione urbanistica principale quella di area a destinazione residenziale non edificabile.

COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

Confina al lato nord e ad est con la particella n. 175 di proprietà del sig. Ferrari Geom. Riccardo, a ovest con la particella n. 410 di proprietà privata e a sud con il parcheggio di proprietà comunale lungo la Via Marconi;

DATI CATASTALI E SITUAZIONE URBANISTICA

VINCOLI E CLASSIFICAZIONI IN SENO ALLO STUDIO GEOLOGICO

La particella, oggetto della seguente valutazione peritale ai fini della successiva vendita, risulta così censita, come meglio precisato nelle allegate visure catastali con situazione aggiornata al 09/01/2026:

- Nuovo Catasto Terreni Revisionato.
- Proprietà **Comune di Temù**
- Foglio **18**
- Particella n. **492**
- Qualità-Classe : **Seminativo - cl. 1**
- Superficie complessiva **mq. 80,00**
- Reddito Dominicale: **€. 0,27**
- Reddito Agrario: **€. 0,23**

Detta particella, è classificata nel vigente strumento (PGT) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 05/04/2014 risulta ricadere in zona Urbanistica "Ambiti di ristrutturazione residenziale" per la parte oggetto di vendita;

Relativamente alla Carta di Fattibilità Geologica per le azioni di piano, in riferimento alla L.R. 41/07, la particella 169 è individuata in classe 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI – *Sottoclasse 2 A - Aree con versanti da debolmente a mediamente acclivi. Aree dei conoidi principali a pericolosità molto bassa.*

Ai fini vincolistici, si rileva che l'area sopra non è soggetta ad alcun vincolo e non risulta inserita fra i terreni gravati da uso civico.

CRITERIO DI STIMA

La stima è stata redatta con il metodo sintetico/comparativo è stata elaborata tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, della accessibilità, dello stato di manutenzione e di conservazione nonché della possibilità di sfruttamento immediato e futuro.

Non si hanno riferimenti a valutazioni effettuate negli anni passati per corti simili o appezzamenti di terreni adiacenti ad immobili residenziali.

Nel caso specifico pertanto, si sono presi come riferimento i prezzi immobiliari medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo civili nell'abitato di Temù.

A tale proposito si riporta stralcio dei valori immobiliari succitati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	L

COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

Il valore di una corte esclusiva sarà dunque ricavata dal prodotto del valore di mercato residenziale della zona per i seguenti fattori:

- 10 % (*fino ad una superficie di 20 mq*);
- 2 % (*per l'eventuale parte eccedente i 20 mq*);

quindi:

Valore Min. = €. 1.500,00 × 10% × mq 20 + €. 1.500,00 × 2% × mq 60,00 ≈ **€. 4.800,00**

Valore Max. = €. 2.200,00 × 10% × mq 20 + €. 2.200,00 × 2% × mq 60,00 ≈ **€. 7.040,00**

GIUDIZIO DI STIMA

Il mappale interessato (mapp. 492 fg. 18) dall'alienazione in favore del sig. Ferrari Riccardo corrisponde dunque ad una superficie complessiva di mq. 80,00 e è stato ricavato a seguito del frazionamento del mappale n. 223 del Fg. 18 NCTR di Temù; Considerata la consistenza, l'esposizione ed ubicazione, la destinazione urbanistica, i vincoli esistenti, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra esposte, valutato altresì l'incremento di valore che ne deriva dall'acquisto, il sottoscritto perito valuta l'area con pregio medio, infatti:

Difetti:

- *Nella parte oggetto di vendita non è presente la pavimentazione del fondo;*
- *La destinazione urbanistica del fondo non permette l'edificazione;*
- *Il terreno risulta privo di accessi carrabili;*

Pregi:

- *l'area è situata in adiacenza dell'immobile del richiedente Sig. Ferrari e risulterebbe sua pertinenza esclusiva nonché pertinenza del PCC 17;*
- *l'area ricade all'interno del centro abitato di Temù;*
- *in abbinamento all'edificio limitrofo, previa interventi di riqualificazione dell'area, garantirebbe un aumento del valore di mercato dell'immobile pertinente.*
- *L'accesso pedonale al fondo può avvenire esclusivamente dalla proprietà del Sig. Ferrari Riccardo;*

Alla luce di quanto su esposto si attribuisce pertanto all'area oggetto di cessione un valore a corpo pari ad **Euro 5.920,00 (euro cinquemilanovecentoventi/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”.“

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

Temù, Gennaio 2026

Il Funzionario Incaricato
F.to (Geom. Michele Gregorini)

COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

Allegati:

- Planimetrie dei terreni oggetto di permuta.
- Estratto PGT
- Estratto carta di fattibilità geologica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



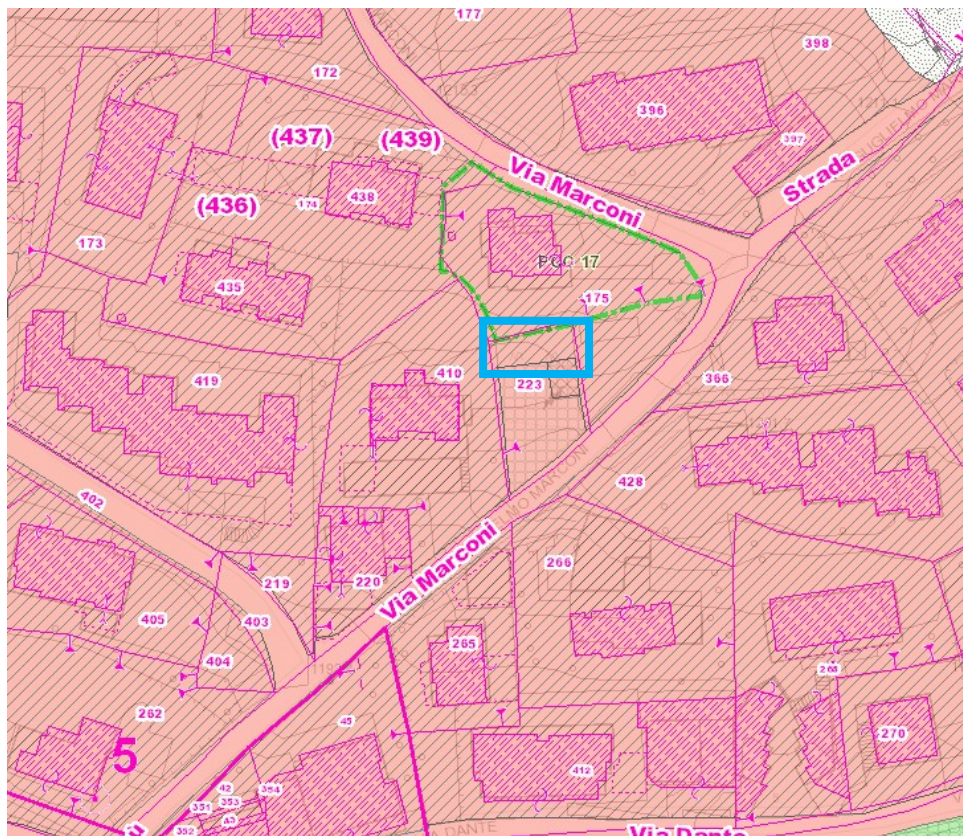
COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

PLANIMETRIA TERRENO



ESTRATTO PGT



ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA

Provincia di Brescia

