

# COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

## PERIZIA DI STIMA

sul valore unitario di parte di un'area sita in Località Mezzullo nel Comune censuario di Temù di proprietà del Comune di Temù, identificata catastalmente con la particella 54 del foglio n. 35 NCTR, oggetto di alienazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

### PREMESSE

Premesso che:

- L'amministrazione comunale ha affidato al sottoscritto geometra Rossi Cristofer, Istruttore Tecnico del Servizio Tecnologico – Manutentivo, l'incarico di redigere perizia di stima per la valutazione di porzione di terreno di proprietà comunale sito in Loc. Mezzullo e censito catastalmente al mappale n. 54 del fg. 35;
- Si intende procedere alla valutazione del costo al mq. della porzione di particella per poter procedere alla locazione dello stesso;

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 Regolatore Generale vigente del Comune e del Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 05/04/2014, 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

La porzione di terreno di proprietà del Comune di Temù, interessata alla locazione risulta in Loc. Mezzullo, avente come destinazione urbanistica principale quella di "Ambiti Agricoli".

La porzione di terreno oggettivata è ricompresa all'interno del mappale n. 54 el fg. 35, confinante sul lato ovest con la strada comunale e l'immobile di proprietà privata censito al fg. 35 map. 160, come meglio individuato nell'estratto catastale allegato.

# COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

## DATI CATASTALI E SITUAZIONE URBANISTICA

Le particelle, oggetto della seguente valutazione peritale ai fini della successiva locazione, risultano così censite, come meglio precisato nelle allegate visure catastali con situazione aggiornata al 31/03/2026:

- Nuovo Catasto Terreni Revisionato.
- Proprietà Comune di Temù
- Foglio 35
- Particella n. 54
- Qualità-Classe : Bosco alto 3
- Superficie complessiva mq. 442.887,00
- Reddito Dominicale: €. 343,10
- Reddito Agrario: €. 68,62

Detta particella, con specifico riferimento all'area oggetto della presente valutazione, è classificata nel vigente strumento urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 05.04.2014, in zona Urbanistica "Ambiti Agricoli";

Relativamente alla Carta di Fattibilità Geologica per le azioni di piano, in riferimento alla L.R. 41/07, l'area in oggetto ricade in "Classe 2a-Aree con versanti da debolmente a mediamente acclivi. Aree dei conoidi principali a pericolosità molto bassa (H1) = Aree Cn del PAI. Aree di frana stabilizzata = Aree Fs del PAI".

Ai fini vincolistici, si rileva che il mappale n. 54 risulta soggetto a vincolo idrogeologico "01a\_VAR 1 - Norme tecniche di PGT - Art. 62".

## CRITERIO DI STIMA

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

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.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili, con particolare riferimento all'aumento di valore dato dalla pertinenzialità dell'immobile di proprietà privata.

Tenuto conto inoltre dei Valori Agricoli Medi della provincia di Brescia rivalutati sulla base degli indici ISTAT per l'anno corrente.

# COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

## GIUDIZIO DI STIMA

L'area che l'Amministrazione Comunale vuole affittare, corrisponde ad un totale di mq. 64,00, indicata nella planimetria allegata con cerchiatura di color rosso.

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 15/10/2004 avente ad oggetto *"Determinazione dei criteri per la cessione di terreni comunali per la regolarizzazione di occupazioni di fatto o creazioni di pertinenze- delega alla Giunta comunale"*;

Tenuto conto:

- delle caratteristiche dell'area e soprattutto della sua posizione;
- dell'attuale utilizzo dell'area, nonché della potenzialità dell'area in relazione alla pertinenzialità dell'immobile di proprietà privata;
- delle informazioni assunte sui prezzi medi praticati in loco per recenti affittanze simili;

## ANALISI FINALI DI STIMA

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 unitario d'affitto pari ad **€/mq. 1,67** (Euro uno/67) annuali, per la concessione in affitto del terreno censito al mappale n. 54 del fg. 35 NCTR di Temù.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

Temù, Aprile 2026

Il Funzionario Incaricato  
(Geom. Rossi Cristofer)

### Allegati:

- Planimetrie scala 1: 1000 con indicazione delle aree oggetto di stima per eventuali alienazioni.
- Visure catastali aggiornate a Marzo 2026
- Estratto PGT