



COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

PERIZIA DI STIMA

sul valore di un'area sita in Via Saletti nel Comune censuario di Temù di proprietà del Comune di Temù, identificata catastalmente con le particelle n. 679-684-687-690 del foglio n. 26 NCTR, oggetto di futura vendita mediante avviso pubblico.

PREMESSE

Premesso che:

- L'amministrazione comunale ha affidato al sottoscritto geometra Michele Gregorini, funzionario dell'Area Tecnica del Comune di Temù l'incarico di redigere perizia di stima per la valutazione di un'area di proprietà comunale catastalmente identificata al fg. 26 mapp.li 679-684-687-690 del foglio n. 26 NCTR di Temù e oggetto di futura vendita mediante avviso pubblico;
- Il comune di Temù intende procedere alla vendita dei terreni summenzionati, ricadenti in zona urbanistica ATA04a;
- Con deliberazione della Giunta comunale n. 10 del 29/01/2026 è stato adottato l'ambito definito "Ata04a";
- Con deliberazione della Giunta comunale n. 25 del 12/03/2026 è stato approvato definitivamente l'ambito definito "Ata04a";
- Con contratto REP. 1148 del 11/04/2026 è stata stipulata la "Convenzione urbanistica per Ambito di Trasformazione ATA 04a - formazione Lotti";
- che l'area di proprietà comunale catastalmente identificata al fg. 26 mapp.li 679-684-687-690 NCTR di Temù e oggetto di futura vendita è stata identificata in convenzione con l'identificativo "LOTTO 1" all'interno dell'Ata04a;

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 successive varianti e della convenzione urbanistica stipulata con atto REP. 1148 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 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

I terreni di proprietà del Comune di Temù, interessati dalla futura eventuale vendita risultano situati in Via Saletti di fronte alla partenza degli impianti di risalita di Temù, alla quota di circa 1.120 m slm, presenta le caratteristiche del tipico terreno di fondovalle, pianeggiante e caratterizzato da leggeri avvall.

Il lotto identificativo n. 1 inserito nel ATA04a è ad oggi confinante a nord con il lotto n. 2, a sud con il magazzino comunale, ad ovest con la pista ciclabile e ad est con la Via Saletti;



COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

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 03/06/2026:

- *Nuovo Catasto Terreni Revisionato.*
- *Proprietà:* **COMUNE DI TEMU'**
- *Foglio* **26**
- *Particelle n.* **679-684-687-690**
- *Qualità-Classe:* **Prato - cl. 2**
- *Superficie complessiva* **mq. 1.331,00**

Dette particelle, sono classificate nel vigente strumento urbanistico (PGT) in zona Urbanistica "ATA04a".

Relativamente alla Carta di Fattibilità Geologica per le azioni di piano, in riferimento alla L.R. 41/07, le particelle ricadono nelle seguenti fasce:

- 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 per il **72,0%**
- Classe 2b-Aree di fondovalle, stabili, ad elevata vulnerabilità della falda. Riporti per il **27,9%**
- Classe 4a-Aree allagate, aree di esondazione a pericolosità molto elevata ed elevata lungo il F. Oglio per piene con Tr 200 anni (= Ee, Eb del PAI), aree di esondazione a pericolosità molto elevata in Val D'Avio (= Ee del PAI) per lo **0,1%**;

Ai fini vincolistici, si rileva che l'area sopra citata è soggetta a vincolo ambientale in quanto all'interno della fascia di rispetto del Fiume Oglio (150 mt) ai sensi del D.Lgs 42/04 art. 142 comma 1 lettera c).

L'area oggetto di futura vendita NON risulta gravata da uso civico e/o da servitù.

CRITERIO DI STIMA e ANALISI DI STIMA

Considerato, che i mappali n. 679-684-687-690 del fg. 26 NCTR di Temù in Via Saletti sono inseriti nell'ambito edificabile ATA 04a, e dispongono di capacità edificatoria predeterminata pari a mq. 1.005,00 di S.L.P. **a destinazione RESIDENZIALE** così come meglio specificato:

LOTTI	SL ASSEGNATA	PROPRIETARI	DESTINAZIONE
LOTTO 01	1.005	COMUNE DI TEMU' (BS)	Residenziale
	1.005		Residenziale



COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

Visti i seguenti dati:

Superficie Lorda max edificabile nel lotto = 1.005,00 mq

Superficie totale catastale del lotto = 1.331,00 mq

Dato atto, che il calcolo del valore di vendita del terreno in oggetto è dato, quale differenza fra gli oneri e costi di costruzione dell'eventuale fabbricato ed il più probabile valore di vendita dell'immobile realizzato, scaturiti da un'indagine di mercato effettuata per altre aree simili vendute nella zona e dai valori massimi e minimi attribuiti dall'agenzia delle entrate per l'edificazione e la vendita di immobili simili.

Dato atto, che i mappali n. 679-684-687-690 del fg. 26 ricadono in zona urbanistica vantaggiosa a destinazione residenziale, in lotto edificatorio singolo, situati in zona strategica e a pochi metri dagli impianti sciistici di risalita di Temù.

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, nonché il periodo storico che sta attraversando l'economia del nostro paese ed in particolare dei piccoli Comuni, il sottoscritto perito attribuisce all'area oggetto di cessione un valore a corpo pari ad **Euro 800.000,00 (euro ottocentomila virgola zero)** così determinato:

Stima costi di costruzione e spese accessorie:

Piano	superficie lorda di pavimento	Probabile costo di costruzione unitario	costo di costruzione totale per piano
interrato	mq 1.000	€/mq 1.000,00	€ 1.000.000,00
terra	mq 335	€/mq 2.100,00	€ 703.500,00
primo	mq 335	€/mq 2.150,00	€ 720.250,00
sottotetto	mq 335	€/mq 2.200,00	€ 737.000,00
totale costo costruzione			€ 3.160.750,00
utile impresa e spese generali (20%)			€ 632.150,00
oneri e altri costi			€ 100.000,00
TOTALE COSTI			€ 3.892.900,00



COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

Stima valore di mercato del possibile edificio edificabile:

Piano	superficie lorda di pavimento	Probabile valore unitario di mercato	Probabile valore di mercato
interrato	mq 1.000,00	€/mq 1.600,00	€ 1.600.000,00
terra	mq 335,00	€/mq 3.000,00	€ 1.005.000,00
primo	mq 335,00	€/mq 3.050,00	€ 1.021.750,00
sottotetto	mq 335,00	€/mq 3.200,00	€ 1.072.000,00
TOTALE			€ 4.698.750,00

C.C. (Costo di costruzione e spese accessorie)	=	€ 3.892.900,00
P.V.M. (Probabile Valore di Mercato)	=	€ 4.698.750,00

Valore stimato per eventuale vendita:

V tot. Lotto 1 = € 4.698.750 - € 3.892.900 = € 805.850,00

Valore più probabile da porre a base d'asta: € 800.000,00

*Ai sensi dell'art. 7 comma 2 del vigente regolamento comunale sulle alienazioni, Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 14, secondo comma, lettera a), è obbligatoria l'indizione di **un'asta pubblica**, con esclusione di ogni altra procedura aperta o ristretta, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi dell'art.5, sia pari o superiore a 200.000,00 Euro.*

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

Temù, 03/06/2026

Il Funzionario Incaricato
(Geom. Michele Gregorini)

Allegati:

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



COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTRATTO ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE





COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

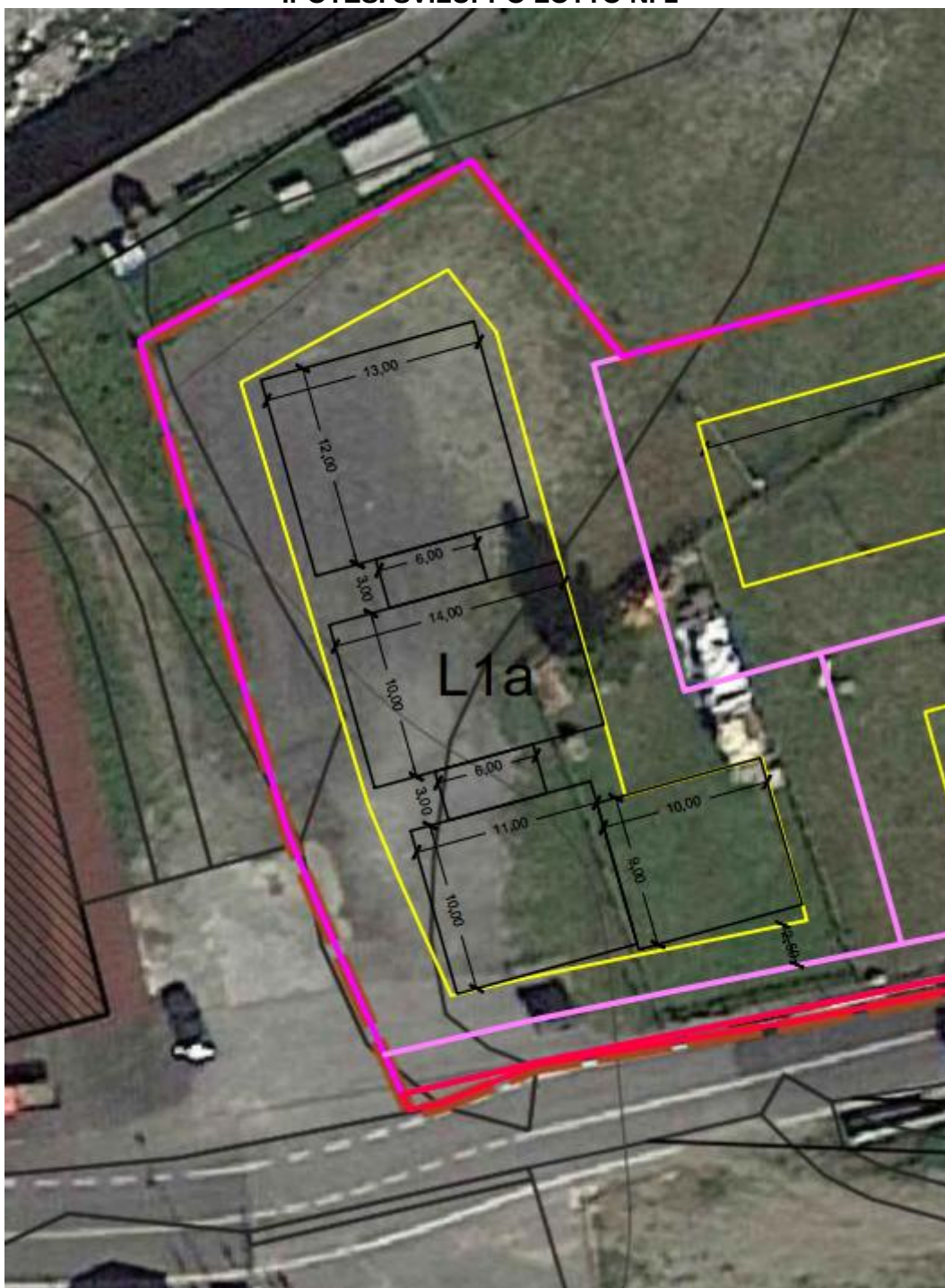
ESTRATTO DATI CONVENZIONE URBANISTICA

Sintesi confronto mappali precedenti e nuovo frazionamento con superficie e SL

Comune di Temù

LOTTI	FOGLIO MAPPALE ORIGINALE	FOGLIO MAPPALE NUOVO	SUPERFICIE LOTTO	SL ASSEGNATA	% SUL LOTTO	PROPRIETARI	DESTINAZIONE
LOTTO 01	f. 26 m. 146; 157; 159; 161; 162; 337; 493; 510; 512; 604; 606; 608; 610; 623; 626	F. 26 m. 679	959	1.005	100,00%	COMUNE DI TEMÙ (BS)	Residenziale
		F. 26 m. 684	224				
		F. 26 m. 687	42				
		F. 26 m. 690	106				
		1.331		1.005	100,00%		Residenziale

IPOTESI SVILUPPO LOTTO N. 1

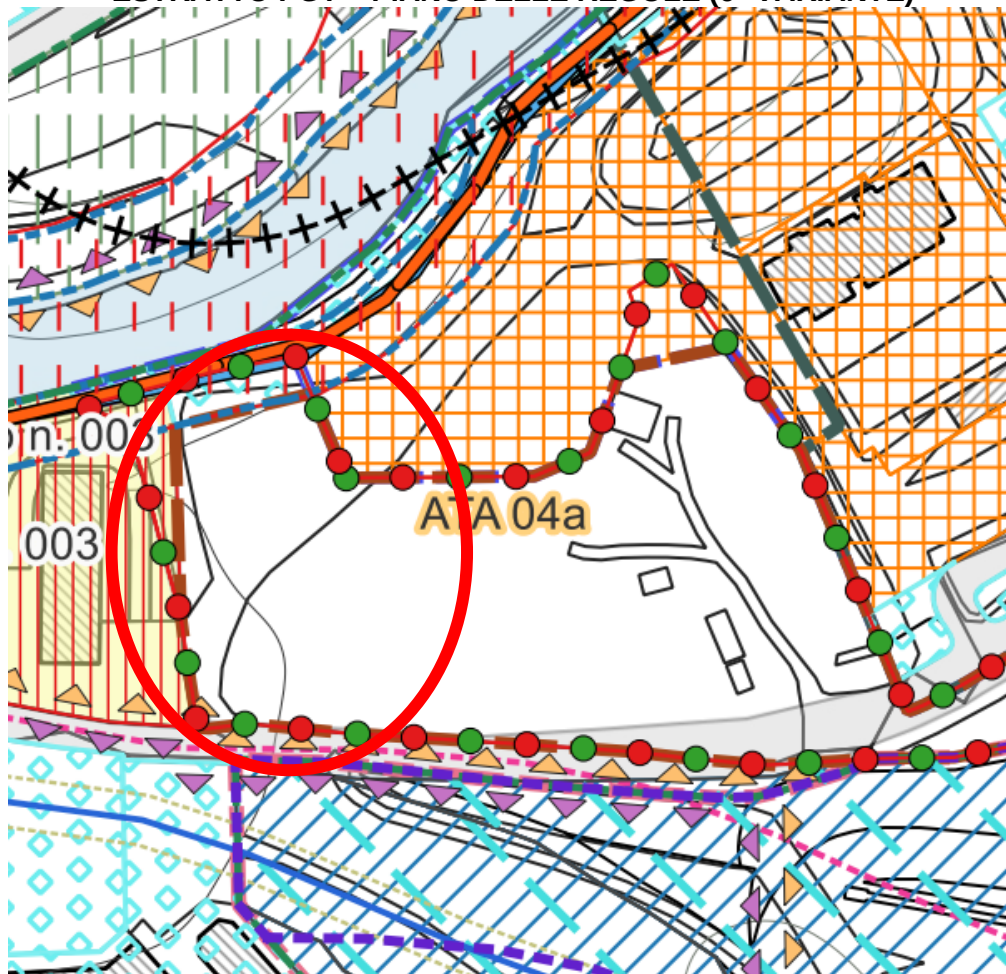




COMUNE DI TEMÙ

Provincia di Brescia

ESTRATTO PGT – PIANO DELLE REGOLE (6° VARIANTE)



ESTRATTO CARTA FATTIBILITA' GEOLOGICA

