

PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA

inerente alla stima degli immobili ubicati in Calcinato (BS).

Ad evasione incarico conferitomi da parte della Sig.ra:

- [redacted] ata a Calcinato (BS) [redacted]

al fine di procedere alla redazione di perizia di stima per la valutazione del valore degli immobili di seguito descritti, il sottoscritto Geom. Abate Dario residente a Montichiari in via Erculiani n. 158, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4743, esperite tutte le indagini e ricerche necessarie per il caso in questione, espone come appreso il risultato del suo lavoro con la seguente

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Abate Dario, con studio in Montichiari Via Erculiani n. 158, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4743, è stato incaricato dalla Sig.ra [redacted] i re proprietà della stessa Sig.ra [redacted] llo scopo di determinare il probabile valore di mercato.

.....
Si procede di seguito nell'esposizione dei seguenti punti:

- 1) Individuazione catastale degli immobili;
- 2) Descrizione e consistenza;
- 3) Conclusione.

1. **INDIVIDUAZIONE CATAST**

Gli immobili sono di proprietà della sig. [redacted]

[redacted] er una quota parte di 1/8 a seguito di Testamento Olografo del padre
[redacted] ono situati nel Comune Censuario di Calcinato e distinti in Mappa come segue:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
										Dominicale	Agrario		
1	9	32		-	SEMINATIVO	02	28	10		Euro 14,51	Euro 15,24	TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. BS0534620 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 37781.1/2007)	Annotazione Riserva
2	9	291		-	SEM IRR ARB	03	40	90	IC4A	Euro 25,56 Lire 49.489	Euro 25,35 Lire 49.080	FRAZIONAMENTO del 09/04/1998 in atti dal 09/04/1998 (n. 2289.3/1998)	
3	9	292		-	SEM IRR ARB	03	01	15	IC4A	Euro 0,72 Lire 1.392	Euro 0,71 Lire 1.380	FRAZIONAMENTO del 09/04/1998 in atti dal 09/04/1998 (n. 2289.3/1998)	
4	9	295		-	SEM IRR ARB	03	00	30	IC4A	Euro 0,19 Lire 363	Euro 0,19 Lire 360	FRAZIONAMENTO del 09/04/1998 in atti dal 09/04/1998 (n. 2289.1/1998)	
5	9	296		-	SEM IRR ARB	03	00	85	IC4A	Euro 0,53 Lire 1.029	Euro 0,53 Lire 1.020	FRAZIONAMENTO del 09/04/1998 in atti dal 09/04/1998 (n. 2289.1/1998)	
6	9	298		-	SEM IRR ARB	03	06	00	IC4A	Euro 3,75 Lire 7.260	Euro 3,72 Lire 7.200	FRAZIONAMENTO del 09/04/1998 in atti dal 09/04/1998 (n. 2289.1/1998)	
7	9	393		-	PRATO IRRIG	02	32	00	IC4A	Euro 20,82	Euro 18,18	TABELLA DI VARIAZIONE del 20/05/2024 Pratica n. BS0421969 in atti dal 13/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 421969.1/2024)	Annotazione
8	9	396		-	SEM IRR ARB	03	00	95	IC4A	Euro 0,59	Euro 0,59	FRAZIONAMENTO del 28/07/2011 Pratica n. BS0303141 in atti dal 28/07/2011 presentato il 27/07/2011 (n. 303141.1/2011)	

La superficie totale dei terreni di proprietà da stimare risulta pari a mq. 11.025,00.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	NCT	9	75	2			A/2	4	10,5 vani	Totale: 302 m² Totale escluse aree scoperte*: 299 m²	Euro 569,39 Lire 1.102.500	VIA PRADELLA n. SNC Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	NCT	9	75	3			C/6	4	35m²	Totale: 35 m²	Euro 65,07 Lire 126.000	VIA PRADELLA n. SNC Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Inoltre, è presente un'abitazione posta su 2 piani fuori terra con annessa autorimessa.

2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

A) terreni

Il sottoscritto Geom. Abate Dario ha effettuato i sopralluoghi necessari alla stesura della presente Perizia di Stima ed ha constatato in primo luogo che i terreni in oggetto sono ubicati nella zona nord - est del paese, facenti parte della zona agricola posta tra il centro abitato e la zona artigianale posta lungo la Strada Statale che collega Lonato d/G. alla frazione Ponte San Marco, distante circa 1 km dal centro e quindi dai principali servizi pubblici esistenti (municipio, scuole, posta, banche, ecc...). La zona è costituita per lo più da aziende agricole di medio – grandi dimensioni, i terreni in oggetto sono per lo più a ridosso dei fabbricati di proprietà della madre e del fratello / sorelle.

Gli immobili sono classificati nel P.G.T. dal Comune di Calcinato come “E2 – Agricola di Salvaguardia”.

I terreni sono tutti serviti da acqua consortile e destinati alle colture tradizionali della zona, solo le particelle più piccole rappresentano delle porzioni da annettere in sede di divisione / intestazione dei presenti immobili alle proprietà immobiliari già definite del fratello / sorelle oppure, rappresentano porzioni di strada interna di accesso sia ai suddetti immobili che a parte dei terreni in oggetto.

Le particelle n. 32 / 291 / 298 / 393 / 396 sono verbalmente locate ad imprenditore agricolo che in qualsiasi momento ha dato disposizione al rilascio immediato dei terreni.

B) abitazione

In secondo luogo ha visitato l'abitazione ove al piano terra risiede la madre, la quale ha il diritto di abitazione 1/1 su tutti i fabbricati mentre, al piano primo risiede la sorella, proprietaria pro in diviso di una quota di 1/8, col proprio nucleo familiare in comodato d'uso per la parte non in proprietà, in adiacenza vi è un'autorimessa ed il tutto ha annesso una modesta corte esclusiva.

Da precisare che trattasi di fabbricati non frazionabili né comodamente divisibili soprattutto, visto le quote di proprietà della si [REDACTED] ari ad 1/8, quota indivisa, ed in virtù del fatto che la madre detiene il diritto di abitazio [REDACTED] o compendio immobiliare.

I fabbricati sono individuati nel P.G.T. vigente in zona Agricola di Salvaguardia ed in particolare trattasi di edificio di valore storico esterni ai nuclei di antica formazione (tranne la parte di fienile al piano terra e l'autorimessa).

L'abitazione è disposta su 2 piani fuori terra, la struttura è abbastanza sana, le finiture piuttosto obsolete ma, in discreto stato di manutenzione, gli impianti sono di vecchia generazione ma, anch'essi sono in discreto stato di manutenzione, non sono presenti elementi di isolamento dell'involucro riscaldato.

L'autorimessa è stata costruita in economia, ha pianta non regolare e si presenta in uno stato di manutenzione abbastanza sufficiente.

Anche a voler pensare ad un frazionamento, non vi sono parti di immobili che possano rappresentare 1/8 da assegnare in piena proprietà alla si [REDACTED]

Utilizzando come parametro di valore la tabella O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate con riferimento al II° semestre 2024 per le zone periferiche di Calcinato, si potrebbe prendere in considerazione il valore minimo delle abitazioni civili con stato conservativo normale ovvero, €/mq. 870,00.

C'è da puntualizzare che la zona in cui sono inseriti i fabbricati è soggetta a fattori esterni ed a infrastrutture che a mio parere, insieme a quanto in precedenza esposto, fanno scendere il valore di mercato del 30%, tali fattori sono la presenza di linea ferroviaria a nord; dell'autostrada A4 a sud; sempre a sud è in corso di costruzione la TAV che potrà generare anche rumori significativi; a 150 metri si trova un biodigestore di un'azienda agricola, funzionante da alcuni anni, il quale crea inquinamento acustico e odorigeno; a circa 1 km a nord è presente un impianto di smaltimento rifiuti speciali ove in particolare trattano il fluff col quale durante il processo di smaltimento producono biogas; infine, in adiacenza al suddetto impianto oltre ad una discarica aperta c'è pure un impianto di compostaggio del verde, che provoca ovviamente altri problemi olfattivi.

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della presente stima si ritiene opportuno valutarlo in funzione della superficie, poiché questo appare il parametro più idoneo allo scopo.

3. CONCLUSIONE

In considerazione della posizione degli immobili, sulla scorta di quanto dato in visione, dagli elementi emersi dal sopralluogo, da valutazioni tecniche e da un'accurata ricerca di mercato, il sottoscritto Geom. Abate Dario ritiene che il valore dei terreni in oggetto, possa essere fissato in € 7,68/mq (€ 25.000,00 al più) mentre, il valore dei fabbricati vedasi tabella annessa:

Di conseguenza il valore complessivo del terreno è pari a:

$$\text{Mq. } 11.025,00 \quad \times \quad 7,68 \text{ €/mq.} \quad = \quad \text{€ } 84.672,00$$

Di conseguenza il valore complessivo dei fabbricati è pari a:

	Dimensioni	Superficie	% Commerciale	Sup. Comm.	Valore O.M.I.	Valore €
<u>Appartamento Fg. 9 P.IIIa 75 Sub. 2</u>						
<i>Piano Terra</i>						
Abitazione	12,00 x 5,60	67,20	100	67,20	610,00	40992,00
	12,00 x 6,60	79,20	100	79,20	610,00	48312,00
Fienile	13,00 x 4,50	58,50	50	29,25	610,00	17842,50
Corte	13,00 x 9,00	117,00	5	5,85	610,00	3568,50
	18,00 x 15,50	279,00	5	13,95	610,00	8509,50
<i>Piano Primo</i>						
Abitazione	12,00 x 5,60	67,20	100	67,20	610,00	40992,00
	4,00 x 6,60	26,40	100	26,40	610,00	16104,00
Balcone	11,00 x 1,00	11,00	25	2,75	610,00	1677,50
						<u>177998,00</u>
<u>Autorimessa Fg. 9 P.IIIa 75 Sub. 3</u>						
		35,00	100	35,00	370,00	<u>12950,00</u>

Quota Proprietà pari a 1/8:

$$\text{€ } 275.620,00 \quad \times \quad 1/8 \quad = \quad \text{€ } 34.452,50$$

La cifra di 1/8, però, è un valore meramente ipotetico, atteso che l'immobile non è libero ma gravato di un diritto di abitazione che ne abbatta il valore a prudenzialmente 20/25 mila euro

Dopo aver esposto la suddetta valutazione, si ritiene di aver soddisfatto l'incarico avuto.

Montichiari, li 12 giugno 2025

Il Perito:



Allegati presenti: Estratto Mappa e Estratto P.G.T.



Estratto Mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto P.G.T.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009