

**PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA**

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

Ad evasione incarico conferitomi da parte della Sig.ra:

- [REDACTED]nata a Calcinato (BS) i [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]

[REDACTED] di redigere la Perizia di Stima degli immobili citati in premessa di proprietà della stessa Sig.ra [REDACTED] allo 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 CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono di proprietà della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per una quota parte di 1/8 a seguito di Testamento Olografo del padre

[REDACTED] sono situati nel Comune Censuario di Calcinato e distinti in Mappa come segue:

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |    |                             |        |            |         |                           | ALTRI INFORMAZIONI        |   |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----|-----------------------------|--------|------------|---------|---------------------------|---------------------------|---|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz.               | Qualità Classe |    | Superficie(m <sup>2</sup> ) | Deduz. | Reddito    |         | Dati derivanti da         | Dati Ulteriori            |   |
|    |                     |            |     |                     |                |    | ha are ca                   |        | 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)   |
| 2  | 9                   | 291        |     | -                   | SEM IRR ARB    | 03 |                             | 40     | 90         | IC4A    | Euro 25,56<br>Lire 49.489 | Euro 25,35<br>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<br>Lire 1.392   | Euro 0,71<br>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<br>Lire 363     | Euro 0,19<br>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<br>Lire 1.029   | Euro 0,53<br>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<br>Lire 7.260   | Euro 3,72<br>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) |
| 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 |            |           |        |                  |   | ALTRI 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        | Totali: 302 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte*: 299 m <sup>2</sup> | Euro 569,39<br>Lire 1.102.500 | VIA PRADELLA n. SNC Piano T-1<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Anotazione     |
| 2  | NCT                 | 9      | 75     | 3   |                     |            | C/6       | 4      | 35m <sup>2</sup> | Totali: 35 m <sup>2</sup>   | Euro 65,07<br>Lire 126.000    | VIA PRADELLA n. SNC Piano T-1<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | Anotazione     |

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 sig. [REDACTED] pari ad 1/8, quota indivisa, ed in virtù del fatto che la madre detiene il diritto di abitazione sull'intero 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 sig. [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:**

| <u>Appartamento Fg. 9 P.lia 75 Sub. 2</u> | Dimensioni    | Superficie | % Commerciale | Sup. Comm. | Valore O.M.I. | Valore €         |
|---|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------------|
| <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> |

Autorimessa Fg. 9 P.lia 75 Sub. 3

$$35,00 \quad 100 \quad 35,00 \quad 370,00 \quad \underline{12950,00}$$

**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 abbatte il valore a prudenzialmente 20/25 mila euro**

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

Montichiari, lì 12 giugno 2025

**Il Perito:**



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



Estratto Mappa



Estratto P.G.T.