Studio Tecnico FORESTI Geom. GIOVANNI
Via Manzoni n. 27 ❖ 25050 ❖ PASSIRANO ❖ BS
C.F. FRSGNN58T27L919H ❖ P.Iva 03188890176 ❖ Tel/Fax 0306850394 ❖ Cell 3356933037
STIMA*******

STUDIO TECNICO Gandossi Geom. Carlo
Via Piave n°3 - 25030 – BERLINGO (BS) –
Tel. e fax. 030/9973119 - P.IVA 01801080175 – C.F. GNDCRL57L24L380O
e-mail: info@studiogandossi.it - e-mail certificata: carlo.gandossi@geopec.it

Passirano li 9 ottobre 2020

PERIZIA DI STIMA SINTETICA COMPARATIVA

OGGETTO: Perizia di Stima del patrimonio immobiliare ubicato in Comune di Ome (BS), di proprietà degli Eredi: [redacted]

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Giovanni Foresti, dopo aver effettuato sopraluogo agli Immobili in oggetto e dopo incarico verbale da parte della committenza, rappresentata dall'Avv. [redacted] procede alla presente Perizia di Stima riferita ai Prezzi Medi di Mercato esistenti e comparati con il listino della *"Borsa Immobiliare di Brescia"*, opportunamente corretti in base all'ubicazione, alla vetustà ed allo stato di conservazione.

Detti immobili, costituiti da fabbricati e terreni, ricadono tutti nel Comune di Ome (BS) e saranno singolarmente valutati in riferimento alla propria commerciabilità, destinazione d'uso, collocazione ed identificazione catastale, e precisamente:

1. **Fabbricato ad uso abitazione in Via Martignago, 11 – NCEU Sez. NCT Fg. 15 Map. 43**
2. **Fabbricato ad uso deposito in Via Martignago – NCEU Sez. NCT Fg. 15 Map. 424**
3. **Fabbricato ad uso deposito in Via Martignago – NCEU Sez. NCT Fg. 15 Map. 425**
4. **Fabbricato ad uso deposito in Via Martignago – NCEU Sez. NCT Fg. 15 Map. 426 con area di pertinenza NCT Fg. 15 Map. 54**
5. **Fabbricato ad uso deposito in Via P. Battola – NCEU Sez. NCT Fg. 5 Map. 161 con aree di pertinenza e limitrofe NCT Fg. 5 Mapp. 8-29-117**
6. **Area agricola NCT Fg. 15 Map. 75**
7. **Area agricola NCT Fg. 15 Mapp. 124-126-141**
8. **Area agricola NCT Fg. 14 Mapp. 8-9**
9. **Bosco ceduo montano NCT Fg. 1 Map. 47**

METODO DI STIMA

Si esclude il metodo di stima per "capitalizzazione del reddito" in quanto attualmente gli immobili pur essendo in grado di dare propri redditi si ritiene difficile ed oltremodo opinabile l'individuazione del Tasso di capitalizzazione.
Si applica quindi il metodo di stima per comparazione o valore di mercato in quanto permette di riferirsi a valori e dati certi di seguito descritti.
Tale metodo di stima si applica mettendo in relazione gli immobili da stimare con altri immobili di cui si conosce in modo certo il valore in quanto è già stato determinato e risulta da compravendite assai recenti.
Per condurre detta ricerca si è presa in considerazione la zona del Comune di Ome, dove il sottoscritto porta spesso ad operare nel settore della compravendita, nella stima di immobili e nel mercato immobiliare generale, per cui si presume di avere una buona conoscenza dei valori che questo settore esprime.
Preso quindi in considerazione la compravendita di beni intrinsecamente ed estrinsecamente simili, si può esprimere il seguente giudizio di stima.

1. FABBRICATO AD USO ABITAZIONE in Via Martignago, 11 (Map. 43)

DESCRIZIONE SINTETICA



Trattasi di fabbricato, a tre piani fuori terra, ad uso abitazione con relativa corte di pertinenza di mq. 55.
Detto fabbricato, di antica costruzione, necessita di ristrutturazione edilizia ad esclusione del tetto che fu ricostruito negli anni '2000; il tutto costituito da:
- al piano terra: cucina, pranzo, bagno, scala, portico e corte esclusiva con piccolo ripostiglio
- al piano primo: soggiorno, n. 2 camere e scala
- al piano secondo: n. 2 camere, loggia con scala e piccolo ripostiglio

L'intero edificio presenta uno scarso stato di manutenzione e mostra finiture del tipo popolare riferite all'epoca di costruzione.

UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato in oggetto è ubicato nella zona periferica del Comune di Ome in Località "Martignago" con omonima Via al civico n. 11, zona collinare ben esposta che ricade nel vigente PGT in zona NAF *"Nuclei d'antica formazione"* di cui art. 18 delle *Norme Tecniche di Attuazione.*

Il tutto, come meglio identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Brescia con i seguenti dati:

CF – Sez. NCT – Fg. 15 – Map. 43 – Cat. A/2 – Cl. 1 – Vani 8 – Rendita €. 204,93

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE

La *"superficie commerciale convenzionale"* è data dalla superficie principale dell'immobile a cui vanno sommate le superfici secondarie di accessori diretti e indiretti opportunamente ragguagliate in riferimento a coefficienti riduttivi.

Piano Terra:					
- abitazione	mq. 59,00	*	1.00	=	mq. 59,00
- portico + scala	mq. 40,00	*	0.25	=	mq. 10,00
- corte di pertinenza	mq. 55,00	*	0.10	=	mq. 5, 50
Piano Primo:					
- abitazione	mq. 90,00	*	1.00	=	mq. 90,00
- scala	mq. 10,00	*	0.25	=	mq. 2,50
Piano Secondo:					
- abitazione	mq. 59,00	*	1.00	=	mq. 59,00
- loggia + scala + rip.	mq. 40,00	*	0.25	=	mq. 10,00
Totale superficie commerciale convenzionale					**mq. 236,00**

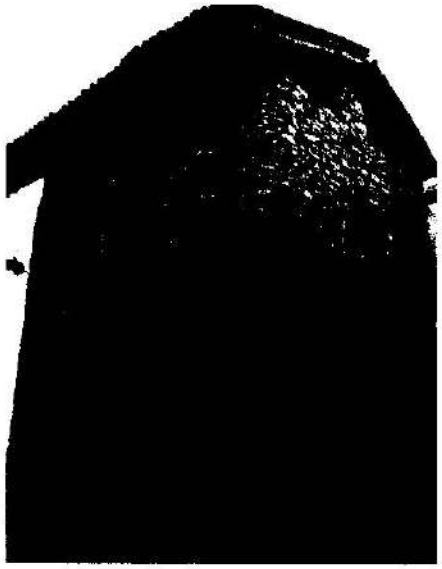
VALUTAZIONE

In relazione a quanto sopra dichiarato e in base alla conoscenza personale della zona e ai "prezzi medi di mercato" esistenti, nonché al listino della *"Borsa Immobiliare di Brescia"*, il sottoscritto attribuisce quale **Prezzo Medio di Mercato €. 550,00 / mq.**, quindi:

- **mq. 236,00 * €. 550,00 = €. 129.800,00**

2. FABBRICATO AD USO DEPOSITO in Via Martignago, snc (Map. 424)

DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi di fabbricato, a due piani fuori terra, ad uso deposito/cantina.

Detto fabbricato, di antica costruzione, necessita di ristrutturazione edilizia radicale; il tutto costituito da:

- al piano terra: deposito in stanza unica adibita a cantina con torchio fisso
- al piano primo: deposito in stanza unica con accesso al piano con scala esterna a pioli

L'intero edificio presenta uno stato di degrado assoluto, tetto e soletta in legno con stabilità precarie e necessitano di un intervento immediato.

UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato in oggetto è ubicato nella zona periferica del Comune di Ome in Località "Martignago" con omonima Via, zona collinare ben esposta che ricade nel vigente PGT in zona NAF *"Nuclei d'antica formazione"* di cui art. 18 delle *Norme Tecniche di Attuazione.*

Il tutto, come meglio identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Brescia con i seguenti dati:

Sez. NCT – Fg. 15 – Map. 424 – Cat. C/2 – Cl. 1 Consist 88 – Rendita €. 99,99

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE

La *"superficie commerciale convenzionale"* è data dalla superficie principale dell'immobile a cui vanno sommate le superfici secondarie di accessori diretti e indiretti opportunamente ragguagliate in riferimento a coefficienti riduttivi.

Piano Terra:					
- Deposito	mq. 59,94	*	1.00	=	mq. 59,94
Piano Primo:					
- Deposito	mq. 59,94	*	0.50	=	mq. 29,97
Totale superficie commerciale convenzionale					**mq. 89,91**

VALUTAZIONE

In relazione a quanto sopra dichiarato e in base alla conoscenza personale della zona e ai "prezzi medi di mercato" esistenti, nonché al listino della *"Borsa Immobiliare di Brescia"*, il sottoscritto attribuisce quale **Prezzo Medio di Mercato €. 300,00 / mq.**, quindi:

- **mq. 89,91 * €. 300,00 = €. 26.973,00**

3. FABBRICATO AD USO DEPOSITO in Via Martignago, snc (Map. 425)

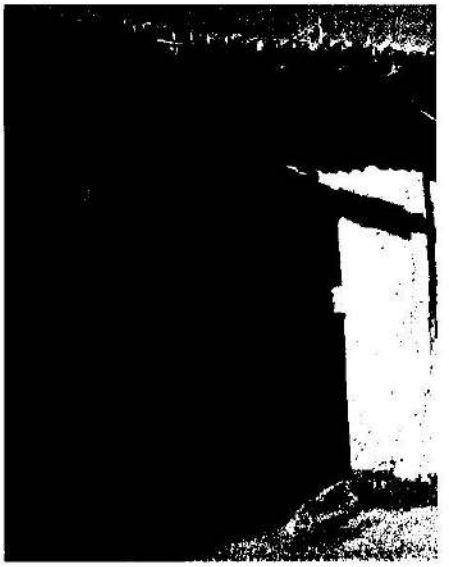
DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di fabbricato, a due piani fuori terra, ad uso ex stalla a piano terra e fienile al piano primo.

Detto fabbricato, di antica costruzione, necessita di ristrutturazione edilizia radicale; il tutto costituito da:

- al piano terra: ex stalla in stanza unica
- al piano primo: fienile in stanza unica con accesso al piano con scala a pioli

L'intero edificio presenta uno stato di degrado assoluto, tetto e soletta in legno con stabilità precarie e necessitano di un intervento immediato.



UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato in oggetto è ubicato nella zona periferica del Comune di Ome in Località "Martignago" con omonima Via, zona collinare ben esposta che ricade nel vigente PGT in zona NAF *"Nuclei d'antica formazione"* di cui art. 18 delle *Norme Tecniche di Attuazione*.

Il tutto, come meglio identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Brescia con i seguenti dati:

Sez. NCT – Fg. 15 – Map. 425 – Cat. C/2 – Cl. 1 Consist 75 – Rendita €. 85,22

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE

La *"superficie commerciale convenzionale"* è data dalla superficie principale dell'immobile a cui vanno sommate le superfici secondarie di accessori diretti e indiretti opportunamente ragguagliate in riferimento a coefficienti riduttivi.

Piano Terra:					
- Deposito	mq. 50,25	*	1.00	=	mq. 50,25
Piano Primo:					
- Deposito	mq. 50,25	*	0.50	=	mq. 25,13
Totale superficie commerciale convenzionale					**mq. 75,38**

VALUTAZIONE

In relazione a quanto sopra dichiarato e in base alla conoscenza personale della zona e ai "prezzi medi di mercato" esistenti, nonché al listino della *"Borsa Immobiliare di Brescia"*, il sottoscritto attribuisce quale **Prezzo Medio di Mercato €. 300,00 / mq.**, quindi:

- **mq. 75,38 * €. 300,00 = €. 22.614,00**

4. FABBRICATO AD USO DEPOSITO in Via Martignago, snc (Map. 426) con area di pertinenza (Map. 54)

DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi di fabbricato a piano unico ad uso portico/deposito.

Detto fabbricato, di antica costruzione, è un portico aperto su tre lati, lo stato di manutenzione è buono, la copertura necessita di eventuale manutenzione ordinaria, il tutto costituito da:

- al piano terra: portico adibito a portico.
- l'unità immobiliare comprende corte pertinenziale di circa 130 mq senza pavimentazioni completamente recintata.
- limitrofo a questo vi è il mappale 54 direttamente collegato coltivato a prato.

UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato in oggetto è ubicato nella zona periferica del Comune di Ome in Località "Martignago" con omonima Via, zona collinare ben esposta che ricade nel vigente PGT in zona NAF *"Nuclei d'antica formazione"* di cui art. 18 delle *Norme Tecniche di Attuazione.*

Il tutto, come meglio identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Brescia con i seguenti dati:
Sez. NCT – Fg. 15 – Map. 426 – Cat. C/2 – Cl. 1 Consist 35 – Rendita €. 39,77
Fg. 15 – Map. 54 – Qualità SEMINATIVO classe 1 Superficie mq 1.220

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE

La *"superficie commerciale convenzionale"* è data dalla superficie principale dell'immobile a cui vanno sommate le superfici secondarie di accessori diretti e indiretti opportunamente ragguagliate in riferimento a coefficienti riduttivi.

Piano Terra:

- Portico (con area)	mq.	35,60	*	1.00	=	mq. 35,60

Totale superficie commerciale convenzionale **mq. 35,60**

VALUTAZIONE

In relazione a quanto sopra dichiarato e in base alla conoscenza personale della zona e ai "prezzi medi di mercato" esistenti, nonché al listino della *"Borsa Immobiliare di Brescia"*, anche in considerazione del fatto che l'immobile ha una corte esclusiva, il sottoscritto attribuisce quale **Prezzo Medio di Mercato €. 300,00 / mq. per il fabbricato, €. 15,00/mq per il terreno (mappale 54),** quindi:

- **mq. 35,60 * €. 250,00 = €. 8.900,00**
- **mq. 1.220 * €. 15,00 = €. 18.300,00**

Totale € 27.200,00

5. FABBRICATO AD USO DEPOSITO in Via P. Battola, snc (Map. 161) con area di pertinenza e limitrofe (Mapp. 29-8-117)



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di fabbricato, a due piani fuori terra, ad uso deposito.

Detto fabbricato, di antica costruzione, necessita di ricostruzione edilizia radicale; il tutto costituito da:

- al piano terra: stalla in stanza unica con relativa area di pertinenza
- al piano primo: fienile in stanza unica con accesso al piano con scala a pioli

L'intero edificio presenta uno stato di degrado assoluto, tetto e soletta in legno con stabilità precarie e parzialmente crollato e necessitano di un intervento immediato.

Nella zona limitrofa all'edificio sono presenti tre mappali adibiti a prato stabile e a bosco ceduo.

Il mappale 29 censito catastalmente come vigneto in realtà è un prato.

UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato in oggetto è ubicato nella zona periferica del Comune di Ome in via P. Battola, zona collinare ben esposta che ricade nel vigente PGT in zona: Il fabbricato classificato in "Residenza extraagricola di valore paesistico ambientale – r*", i terreni mappale 29-117 classificati in "Area agricola di salvaguardia e Area di salvaguardia", il mappale 8 classificato in " area di salvaguardia con Area boscata.

Il tutto, come meglio identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Brescia con i seguenti dati:

Sez. NCT – Fg. 5 – Map. 161 – Cat. C/2 – Cl. 1 Consist 47 – Rendita €. 53,40

Fg. 5 – Map. 29 – Qualità VIGNETO classe 2 Superficie mq 2.030

Fg. 5 – Map. 117 - Qualità PRATO classe 3 Superficie mq 670

Fg. 5 – Map. 8 - Qualità BOSCO CEDUO classe 2 Superficie mq 2.610

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE

La "superficie commerciale convenzionale" è data dalla superficie principale dell'immobile a cui vanno sommate le superfici secondarie di accessori diretti e indiretti opportunamente ragguagliate in riferimento a coefficienti riduttivi.

Piano Terra:						
- Deposito	mq.	32,92	*	1.00	=	mq. 32,92
Piano Primo:						
- Deposito	mq.	32,92	*	0.50	=	mq. 16,46
Totale superficie commerciale convenzionale						mq. 49,38

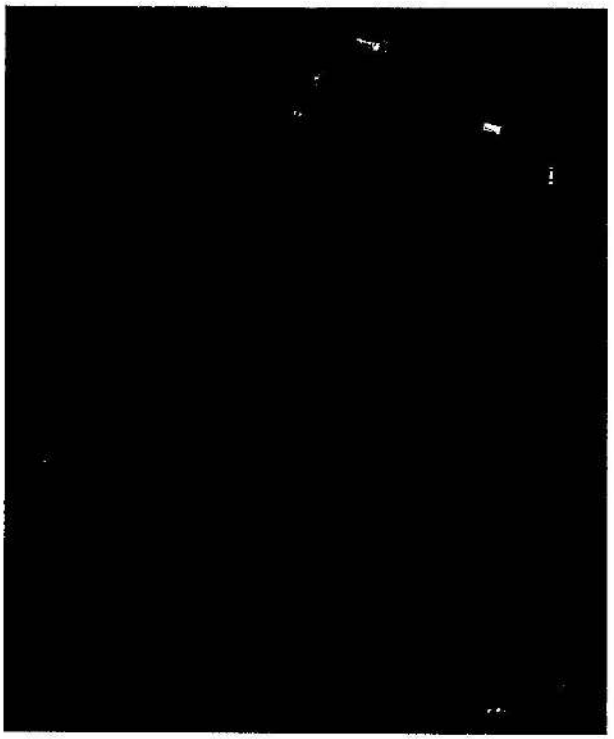
VALUTAZIONE

In relazione a quanto sopra dichiarato e in base alla conoscenza personale della zona e ai "prezzi medi di mercato" esistenti, nonché al listino della "Borsa Immobiliare di Brescia", il sottoscritto attribuisce quale Prezzo Medio di Mercato €. 150,00/mq il fabbricato con relativa pertinenza €. 5,00/mq per il terreno vicino al fabbricato, €. 1,00/mq per i terreni più spostati, quindi:

- **mq. 49,38 * €. 150,00 = €. 7.407,00**
- **mq. 2.030 * €. 5,00 = €. 10.150,00**
- **mq. 3.280 * €. 1,00 = €. 3.280,00**

Totale € 20.837,00

6. AREA AGRICOLA (Map. 75)



DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di area agricola, all'incirca pianeggiante, a forma rettangolare ed attualmente coltivata a prato stabile (anche se risulta catastalmente censita come vigneto) con la presenza, in lato est, di alcuni alberi. Vi si accede tramite strada sterrata vicinale posta in lato nord.

UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area in oggetto è ubicata nella zona periferica del Comune di Ome in Località "Martignago", zona collinare ben esposta che ricade nel vigente

PGT in zona AM *"Aree di protezione ambientale e paesistica"* di cui art. 43 delle *Norme Tecniche di Attuazione* e soggetta al seguente vincolo: *Art. 50 NTA - Criteri di fattibilità geologica – classe "2a".*

Detta area risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Brescia con i seguenti dati:

CT – Fg. 15 – Map. 75 – Vigneto di Cl. 1 – Ha. 0.33.00 – R.D. €. 51,13 – R.A. €. 23,01

VALUTAZIONE

In relazione a quanto sopra dichiarato e in base alla conoscenza personale della zona e ai "prezzi medi di mercato" esistenti, nonché al listino della *"Borsa Immobiliare di Brescia"*,

il sottoscritto attribuisce quale **Prezzo Medio di Mercato €. 12,00 / mq.**, quindi:

- **mq. 3.300 * €. 12,00 = €. 39.600,00**

7. AREA AGRICOLA (Mapp. 124-126-141)



DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di area agricola, con lieve pendio, a forma irregolare dove il map. 126 funge da passaggio carraio tra il map. 124 ed il map. 141, attualmente risulta coltivata a prato stabile e vi si accede tramite strada sterrata vicinale posta in lato nord del map. 1214.

Il map. 141 confina a sud-est con un canale per lo scolo delle acque piovane.

UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area in oggetto è ubicata nella zona periferica del Comune di Ome in Località "Martignago", zona collinare ben esposta che ricade nel vigente PGT in zona AM "Aree di *protezione ambientale e paesistica"* di cui art. 43 delle *Norme Tecniche di Attuazione* e soggetta ai seguenti vincoli: *VINCOLO AMBIENTALE (D.Lgs. 42/2004) - Art. 50 NTA - Criteri di fattibilità geologica – classe "2a", e per il solo map. 141 - Art. 50 NTA - FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA R.I.M (Reticolo Idrico Minore).*

Dette aree risultano identificate presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Brescia con i seguenti dati:

CT – Fg. 15 – Map. 124 – Semin. Arbor. di Cl. 1 – Ha. 0.24.60 – R.D. €. 19,69 – R.A. €. 17,15

CT – Fg. 15 – Map. 126 – Semin. Arbor. di Cl. 1 – Ha. 0.03.30 – R.D. €. 2,64 – R.A. €. 2,22

CT – Fg. 15 – Map. 141 – Prato di Cl. 1 – Ha. 0.14.50 – R.D. €. 8,99 – R.A. €. 7,49

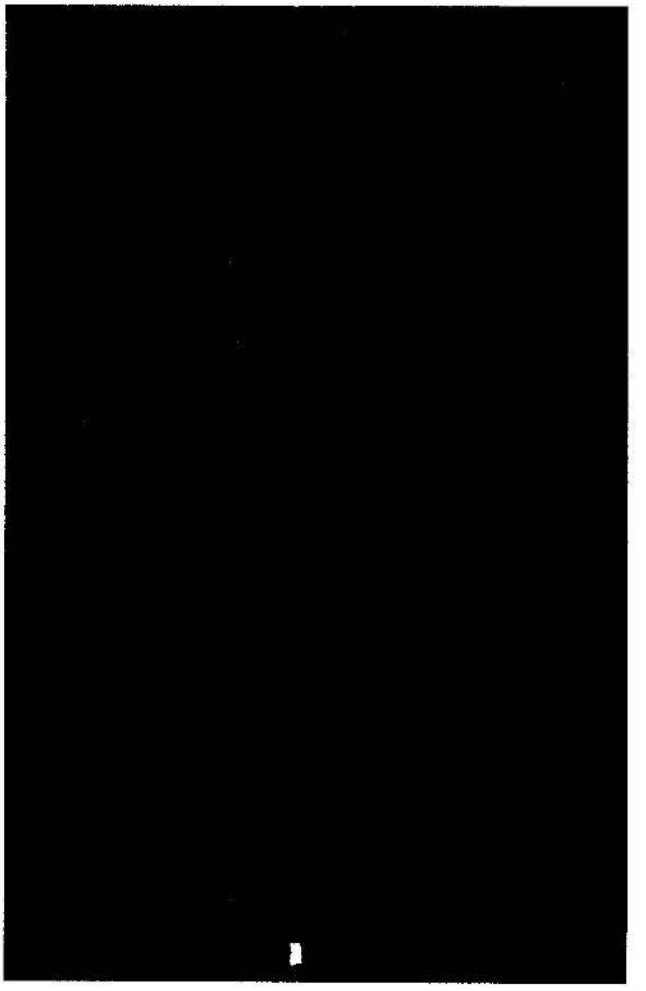
Con superficie complessiva di mq. 4240

VALUTAZIONE

In relazione a quanto sopra dichiarato e in base alla conoscenza personale della zona e ai "prezzi medi di mercato" esistenti, nonché al listino della *"Borsa Immobiliare di Brescia"*, il sottoscritto attribuisce quale **Prezzo Medio di Mercato €. 10,00 / mq.**, quindi:

- **mq. 4.240 * €. 10,00 = €. 42.400,00**

8. AREA AGRICOLA (Mapp. 8-9)



DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di n. 2 aree agricole distinte limitrofe e separate da un'area identificata dalla particella n. 10, entrambe con lieve pendio a forma irregolare, attualmente risultano coltivate a prato stabile (anche se risultano catastalmente censite come vigneto), vi si accede tramite strada sterrata vicinale posta in lato nord.

Il map. 8 confina in lato est con il "*Torrente Martignago*",.mentre il map. 9 risulta attraversato centralmente, da nord a sud, da un canale per lo scolo di acque piovane ed alberato su entrambe le rive che divide la parte collinare con la parte più pianeggiante.

UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le area in oggetto sono ubicate nella zona periferica del Comune di Ome in Località "Martignago", zona collinare con buona esposizione e ricadono nel vigente PGT in zona AM *"Aree di protezione ambientale e paesistica"* di cui art. 43 delle *Norme Tecniche di Attuazione* e parte in zona ANT Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (Art. 44 NTA) e soggette ai seguenti vincoli: *VINCOLO AMBIENTALE (D.Lgs. 42/2004) - Art. 50 NTA - FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) - Art. 50 NTA - Criteri di fattibilità geologica – classe "4c", "4a" e "2a":*

Dette aree risultano identificate presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Brescia con i seguenti dati:

CT – Fg. 14 – Map. 8 – Vigneto di Cl. 3 – Ha. 0.39.50 – R.D. €. 45,90 – R.A. €. 22,44

CT – Fg. 14 – Map. 9 – Vigneto di Cl. 2 – Ha. 0.76.60 – R.D. €. 106,81 – R.A. €. 49,45

Con superficie complessiva di mq. 11610

VALUTAZIONE

In relazione a quanto sopra dichiarato e in base alla conoscenza personale della zona e ai "prezzi medi di mercato" esistenti, nonché al listino della *"Borsa Immobiliare di Brescia"*, il sottoscritto attribuisce quale **Prezzo Medio di Mercato €. 11,00 / mq.**, quindi:

- **mq. 11.610 * €. 11,00 = €. 127.710,00**

10. BOSCO CEDUO MONTANO (Map. 47)

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di bosco in località montana (monte Cimarone) con posizione attualmente incerta in quanto collocato nei pressi della zona militare "Polveriera", per cui la richiesta del foglio di mappa può essere inoltrata solo con idonea giustificazione presso il "*Ministero della Difesa*". Al fine della valutazione, comunque si precisa che avendo recentemente operato ed assistito, in zona, alla compravenda di boschi cedui simili, si presume di avere una buona conoscenza del valore di mercato che questo settore esprime.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Detto bosco risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Brescia con i seguenti dati:

CT – Fg. 1 – Map. 47 – Bosco Ceduo di Cl. 2 – Ha. 1.18.70 – R.D. €. 27,59 – R.A. €. 1,23

VALUTAZIONE

In relazione a quanto sopra dichiarato e in base alla conoscenza personale della zona e ai "prezzi medi di mercato" esistenti, nonché al listino della *"Borsa Immobiliare di Brescia"*, il sottoscritto attribuisce quale **Prezzo Medio di Mercato €. 1,00 / mq.**, quindi:

- **mq. 11.870 * €. 1,00 = €. 11.870,00**

VALUTAZIONE TOTALE €. 449.004,00

I TECNICI INCARICATI

Foresti Geom. Giovanni – Gandossi Geom. Carlo

FIRMA DIGITALE