



COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

Via Carebbio 32 - Cap. 25046 - P.I. 00724650981 - C.F. 82001930179

Tel. 030/7750750 - Fax 030/725008

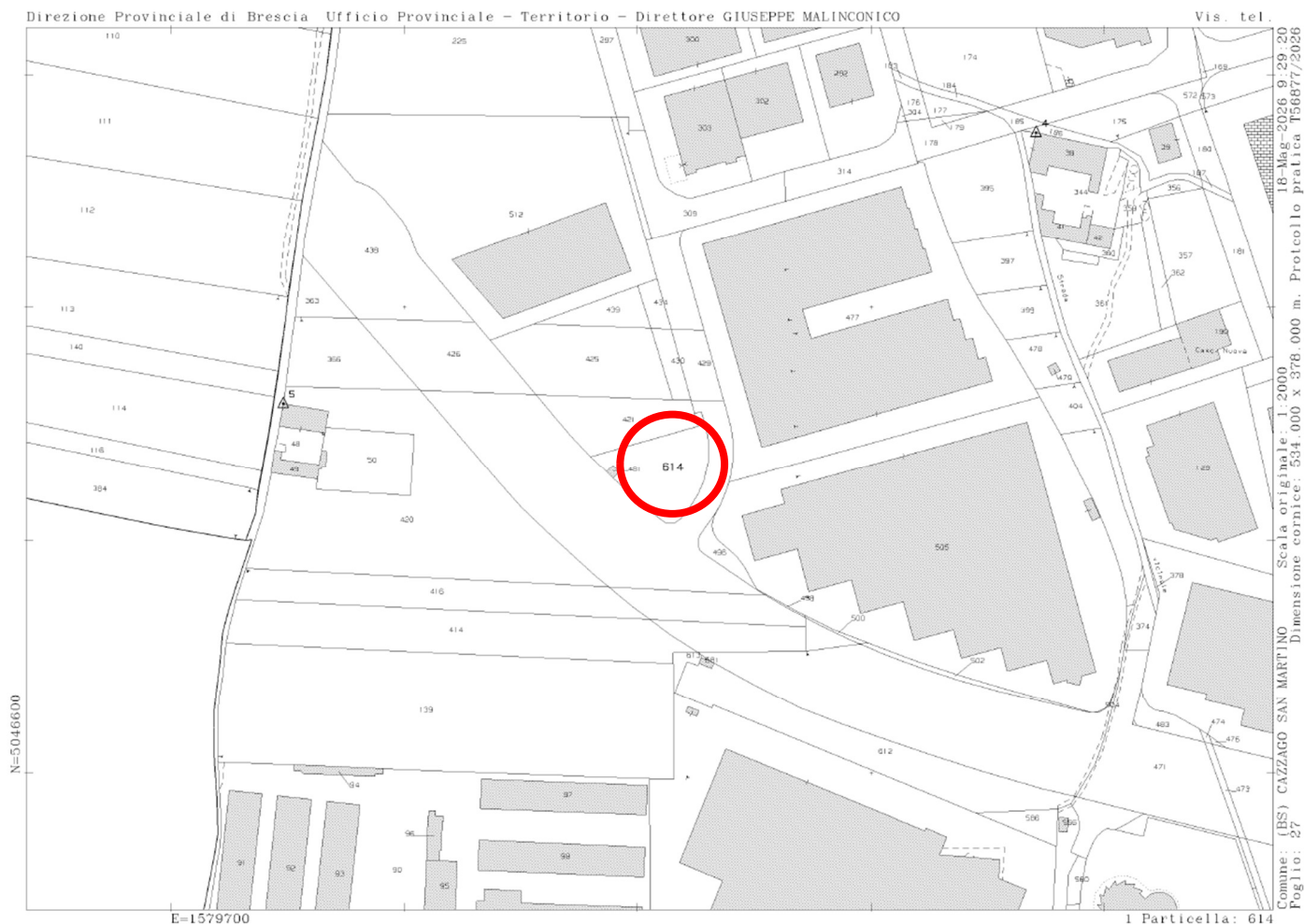
E-mail: municipio@comune.cazzago.bs.it sito comune: www.comune.cazzago.bs.it

PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE OGGETTO DI ALIENAZIONE AI SENSI DEL R.D. 827 DEL 23 MAGGIO 1924

ubicazione via Sandro Pertini - foglio 27, mappale 614

45.569335, 10.023656

La sottoscritta, dott.ssa Nadia Torcoli, istruttore tecnico presso l'Area Tecnica Lavori Pubblici, Manutenzioni e Patrimonio del Comune di Cazzago San Martino, in esecuzione della delibera avente ad oggetto "RICOGNIZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' SUSCETTIBILI DI ALIENAZIONE O VALORIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 133/2008 E APPROVAZIONE DELLA MODIFICA DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E/O VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI – TRIENNIO 2026/2028 – E DELLE RELATIVE PERIZIE DI STIMA", ha effettuato sopralluogo per redigere la seguente valutazione dell'area inserita nel piano di valorizzazione individuata in nella planimetria seguente:



CRITERIO DI STIMA

La stima è stata effettuata assumendo quale principale parametro di riferimento i prezzi fissati con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 28 giugno 2010 per il calcolo IMU, ritenuti congrui e sostanzialmente allineati ai valori correnti di mercato rilevati nella medesima zona.

Tale congruità è stata verificata mediante confronto con i valori delle offerte di mercato attuali, relative a beni concorrenti per ubicazione, destinazione urbanistica e caratteristiche dimensionali, nonché con i valori di alienazione di aree comunali ubicate nella stessa zona dell'area oggetto di perizia, applicando, in considerazione degli specifici parametri tecnici e qualitativi delle aree, opportuni coefficienti correttivi in aumento o in diminuzione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di stima, meglio individuato nell'allegato planimetrico, si trova in via Pertini, in Cazzago San Martino.

Attualmente, come si vede dalla documentazione fotografica allegata, l'area è destinata a verde.

L'area è di proprietà del Comune di Cazzago San Martino in forza di atto pubblico del 18/01/2005 quale atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito, rep. 157316 del Pubblico ufficiale Mondello Manuela - Trascrizione n. 4681.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 14/02/2005.

Catastalmente l'area è iscritta al catasto terreni, al foglio 27, mappale 614, qualità incolto sterile di mq 1.231,00, derivante da variazione del 16/06/2026 Pratica n. BS0176858 in atti dal 17/06/2026 (n. 167354.1/2026).

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

PGT VIGENTE

Nel Piano delle Regole dell'attuale strumento urbanistico comunale, Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 07 aprile 2016, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e concorsi n. 25 del 22 giugno 2016, l'area è classificata come Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

PGT APPROVATO

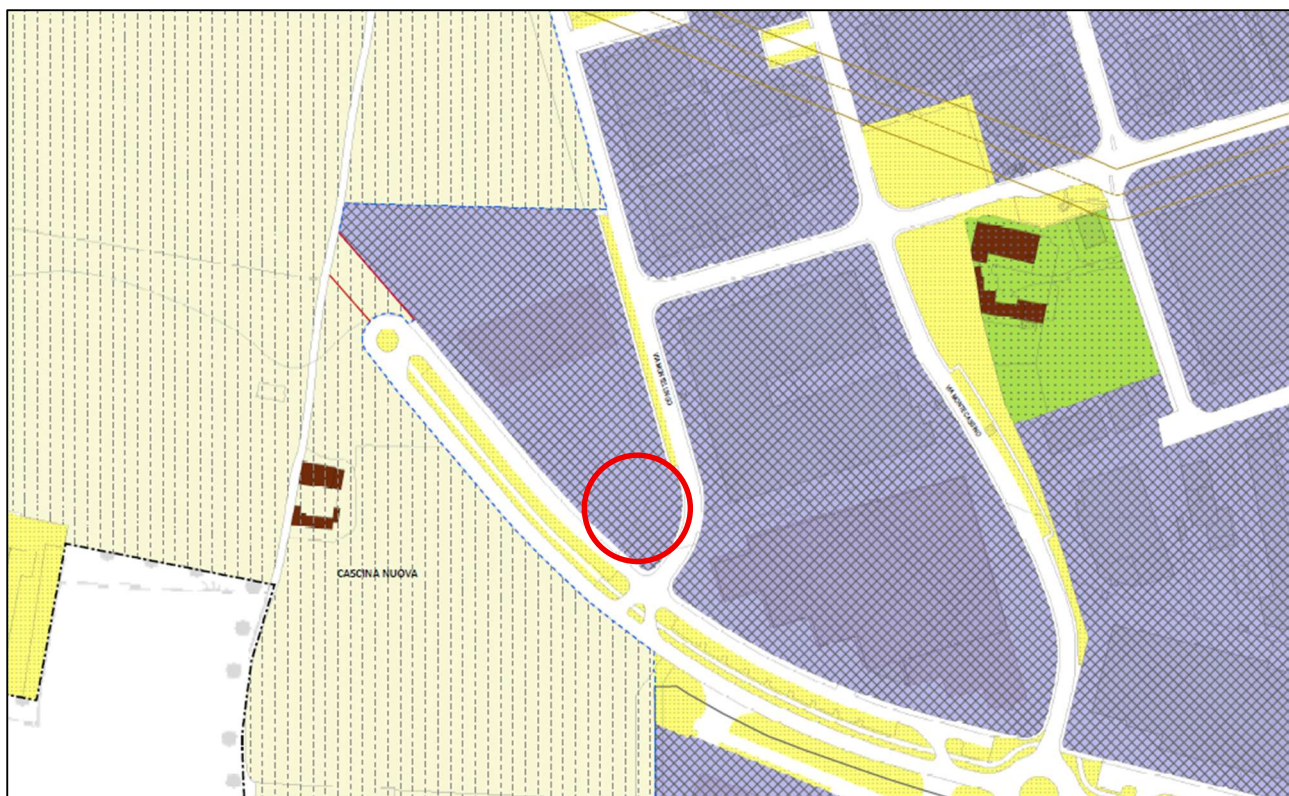
Nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 27/10/2025 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 04/05/2026, attualmente in regime di salvaguardia, l'area è classificata come segue:

- **Piano delle regole**

Ambiti produttivi consolidati



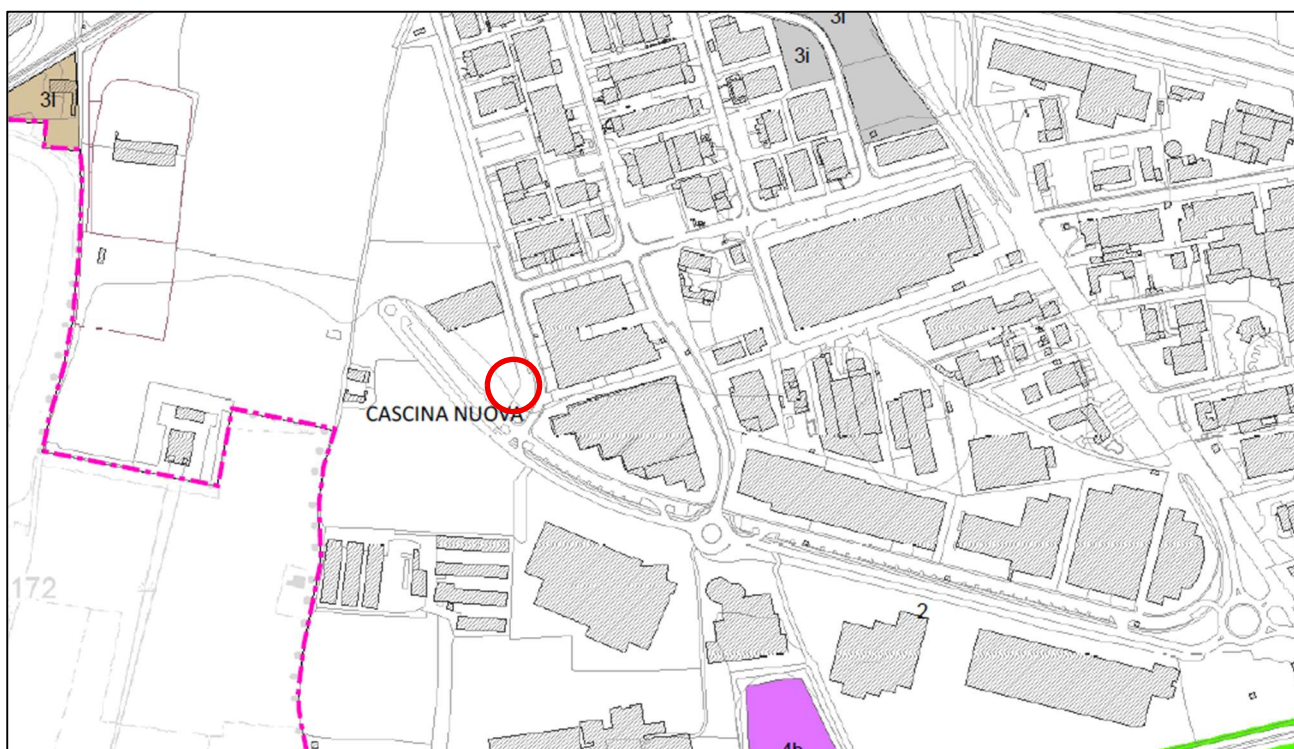
Ambiti produttivi consolidati



- **Componente geologica**

Nello studio geologico (carta della fattibilità geologica per le azioni di piano) l'area ricade in:

Classe 2: - Area pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono generalmente buone; il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque medio-alto



CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

2	2 - Area pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono generalmente buone; il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque medio-alto
---	---

----- Confine comunale

- **Piano dei Servizi**
Ambiti urbanizzati



VINCOLI GRAVANTI SULLE AREE

L'area in oggetto non risulta sottoposta a vincoli, né a vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 né a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267;

GIUDIZIO DI STIMA

Da quanto sopra si ritiene di procedere alla valutazione dell'area come meglio individuata perimetralmente nell'estratto di mappa catastale allegata la quale fa fede per l'individuazione del bene oggetto di perizia.

Considerato il terreno in esame, l'entità dello stesso, la località ed il suo posizionamento, le particolari e differenziate destinazioni urbanistiche, la sua particolare dimensione e conformazione, l'appetibilità del terreno, e considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci la sottoscritta ritiene di assegnare il seguente valore da intendersi, **a corpo**.

Si intende per "a corpo" (art. 1538 cod. civ.) la determinazione del valore in relazione all'immobile nella sua globalità e non in quanto connotato da specifici aspetti dimensionali (superficie, cubatura).

VALORE DI PERIZIA

via Pertini - fg. 27 - mappale 614

superficie mq. 1.231 (la superficie indicata è unicamente in chiave di migliore identificazione del bene)

valore indicativo attribuito al mq. 120,00 (a scopo informativo)

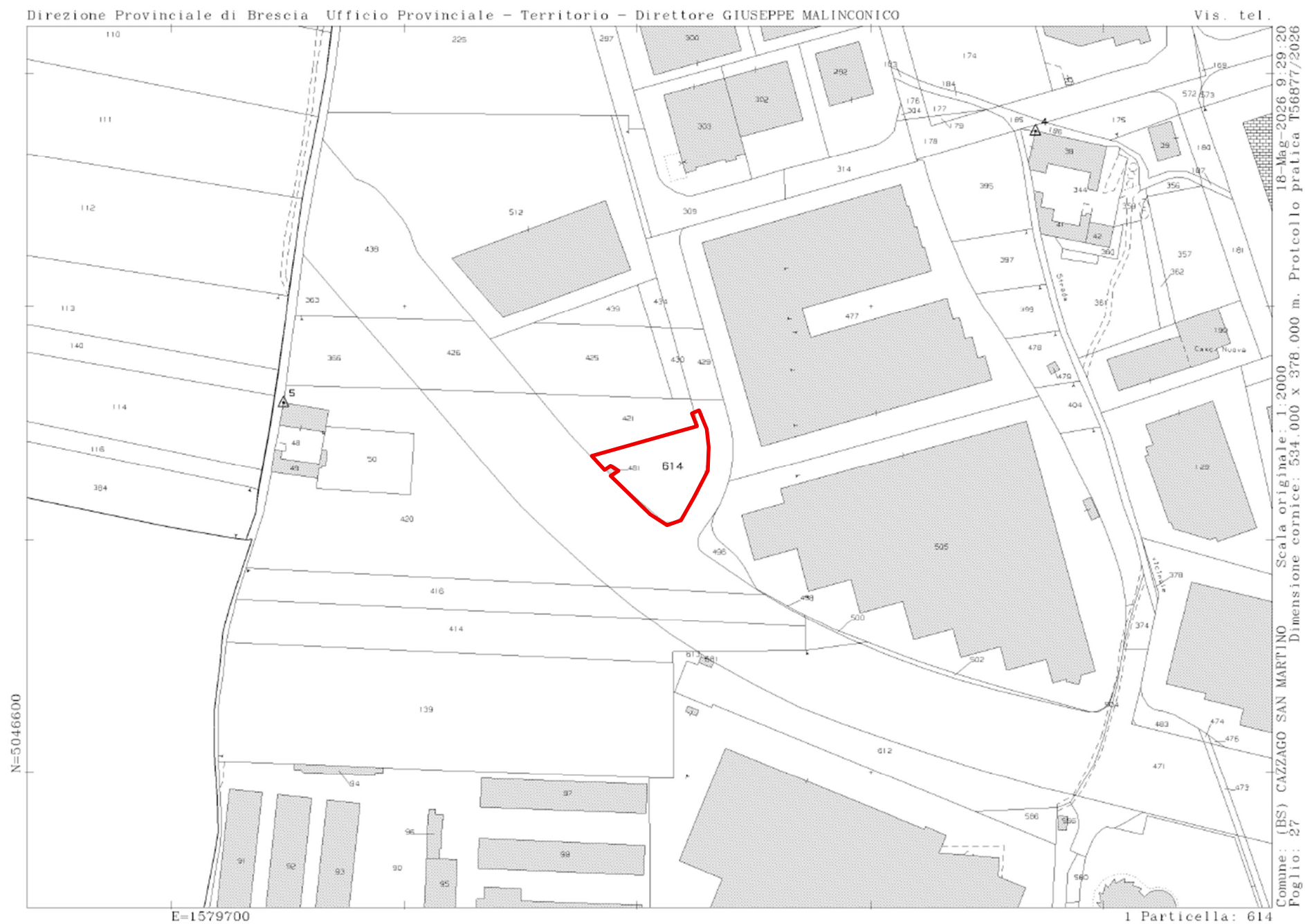
VALORE DEL BENE A CORPO € 147.720,00

Il Tecnico
(dott.ssa Torcoli Nadia)

Si allega:

- estratto mappa con individuazione area oggetto di perizia
- visura catastale
- documentazione fotografica

Estratto mappa con individuazione area oggetto di perizia (fuori scala) - colore rosso



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 18/06/2026

Data: 18/06/2026 Ora: 9.10.35

Segue

Visura n.: T79738 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAZZAGO SAN MARTINO (Codice:C408)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 27 Particella: 614

INTESTATO

1	COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO sede in CAZZAGO SAN MARTINO (BS)	82001930179*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 17/06/2026

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/06/2026 Pratica n. BS0176858 in atti dal 17/06/2026 VERIFICA D'UFFICIO (n. 167354.1/2026)	
1	27	614		-	INCOLT STER	12 31		Dominicale Euro 0,00	Agrario Euro 0,00		
Notifica						Partita					
Annotazioni		di studio: Variazione su istanza di parte del 08/06/2026 acquisita agli atti al prot. n. BS0167354 del 2026 variato di qualità su richiesta di parte									

Relitto di strada pubblica dal 14/05/2026

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	27	614		-	RELIT STRAD	12 31				Variazione del 14/05/2026 Pratica n. BS0135403 in atti dal 14/05/2026 presentato il 14/05/2026 (n. 135403.1/2026)
Notifica		Partita					RS			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:27 Particella:*

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 18/06/2026

Data: 18/06/2026 Ora: 9.10.35

Fine

Visura n.: T79738 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 16/06/2026

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO sede in CAZZAGO SAN MARTINO (BS)	82001930179*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/06/2026 - VERIFICA D'UFFICIO n. 176858.1/2026 - Pratica n. BS0176858 in atti dal 17/06/2026	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Documentazione fotografica



