



# COMUNE DI PRALBOINO

Provincia di Brescia

## UFFICIO TECNICO

Settore Patrimonio

### AREA AD USO PARCHEGGIO (ex P.L. N. 22) S.P. 102

# “RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA”

AREA AD USO PARCHEGGIO PROSPICIENTE LA S.P. 102 – EX. P.L. N. 22

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL LOTTO:

LOTTO UNICO	FG. 10 - MAPP. 291 (parte) - 297	SUPERFICIE MQ. 4000
-------------	----------------------------------	---------------------

Pralboino, 21.02.2024



Il Tecnico Comunale  
(Geom. Gelmini Enzo)

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 28-02-2024

#### STUDIO TECNICO COMUNALE

Via Veronica Gambarà n. 14

25020 – PRALBOINO (BS)

Tel. 030.954129 - Fax. 030.9547397

e-mail. [edilizia@comune.pralboino.bs.it](mailto:edilizia@comune.pralboino.bs.it)

## 1 - PREMESSA

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico del Sindaco del Comune di Pralboino in riferimento al piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari che verrà approvato dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione, con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato.

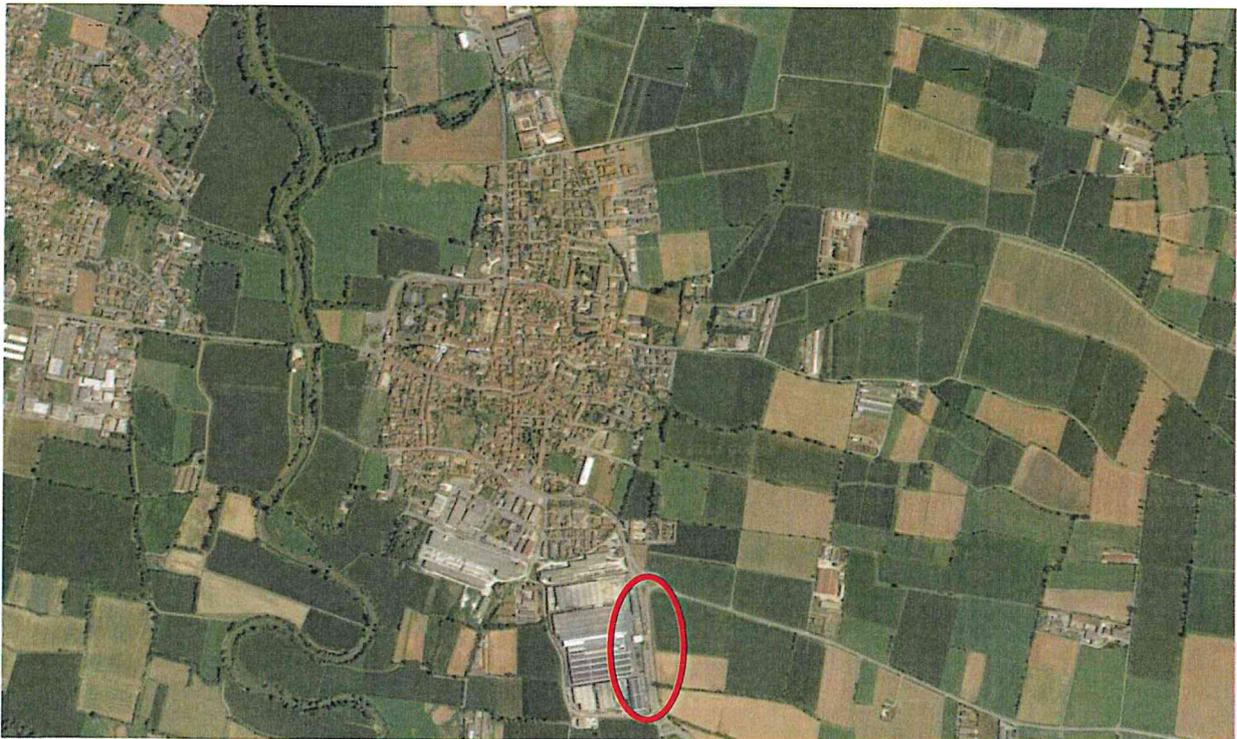
La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità, l'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 16.02.2024 -

## PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA, DESCRIZIONE E CONSISTENZE.

#### 1.1 Ubicazione e Caratteristiche della Zona.

L'area oggetto della presente stima è una porzione di area attualmente destinata a Standard/Parcheggio pubblico ceduta nel 2007 al Comune di Pralboino nell'ambito del Piano di Lottizzazione individuato con il P.L.U. n. 22, denominato "LE GERE", situato in zona periferica sud/est nel Comune di Pralboino, all'interno della zona destinata alle attività produttive, prospiciente la S.P. 102.



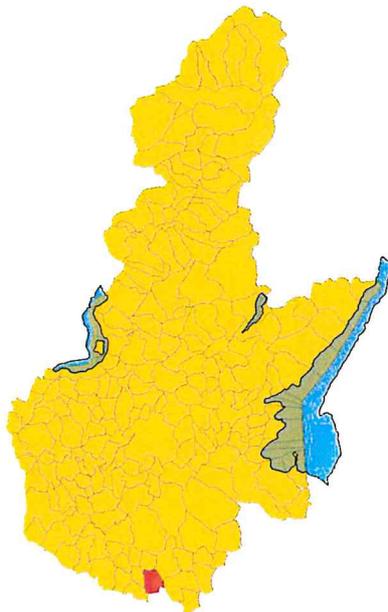
*Macrolocalizzazione - fonte Google Maps*

Pralboino è un piccolo Comune della Provincia di Brescia, completamente pianeggiante, posto un zona sud del territorio provinciale a confine con la Provincia di Cremona e distante rispettivamente 34 km da Brescia e 24 km da Cremona. Si sviluppa su 17 kmq circa, con una popolazione di 2900 abitanti circa.

Confina con il Comune di Pavone del Mella, Gottolengo, Gambara, Ostiano, Seniga e Milzano. Dal punto di vista infrastrutturale viario il Comune è attraversato dalle Strade Provinciali n. 7 Bagnolo Mella - Seniga, n. 64 Borgo San Giacomo - Gambara e n. 102 Pralboino - Ostiano, oltre che da un fitto reticolo di strade comunali.

Pralboino è un Comune a prevalente vocazione agricola con scarsa presenza di attività produttive, ad eccezione di un'industria per la produzione di materiale metallico.

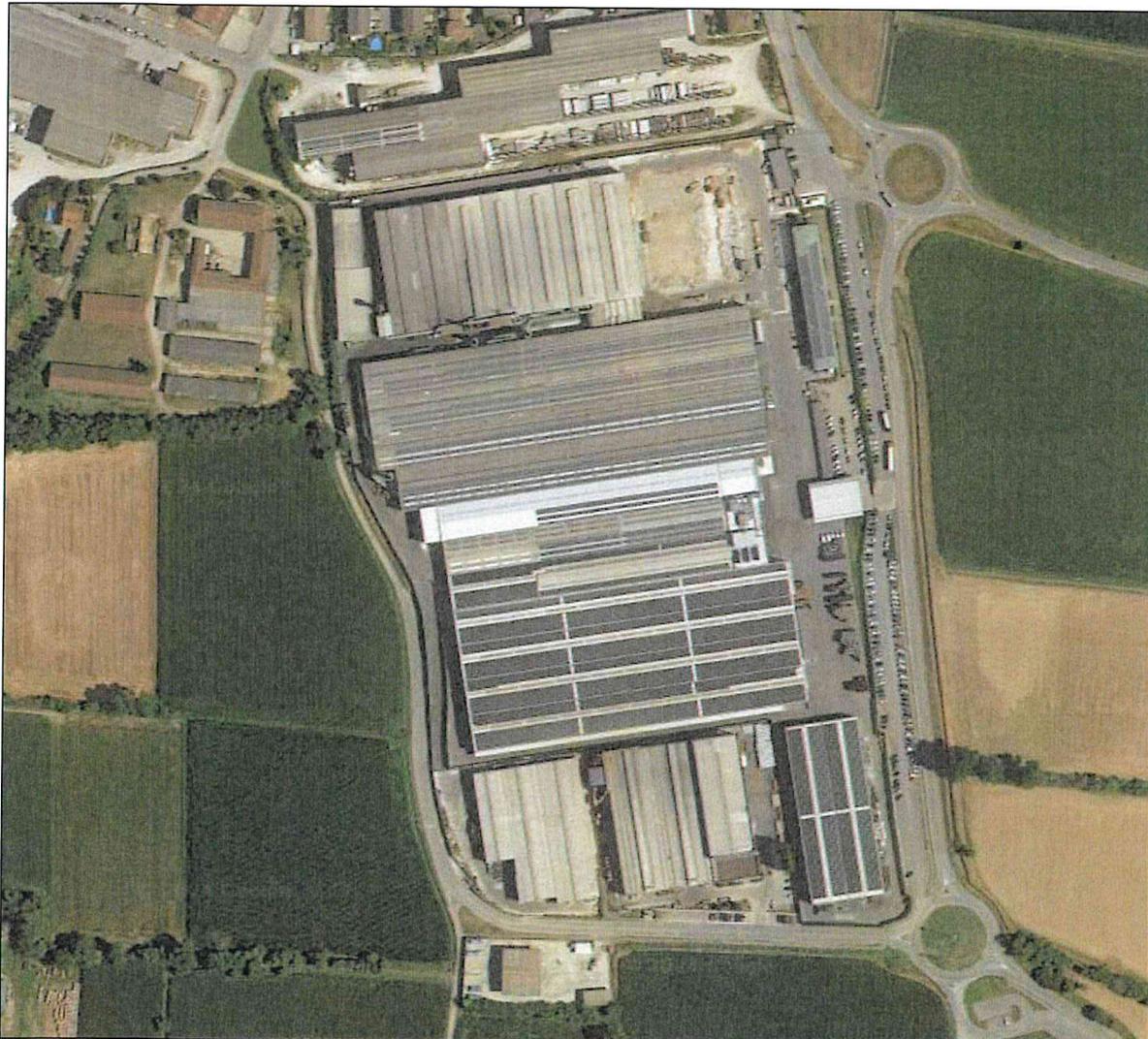
Il centro abitato di Pralboino è caratterizzato da un nucleo storico di antica formazione. A est ed a ovest del nucleo storico si sono sviluppate nel corso degli anni modeste zone di espansione residenziali, mentre a sud ed a nord si è sviluppata la zona destinata alle attività produttive.



*Posizione del Comune di Pralboino nella Provincia di Brescia*

### ***1.2 Caratteristiche Immobile***

– L'immobile, come suddetto, posto in Comune di Pralboino, in zona periferica sud/est del Capoluogo, all'interno della zona destinata alle attività produttive, in Via Kennedy e prospiciente la S.P. 102, è costituito da una porzione di area utilizzata esclusivamente ad uso parcheggio pubblico utilizzato prevalentemente dai dipendenti delle attività in loco.

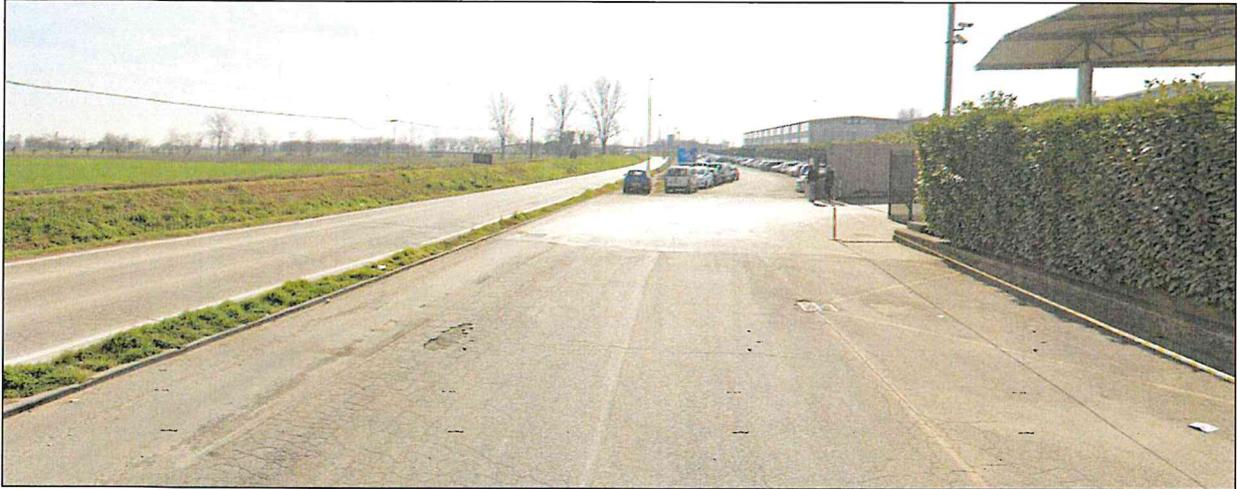


*Vista Complessiva - fonte Google Maps*

### 1.3 Consistenza

Per quanto concerne la consistenza dell'immobile oggetto di perizia, la superficie è stata rilevata in loco mediante misurazioni sommarie con apposizione di picchetti in ferro che costituiranno punti di riferimento per la redazione del tipo di frazionamento dell'area oggetto della presente stima per una superficie complessiva di circa mq. 4.000 di cui:

- mq. 2.080 da stralciare dall'area facente parte del terreno censito al N.C.T. al Foglio n. 10 con il mappale n. 291.
- mq. 1.920 identificata come area censita al N.C.T. al Foglio n. 10 con il mappale n. 297.



*Vista parcheggio - Ingresso principale Ditta Foma (mapp. 297)*



*Vista parcheggio - Ingresso principale Ditta Foma (mapp. 291)*



*Vista parcheggio dall'ingresso in Via Natale Bernardi - Rotonda "Le Gere"*

## PARTE II - DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

### 2 DATI IDENTIFICATIVI

#### 2.1 Dati catastali del Comparto

L'immobile oggetto della presente relazione descrittiva estimativa, nella sua consistenza complessiva è attualmente destinato a parcheggio pubblico e risulta censito nel Comune Censuario di Pralboino, come segue:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI PRALBOINO						
<i>Fg.</i>	<i>mappale</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Sup.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
10	291	Seminativo irriguo	2	mq. 3.610	€. 30,76	€. 35,42
10	297	Seminativo irriguo	2	mq. 1.920	€. 16,36	€. 18,84

INTESTAZIONE IMMOBILE		
<i>Dati anagrafici</i>	<i>Codice Fiscale</i>	<i>Diritti e oneri reali</i>
Comune di Pralboino	88002380172	Proprietà 1/1



*Estratto mappa fg. 10 - Comune di Pralboino*

Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto della presente Relazione Descrittiva Estimativa sarà necessario procedere alla presentazione di idoneo Atto di Aggiornamento Catastale (Tipo di frazionamento).

#### 2.2 Confini

NORD : FG. 10 mapp. 152 - Proprietà Soc. In.Im. Iniziative Immobiliari

EST : Strada Provinciale n. 102

SUD : Strada Comunale Via Natale Bernardi

OVEST : Fg. 10 mapp. 152 - Proprietà Soc. In.Im. Iniziative Immobiliari

### 2.3 - Verifica urbanistica ed Edilizia

Trattasi di area sottoposta a Piano Esecutivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 02.11.2005 e regolato dalla convenzione urbanistica stipulata dal Notaio Dott. Mario Brunelli di Brescia con atto Rep. n. 69241 e Racc. n. 20013, per l'attuazione dello stesso piano, registrata a Brescia il 27.12.2005 al n. 10798, serie 1T, trascritta a Brescia il 28.12.2005 al n. 75577/Reg. Gen e al n. 46206/Reg. Part.

Opere di urbanizzazione autorizzate con Permesso di Costruire n. 07/2006, rilasciato in data 12.02.2006, definitivamente ultimate e regolarmente collaudate in data 12.12.2006 -

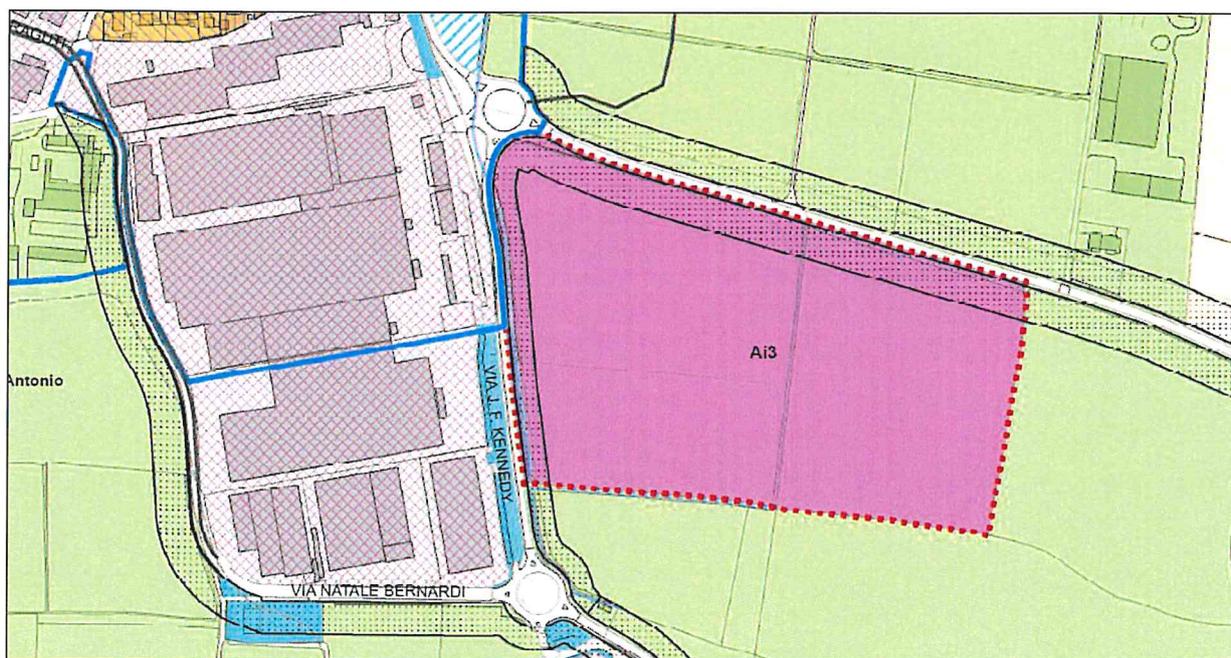
### 2.4 Titolo di Proprietà

Piena proprietà del Comune di Pralboino pervenuta allo stesso con atto di cessione a titolo gratuito di strade e standard urbanistici stipulato dal Notaio Dott. Mario Brunelli di Brescia in data 10.12.2007, con atto Rep. n. 72310 e Racc. n. 21258, registrato a Brescia il 04.01.2008 al n.43, serie 1T, trascritto a Brescia il 07.01.2008 al n. 465/Reg. Gen e al n. 314/Reg. Part.

### 2.5 Dati urbanistici

Il Comune di Pralboino si è dotato, ai sensi della L.R. n.12/2005 e s.m.i. del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 13 del 26.06.2013 e pubblicato sul BURL n. 19 del 07.05.2014. Successivamente il Consiglio Comunale con deliberazione n. 02 del 18.02.2019 ha approvato la prima variante al PGT vigente, divenuta esecutiva a seguito della pubblicazione dell'avviso avvenuta sul BURL n. 26 del 26.06.2019 di Regione Lombardia.

L'area nel suo complesso risulta inserito nel vigente Piano di Governo del Territorio come segue: - Piano delle Regole Nella Tavola "R1 - Classificazione del territorio comunale: tessuto urbano ed extraurbano" come "Servizi pubblici e di interesse pubblico generale esistenti".



Estratto dalla Tavola R.1 del P.d.R.

## PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

### 3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

#### 3.1 Generalità

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati:

- il più probabile Valore di Mercato
- il più probabile Valore di Capitalizzazione
- il più probabile Valore di Produzione
- il più probabile Valore di Trasformazione
- il più probabile Valore Complementare
- il più probabile Valore di Surrogazione

### ***3.2 Scelta del metodo di stima***

L'Amministrazione Comunale ha espresso la necessità di effettuare una valutazione economica ai fini di una valorizzazione ed alienazione dell'immobile.

Per cui lo scopo della stima si identifica con la determinazione del valore venale dell'immobile.

La stima si fonda su un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fasi fondamentali, tra di loro indipendenti ed autonome:

- Fase I: Individuazione dell'appropriato aspetto economico, capace di risolvere in modo logico ed obiettivo il caso di stima ed i reali rapporti economico - giuridici intercorrenti tra persone, cose e fatti implicati nella stima;
- Fase II: Ricerca del procedimento estimativo, idoneo a risolvere equamente la situazione dell'aspetto economico assunto. Ogni procedimento assunto è razionale purché porti al risultato esatto e cioè a quello più attendibile;
- Fase III: Individuazione dei dati elementari necessari per risolvere il procedimento prescelto. I dati necessari possono essere:
  - a) di fatto, e cioè direttamente misurabili o accertabili (sia tecnici sia economici);
  - b) ipotetici, e cioè quelli stimabili nell'assunzione di determinare ipotesi.

Nel caso in esame, a parere dello scrivente, si ritiene applicabile il MCA - Market Comparison Approach, ovvero un procedimento di stima immobiliare noto e diffuso in tutto il mondo, consistente nell'individuare il prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc...), basandosi quindi sulla rilevazione dei dati sulle quotazioni immobiliari, ai quali andranno applicati degli "aggiustamenti" sistematici in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

### ***3.3 Processo di stima***

Nel caso in argomento non si dispone di dati di riferimento (aree destinate a Servizi), che consentano di dedurre il valore dell'appezzamento di terreno per Comparazione Diretta con altre aree ad analoga destinazione e di prezzo noto, ma esistono dati di mercato relativi ad aree edificabili circostanti.

Visto l'esito delle indagini effettuate sul valore del mercato immobiliare nella zona di riferimento per beni aventi le medesime caratteristiche dell'area oggetto di stima e sulla base dell'interrogazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, nonché ai valori attribuiti i fini IMU per l'anno 2023 per aree similari destinate a servizi pubblici, risulta un valore di €. 25,00/mq.

### 3.4 Conclusion

A conclusione delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell'incarico conferito dall'Amministrazione Comunale, per la determinazione del più probabile Valore di Mercato, relativo ad una porzione di area attualmente destinata a Standard/Parcheggio pubblico, posta nel Comune di Pralboino, in zona periferica sud/est del capoluogo, all'interno della zona destinata alle attività produttive, Via Kennedy in fregio alla S.P. n. 102, tenuto conto che la medesima area è totalmente priva di capacità edificatoria e sulla stessa non potranno essere edificati immobili di qualsiasi genere, dall'esito degli accertamenti e dei dati reperiti a seguito del sopralluogo e degli atti catastali vigenti, della destinazione urbanistica, dello stato di manutenzione degli impianti e della sede stradale esistente che necessita di un intervento di manutenzione e che dopo approfondita disamina dello Strumento Urbanistico vigente la stessa area potrà essere utilizzata dalla proprietà confinante in lato ovest come parcheggio privato dei propri dipendenti, della situazione economica che investe il settore immobiliare, con specifico riferimento al percorso metodologico adottato, fatti gli opportuni ragguagli, si esprime il seguente Parere Estimale.

Ai fini del Valore di Mercato relativo all'area catastalmente identificata nel Comune Censuario di Pralboino, al foglio n. 10 con i mappali n. 291 (parte) e n. 297, si ritiene appropriato attribuire un valore di stima di €. 20,00/mq. corrispondente ad un valore complessivo dell'area come segue:

mq. 4.000,00 x €. 20,00/mq. = €. 80.000,00

che comunque viene attribuito a corpo anche se in sede di frazionamento la superficie complessiva considerata di mq. 4.000, potrà variare fino ad un massimo di mq. 100 in eccesso o in difetto il valore attribuito è pari ad €. 80.000,00 (Euro ottantamila/00).

Il valore riportato prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi od occulti non menzionati nella presente Relazione.

#### Allegati :

- Documentazione fotografica
- Estratto mappa
- Visure catastali

Pralboino, 21.02.2024

  
Il Tecnico Comunale  
(Geom. Germini Enzo)

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto inizio parcheggio e accesso alla ditta Foma



Vista zona parcheggio da lato nord



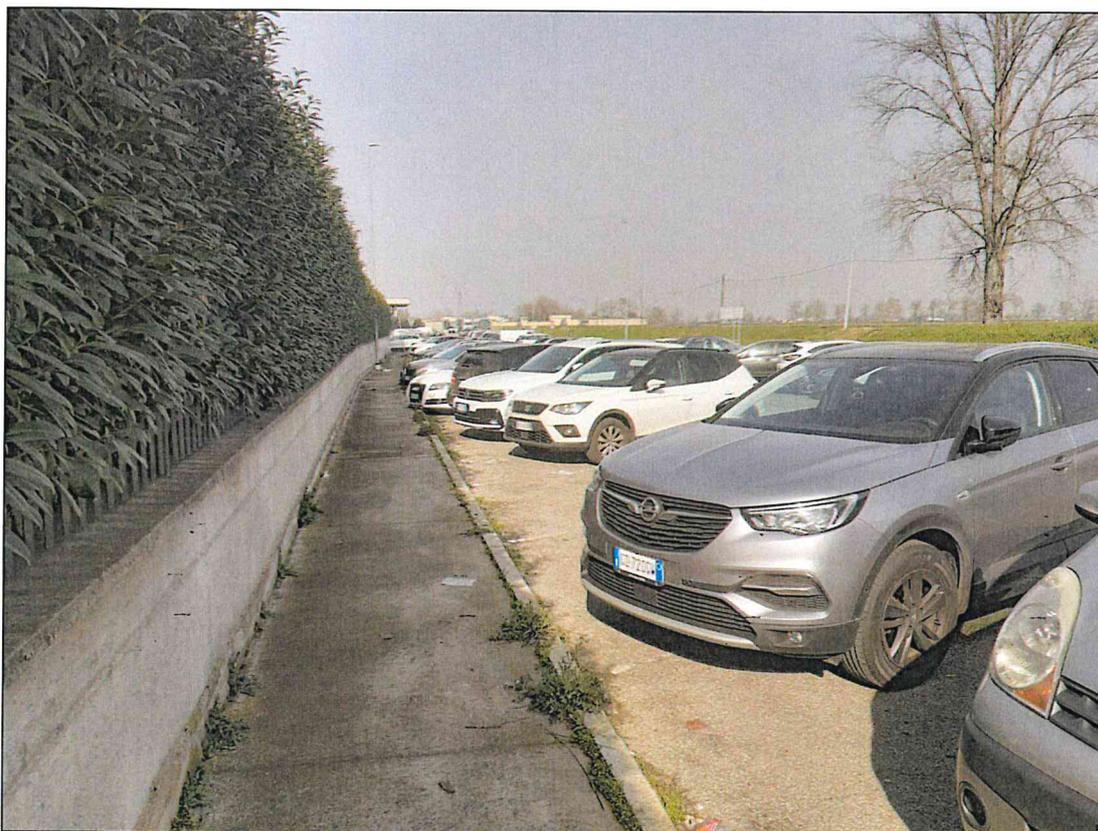
Vista centrale del parcheggio



Vista ingresso parcheggio lato sud



Vista marciapiede lato ovest del parcheggio



Vista ex. ingresso Foma nella parte centrale del parcheggio



Vista S.P. 102 in lato nord del parcheggio

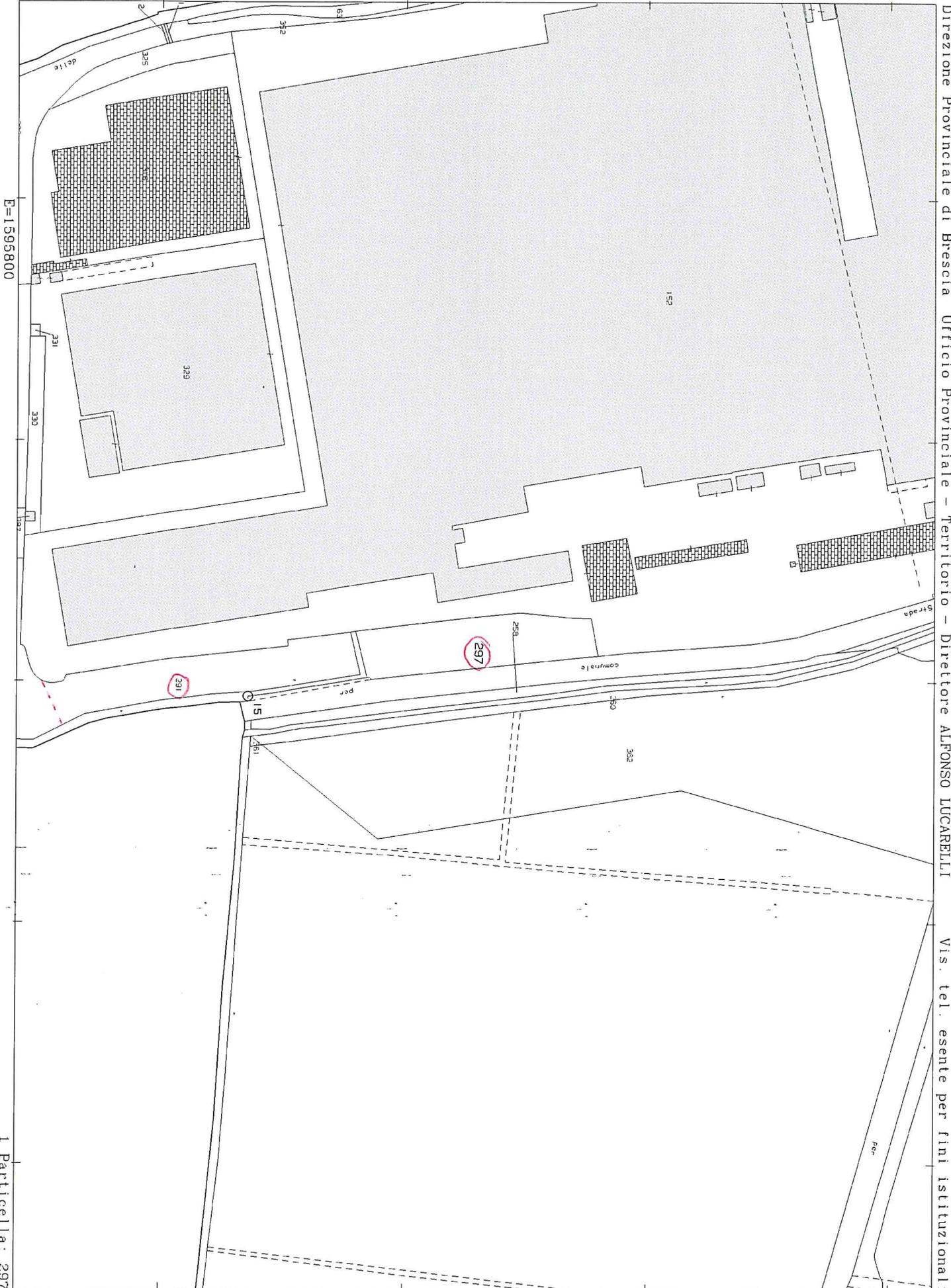


Vista S.P. 102 in lato sud del parcheggio



*Il Tecnico Comunale*  
*(Geom. Gemini Enzo)*

N=5012400

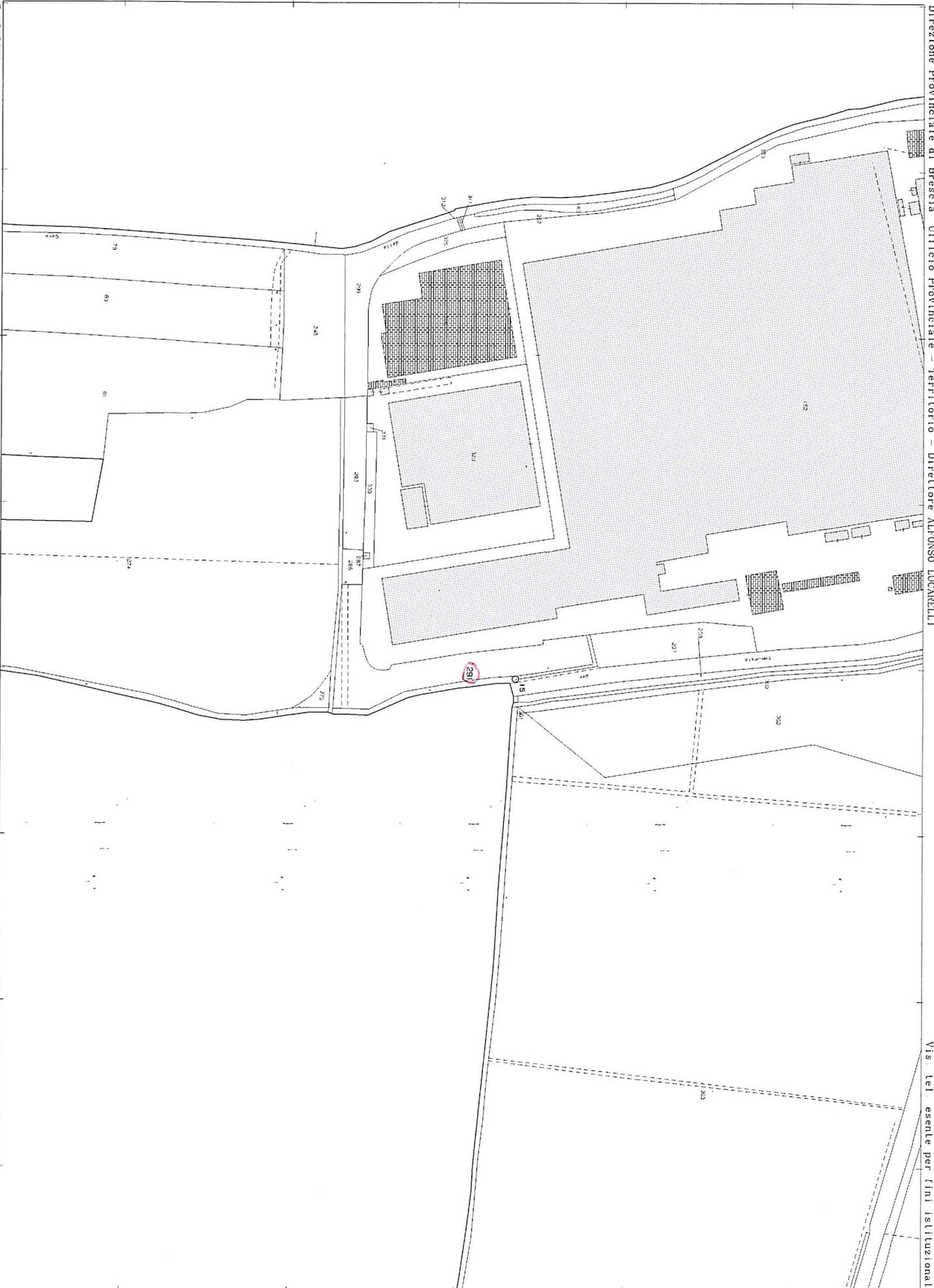


Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO LUCARELLI

Vis. tel. esente per fini istituzionali

E=1595800

1 Particella: 297



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/11/2023

**Dati identificativi:** Comune di PRALBOINO (G977) (BS)

Foglio 10 Particella 291

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 30,76

agrario Euro 35,42

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: I18B<sup>a</sup>)

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Superficie: 3.610 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 13/02/2007 Pratica n. BS0010304 in atti dal 13/02/2007 (n. 10304.1/2007)

---

> **Dati identificativi**

Comune di PRALBOINO (G977) (BS)

Foglio 10 Particella 291

FRAZIONAMENTO del 13/02/2007 Pratica n.  
BS0010304 in atti dal 13/02/2007 (n. 10304.1/2007)

---

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 30,76

agrario Euro 35,42

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: I18B<sup>a</sup>)

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Superficie: 3.610 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 13/02/2007 Pratica n.  
BS0010304 in atti dal 13/02/2007 (n. 10304.1/2007)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

---

> 1. COMUNE DI PRALBOINO  
(CF 88002390172)

sede in PRALBOINO (BS)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/12/2007 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 72310 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 317.1/2008 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 08/01/2008

---

Visura telematica esente per fini istituzionali

---

Legenda

a) I18B: Consorzio roggia s. giovanna

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 29/11/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/11/2023**

**Dati identificativi:** Comune di PRALBOINO (G977) (BS)

Foglio 10 Particella 297

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 16,36

agrario Euro 18,84

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: I18A<sup>3)</sup>

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Superficie: 1.920 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 13/02/2007 Pratica n. BS0010304 in atti dal 13/02/2007 (n. 10304.1/2007)

---

> **Dati identificativi**

Comune di PRALBOINO (G977) (BS)

Foglio 10 Particella 297

FRAZIONAMENTO del 13/02/2007 Pratica n.  
BS0010304 in atti dal 13/02/2007 (n. 10304.1/2007)

---

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 16,36

agrario Euro 18,84

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: I18A<sup>3)</sup>

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Superficie: 1.920 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 13/02/2007 Pratica n.  
BS0010304 in atti dal 13/02/2007 (n. 10304.1/2007)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI PRALBOINO  
(CF 88002390172)

sede in PRALBOINO (BS)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/12/2007 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 72310 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 316.1/2008 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 08/01/2008

-- *Visura telematica esente per finistituzionali*

Legenda

a) I18A: Consorzio roggia s. giovanna