

## GIUDIZIO PERITALE



**IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO (BS)  
VIA SANTIGARO**

**COMMITTENTE: COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO**

**Aggiornamento 12/07/2021**

**E**  
COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO  
Comune di San Felice del Benaco  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N. 0007087/2021 del 12/07/2021  
Firmatario: Michele Castelli

## Indice

1. INTRODUZIONE .....	Pagina 3
2. IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE .....	Pagina 3
3. DATI CATASTALI.....	Pagina 7
4. PROPRIETA'.....	Pagina 7
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	Pagina 7
6. STATO DI MANUTENZIONE .....	Pagina 9
7. SITUAZIONE LOCATIVA .....	Pagina 9
8. OSSERVAZIONI DEL PERITO .....	Pagina 9
9. VALUTAZIONE .....	Pagina 9
10. CONCLUSIONI .....	Pagina 12

## ALLEGATI:

Allegato 1: Documentazione fotografica;

Allegato 2: Estratto di Mappa e Visure Catastali;

**E**

COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO  
Comune di San Felice del Benaco

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N. 0007087/2021 del 12/07/2021  
Firmatario: Michele Castelli



## GIUDIZIO PERITALE

### 1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto Castelli geom. Michele, nato a Brescia il 27/04/1969 residente in Piazzale Porto Dusano al civico n.6 a Manerba Del Garda (Bs), iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 6229, è incaricato dal Sig.ra Francesca Notartomaso, in qualità di Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune di San Felice del Benaco, in Provincia di Brescia, a seguito della Determinazione n.18 del 03/03/2021, di esprimere il presente giudizio peritale al fine di:

*determinare il valore di alienazione di un'area di proprietà della Pubblica Amministrazione come di seguito meglio descritta.*

### 2. IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### 2.1 *Tipologia dell'immobile e destinazione d'uso:*

Area sostanzialmente pianeggiante o in leggero declivio libera da manufatti in condizioni di sostanziale abbandono, occupata da alberature, erba e rovi di crescita spontanea tanto da assimilarne alla vista ad un'area boschiva.

#### 2.2 *Descrizione dei beni:*

Oggetto del presente giudizio peritale è una porzione di area catastalmente censita come Bosco Ceduo confinante in lato est con la ampia strada di servizio del complesso industriale artigianale posto in località Sanitigaro, in lato sud con proprietà terza identificata da un'area recintata comprendente un edificio ad uso artigianale, in lato ovest

E

COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO  
Comune di San Felice del Benaco

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0007087/2021 del 12/07/2021

Firmatario: Michele Castelli

3

un terreno libero da manufatti ed in lato nord ancora un porzione di area libera e una cabina ENEL

## **2.2 Ubicazione:**

L'area è posta in comune di San Felice del Benaco (Bs) e sita lungo la via Santigaro, senza numero civico, ubicata a sinistra dell'edificio posto nella stessa via al civico n.30.

Siamo nella zona artigianale/industriale nota col nome di Santigaro, nella parte nord-ovest del territorio Comunale.

La si raggiunge uscendo la centro del paese di San Felice in direzione ovest seguendo le indicazioni verso Brescia, Salò Cunettone-Campoverde e appunto la zona artigianale

Santigaro. E' comodo inoltre arrivare in zona provenienti dall'Autostrada A4 Milano - Venezia, uscendo al casello di Brescia Est si imbocca la SS45 BIS in direzione Trento - Riva del Garda. Arrivati nella galleria che conduce verso Salò c'è l'uscita verso la località Cunettone. Qui arrivati si imbocca, a sinistra, la via che conduce verso Salò. Superata una prima rotonda che porta verso la località Zette alla rotatoria successiva si imbocca la via sulla destra in direzione San Felice. Poco dopo una rotatoria regola il traffico verso la zona artigianale di Santigaro. Si imbocca quindi la via verso destra, la si percorre per circa 200 mt e poi si imbocca, sulla destra un'ampia via che in leggera salita, costeggiata a destra e sinistra da capannoni, va verso la collina che "chiude" il comparto.

L'area in perizia la si trova alla sommità di questa via, dove troviamo, proprio di fronte a noi, il civico n.30. La strada svolta a sinistra e, sulla destra, finita la cancellata del edificio al civico 30 si intravede una cabina elettrica. E' il lotto di terreno tra la cabina elettrica e la cancellata di un nuovo insediamento artigianale/industriale.

*Si vedano di seguito gli estratti da Google maps, stradali e satellitari, ad identificare la posizione dell'area in discorso.*

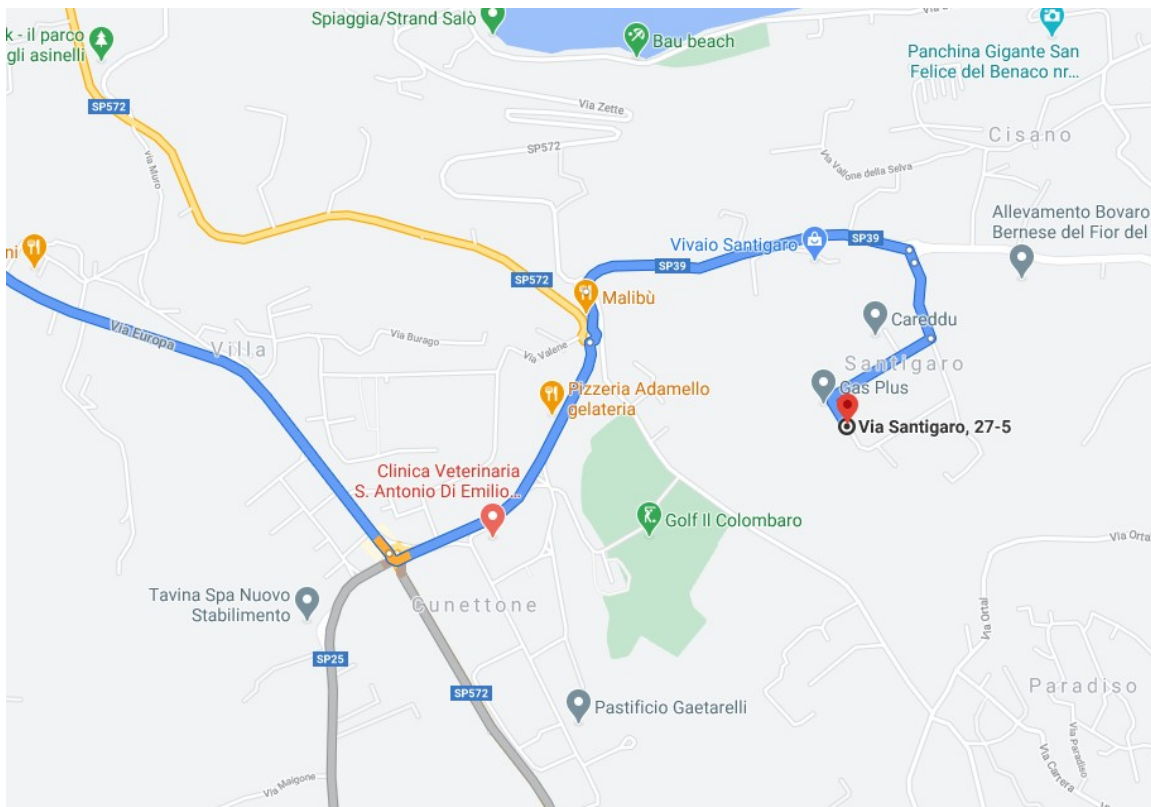
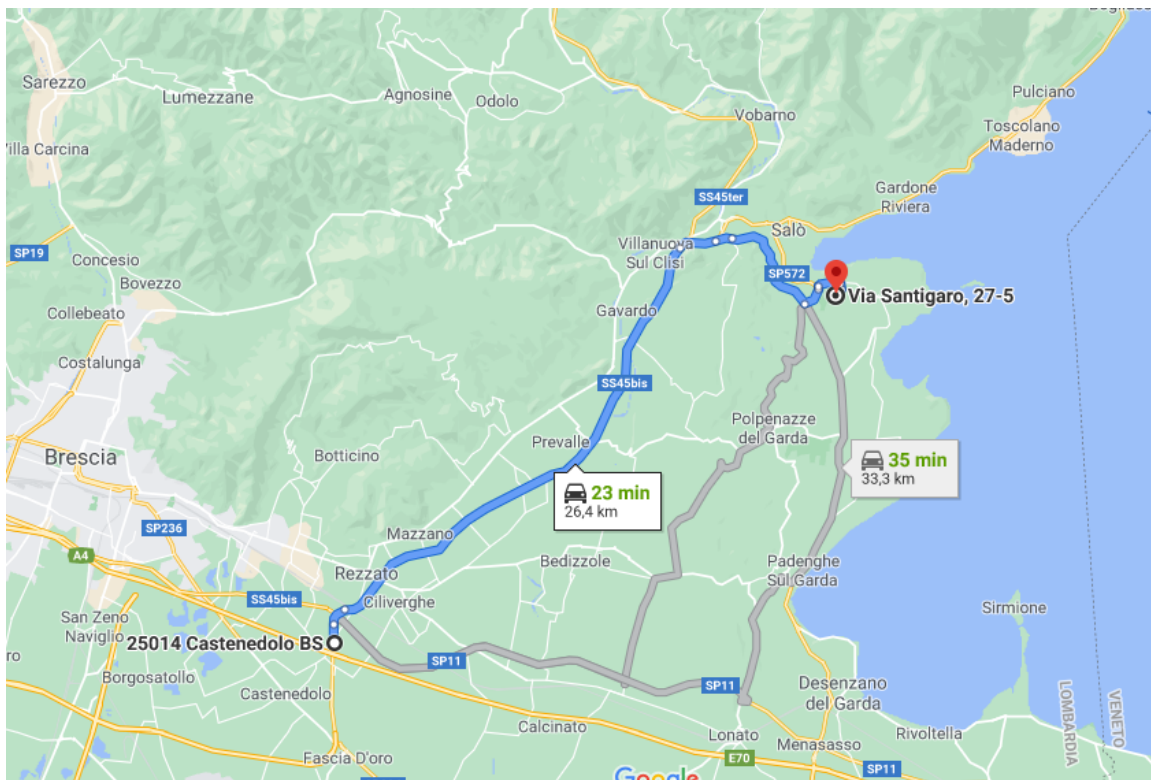
E

COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO  
Comune di San Felice del Benaco

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0007087/2021 del 12/07/2021

Firmatario: Michele Castelli



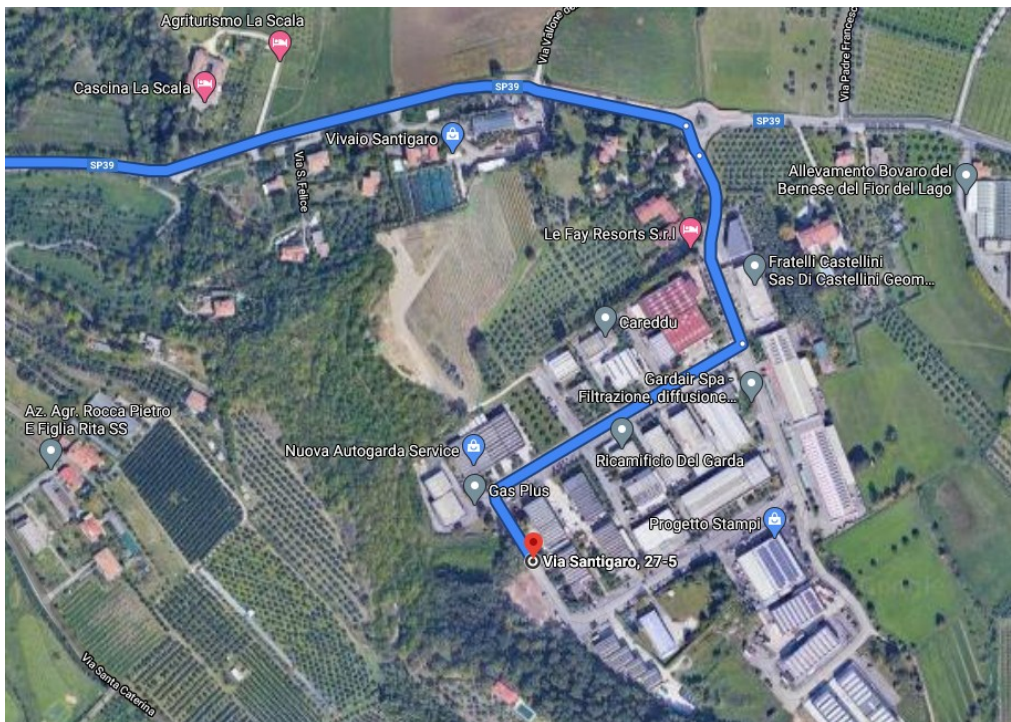
**E**

COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO  
Comune di San Felice del Benaco

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N. 0007087/2021 del 12/07/2021

Firmatario: Michele Castelli



**E**  
COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO  
Comune di San Felice del Benaco  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N. 0007087/2021 del 12/07/2021  
Firmatario: Michele Castelli

## 2.4 Zona:

L'area è posta in zona artigianale/industriale contraddistinta da insediamenti destinati alle attività produttive, composti da capannoni per lo più a struttura prefabbrica

## 3. DATI CATASTALI (rif. "allegato 1": Estratto di Mappa e Visure Catastali):

L'area oggetto di valutazione è identificabile nelle mappe del Catasto Terreni del Comune di San Felice del Benaco come segue:

Sezione: San Felice di Scovolo

Foglio 9, mappale 5111, Bosco Ceduo, classe 2, ha.0.05.65;

per una superficie catastale complessiva di mq.565,00.

*Confini* (Da Nord ed in linea di contorno riferiti alle mappe del Catasto Terreni):

Area libera da manufatti catastalmente identificata al mappale 1180, la via Santigaro identificata al mappale 5108; ragioni ai mappali 5982, 5952, 5953 ed in chiusura ancora area al mappale 1180.

## 4. PROPRIETA'

L'area in oggetto come sopra descritta risulta in proprietà di:

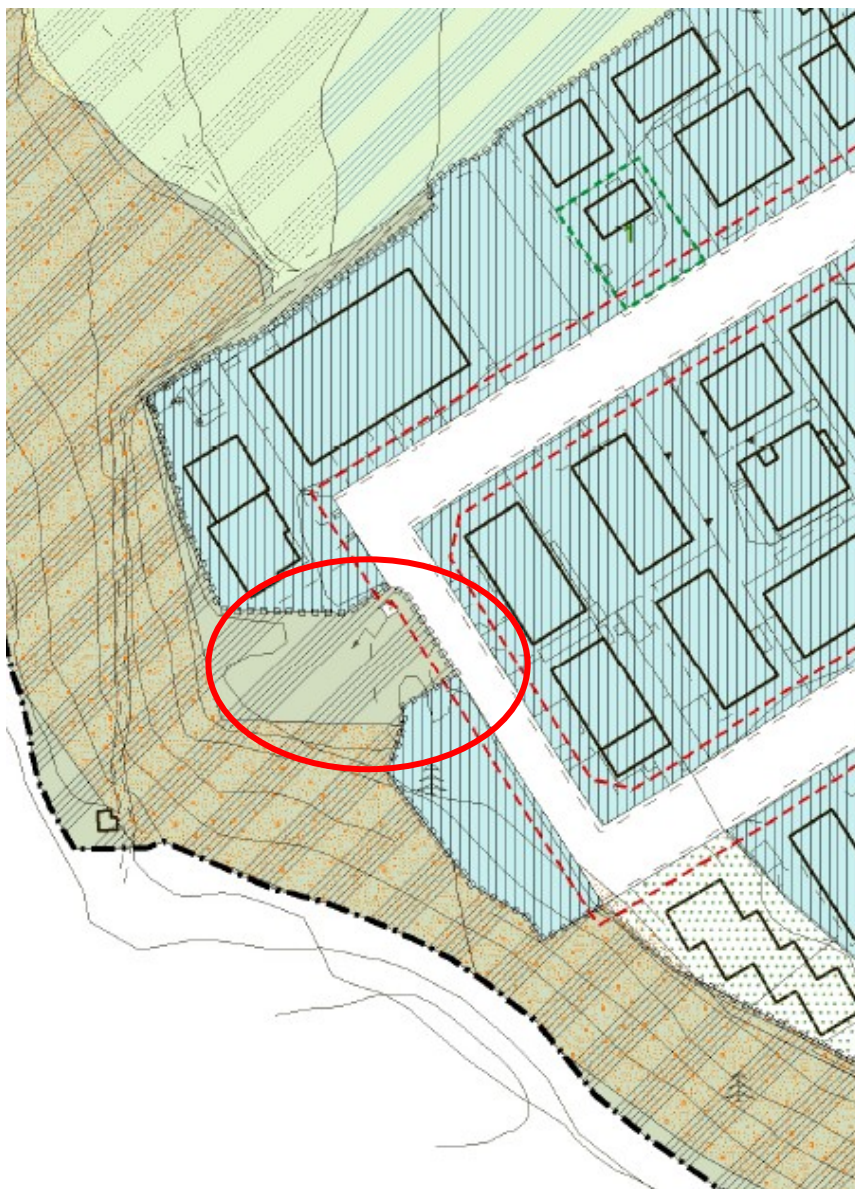
COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO con sede in San Felice del Benaco

## 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area risulta individuata urbanisticamente nel Piano di Governo del Territorio approvato il 08/04/2019 all'interno del "Sistema Naturale ed Agricolo e delle Salvaguardie" in parte in zona "AS - Area di Salvaguardia (Art.51 NTA PdR)" ed in parte in zona "P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva e aree artigianali a servizio della mobilità viaria acquatica (Art.35 NTA PdR).

La sovrapposizione tra la mappa del PGT e la mappa Catastale consente di misurare in 390 mq la superficie a destinazione Area in Salvaguardia e in 175 mq la superficie inserita in Ambiti a destinazione produttiva.

**ESTRATTO DELLA TAVOLA T01c PdR**



**AREA IN OGGETTO**



AS - Aree di salvaguardia

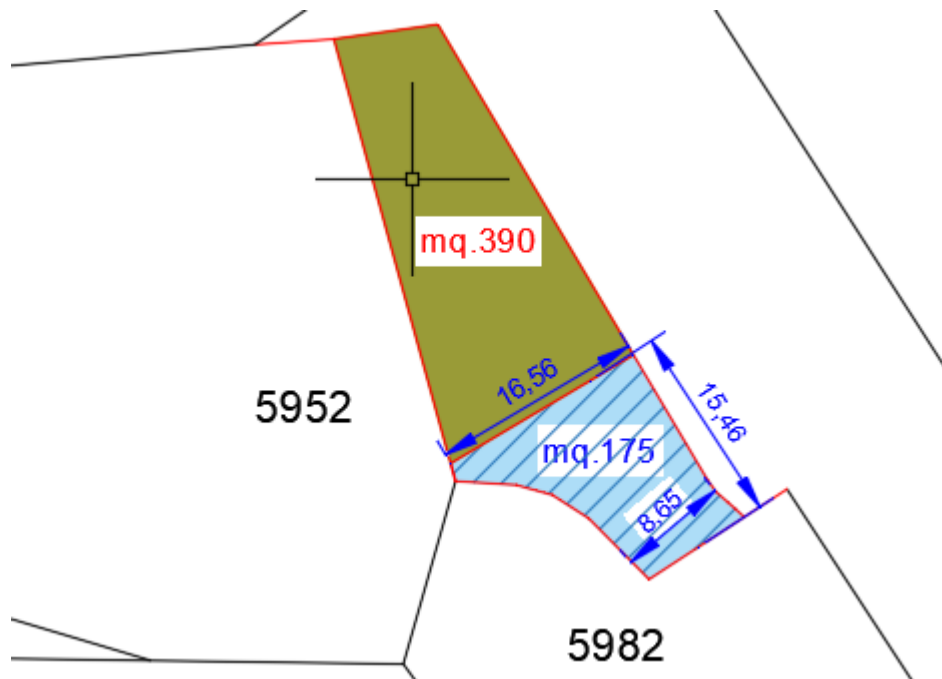
**IL SISTEMA PRODUTTIVO**



P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva e aree artigianali a servizio della mobilità viaria acquatica

**E**  
COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO  
Comune di San Felice del Benaco  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N. 0007087/2021 del 12/07/2021  
Firmatario: Michele Castelli





**E**

COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO  
Comune di San Felice del Benaco

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0007087/2021 del 12/07/2021

Firmatario: Michele Castelli

**6. STATO DI MANUTENZIONE**

Oggetto di valutazione è un'area sulla quale non vi sono manufatti. La manutenzione dell'area è relativa alla vegetazione spontanea su di essa cresciuta ma è riconducibile a semplici interventi di disboscamento per ottenere un lotto di terreno libero.

**7. SITUAZIONE LOCATIVA**

L'immobile in oggetto non è soggetto ad alcun contratto di locazione.

**8. OSSERVAZIONI DEL PERITO**

L'area in oggetto risulta ubicata, come detto, all'interno di un comparto artigianale. Si tratta di un lotto di terreno urbanisticamente inquadrato in parte in zona di Salvaguardia ed in parte in zona a destinazione produttiva.

Se da una parte la superficie in zona "Verde di Salvaguardia" prevede nessun tipo di possibilità di realizzare nuovi insediamenti edilizi, per quanto riguarda la zona inserita nella zona a destinazione produttiva e aree artigianali a servizio della mobilità viaria acquatica, dall'esame dell'Art.35 delle NTA, si rileva che questa superficie ha una potenzialità

edificatoria che consente la edificazione di un edificio di circa 105 mq di Slp (Superficie lorda di pavimento), con un indice di copertura del 50% della superficie fondiaria.

## 9. VALUTAZIONE

Si tratta ora quindi di chiarire che la valutazione tiene conto delle due diverse destinazioni d'uso previste dal PGT relative all'area in questione. Si tratta di fatto di valutare due aree distinte, e sommare i due valori assunti come valore complessive del lotto.

Il metodo valutativo scelto è quello della ricerca di comparabili, come da dettami della Valutazione con gli Standard Internazionali.

### 9.1. Valutazione area a destinazione "Verde di Salvaguardia":

Nel caso in specie la ricerca dei comparabili è relativa ad aree agricole vendute o proposte in vendita, che abbiano caratteristiche simili all'area in valutazione. Laddove le caratteristiche dei comparabili si discostassero dalle caratteristiche dell'area in perizia si provvederà agli aggiustamenti ritenuti opportuni.

I valori "aggiustati" dei comparabili scelti tenderà ad un valore molto simile fra loro che potrà quindi essere preso quale più probabile valore di mercato dell'area in perizia.

Si dettaglia di seguito le proposte in vendita rilevate ed gli eventuali aggiustamenti proposti:

E

COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO  
Comune di San Felice del Benaco

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0007087/2021 del 12/07/2021  
Firmatario: Michele Castelli

### Comparabile 1.

Si veda in calce l'offerta in vendita seguita dall'Agenzia Immobiliare "Blu Benaco".

La proposta di vendita riguarda un terreno in Comune di Toscolano Maderno. La superficie è di mq.880 e viene proposto ad un prezzo di €.16.000 pari ad €.18,18 al mq. Si tratta di un terreno in parte a bosco ed in parte ad uliveto. Il terreno oggetto della stima è sostanzialmente libero, quindi un pò più apprezzato del bosco e con un valore ridotto rispetto all'uliveto. C'è però da considerare la posizione, considerato San Felice un locale più facilmente raggiungibile rispetto a Toscolano Maderno La differenza di posizione compensa la differenza di valore e si conclude quindi che la proposta unitaria di vendita possa essere sostanzialmente rappresentativa del valore del terreno in valutazione.

**E**  
COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO  
Comune di San Felice del Benaco  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0007087/2021 del 12/07/2021  
Firmatario: Michele Castelli

3/3/2021 Terreno in vendita a Toscolano-Maderno, Garda Bresciano, Brescia — idealista

**idealista**





BLUBENACO  
Toscolano-Maderno

**0302743167**  
Ref.: TA034

**Nota personale**

**Terreno in vendita a Toscolano-Maderno**  
Garda Bresciano, Brescia  
**16.000 €**  
880 m<sup>2</sup> | Non edificabile

**Commento dell'inserzionista**  
Piccolo lotto di terreno Agricolo in parte a bosco ceduo e in parte ad uliveto. Bosco ceduo 240 mq circa Uliveto 640 mq circa.

<p><b>Caratteristiche specifiche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie totale del terreno 880 m<sup>2</sup></li> <li>• Accesso via urbana</li> </ul>	<p><b>Situazione urbanistica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terreno non edificabile</li> </ul>
--	--

### Estratto sito internet "Idealista.it" - Comparabile 1

### Comparabile 2:

Si veda in calce l'offerta in vendita seguita dall'Agenzia Immobiliare "Passpartout".

Come si evince dalla proposta di vendita si tratta di un terreno in Comune di Puegnago del Garda coltivato ad olivi. La superficie è di mq.2.200 e viene proposto ad un prezzo di €.35.000 pari ad €.15.91 al mq. Si tratta di un terreno con accesso non facile da sentiero, come specificato nell'annuncio. Possiamo quindi affermare che la presenza di ulivi, in aumento del valore del bene, vada a compensare in parte la disdicevole posizione. Consideriamo inoltre la superficie 4 volte superiore a quella dell'area in stima, con valore unitario quindi che va rimodellato in tal senso. Appare corretto un coefficiente correttivo del 10% per un valore unitario corretto in €.17,84 al mq.

3/3/2021

Terreno in vendita in via Piemonte, 1, Puegnago sul Garda — idealista

idealista



3476462617  
Annuncio: 15063...

Nota personale

#### Terreno in vendita in via Piemonte, 1

Puegnago sul Garda

**35.000 €**

2.200 m<sup>2</sup> | Non edificabile

#### Commento dell'inserzionista

Campo coltivato ad Olivi, circa 2200 mq Zona Puegnago del Garda (BS)

#### Caratteristiche specifiche

- Superficie totale del terreno 2.200 m<sup>2</sup>
- Accesso sentiero
- Superficie minima in vendita 2.200 m<sup>2</sup>

#### Situazione urbanistica

- Terreno non edificabile

Estratto sito internet "idealista.it" - Comparabile 2

E

COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO  
Comune di San Felice del Benaco

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0007087/2021 del 12/07/2021

Firmatario: Michele Castelli

Non rilevando vendite di aree simili in tempi recenti, nè offerte di aree simili per metratura si utilizzano i due comparabili sopra descritti per addivenire al calcolo della valutazione:

Riepilogando quindi, esaminati i comparabili ed effettuati gli aggiustamenti ritenuti coerenti, si ottengono i seguenti valori unitari:

Comparabile 1: valore € 18,18/mq;

Comparabile 2: valore € 17,50/mq;

I due valori sono molto simili, dimostrazione che gli aggiustamenti proposti conducono ad un valore accettabile. Mediando i due dati si ottiene matematicamente un valore unitario di € 17,84 al mq., arrotondato a € 18,00 al mq.

*Quindi la complessiva somma che deriva dalla banale operazione matematica che contempla la superficie dell'area ad uso agricolo di mq.390 moltiplicata per il valore unitario di € 18,00 al mq. porta al risultato di € 7.020,00.*

## **9.2. Valutazione area a destinazione "Prevalentemente produttiva":**

In questo caso si è usato come comparabile il prezzo derivante dall'atto stipulato in data 21.02.2020 dal Notaio Mattia Masperi al numero 2.699 di repertorio con il quale viene compravenduto il lotto di terreno al confine sud del lotto in perizia. Per ubicazione e caratteristiche intrinseche quindi questo è un dato che viene assunto come assolutamente accettabile ai fini della comparazione valutativa. In atto viene compravenduto un lotto di terreno della superficie complessiva di mq.1.340 ad un prezzo concordato in € 190.000,00, per un valore unitario quindi di € 141,80 al mq. arrotondato in € 142,00 al mq.

Occorre a questo punto inserire una precisazione al riguardo di questa porzione di area: essa infatti per la sua destinazione urbanistica ha potenzialità edificatorie descritte al precedente punto 8. Le dimensioni geometriche del lotto però rendono praticamente impossibile sviluppare il potenziale edificio.

Le norme di Piano, rilevabili dalle NTA del PGT datate Maggio 2019, all'Art.25 comma 2 sanciscono il divieto di trasferimento delle potenzialità edificatorie su altri lotti. L'unico che potrebbe sviluppare la costruzione è il proprietario dell'immobile confinante con il lotto.

Ci veniamo così a trovare nella condizione particolare nella quale il soggetto "A" è proprietario di un bene che ha un interessante valore per "B", mentre "B" è consapevole che quell'oggetto è interessante solo per lui ma non lo è praticamente per nessun altro soggetto nel mercato. Tale condizione viene chiamata condizione di "Monopolio Bilaterale" ed il valore del bene viene definito come "Valore Complementare".

In sostanza: "A" vorrebbe guadagnare il più possibile, ma può vendere solo a "B"; "B" vuol spendere il meno possibile, ma quella cosa ce l'ha solo "A". Il valore complementare è banalmente la media dei due valori.

*Possiamo quindi dire che il valore minore sia il valore dell'area agricola, pari ad €18,00 al mq. mentre il valore maggiore è quello dell'area "produttiva" calcolata in €142,00 al mq. Ne deriva il valore medio di €80 al mq. (pari a €160 / 2), che moltiplicato per la superficie della porzione del lotto di mq.175 conclude il valore in €14.000,00*

## 10. CONCLUSIONI

**In conclusione quindi si dichiara il più probabile valore di mercato dell'area di proprietà del Comune di San Felice, catastalmente identificata al mappale 5111 del Foglio 9, in €21.020,00 (diconsi Euro ventunomilaeventi/00), pari alla somma dei due valori calcolati in €7.020,00 e €14.000,00.**

Manerba del Garda, 12 luglio 2021

Il Tecnico  
Castelli Geom.Michele

Allegati: *vedasi indice*

**ALLEGATO 1**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**E**  
COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO  
Comune di San Felice del Benaco  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N. 0007087/2021 del 12/07/2021  
Firmatario: Michele Castelli

**E**

COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO  
 Comune di San Felice del Benaco

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0007087/2021 del 12/07/2021  
 Firmatario: Michele Castelli

N=5049400

E=1619200



3-Mar-2021 18:13:34  
 Prot. n. T395203/2021

Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN FELICE DEL BENACO/A  
 Foglio: 902

1 Particella: 5111



