



## Comune di Muscoline

Provincia di Brescia  
Piazza Roma 8 – 25080 Muscoline (Brescia), codice fiscale 00850440173, partita IVA 00582220984.

UFFICIO TECNICO  
Telefono 0365-379565, Fax 0365-34903  
e-mail: [tecnico@comune.muscoline.bs.it](mailto:tecnico@comune.muscoline.bs.it)

---

### PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto arch. Rizzi Renato, quale Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Muscoline, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2176, su incarico dell'Amministrazione Comunale di Muscoline, procede di seguito a redigere la perizia di stima relativa all'immobile sotto descritto.

#### **Individuazione dell'immobile**

L'immobile oggetto della presente stima è localizzato nelle immediate vicinanze della frazione di Moniga del Bosco, precisamente in via Poli Ida.

E' costituito da un terreno edificabile, censito al catasto terreni come segue:

Sezione NCT sez. A foglio 9

- Mappale n. 974 – Seminativo 2 – Sup. mq 1.691 – R.D. € 11,35 – R.A. € 10,92
- Mappale n. 760 – Vigneto – Sup. mq 3.244 – R.D. € 50,26 – R.A. € 22,62
- Mappale n. 1237 – Seminativo 2 – Sup. mq 2.666 – R.D. € 17,90 – R.A. € 17,21

#### **Provenienza dell'immobile**

L'immobile è pervenuto al Comune di Muscoline, attuale proprietario, con atti 22/12/1983, rep. 61 e 62 Segretario Comunale Ricci Maurizio.

#### **Destinazione di P.G.T.**

I mappali n. 974 – 760 – 1237, nel P.G.T. vigente, ricadono **parte in “Ambiti Residenziali Consolidati”, normati dall'art. 4.9 delle N.T.A.** (comparto soggetto a piano attuativo convenzionato o in itinere), che consente un'edificabilità a destinazione prevalentemente residenziale con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0.35 mq/mq e parte come Servizi Pubblici e di Interesse Pubblico o Generale.

Per la parte ricadente in Ambiti Residenziali Consolidati, nella misura massima del 40 % della slp totale, sono ammesse anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- Attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
- Artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- Attività ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- Pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche;
- Attività direzionali (uffici privati, studi professionali, terziario diffuso, etc.)

Per effetto di quanto disposto dall'art. 1.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, trattandosi di lotto con edificabilità superiore a mq 250 di slp, l'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di Piano Attuativo che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione e reti di servizio.

Il Piano Attuativo, di iniziativa comunale, è stato approvato in via definitiva con deliberazione Giunta comunale n. 21 del 23/03/2023.

### **Descrizione e consistenza degli immobili**

L'immobile è costituito da un appezzamento di terreno formato da ampi pianori di forma quadrangolare, pressochè regolare, ma su tre differenti livelli raccordati con balze; per una superficie catastale complessiva di mq 7.601,00 ed una superficie territoriale ricadente in Ambiti Residenziali Consolidati di circa mq 5.580,00; la superficie fondiaria è di circa mq 4.260,00.

L'accesso è garantito dalla Strada Provinciale n. 26 Gavardo Manerba denominata via Zanardelli, direttamente prospiciente i lati Sud-Ovest e Nord-Ovest del lotto.

Le reti di acquedotto, gas, energia elettrica e linea telefonica e fognatura nera sono già preesistenti su via Zanardelli, pertanto sarà necessario realizzare solo brevi tratti di linea, oltre alla distribuzione interna al comparto, pertanto si renderà necessaria la realizzazione della sola rete interna al comparto così come la viabilità dovrà considerare solo la necessità di distribuzione interna ai lotti; quanto infine alla linea di pubblica illuminazione dovrà essere realizzata e derivata dalla linea esistente di via Zanardelli.

Dovranno inoltre essere realizzati la strada di lottizzazione, i parcheggi pubblici (insistenti nella parte destinata a Servizi pubblici) e le opere di invarianza idraulica afferenti alle opere di urbanizzazione.

## **Giudizio di stima**

Il sottoscritto perito ritiene attendibile e congruo valutare il bene oggetto della presente stima con il criterio di stima "*sintetico e diretto*", basato sulla comparazione con immobili consimili per caratteristiche, considerate inoltre le condizioni, le finalità e i vincoli imposti dall'Amministrazione Comunale di Muscoline per la vendita dell'Immobile, è stato possibile definire il seguente valore medio riferito al parametro volumetrico edificabile.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra si esprime pertanto il seguente giudizio complessivo di stima, per l'immobile descritto nella presente perizia:

SLP mq 1505,00

mq 1.505,00 x m 3,00 (altezza virtuale da P.G.T.) = mc **4.515,00**

**Valore venale e commerciale = mc 4.515,00 x € 110,00/mc = € 496.650,00.=**

Diconsi **Euro Quattrocentonovantaseimila/00**

Muscoline, 25/05/2023

il responsabile area tecnica  
arch. renato rizzi  
(firmato digitalmente)