



COMUNE di PREVALLE  
(Provincia di Brescia)

via Morani n.11    telefono 030.7282068    telefax 030.6801272    e-mail [sue@comune.prevalle.bs.it](mailto:sue@comune.prevalle.bs.it)

**Prot. n. 104764**

**oggetto: VALUTAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI TRASFERITI AL COMUNE DI PREVALLE (BS), AI SENSI DELLA LEGGE N. 98/2013 CON I DECRETI DEL DIRETTORE GENERALE AGENZIA DEMANIO – DIREZIONE GENERALE LOMBARDIA N. 2017/426 DEL 21/04/2017 E N. 2017/1722 DEL 15/12/2017. AGGIORNAMENTO A SEGUITO DEL RIORDINO FONDIARIO DEL 2020**

**1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE:**

L'oggetto della valutazione riguarda l'area trasferita al comune di Prevalle a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 1, comma 1 della legge 98/2013, con i seguenti decreti del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia:

- Decreto protocollo n. 2017/426 del 21/04/2017, con cui sono stati trasferiti i seguenti immobili:

Catasto	Sezione Censuaria	Foglio	Particella	Qualità	Superficie Ha	Reddito
Terreni	GST	9	1116	Ferrovia SP	00.23.70	Senza reddito
Terreni	GST	9	3084	Ferrovia SP	00.16.60	Senza reddito
Terreni	GST	9	555	Ferrovia SP	00.56.40	Senza reddito
Terreni	GST	9	1117	Ferrovia SP	00.51.10	Senza reddito

- Decreto protocollo n. 2017/1722 del 15/12/2017, con cui sono stati trasferiti i seguenti immobili:

Catasto	Sezione Censuaria	Foglio	Particella	Qualità	Superficie Ha	Reddito
Terreni	GSP	9	953	Ferrovia SP	00.62.50	Senza reddito

Terreni	GSP	9	955	Ferrovia SP	00.51.30	Senza reddito
---------	-----	---	-----	----------------	----------	------------------

Con riferimento alla peculiarità dell'area oggetto di trasferimento al comune ed a seguito di sopralluoghi sul posto e di approfondimenti tecnico-amministrativi, si è ritenuto di inserire nel Piano delle Alienazioni per il triennio 2019\_2021 il mappale n. 955 sezione GSP di mq 5.130, il mappale n. 3084 sezione GST di mq 1.660 e una porzione del mappale 555 sezione GST di mq 1.500, in quanto aree ritenute non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente.

Viceversa le aree di cui ai mappali n. 1116 sezione GST di mq 2.370, n. 1117 sezione GST di mq 5.130, n. 953 sezione GSP di mq 6.250 e la rimanente porzione del mappale 555 sez. GST di mq 4.140 non potranno essere oggetto di alienazione in quanto costituiscono quasi interamente delle pertinenze del percorso ciclo pedonale ad interesse sovracomunale denominato "Gavardina".

## 2. DESCRIZIONE - UBICAZIONE

### - Mappale 555 sezione GST – porzione di mq. 1.500 circa da alienare:

L'area, ubicata in via Moretto, in zona esterna al centro abitato, è costituita dall'originario tracciato della ferrovia (dismessa dagli anni 50'). Trattasi di area avente una larghezza variabile (6-10 metri) compresa, per un tratto di circa 180 metri, tra proprietà private. La parte successiva del mappale 555 è confinante con una porzione di area già di proprietà comunale (mappali 2444 e 2446) destinata a verde attrezzato a servizio della pista ciclopedonale denominata "Gavardina".

Di fatto la parte del mappale 555 potenzialmente alienabile è esclusivamente quella costituita dai primi 180 metri circa, compresa tra la strada comunale di via Moretto fino all'attraversamento della roggia Desa ed è rappresentata graficamente come lotto n. 1/2018 L'area è di fatto incorporata in una proprietà privata, parte costituita da giardino pertinenziale di un'abitazione costituita da due unità immobiliari posti su due piani fuori terra, e parte accorpata all'area coltivata a prato, costituita dai mappali 1119 e 2421, di proprietà privata.

### - Mappale 3084 sezione GST:

L'area, ubicata in via Moretto, in zona esterna al centro abitato, è costituita dall'originario tracciato della ferrovia (dismessa dagli anni 50'). Trattasi di area avente una larghezza variabile (8-10 metri) compresa tra proprietà private. Nella parte prospiciente la strada comunale di via Moretto l'area confina, per circa 35-40 metri, con alcune abitazioni a destinazione abitativa, mentre la rimanente area, parzialmente coperta da rovi e cespugli, è compresa tra terreni agricoli.

Il primo tratto, verso via Moretto, è attraversato da una roggia interrata demaniale, individuata nel vigente Reticolo Idrografico come Roggia Gazzetta cod. identificativo 1405, con fascia di tutela di competenza del Reticolo Idrico Consortile pari a 10 metri su ciascun lato del corpo idrico.

Trattandosi della sede dismessa della ferrovia l'area al di sotto dello strato superficiale del terreno vegetale è costituito da una massicciata di ghiaione presumibilmente di circa 50 cm.

- Mappale 955 sezione GSP:

L'area, compresa tra la Via Fucine (Strada Provinciale n. 27) e il sottopasso dello svincolo della Strada Statale 45 bis, è costituita dall'originario tracciato della ferrovia (dismessa dagli anni 50').

E' un'area pianeggiante costituita da una massicciata di ghiaione presumibilmente di circa 50 cm su cui erano posti i binari ferroviari e di uno strato superficiale di 10-20 cm di terreno vegetale, avente una larghezza variabile (4-12 metri) compresa tra proprietà private per il primo tratto di circa 300 metri e, nel tratto successivo, compresa tra la pista ciclopedonale denominata Gavardina e dei terreni agricoli privati.

Il primo tratto, per circa 30 metri, confina sui due lati con due abitazioni. Il fabbricato contraddistinto in mappa dalla particella 962 ha un accesso pedonale sull'area demaniale, mentre sul lato opposto il fabbricato contraddistinto in mappa dalle particelle 568 e 973 ha un accesso carraio sull'area demaniale.

### **3. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), le aree oggetto di alienazioni risultano così classificate:

Mappale 555 sezione GST:

L'area è classificata in AREA DI SALVAGUARDIA (AS), disciplinata dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Dall'elaborato denominato "SISTEMA DEI VINCOLI" compreso nel Documento di Piano del vigente PGT, l'area risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

- *Rispetto stradale (D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285;*
- *Fascia di Polizia Idraulica di competenza del Reticolo Idrico Minore comunale – gestione Roggia Desa (pari a 4 m da ciascun lato del corpo idrico)*

Mappale 3084 sezione GST:

L'area è classificata in AREA DI SALVAGUARDIA (AS), disciplinata dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Dall'elaborato denominato "SISTEMA DEI VINCOLI" compreso nel Documento di Piano del vigente PGT, l'area risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

- *Rispetto stradale (D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285);*
- *Fascia di Polizia Idraulica di competenza del reticolo Idrico Consortile (pari a 10 m da ciascun lato del corpo idrico);*

#### Mappale 955 sezione GSP:

Il primo tratto di circa 30 metri lineari, avente una superficie di circa 120 mq, è compreso in AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIA EDILIZIA UNI/BIFAMILIARI (R1), disciplinati dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

La rimanente superficie è classificata in AREA DI SALVAGUARDIA (AS), disciplinata dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Dall'elaborato denominato "SISTEMA DEI VINCOLI" compreso nel Documento di Piano del vigente PGT, l'area risulta soggetta al seguente vincolo:

*Fascia di competenza del Reticolo Idrico consortile (pari a 10 m da ciascun lato del corpo idrico)*

## **4. CONSISTENZA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le aree oggetto di alienazione sono identificate al Catasto Terreni nel seguente modo:

- Particella n. 555 sul foglio fisico 4 logico 9, censuario di Goglione Sotto – Qualità Classe Ferrovia SP – superficie Ha 0.56.40 porzione oggetto di cessione mq. 1.500 circa – Reddito Domenicale e Agrario //;
- Particella n. 3084 sul foglio fisico 4 logico 9, censuario di Goglione Sotto - Qualità Classe Ferrovia SP – superficie Ha 0.16.60 – Reddito Domenicale Agrario //;
- Particella n. 555 sul foglio fisico 4 logico 9, censuario di Goglione Sotto – Qualità Classe Ferrovia SP – superficie Ha 0.56.40 porzione oggetto di cessione mq. 1.500 circa – Reddito Domenicale e Agrario //;

## **5. SUDDIVISIONE IN LOTTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE**

Sulla scorta delle caratteristiche dell'area si ritiene opportuno, ai fini di una valutazione coerente e in previsione della procedura di alienazione mediante asta pubblica, di suddividere le aree oggetto di alienazione nel seguente modo:

La porzione di area oggetto di alienazione costituita dal mappale 555 sez. GST viene distinta nel Lotto 1/2019, rappresentato nell'allegata planimetria, dando atto che la rimanente superficie di mq 4.140 rimarrà a disposizione del comune per usi istituzionali.

- **Lotto N. 1/2019:** costituito dalla porzione di area compresa tra la strada comunale di via Moretto fino all'attraversamento della roggia desa, per un tratto di circa 180 metri circa. L'area è di fatto incorporata in una proprietà privata, parte costituita da giardino pertinenziale di un'abitazione costituita da due unità immobiliari posti su due piani fuori terra, e parte accorpata all'area coltivata a prato, costituita dai mappali 1119 e 2421, di proprietà privata.

L'area costituita dal mappale 3084 sez. GSP viene distinta in due lotti (evidenziati nella planimetria allegata):

- **Lotto N. 2/2019/A:** costituito dal primo tratto del mappale 3084 partendo da via Moretto per circa 95 metri lineari, per una superficie di circa 800 mq, che confina con aree pertinenziali di abitazioni e giardini.
- **Lotto N. 2/2019/B:** costituito dalla rimanente superficie di circa 860 mq, confinante esclusivamente con terreni agricoli, senza possibilità di annessione come aree pertinenziali di abitazioni.

L'area costituita dal mappale 955 sez. GSP viene distinta in tre lotti (evidenziati nella planimetria allegata):

- **Lotto N. 3/2019/A:** costituito dal primo tratto del mappale 955 per un tratto di circa 30 metri lineari da via Fucine, per una superficie di circa 120 mq, classificato in Ambiti Residenziali (R1) e servito da due accessi (di cui uno pedonale e uno carraio) direttamente dall'area demaniale che confina con aree pertinenziali di abitazioni;
- **Lotto N. 3/2019/B:** costituito dal tratto successivo (per un ulteriore tratto di ml 160 circa) avente una superficie di circa 960 mq, classificato in Area Agricola di Salvaguardia (AAS), ma direttamente confinante con un area pertinenziale di un'abitazione;
- **Lotto N. 3/2019/C:** costituito dalla rimanente superficie di circa 4.050 mq, confinante esclusivamente con terreni agricoli, senza possibilità di annessione come aree pertinenziali di abitazioni.

## **6. PRESUPPOSTI GENERALI DELLA VALUTAZIONE**

Con la presente stima si intende determinare il valore venale in comune commercio del terreno in oggetto, ovvero quel valore, che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe maggiori probabilità di costituire il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta.

Trattandosi in generale di reliquati stradali non è possibile riferirsi ad un criterio di valutazione basato sulla comparazione per beni analoghi compravenduti in data recente sul territorio comunale o in comuni limitrofi.

Tenuto conto della destinazione urbanistica dell'area ma soprattutto della conformazione dell'area si presume che le aree oggetto della presente perizia possano costituire interesse esclusivo per i proprietari frontisti. E' prevedibile infatti che l'area, avente una larghezza molto limitata, non accessibile da una pubblica via, difficilmente possa costituire interesse a soggetti terzi per una vendita unitaria.

Quindi la prevedibile assegnazione di porzioni di aree di superficie limitata, presuppone, da una parte costi fissi per il comune per ogni singola assegnazione, e dall'altra un introito da parte della pubblica amministrazione complessivamente limitato

E' possibile comunque tenere conto di alcuni elementi di raffronto tra cui i valori medi delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2018, che prende in esame, per casi particolari, anche le aree agricole e quelle equiparate alle agricole (ad esempio le aree di Salvaguardia).

La delibera della Giunta Comunale n. 94 in data 28 dicembre 2017, avente per oggetto: *“Determinazione del valore commerciale delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell' i.m.u. - anno 2018”*, attribuisce un valore di € 4,50 al mq all'Area di Salvaguardia (art. 41 NTA del PGT) ai fini dell'applicazione, esclusivamente in caso di intervento edilizio, dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.). Tale valore risulta peraltro in linea anche con i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Espropri di Brescia (ai sensi del quarto comma art. 41 del T.U. Espropriazioni approvato con D.P.R. 08/06/2001 n. 327) con un valore, per la Regione Agraria n. 10 dove è incluso Prevalle, variabile da € 10,00/mq per la coltura a Vigneto a € 0,55/mq per l'Incolto produttivo.

La medesima delibera n. 94/2017, attribuisce inoltre un valore di € 108,00 al mq agli Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziali caratterizzati da tipologia uni/bifamiliare (R1).

## **7. VALUTAZIONE SINGOLI LOTTI**

**Lotto N. 1/2019:** costituito dalla porzione di area compresa tra la strada comunale di via Moretto fino all'attraversamento della roggia desa, per un tratto di circa 180 metri per una superficie complessiva di circa 1.500 mq. L'area è di fatto incorporata in una proprietà privata, parte costituita da giardino pertinenziale di un'abitazione e parte accorpata all'area coltivata a prato.

Per tale lotto si ritiene di attribuire, per i presupposti di carattere generale esposti al punto precedente, un valore unitario all'area di **€ 30,00 al mq (Euro trenta al metro quadrato)**.

**Lotto N. 2/2019/A:** costituito dal primo tratto del mappale 3084 partendo da via Moretto per circa 95 metri lineari, per una superficie di circa 800 mq, che confina con aree pertinenziali di abitazioni e giardini. In analogia a quanto sopra esposto si ritiene di attribuire un valore unitario all'area di **€ 30,00 al mq (Euro trenta al metro quadrato)**.

**Lotto N. 2/2019/B:** costituito dalla rimanente superficie di circa 860 mq, confinante esclusivamente con terreni agricoli.

Per tale lotto l'impossibilità di annessione come area pertinenziale di abitazione determina di fatto una riduzione del valore rispetto ai lotti precedenti. Si ritiene pertanto di attribuire un valore unitario all'area di **€ 20,00 al mq (Euro venti al metro quadrato)**.

**Lotto N. 3/2019/A:** costituito dal primo tratto del mappale 955 per una tratto di circa 30 metri lineari da via Fucine, per una superficie di circa 120 mq. Per tale area si deve prendere in considerazione il valore ai fini IMU per l'anno 2018 per le aree R1 di Euro 108,00/mq. Tuttavia la conformazione dell'area che presenta una larghezza nel primo tratto di circa 4 metri, pur essendo classificata in area R1 non consente, di fatto, alcuna edificazione per l'impossibilità del rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati stessi. Pertanto si ritiene di attribuire un valore unitario all'area di **€ 50,00 al mq (Euro Cinquanta al metro quadrato)**.

**Lotto N. 3/2019/B:** costituito dal tratto successivo (per un ulteriore tratto di ml 160 circa) avente una superficie di circa 960 mq, classificato in Area Agricola di Salvaguardia (AAS), ma direttamente confinante con un'abitazione.

Per tale lotto si ritiene di attribuire, in analogia alle considerazioni esposte per i lotti n. 1/2019 e n. 2/2019/A, un valore unitario all'area di **€ 30,00 al mq (Euro trenta al metro quadrato)**.

**Lotto N. 3/2019/C:** costituito dalla rimanente superficie di circa 4.050 mq, confinante esclusivamente con appezzamenti di terreni agricoli, già frazionati in occasione della realizzazione della S.S. 45 bis e di modesta superficie.

Per tale lotto, il cui valore è quello esclusivamente agricolo, si ritiene di attribuire un valore unitario all'area **di € 6,00/mq (Euro sei al metro quadrato).**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI**

Per determinare il valore complessivo degli immobili trasferiti al comune di Prevalle con i due decreti citati al punto 1. della presente stima è necessario determinare il valore anche degli immobili che non saranno oggetto di alienazione e che rimarranno al comune per gli usi istituzionali.

Come già indicato nelle premesse le aree che rimarranno in proprietà al comune costituiscono per la maggior parte delle pertinenze del percorso ciclo pedonale ad interesse sovracomunale denominato "Gavardina". Si tratta di reliquati con larghezza variabile, in alcuni casi costituiti da spazi vegetativi coperti da alberi di medio-alto fusto intervallati da zone coperte da cespugli e rovi. In alcuni punti sono stati realizzati degli spazi verdi attrezzati da parte della Provincia di Brescia in occasione della realizzazione della pista ciclopeditone "Gavardina", in particolare delle aree di sosta con tavoli e panchine.

Considerate le caratteristiche dell'area, per una sola funzione comparativa con il valore inventariale determinato dall'Agenzia del Demanio prima del trasferimento al comune ai sensi della Legge n. 98/2013, si ritiene di attribuire alle aree che rimarranno in carico al comune un valore equivalente a quello attribuito al lotto n. 3/2019/C di **di € 6,00/mq (Euro sei al metro quadrato).**

Di conseguenza il valore degli immobili trasferiti al comune di Prevalle risulta dai seguenti calcoli:

### Aree oggetto di alienazione:

Lotto n. 1/2019	mq 1.500 x € 30,00 = € 45.000
Lotto n. 2/2019/A	mq 800 x € 30,00 = € 24.000
Lotto n. 2/2019/B	mq 860 x € 20,00 = € 17.200
Lotto n. 3/2019/A	mq 120 x € 50,00 = € 6.000
Lotto n. 3/2019/B	mq 960 x € 30,00 = € 28.800
Lotto n. 3/2019/C	mq 4.050 x € 6,00 = € 24.300
	<hr/>
	= € 145.300

### Aree che rimarranno in carico al comune:

Mapp. 953 GSP	mq 6.250 x € 6,00 = € 37.500
Mapp. 1116 GST	mq 2.370 x € 600 = € 14.220
Mapp. 1117 GST	mq 5.110 x € 6,00 = € 30.660
Mapp. 555 GST (porzione non Alienabile)	mq 4.140 x € 6,00 = € 24.840
	<hr/>
	= € 107.220



**L'importo complessivo** degli immobili trasferiti con i decreti del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia n. protocollo n. 2017/426 del 21/04/2017 e n. protocollo n. 2017/1722 del 15/12/2017 risulta pari **a € 252.520 (euro duecentocinquantaduemilacinquecentoventi).**

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Lombardia il **valore inventariale** degli immobili oggetto della presente stima alla data del trasferimento al comune di Prevalle risultava essere il seguente:

Scheda patrimoniale n. BSB0334 (comprensiva di tutte le particelle di cui al Decreto n. . 2017/426 del 21/04/2017 della superficie complessiva di mq 14.780) **Valore Inventariale di € 58.905**

Scheda patrimoniale n. BSB0335 (comprensiva oltre alle due particelle di cui al Decreto n. 2017/1722 del 15/12/2017 altre particelle tuttora in proprietà dell'Agenzia del Demanio per una superficie complessiva di mq 19.100 ed un valore inventariale di € 27.367,50). Tenuto conto che le aree trasferite al comune con il Decreto n. 2017/1722 hanno una superficie complessiva di mq 11.380, facendo un calcolo proporzionale si desume che il **Valore Inventariale** delle aree di cui al Decreto n. 2017/1722 ammonti **a € 16.305,87**

Di conseguenza il **Valore Inventariale complessivo** degli immobili oggetto di trasferimento al comune di Prevalle ai sensi della Legge n. 98/2013, determinato dall'Agenzia del Demanio ammonta a **€ 75.210,87 (Euro settacinquemiladuecentodieci,87) < € 252.520**

## **9 – AGGIORNAMENTO DATI A SEGUITO DEL RIORDINO FONDIARIO DEL 2020:**

A seguito del Riordino Fondiario effettuato dall'Agenzia del Territorio di Brescia nel corso del 2020, i dati catastali delle aree trasferite al Comune sono variati. In particolare risulta variato il numero di mappa e la superficie catastale, mentre le particelle risultano inalterate.

Di conseguenza anche le aree/lotti oggetto di alienazione risultano variati nel seguente modo:

**Il Lotto n. 01/2019** - mappale 555 (parte) di mq 1.500 circa, sul foglio 17, sezione NCT, valore unitario € 30,00, per un valore complessivo di € 45.000,00;

**Il Lotto n. 02/2019/A** - mappale 555 (parte) di mq 800 circa, sul foglio 18, sezione NCT, valore unitario € 30,00, per un valore complessivo di € 24.000,00;

**Il Lotto n. 02/2019/B** - mappale 3084 (parte) di mq 860 circa, sul foglio 18, sezione NCT, valore unitario € 20,00, per un valore complessivo di € 17.200,00;

**Il Lotto n. 03/2019/A** - mappale 955 (parte) di mq 120 circa, sul foglio 5, sezione NCT, valore unitario € 50,00, per un valore complessivo di € 6.000,00;

**Il Lotto n. 03/2019/B** - mappale 955 (parte) di mq 950 circa, sul foglio 5, sezione NCT, valore unitario € 30,00, per un valore complessivo di € 28.500,00;

**Il Lotto n. 03/2019/C** - mappale 955 (parte) di mq 3.548 circa, sul foglio 5, sezione NCT, valore unitario € 6,00, per un valore complessivo di € 21.288,00

**Prevalle, lì 27 luglio 2021**

Il Responsabile Area Edilizia  
*Firmato digitalmente Danilo Catterina*