

Luogo

# COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)

Committente

COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS)  
Via A. Ciucani, 5 – Soiano del Lago (BS)

Oggetto

## PERIZIA DI STIMA

### Aree edificabili site in Soiano del Lago (BS)

CIG: B89F9D72C3



**ARTECNICA ASSOCIATI**  
ARCHITETTURA, INGEGNERIA  
E SOLUZIONI PER L'EDILIZIA  
FORLEO GEOM. VINCENZO / NODARI GEOM. ALESSANDRO / GIOVANNONE ING. GIANNI

ARTECNICA ASSOCIATI

DI FORLEO V., NODARI A., GIOVANNONE G.

Via Mario Bettinzoli, 2, Carpenedolo, 25013 (BS)  
Viale dei Caduti, 4, Castelvotati, 25030 (BS)  
030.969184  
030.7187527

artecnicassociati.com  
info@artecnicassociati.com

Gruppo di lavoro

Tecnico incaricato

Geom. Alessandro Nodari



Categoria documento

PERIZIA DI STIMA

Scala

-

Codice elaborato

DOC.01

Elaborato

PERIZIA DI STIMA aree edificabili site in Soiano del Lago (BS):  
Lotto 1 – via Trevisago  
Lotto 2 – via Levrini  
Lotto 3 – via Castellana

Data di emissione

Novembre 2025

Commessa

050/2025 Soiano del Lago

Nome file: 050\_2025 COMUNE SOIANO DEL LAGO

REV.	DATA	Descrizione	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
01	11.2025	Prima emissione	A.N.	A.N.	A.N.
02					
03					

## Sommario

<b>0. OGGETTO: Perizia di stima del valore delle aree site in Soiano del Lago (BS)</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Premessa</b> .....	<b>4</b>
<b>2. LOTTO 1- Via Trevisago</b> .....	<b>5</b>
a. Descrizione .....	5
I. Ubicazione del terreno .....	5
II. Descrizione della zona .....	5
III. Identificazione catastale .....	6
IV. Titolarità .....	7
V. Stato occupazione del bene .....	7
VI. Servitù e vincoli .....	7
VII. Profilo urbanistico ed edilizio .....	7
VIII. Profilo ambientale .....	10
b. Determinazione del valore – Lotto 1 Via Trevisago .....	10
I. Scopo della stima .....	10
II. Metodo comparativo .....	11
III. Metodo del più probabile valore di trasformazione .....	12
IV. Valutazione di stima .....	13
V. Conclusioni .....	13
c. Determinazione del valore dell'area di trasformazione e valorizzazione da PEEP a ATR (AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE) da convenzionare .....	13
I. Metodo comparativo .....	13
II. Metodo del più probabile valore di trasformazione .....	14
III. Valutazione di stima .....	15
IV. Conclusioni .....	15
d. Conclusioni .....	15
e. ALLEGATI – Lotto 1- Via Trevisago .....	16
I. RELAZIONE FOTOGRAFICA – Lotto 1 Via Trevisago .....	17
II. ALLEGATO 01-A: Planimetria e visure storiche catastali .....	21



III.	ALLEGATO 01-B: Planimetria Piano di Lottizzazione via Trevisago – Comparto 1 .....	27
<b>3.</b>	<b>LOTTO 2 – Via Levrini .....</b>	<b>28</b>
a.	Descrizione .....	28
I.	Ubicazione del terreno .....	28
II.	Descrizione della zona .....	28
III.	Identificazione catastale .....	29
IV.	Titolarità .....	30
V.	Stato occupazione del bene .....	30
VI.	Servitù e vincoli .....	30
VII.	Profilo urbanistico ed edilizio .....	30
VIII.	Profilo ambientale .....	33
b.	Determinazione del valore – Lotto 2 – via Levrini .....	33
I.	Scopo della stima .....	33
II.	Metodo comparativo .....	34
III.	Metodo del più probabile valore di trasformazione .....	34
IV.	Valutazione di stima .....	35
V.	Conclusioni .....	36
c.	Conclusioni .....	36
d.	ALLEGATI – Lotto 2- via Levrini .....	37
I.	RELAZIONE FOTOGRAFICA – Lotto 2 – via Levrini .....	38
II.	ALLEGATO 02-A: Planimetria e visura storica catastale .....	40
III.	ALLEGATO 02-B: Tavola PDC N°2979 DEL 05/09/2011 PROT.1258 .....	43
<b>4.</b>	<b>LOTTO 3 – Via Castellana .....</b>	<b>44</b>
a.	Descrizione .....	44
I.	Ubicazione del terreno .....	44
II.	Descrizione della zona .....	44
III.	Identificazione catastale .....	45
IV.	Titolarità .....	46
V.	Stato occupazione del bene .....	46

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00

VI.	Profilo urbanistico ed edilizio .....	46
VII.	Profilo ambientale.....	49
b.	Determinazione del valore – Lotto 3 via Castellana.....	49
I.	Scopo della stima.....	49
II.	Metodo comparativo.....	49
III.	Metodo del più probabile valore di trasformazione .....	50
IV.	Valutazione di stima .....	51
V.	Conclusioni .....	51
c.	Conclusioni .....	52
d.	ALLEGATI – Lotto 3- via Castellana.....	53
I.	RELAZIONE FOTOGRAFICA – Lotto 3 – via Castellana .....	54
II.	ALLEGATO 03-A: Planimetria e visure storiche catastali .....	56
III.	ALLEGATO 03-B: Piano delle regole – Norme tecniche di attuazione.....	64
IV.	ALLEGATO 03-C: Tavola Piano attuativo ambito 1 in variante al PGT .....	65
<b>5.</b>	<b>RIEPILOGO GENERALE.....</b>	<b>66</b>

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00

## 0. OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DELLE AREE SITE IN SOIANO DEL LAGO (BS)

- LOTTO 1 – Via Trevisago: foglio 2, mappali 4725 e 6481;
- LOTTO 2 – Via Levrini: foglio 3, mappale 6592;
- LOTTO 3 – Via Castellana: foglio 5, mappali 5777 e 5781.



### 1. PREMESSA

il sottoscritto geom. Alessandro Nodari, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.5451, con studio professionale in Carpenedolo (BS) via M. Bettinzoli 2, socio dello Studio Artecnic Associati, per incarico ricevuto dal Comune di Soiano del Lago, determina N. 96 del 14 ottobre 2025, cig b89f9d72c3, per la redazione della Perizia di stima dei lotti di terreno di cui in oggetto, si è recato a sopralluogo presso i beni da stimare, ha eseguito i rilievi e gli accertamenti necessari onde emettere il giudizio di stima.



## 2. LOTTO 1- VIA TREVISAGO

### a. Descrizione

#### I. Ubicazione del terreno

Comune: Soiano del Lago

Indirizzo: via Trevisago

Zona: Residenziale al limite del centro abitato

Destinazione: Residenziale



Estratto 1 - Ortofoto

#### II. Descrizione della zona

Via Trevisago si trova nel comune di Soiano del Lago (BS), che è collegato all'autostrada A4 tramite la SS45bis ed a Desenzano tramite la SP11. La stessa area è inoltre facilmente raggiungibile tramite le Strade provinciali SP25 ed SP572.

È collocata in un contesto residenziale, immerso nel verde, vicino al lago e alle colline della zona della Valtenesi. La posizione, a pochi minuti dal lago di Garda, e la vicinanza dell'area alle attività turistiche e ricreative (presenza di circolo golfistico nelle vicinanze, passeggiate, natura), rappresentano un valore aggiunto. L'intorno esistente, prevalentemente di recente costruzione con prevalenza di immobili di pregio, rende la zona ben attrezzata e moderna e con un ottimo inserimento paesistico nel contesto.



L'area è contermina ad un comparto edificatorio in fase di realizzazione, dotato di opere di urbanizzazione realizzate circa all'80% dei lavori previsti, completa di strade, sottoservizi, marciapiedi e cabina ENEL.

L'area si presenta attualmente con vista lago, sebbene la possibile futura edificazione dei lotti adiacenti ne potrebbe modificare la visuale.

Gli accessi all'area avvengono a sud da via Trevisago, a nord da via Cornale, collegata a via XXV Aprile a est, sul lato ovest confina con area edificata residenziale. Tangenti a via XXV Aprile si trovano i parcheggi ad uso pubblico che sono collegati al lotto dal proseguo della via Cornale, non ancora transitabile.

L'area è attualmente edificabile con un piano di convenzionato di edilizia economica popolare (PA relativo all'ambito di trasformazione AUT/PII/EEP-cv2), da valorizzare ai sensi dell'art.95-bis comma 2 della L.R n.12 del 11 marzo 2025 in edilizia residenziale soggetto a ATR (AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE) da convenzionare, andando ad aumentarne il valore.

### III. Identificazione catastale

- Foglio 2 Particella 4725: VIA TREVISAGO, classificato come BOSCO CEDUO classe 2 con superficie catastale di 1.588 m2.
- Foglio 2 Particella 6481: VIA TREVISAGO, classificato come SEMIN. ARBOR. classe 2 con superficie catastale di 5.559 m2 di cui circa 3.592 m2 (presunti) oggetto di valorizzazione mentre i restanti 1.588 m2 classificati come aree standard di cessione, facenti parte di altro comparto edificatorio.



Estratto 2- Mappa catastale Foglio 2 particelle 4725 e 6481

IV. Titolarità

La proprietà deriva dall'atto del 13/04/2023 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n.120.724 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n.11890.1/2023 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 20/04/2023.

V. Stato occupazione del bene

Il terreno risulta libero da costruzioni.

VI. Servitù e vincoli

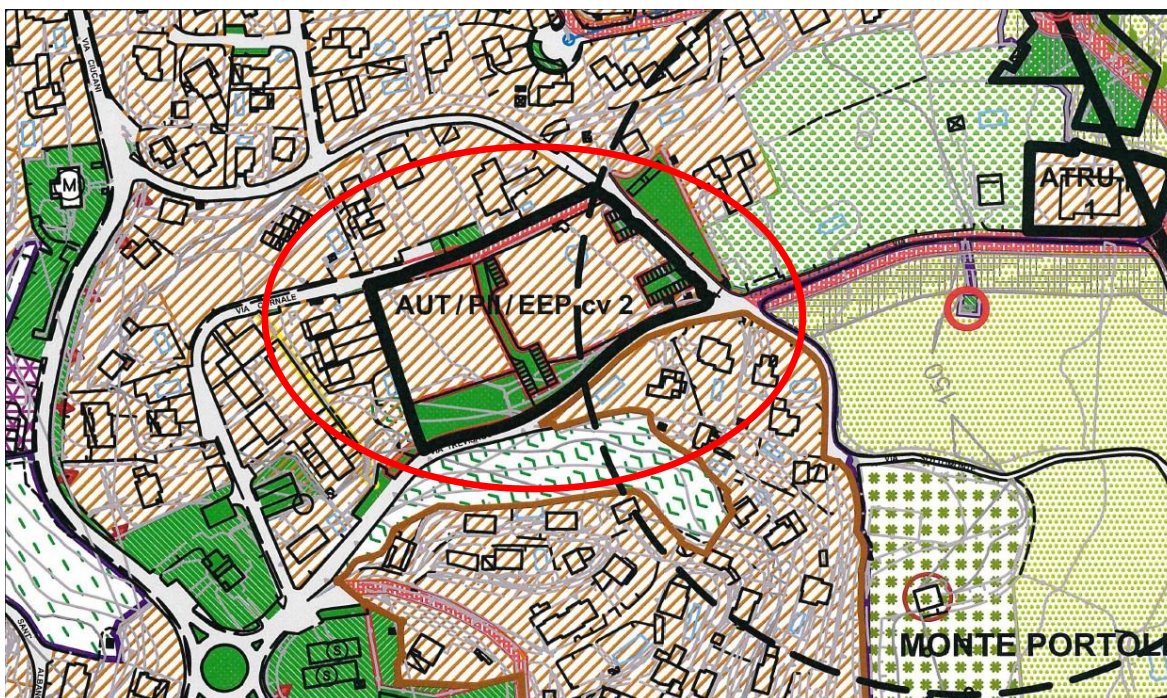
Il terreno non risulta gravato da atti di vincolo e servitù

VII. Profilo urbanistico ed edilizio

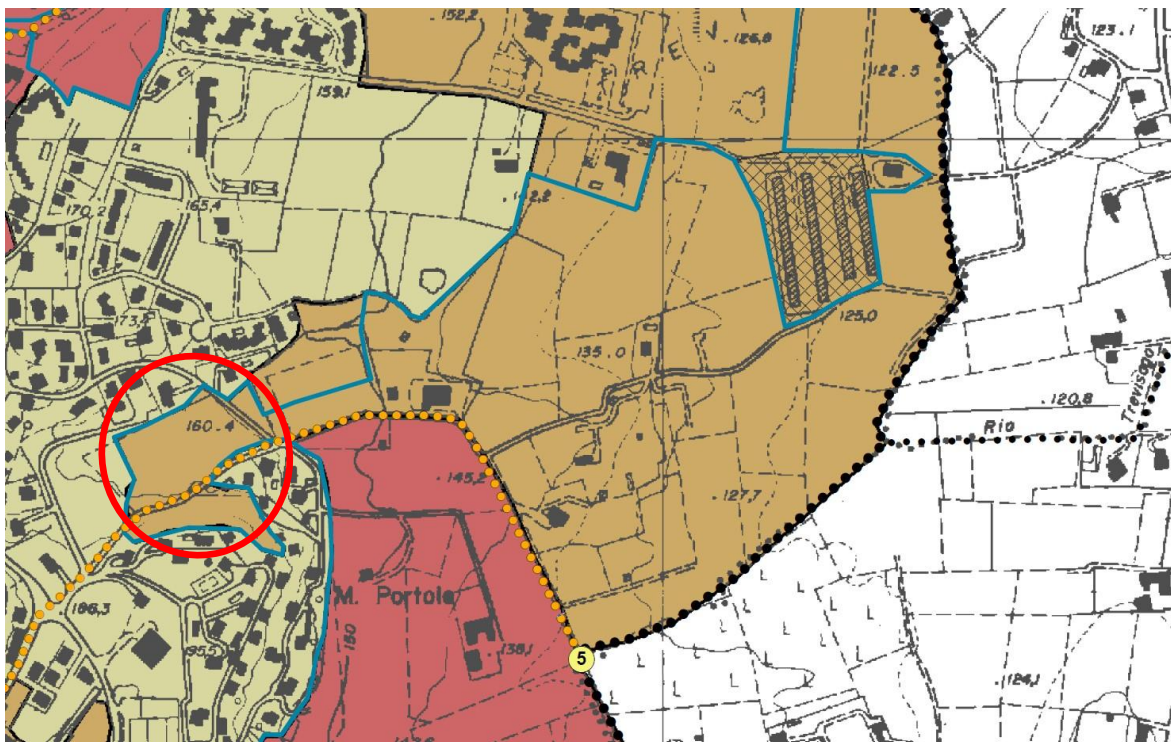
Allo stato attuale l'area è soggetta a "CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AUT/PII/EEP-cv2 CONFORME AL PGT VIGENTE DEL COMUNE DI SOIANO DEL LAGO del 13/04/2023 Rep. 120.724 Racc. 32.175 Registrato dal Dott. Luigi Grasso Biondi".

L'area è destinata a "ambiti residenziali consolidati: ambiti residenziali a media densità ( $\leq 0.50$  mc/mq)" e parte a "ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico" a seguito della realizzazione di strade e parcheggi.

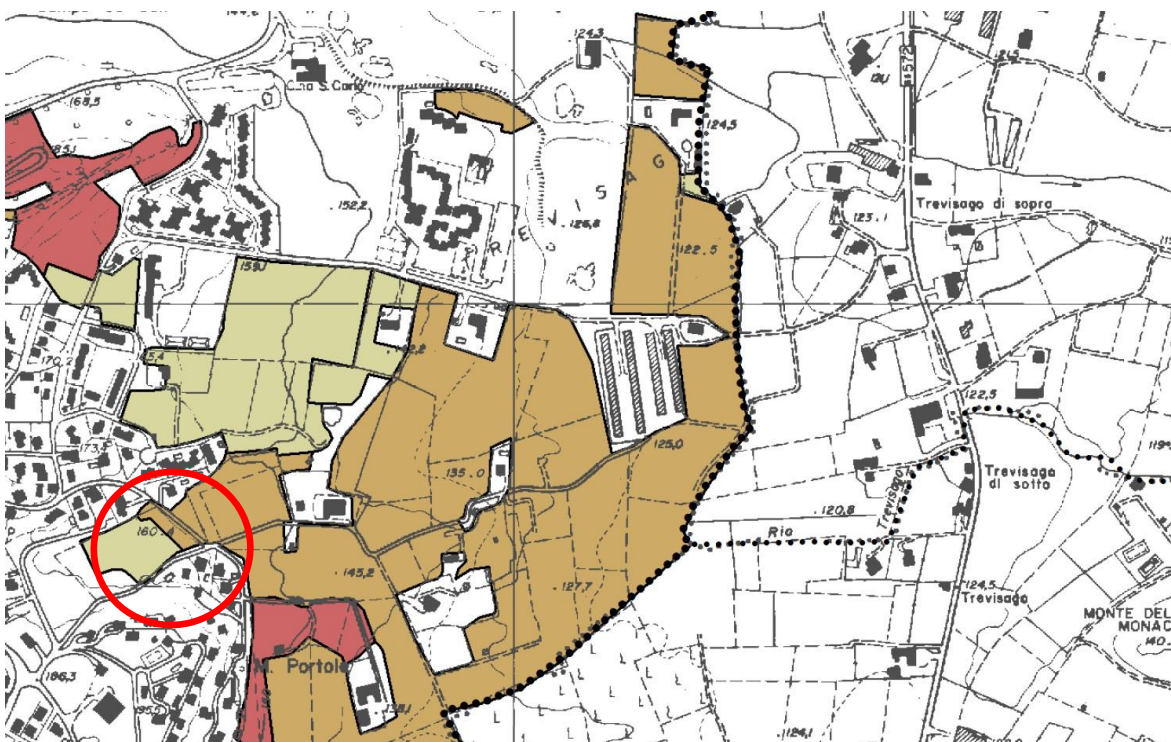
La carta di sensibilità paesistica individua l'area in "classe 2- Sensibilità paesistica media".



Estratto 3 – PGT destinazione urbanistica: confine comunale - ambiti residenziali consolidati: ambiti residenziali a media densità ( $\leq 0.50$  mc/mq) – ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico: servizi pubblici esistenti



Estratto 4 -PGT Carta limite sensibilità paesistica: classe 3-sensibilita' alta – limite delle trasformazioni condizionate

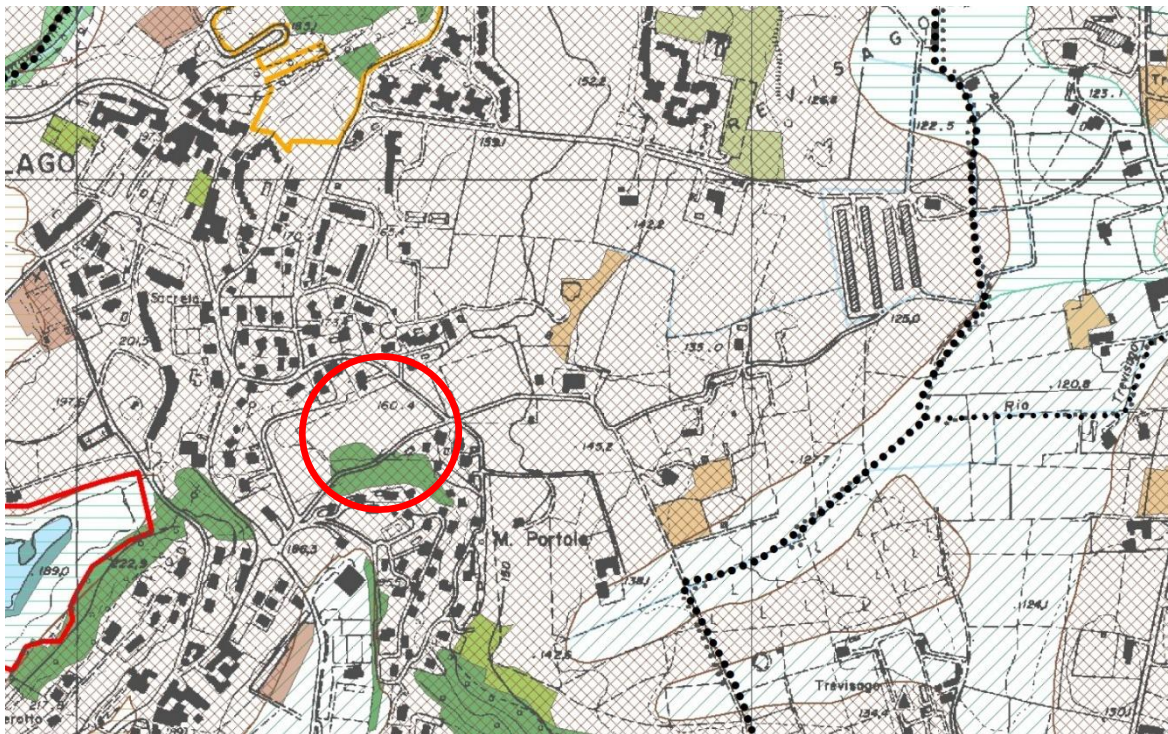


Estratto 5 PGT Sensibilità paesistica: classe 2-sensibilita' paesistica media

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00

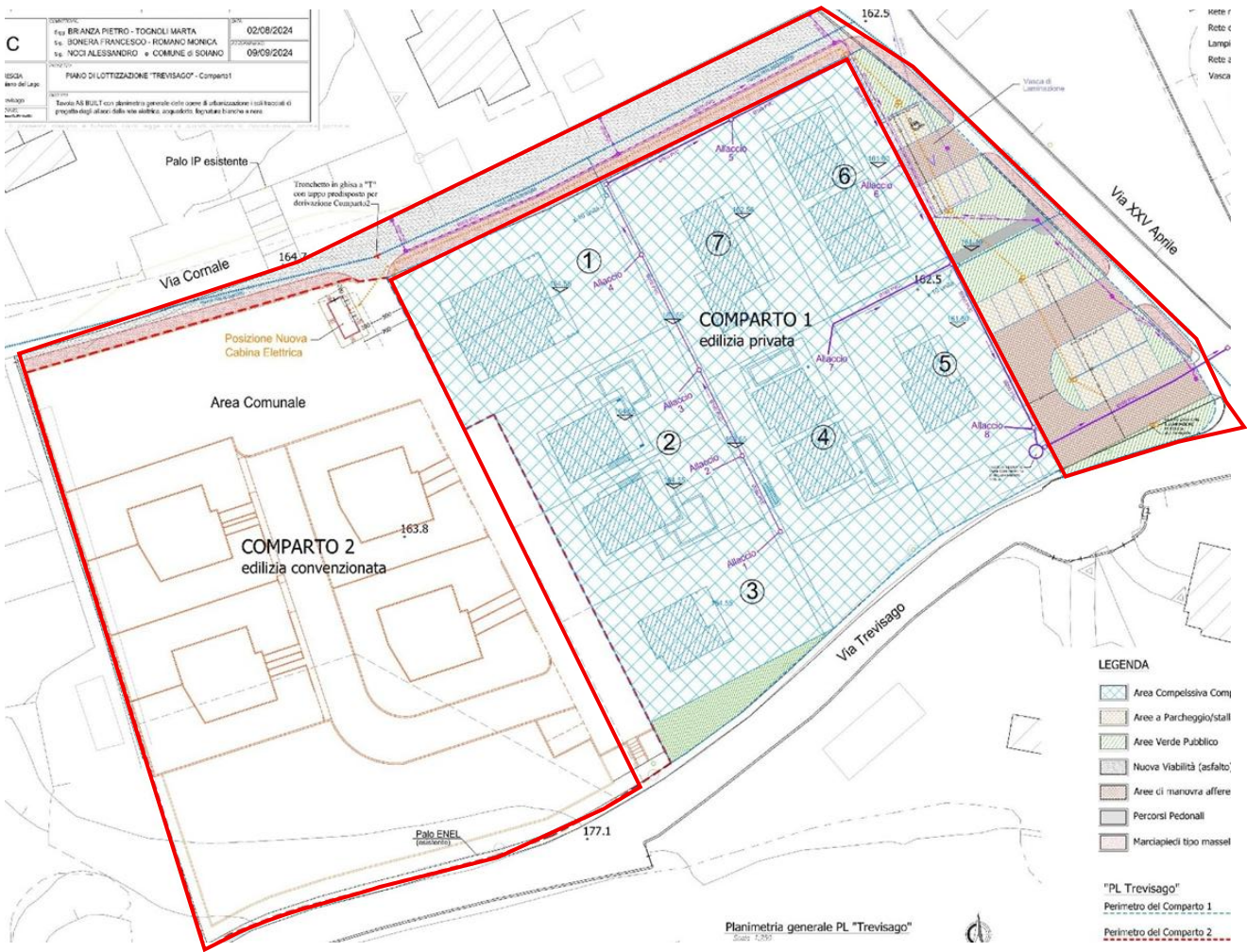


Estratto 6 estratto aree idriche e edificate: nulla



Estratto 7 Estratto paesistico: formazioni moreniche: cordoni morenici recenti – Bosco ceduo

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00



Estratto 8 Estratto tavola PEEP (Il comparto edificatorio è puramente indicativo, così come la distribuzione dei lotti)

**VIII. Profilo ambientale**

Da quanto visionato in luogo non risultano depositi di materiale inquinante

**b. Determinazione del valore – Lotto 1 Via Trevisago**

**1. Scopo della stima**

Lo scopo della stima è, per definizione, rivolto alla determinazione del valore attuale che il terreno potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e a seguito della valorizzazione immobiliare.

Si tratta di individuare “il più probabile valore di mercato”, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità – tra i vari possibili valori – di segnare il punto d’incontro tra la domanda e l’offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

In particolare, lo scopo della presente perizia è quello di determinare “il più probabile valore di mercato” del terreno che l’Ente Pubblico intende alienare.

Le valutazioni hanno riguardato anche la posizione dell'area, che si trova in zona di pregio paesaggistico, con visuale aperta verso il lago e seguenti indici edificatori futuri, come da convenzione e da NTA del PGT:

- L'altezza massima realizzabile di mt. 6,50 dà comunque la possibilità di realizzare fabbricati su due piani.
- Rapporto di copertura= 0,40 mq/mq
- Rapporto drenante= 40%
- Superfici da convenzione: Fg.2 mapp.4725: Sup. = 1.588 mq  
Fg. 2 mapp. 6481 (parte): Sup. presunta = 3.592 mq  
Tot. Superficie: 5.180 mq
- Volume costruibile da convenzione: 3.450 mc
- SLP massima costruibile:  $V/H_{virt} = 3.450 \text{ mc} / 3\text{m} = 1.150 \text{ mq}$

## II. Metodo comparativo

Il metodo comparativo permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, tenendo conto del contesto in cui si trova il terreno oggetto di stima e gli indichi edificatori a cui è assoggettato.

Con tale scopo lo scrivente ha condotto indagine di mercato presso gli operatori economici della zona e tramite la consultazione del database della Agenzia delle Entrate – sezione OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) “Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2025- Semestre I” per il comune di Soiano del Lago, Zona Centrale Fascia B1 Tipologia prevalente Abitazioni civili.

**La valutazione sottostante considera l'area a destinazione di Edilizia Economica Popolare.**

Per quanto sopra detto considerata l'ubicazione e la conformazione dell'area in oggetto lo scrivente ritiene congruo un valore di 120,00 €/mc (Vm). Il valore dell'area si riassume con la seguente formula:

$$V_a = V_m \times V$$

Dove:

- **V<sub>a</sub>** = valore dell'area residenziale
- **V<sub>m</sub>** = Valore medio di mercato del fabbricato
- **V** = Volume costruibile

$$V_a = \text{Valore dell'area con metodo comparativo} = \\ = V_m \times V = 120,00 \text{ €/mc} \times 3.450 \text{ mc} = \mathbf{414.000,00 \text{ €}}$$

### III. Metodo del più probabile valore di trasformazione

Il metodo suddetto permette di determinare il valore applicando, in via analitica, il più probabile valore di trasformazione dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) dedotti i costi sostenuti per la trasformazione che si riassume nella seguente formula:

$$V_a = V_m - K$$

Dove:

- **V<sub>a</sub>** = valore dell'area residenziale
- **V<sub>m</sub>** = valore del fabbricato
- **K** = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utilità dell'imprenditore.

Va anche calcolato che il valore si ritiene già scontato all'attualità.

#### Determinazione del bene trasformato

- Superfici da convenzione: Fg.2 mapp.4725: Sup. = 1.588 mq  
Fg. 2 mapp. 6481 (parte): Sup. presunta = 3.592 mq  
Tot. Superficie: 5.180 mq
- Volume costruibile da convenzione: 3.450 mc
- SLP max:  $V/H_{virt} = mc\ 3.450/3m = 1.150\ mq$

#### Valore di mercato del fabbricato (V<sub>m</sub>):

Per determinare il valore al finito di un nuovo edificio è stata condotta un'indagine di mercato presso gli operatori economici della zona e del listino dei valori immobiliari che ha evidenziato un valore medio di mercato, per immobili in area PEEP, di 1.650,00 €/mq.

Pertanto, il valore di mercato del fabbricato è stato calcolato con la seguente formula:

$$V_m = V_{mm} \times SLP_{max}$$

dove:

- **V<sub>m</sub>**= Valore di mercato del fabbricato
- **V<sub>mm</sub>**= Valore di mercato medio
- **SLP<sub>max</sub>**= Superficie lorda di pavimento massima costruibile

$$V_m = \text{Valore di mercato del fabbricato} =$$

$$V_{mm} \times SLP_{max} = 1.650,00\ €/mq \times 1.150\ mq = 1.897.500,00\ €$$

**Costi di trasformazione (K):**

Costo per edificazione in zona PEEP	1.000,00 €/mq x 1.150 mq=1.150.000,00 €
Spese tecniche 8%	92.000,00 €
Costo di costruzione/ oneri 5%	57.500,00 €
Utile d'impresa/imprevisti 15%	172.500,00 €
<b>Totale costi di trasformazione (K)</b>	<b>1.472.000,00 €</b>

**Va= Valore dell'area con il metodo della più probabile trasformazione =**

$$Va = Vm - K = 1.897.500,00 € - 1.472.000,00 € = \mathbf{425.500,00 €}$$

**IV. Valutazione di stima**

Si può quindi stabilire il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto come la media tra il valore calcolato per comparazione e il valore per trasformazione.

$$\mathbf{Valore\ di\ mercato} = (\text{valore comparativo} + \text{valore di trasformazione}) / 2 =$$

$$= (414.000,00 € + 425.500,00 €) / 2 = \mathbf{419.750,00 €}$$

**V. Conclusioni**

Per quanto sopra detto lo scrivente ritiene congruo un valore complessivo per il terreno in oggetto di:

**420.000,00 € (quattrocentoventimila,00 euro)**

**c. Determinazione del valore dell'area di trasformazione e valorizzazione da PEEP a ATR (AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE) da convenzionare**

Il valore dell'area aumenterà, come di seguito stimato, in virtù della valorizzazione del lotto da Edilizia Economico Popolare ad edilizia residenziale soggetto ad ambito di trasformazione residenziale da convenzionare,

**I. Metodo comparativo**

Utilizzando il metodo comparativo dalle analisi, per quanto sopra detto, considerata l'ubicazione e la conformazione dell'area in oggetto lo scrivente ritiene congruo un valore di 265,00 €/mq (Vm). Il valore dell'area si riassume con la seguente formula:

$$\mathbf{Va = Vm \times V}$$

Dove:

- **Va** = valore dell'area residenziale

- **V<sub>m</sub>**= Valore medio di mercato del fabbricato
- **V**= Volume costruibile

**V<sub>a</sub>**= Valore dell'area con metodo comparativo =  
=V<sub>m</sub> x V = 265,00 €/mc x 3.450 mc = **914.250,00 €**

## II. Metodo del più probabile valore di trasformazione

Utilizzando il metodo del più probabile valore di mercato, come descritto nel capitolo precedente, la stima si compone come di seguito:

### Valore di mercato del fabbricato (V<sub>m</sub>):

Per determinare il valore al finito di un nuovo edificio è stata condotta un'indagine di mercato presso gli operatori economici della zona e del listino dei valori immobiliari che ha evidenziato un valore medio di mercato, per immobili in area di edilizia libera, pari a 3.100,00 €/mq.

Pertanto, il valore di mercato del fabbricato è stato calcolato con la seguente formula:

$$V_m = V_{mm} \times SLP_{max}$$

dove:

- **V<sub>m</sub>**= Valore di mercato del fabbricato
- **V<sub>mm</sub>**= Valore di mercato medio
- **SLP<sub>max</sub>**= Superficie lorda di pavimento massima costruibile

*V<sub>m</sub>* = Valore di mercato del fabbricato =

$$V_{mm} \times SLP_{max} = 3.100,00 \text{ €/mq} \times 1.150 \text{ mq} = 3.565.000,00 \text{ €}$$

### Costi di trasformazione (K):

Costo per edificazione in zona Residenziale	1.700,00 €/mq x 1.150 mq =	1.955.000,00 €
Spese tecniche 8%		156.400,00 €
Costo di costruzione/ oneri 5%		97.750,00 €
Utile d'impresa/imprevisti 20%		391.000,00 €
<b>Totale costi di trasformazione (K)</b>		<b>2.600.150,00 €</b>

**V<sub>a</sub>**= Valore dell'area con il metodo della più probabile trasformazione =

$$V_a = V_m - K = 3.565.000,00 \text{ €} - 2.600.150,00 \text{ €} = \mathbf{964.850,00 \text{ €}}$$



### III. Valutazione di stima

Si può quindi stabilire il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto come la media tra il valore calcolato per comparazione e il valore per trasformazione.

**Valore di mercato** = (valore comparativo + valore di trasformazione) / 2

(914.250,00 € + 964.850,00 €) / 2 = **939.550,00 €**

### IV. Conclusioni

Per quanto sopra detto lo scrivente ritiene congruo un valore complessivo per il terreno in oggetto, per conversione, da lotto a destinazione edilizia economico popolare a edilizia residenziale libera, di:

**940.000,00 € (novecentoquarantamila,00 euro)**

#### d. **Conclusioni**

Per il "lotto 1 – via Trevisago", le stime sopradescritte possono essere così riassunte:

<b>Valore area a destinazione PEEP</b>	Metodo comparativo: Va= 414.000,00 €	Va medio = 419.750,00 €	<b>Valore area assegnato = 420.000,00 €</b>
	Metodo valore di trasformazione: Va= 425.500,00 €		
<b>Valore area di trasformazione e valorizzazione da PEEP a ATR</b>	Metodo comparativo: Va= 914.250,00 €	Va medio = 939.550,00,00 €	<b>Valore area assegnato = 940.000,00 €</b>
	Metodo valore di trasformazione: Va= 964.850,00 €		

**e. ALLEGATI – Lotto 1- Via Trevisago**

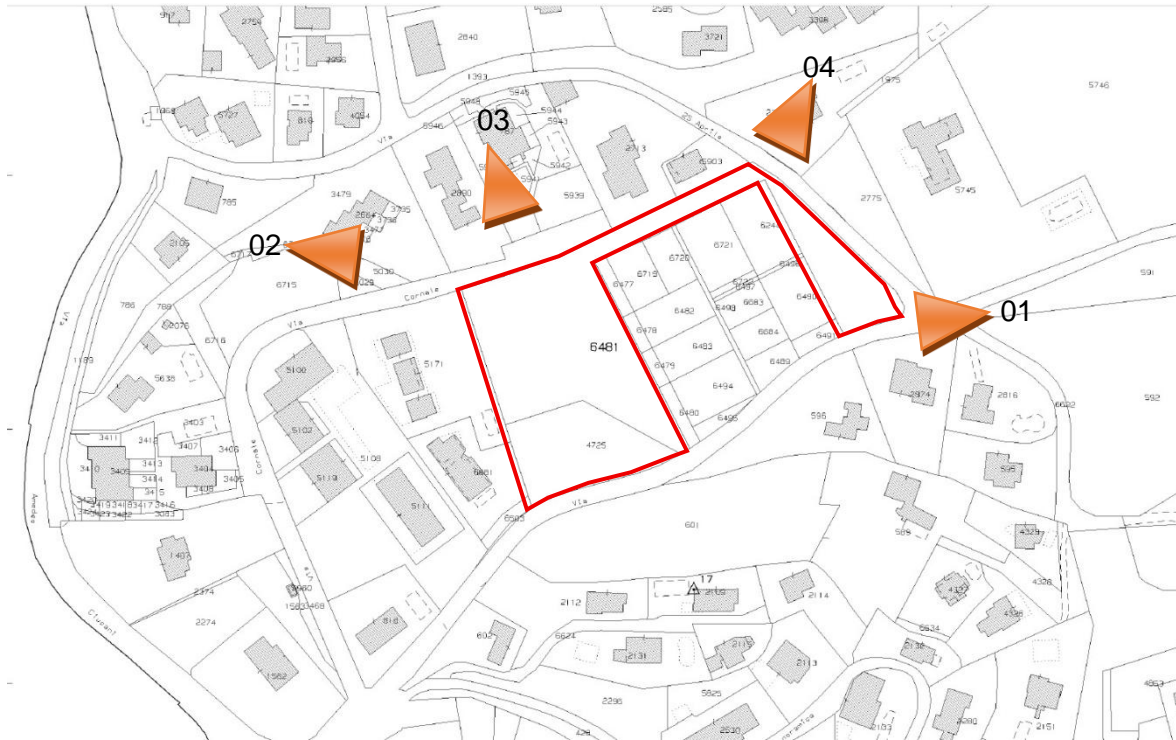
Di seguito vengono riportati i seguenti allegati che concorrono alla definizione della stima per l'area edificabile di via Trevisago:

- I. Relazione fotografica: Lotto 1
- II. Allegato 01-A: Planimetria e visure storiche catastali
- III. Allegato 01-B: Planimetria Piano di Lottizzazione via Trevisago – Comparto 1

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00



I. RELAZIONE FOTOGRAFICA – Lotto 1 Via Trevisago



ESTRATTO PRESE FOTOGRAFICHE



PUNTO DI PRESA 01: FOTO 01

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00



PUNTO DI PRESA 02: FOTO 02/A



PUNTO DI PRESA 02: FOTO 02/B





PUNTO DI PRESA 03: FOTO 03/A



PUNTO DI PRESA 03: FOTO 03/B





PUNTO DI PRESA 04: FOTO 04/A

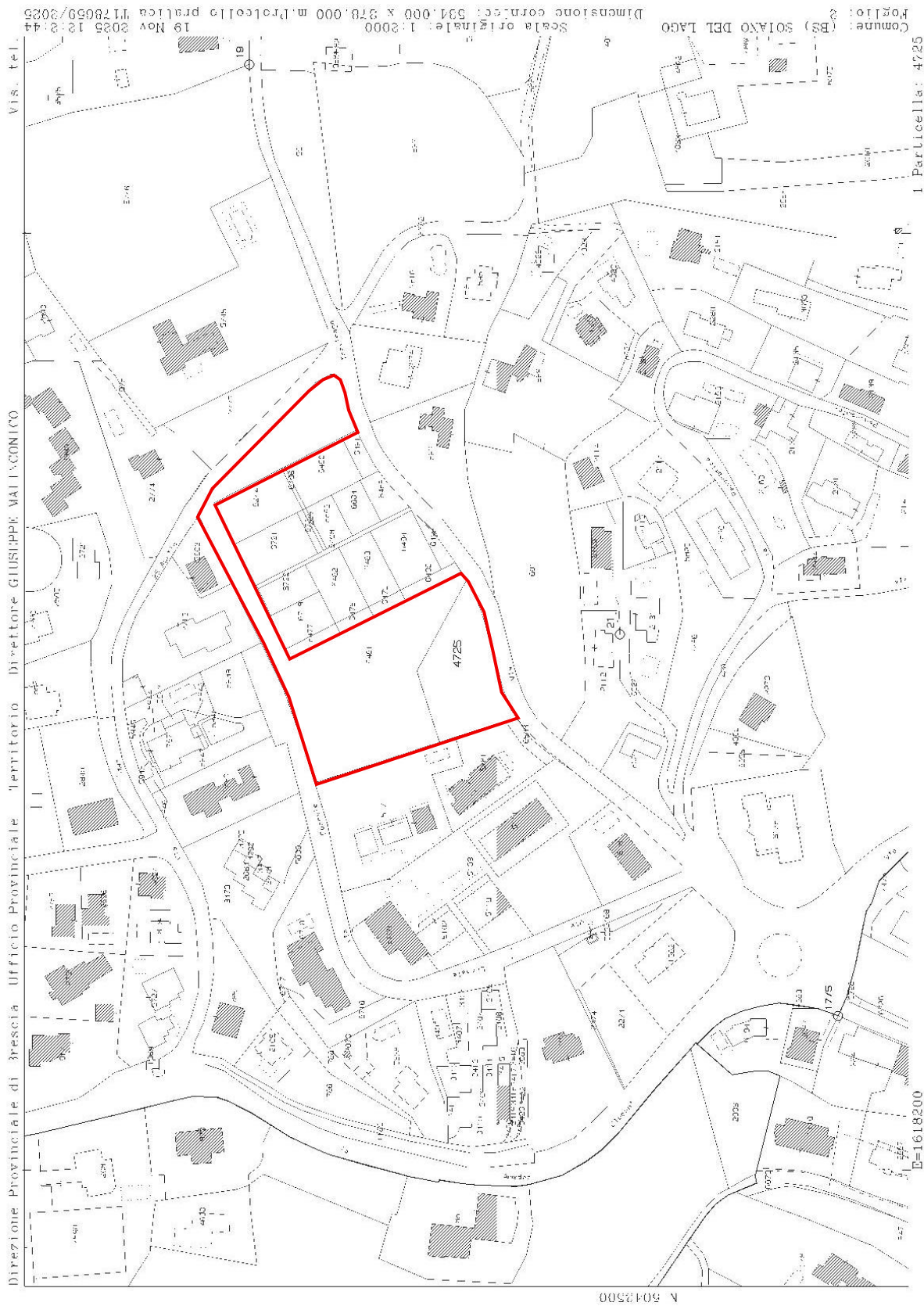


PUNTO DI PRESA 04: FOTO 04/B



II. ALLEGATO 01-A: Planimetria e visure storiche catastali

**Planimetria catastale: Foglio 2**



C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00

**Visura storica: Foglio 2 Mappale 4725**

 Data: 19/11/2025 Ora: 11.57.02 pag: 1 **Stagite**  
 Visura n.: T173923 Pag: 1

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025


 Direzione Provinciale di Brescia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SOIANO DEL LAGO (Codice: I782)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di BRESCIA Foglio: 2 Particella: 4725

**INTESTATO**

1 COMUNE DI SOIANO DEL LAGO sede in SOIANO DEL LAGO (BS)	00868440173* (1) Proprietà 1/1
--	--------------------------------

**Unità immobiliare dal 11/12/2019**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha area ca		Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
1	2	4725		-	BOSCO CEDUO	15 88		Euro 2,46	Euro 1,31		RIORDINO FONDARIO del 11/12/2019 Pratica n. BS0206916 in atti dal 11/12/2019 DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DB TOPOGRAFICO (n. 29147.1/2019)
Notifica Annotazioni											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 9 Particella: 4725 ;

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**
**Situazione degli intestati dal 13/04/2023**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRUTTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SOIANO DEL LAGO sede in SOIANO DEL LAGO (BS)	00868440173*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 13/04/2023 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 120724 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 11890.1/2023 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 20/04/2023			

**Situazione degli intestati dal 11/12/2019**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRUTTI E ONERI REALI
1	TOGNOLI Marta nata a CHIARI (BS) il 02/04/1953	TGNMRT53D42C618S*	(1) Proprietà 1/2 fino al 13/04/2023
2	BRIANZA Pietro nato a CHIARI (BS) il 19/02/1950	BRNPTR50B19C618Z*	(1) Proprietà 1/2 fino al 13/04/2023

Data: 19/11/2025 Ora: 11.57.02 Segue  
 Visura n.: T173923 Pag: 2

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025



DATI DERIVANTI DA	RIORDINO FONDARIO del 11/12/2019 Pratica n. BS0206916 in atti dal 11/12/2019 DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DB TOPOGRAFICO (n. 29147.1/2019)
-------------------	---

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/06/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	Reddito
1	9	4725		-	BOSCO CEDUO 2	08 40		Euro 1.30 L. 2.520	Euro 0,69 L. 1.344	FRAZIONAMENTO del 14/06/1993 in atti dal 23/02/1994 (n. 5460.1/1993)
Notifica										Partita 1905

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:1192 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:4724 ; Foglio:9 Particella:4726 ;

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

#### Situazione degli intestati dal 05/04/1996

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Nome	Cognome	TGNMRT53D42C618S*	BRNPTR50B19C618Z*	(1) Proprietà' 1/2	fino al 11/12/2019
1	TOGNOLI	Marta	nata a CHIARI (BS) il 02/04/1953		(1) Proprietà' 1/2	fino al 11/12/2019
2	BRIANZA	Pietro	nato a CHIARI (BS) il 19/02/1950		(1) Proprietà' 1/2	fino al 11/12/2019

SCRITTURA PRIVATA del 05/04/1996 Pubblico ufficiale NOTAIO PALOMBO Sede LENO (BS) Repertorio n. 51796 - UR Sede VEROLANUOVA (BS) Registrazione Volume 2 n. 312 registrato in data 19/04/1996 - PERMUTA Voltura n. 4331.1/1996 - Pratica n. BS0347638 in atti dal 04/09/2008

#### Situazione degli intestati dal 14/06/1993

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Nome	Cognome	ENIBBR42P53E471T*		(1) Proprietà' 1000/1000	fino al 05/04/1996
1	BIONI	Barbara	nata a MONTICHIARI (BS) il 13/09/1942		(1) Proprietà' 1000/1000	fino al 05/04/1996

FRAZIONAMENTO del 14/06/1993 in atti dal 23/02/1994 (n. 5460.1/1993)

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	Reddito
1	9	1192		-	BOSCO CEDUO 2	36 40		L. 10.920	L. 5.824	Impianto meccanografico del 02/01/1989



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025

Data: 19/11/2025 Ora: 11.57.02      Fine  
Visura n.: T173923      Pag: 3

Notifica	Partita	1508
----------	---------	------

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

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BIONI Barbara nata a MONTICHIARI (BS) il 13/09/1942	BNIBBR42P53F471T*	(99) Da verificare fino al 14/06/1993
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 25/09/1985 Pubblico ufficiale AVEROLDI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 47384 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione n. 6532 registrato in data 04/10/1985 - Voltura n. 14188 in atti dal 31/08/1990			

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/04/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BOTTI Guido nato a CALCINATO (BS) il 01/10/1944	BTTGDU44R01B394J*	(99) Da verificare fino al 25/09/1985
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 18/04/1984 Pubblico ufficiale MASTRELLI Sede DESENZANO DEL GARDA (BS) Repertorio n. 48571 - UR Sede LONATO (BS) Registrazione n. 1319 registrato in data 03/05/1984 - Voltura n. 13988 in atti dal 31/08/1990			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BIONI Ugo nato a MONTICHIARI (BS) il 26/02/1935	BNIGUO35B26F471O*	(1) Proprietà 1/2 fino al 18/04/1984
2	ARDIGO Carla nata a LONATO (BS) il 07/02/1938	RDGGCR138B47E667Y*	(1) Proprietà 1/2 fino al 18/04/1984
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 02/01/1989			

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica: Foglio 2 Mappale 6481

Data: 19/11/2025 Ora: 11.57.57 pag: 1 Segrate  
 Visura n.: T174744 Pag: 1

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025



<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SOIANO DEL LAGO (Codice: I782)	
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di BRESCIA Foglio: 2 Particella: 6481	

#### INTESTATO

1	COMUNE DI SOIANO DEL LAGO sede in SOIANO DEL LAGO (BS)	00868440173*	(1) Proprietà 1/1
---	--	--------------	-------------------

#### Unità immobiliare dal 11/12/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSEMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca		Deduz	Dominicale	Agrario	Reddito
1	2	6481		-	SEMIN ARBOR	55 59		Euro 27,27		Euro 14,35	RIORDINO FONDARIO del 11/12/2019 Pratica n. BS0206915 in atti dal 11/12/2019 DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DB TOPOGRAFICO (n. 29146.1/2019)
Notifica Annotazioni											
Notifica effettuata con protocollo n. BS0041540 del 07/03/2020 di immobile: RIORDINO FONDARIO DA DATA BASE TOPOGRAFICO											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 9 Particella: 4723 ; Foglio: 9 Particella 6481 ;

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

#### Situazione degli intestati dal 13/04/2023

DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI	
1	COMUNE DI SOIANO DEL LAGO sede in SOIANO DEL LAGO (BS)	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
Foglio: 9 Particella: 4723 ; Foglio: 9 Particella 6481 ; Modello Unico n. 11890.1/2023 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 20/04/2023		00868440173*	(1) Proprietà 1/1

#### Situazione degli intestati dal 11/12/2019

DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI	
1	TOGNOLI Marra nata a CHIARI (BS) il 02/04/1953	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		TGNMRT53D42C618S*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 13/04/2023
2	BRIANZA Pietro nato a CHIARI (BS) il 19/02/1950	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		BRNPTR50B19C618Z*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 13/04/2023



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025

Data: 19/11/2025 Ora: 11.57.57 Fine  
Visura n.: T174744 Pag: 2

DATE DERIVANTI DA RIORDINO FONDARIO del 11/12/2019 Pratica n. BS0206915 in atti dal 11/12/2019 DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DB TOPOGRAFICO (n. 29146.1/2019)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 9 Particella 4723 ; Foglio 9 Particella 6481 ;

Visura telematica  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





### 3. LOTTO 2 – VIA LEVRINI

#### a. Descrizione

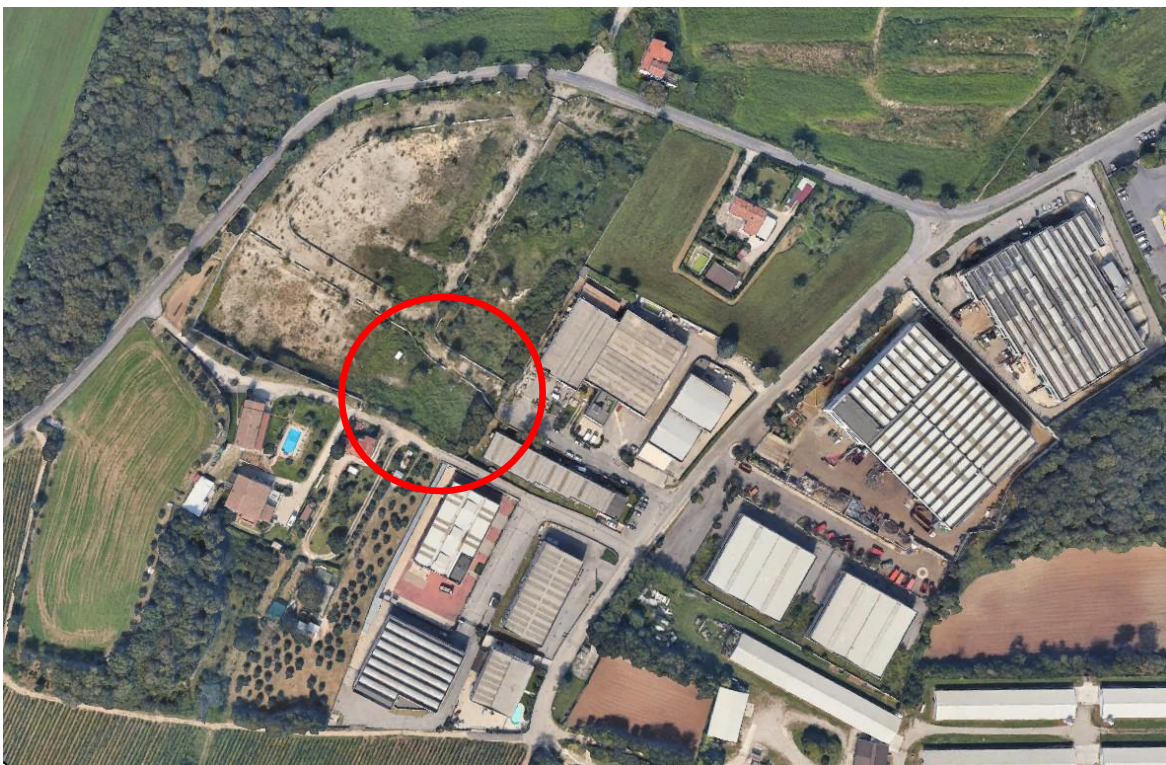
##### I. Ubicazione del terreno

Comune: Soiano del Lago

Indirizzo: via Levrini

Zona: Zona industriale

Destinazione: Produttiva



Estratto 9 Ortofoto

##### II. Descrizione della zona

L'area, oggetto di stima, è collocata in una zona produttivo-artigianale / industriale di Soiano del Lago, che confina con quella del paese limitrofo, Padenghe, e insieme creano un'unica zona industriale ben attrezzata e polifunzionale.

La zona si trova in posizione strategica, facilmente raggiungibile tramite Via Brescia e Via Levrini, con facile accesso da strada provinciale SP11 che collega il lago di Garda all'entroterra e dista circa 15 km dall'uscita autostradale A4 di Desenzano.

L'area è attualmente in corso di urbanizzazione e di costruzione, come da pratica edilizia PDC N°2979 DEL 05/09/2011 PROT.1258 -ALLEGATO 02-B-.

Sul lato nord e ovest confina con lotti ancora privi di edifici e, a urbanizzazioni completate, il lotto sarà accessibile da strada interna come in progetto.

L'area è in corso di urbanizzazione.

Dalla convenzione risultano i seguenti dati dell'area:

- Superficie catastale = 1962,00 mq (1735,91 mq in convenzione)
- Rapporto di Copertura = 0,40 mq/mq
- Superficie = 784.80 mq (694,36 mq in convenzione)



Estratto 10 Planimetria da convenzione con individuata in rosso area in oggetto

### III. Identificazione catastale

- Foglio 3 Particella 6592: VIA LEVRINI, classificato come SEMINATIVO classe 4 con superficie catastale di 1.962 mq.



Estratto 11 – Planimetria catastale FG 3 Mappale 6592

#### IV. Titolarità

La proprietà è del Comune di Soiano del Lago e deriva dal frazionamento del 11/04/2025 Pratica n.BS0109217 in atti dal 11/04/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1569306.10/04/2025 presentato il 10/04/2025 (n. 109217.1/2025).

#### V. Stato occupazione del bene

Il terreno risulta libero da costruzioni.

#### VI. Servitù e vincoli

Il terreno non risulta gravato da atti di vincolo e servitù.

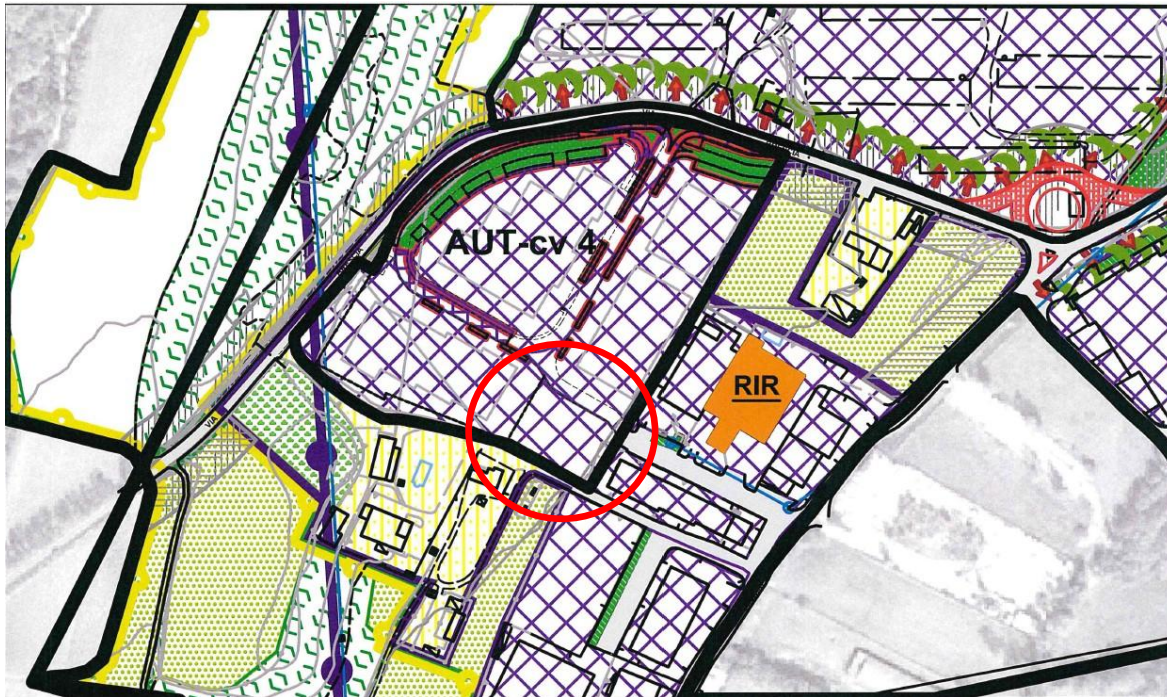
#### VII. Profilo urbanistico ed edilizio

L'area è soggetta a "CONVENZIONE URBANISTICA CON CONCESSIONE DI TERRENO PREVISTO IN ACCORDO DI LOTTIZZAZIONE del 14/03/2011 Rep. 710.

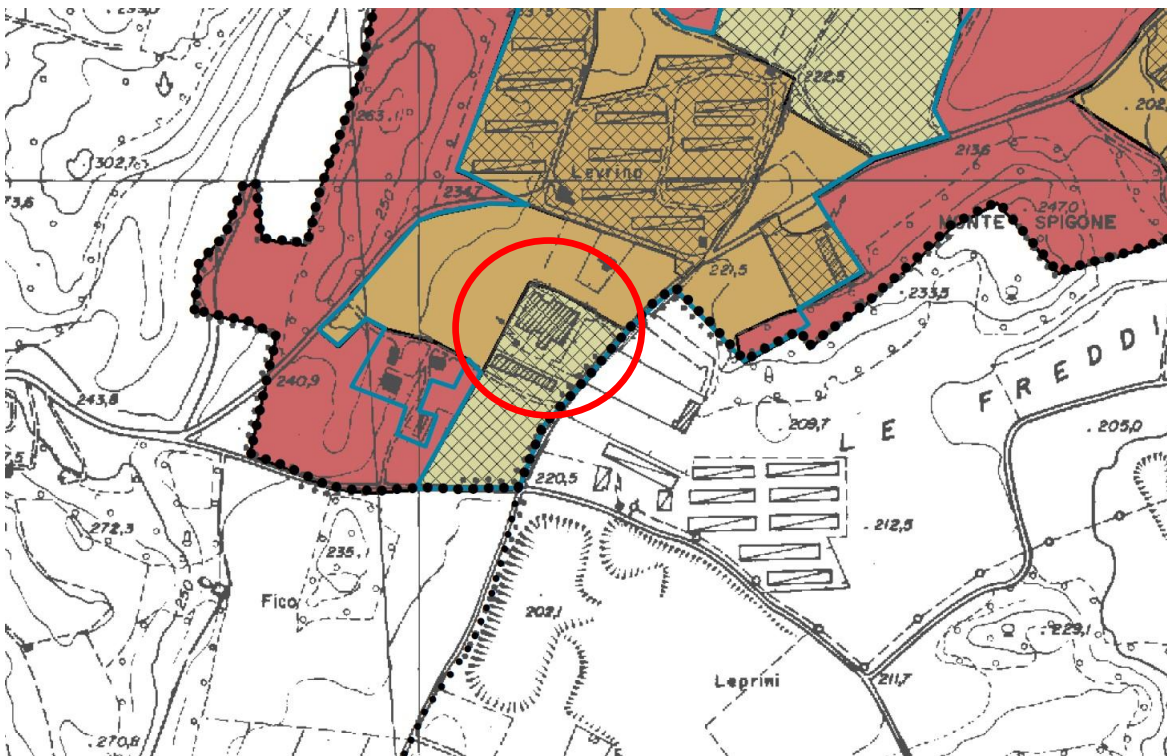
La zona di destinazione urbanistica in cui è inserita l'area è "Ambiti consolidati per attività produttive: ambiti per attività produttive industriali-artigianali".

La carta di sensibilità paesistica individua l'area in "classe 3- Sensibilità paesistica Alta".



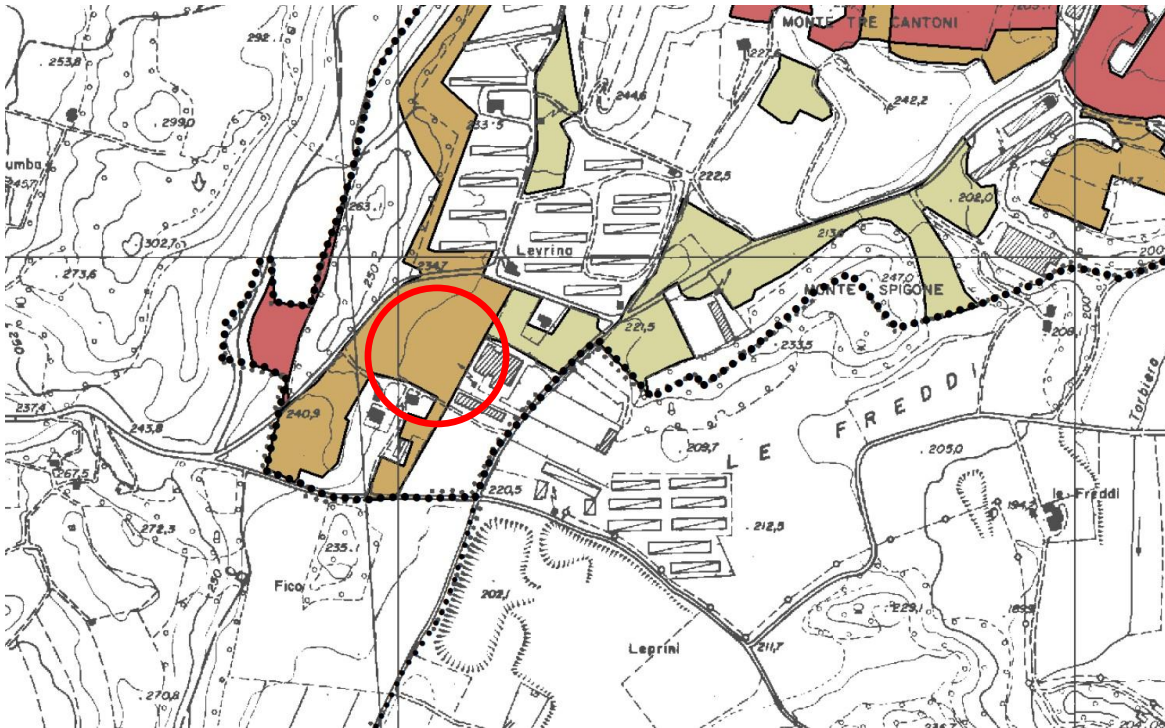


Estratto 12 PGT: Destinazione urbanistica: confine comunale - ambiti consolidati per attività produttive: ambiti per attività produttive industriali-artigianali

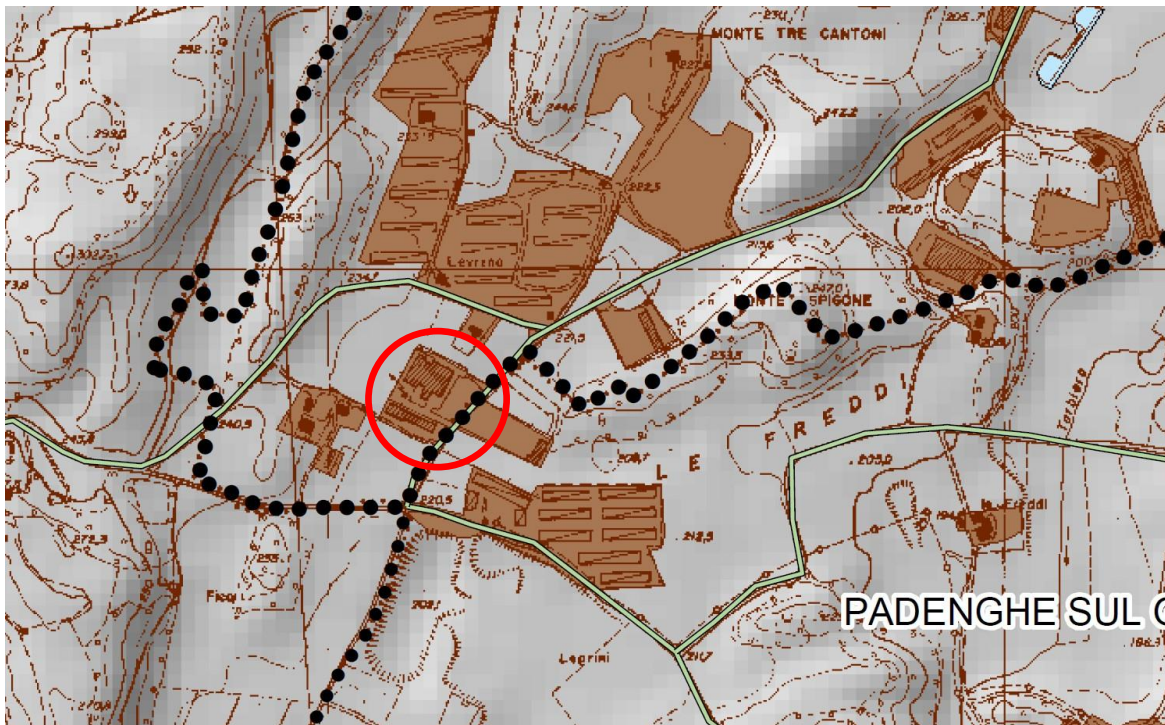


Estratto 13 PGT: Carta limite sensibilità paesistica: classe 3-sensibilità alta – limite delle trasformazioni condizionate

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00

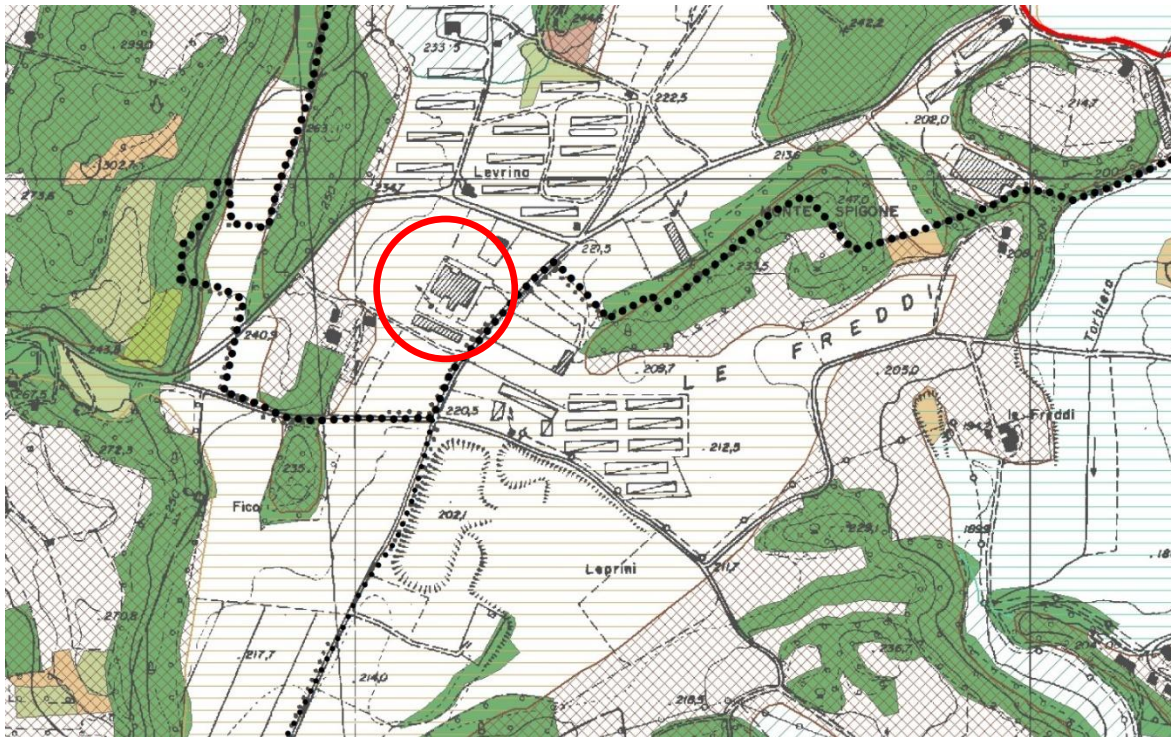


Estratto 14 PGT: Estratto sensibilità paesistica: classe 3-sensibilità alta



Estratto 15 PGT: Estratto aree idriche e edificate: nulla

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00



Estratto 16 PGT: Estratto paesistico: formazioni moreniche: piane intra moreniche

### VIII. Profilo ambientale

Da quanto visionato in luogo non risultano depositi di materiale inquinante

#### **b. Determinazione del valore – Lotto 2 – via Levrini**

##### I. Scopo della stima

Lo scopo della stima è, per definizione, rivolto alla determinazione del valore attuale che il terreno potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si tratta di individuare “il più probabile valore di mercato”, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità – tra i vari possibili valori – di segnare il punto d’incontro tra la domanda e l’offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

In particolare, lo scopo della presente perizia è quello di determinare “il più probabile valore di mercato” del terreno che l’Ente Pubblico intende alienare.

La valutazione ha riguardato anche la posizione dell’area, che si trova in zona produttiva consolidata e ben servita, con i seguenti indici edificatori futuri, come da convenzione:

- Altezza massima 7,50 m
- Rapporto di copertura= 0,40 mq/mq
- Rapporto drenante= 20%
- Superfici da catasto: Fg.3 mapp. 592: Sup. = 1.962 mq

- Superfici da convenzione: Sup. = 1.735,91 mq
- Sup. Coperta da convenzione (40%): 694,36 mq

## II. Metodo comparativo

Il metodo comparativo permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, tenendo conto del contesto in cui si trova il terreno oggetto di stima e gli indichi edificatori a cui è assoggettato.

Con tale scopo lo scrivente ha condotto indagini di mercato presso gli operatori economici della zona e tramite la consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2025- Semestre I" per il comune di Soiano del Lago, Zona Periferica Fascia D1 Tipologia prevalente Abitazioni civili destinazione produttiva.

La valutazione sottostante considera l'area a destinazione produttiva.

Per quanto sopra detto considerata l'ubicazione e la conformazione dell'area in oggetto lo scrivente ritiene congruo un valore di 115,00 €/mq (Vm). Il valore dell'area si riassume con la seguente formula:

$$Va = Vm \times Sc$$

Dove:

- **Va** = valore dell'area residenziale
- **Vm** = Valore medio di mercato del fabbricato
- **Sc** = Superficie costruibile

**Va = Valore dell'area con metodo comparativo =**

$$Va = Vm \times Sc = 115,00 \text{ €/mq} \times 1.735,91\text{€} = \mathbf{199.629,65 \text{ €}}$$

## III. Metodo del più probabile valore di trasformazione

Il metodo suddetto permette di determinare il valore applicando, in via analitica, il più probabile valore di trasformazione dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) dedotti i costi sostenuti per la trasformazione che si riassume nella seguente formula:

$$Va = Vm - K$$

Dove:

- **Va** = valore dell'area produttiva
- **Vm** = valore del fabbricato
- **K** = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utilità dell'imprenditore.

### Determinazione del bene trasformato

- Superfici da catasto: Fg.3 mapp. 592: Sup. = 1.962 mq
- Superfici da convenzione: Sup. = 1.735,91 mq
- Sup. Coperta da convenzione (40%): 694,36 mq

### Valore di mercato del fabbricato (Vm):

Per determinare il valore al finito di un nuovo edificio è stata condotta un'indagine di mercato presso gli operatori economici della zona e del listino dei valori immobiliari che ha evidenziato un valore medio di mercato, per immobili in area produttiva, pari a 950,00 €/mq.

Pertanto, il valore di mercato del fabbricato è stato calcolato con la seguente formula:

$$Vm = Vmm \times SCmax$$

dove:

- **Vm**= Valore di mercato del fabbricato
- **Vmm**= Valore di mercato medio
- **SCmax**= Superficie massima costruibile

*Vm* = Valore di mercato del fabbricato =

$$= Vmm \times Sc \max = 950,00 \text{ €/mq} \times 694,36 \text{ mq} = 659.642,00 \text{ €}$$

### Costi di trasformazione (K):

Costo edificazione in zona Produttiva	500 €/mq x 694,36 mq= 347.180,00 €
Spese tecniche 8%	27.774,40 €
Costo di costruzione/ oneri 5%	17.359,00 €
Utile d'impresa/imprevisti 20%	69.436,00 €
<b>Totale costi di trasformazione (K)</b>	<b>461.749,40 €</b>

**Va = Valore dell'area con il metodo della più probabile trasformazione =**

$$Va = Vm - K = 659.642,00 \text{ €} - 461.749,40 \text{ €} = \mathbf{197.892,60 \text{ €}}$$

#### IV. Valutazione di stima

Si può quindi stabilire il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto come la media tra il valore calcolato per comparazione e il valore per trasformazione.

**Valore di mercato=** (valore comparativo + valore di trasformazione) /2 =



$(199.629,65 \text{ €} + 197.892,60 \text{ €}) / 2 = 198.761,13 \text{ €}$

V. Conclusioni

Per quanto sopra detto lo scrivente ritiene congruo un valore complessivo per il terreno in oggetto di:

**200.000,00 € (duecentomila,00 euro)**

**c. Conclusioni**

Per il "lotto 2 – via Levrini", le stime sopradescritte possono essere così riassunte:

<b>Valore area a destinazione produttiva</b>	Metodo comparativo: Va= 199.629,65 €	Va medio = 198.761,13 €	<b>Valore area assegnato = 200.000,00 €</b>
	Metodo valore di trasformazione: Va= 197.892,60 €		

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00



**d. ALLEGATI – Lotto 2- via Levrini**

Di seguito vengono riportati i seguenti allegati che concorrono alla definizione della stima per l'area edificabile di via Levrini:

- I. Relazione fotografica: Lotto 2
- II. Allegato 02-A: Planimetria e visura storica catastale
- III. Allegato 02-B: Tavola PDC N°2979 DEL 05/09/2011 PROT.1258

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00



I. RELAZIONE FOTOGRAFICA – Lotto 2 – via Levrini



ESTRATTO PRESE FOTOGRAFICHE



PUNTO DI PRESA 01: FOTO 1/A

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00



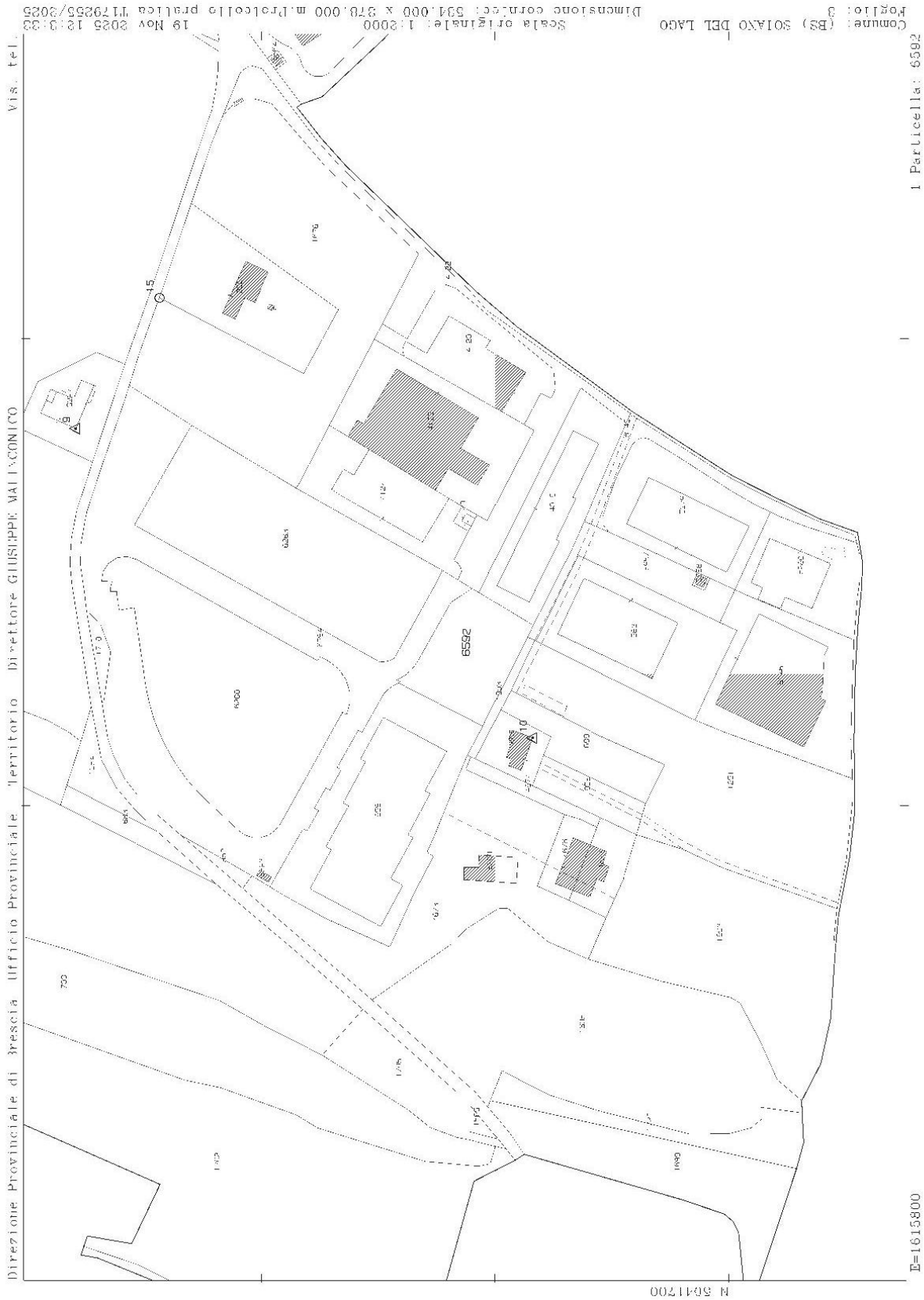
PUNTO DI PRESA 01: FOTO 1/B

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00



II. ALLEGATO 02-A: Planimetria e visura storica catastale

**Planimetria catastale: Foglio 3**



C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00

### Visura storica: Foglio 3 Mappale 6592

Data: 19/11/2025 Ora: 12.00.06 Segue  
 Visura n.: T176593 Pag: 1

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025



<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SOIANO DEL LAGO (Codice:1782)	
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di BRESCIA Foglio: 3 Particella: 6592	

#### INTESTATO

1	EURO SYSTEM SRL sede in GORLAGO (BG)	02451020164*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-------------------

#### Unità immobiliare dal 11/04/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha circa	Deduz		Reddito			
1	3	6592	-	SEMINATIVO	4	19 62		<table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>Euro 5,57</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>Euro 2,03</td> </tr> </table>	Dominicale	Euro 5,57	Agrario	Euro 2,03
Dominicale	Euro 5,57											
Agrario	Euro 2,03											

FRAZIONAMENTO del 11/04/2025 Pratica n. BS0109217 in atti dal 11/04/2025 presentato il 10/04/2025 (n. 109217.1/2025)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:6256 ; Foglio:3 Particella:6259 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:3 Particella:6591 ; Foglio:3 Particella:6593 ; Foglio:3 Particella:6594 ;

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

#### Situazione degli intestati dal 11/04/2025

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	EURO SYSTEM SRL sede in GORLAGO (BG)	FRAZIONAMENTO del 11/04/2025 Pratica n. BS0109217 in atti dal 11/04/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.1569306.10/04/2025 presentato il 10/04/2025 (n. 109217.1/2025)	CODICE FISCALE	02451020164*	(1) Proprietà 1/1	(1) Proprietà 1/1
1	EURO SYSTEM SRL sede in GORLAGO (BG)	FRAZIONAMENTO del 11/04/2025 Pratica n. BS0109217 in atti dal 11/04/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.1569306.10/04/2025 presentato il 10/04/2025 (n. 109217.1/2025)	CODICE FISCALE	02451020164*	(1) Proprietà 1/1	(1) Proprietà 1/1

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/12/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha circa	Deduz		Reddito			
1	3	6259	-	SEMINATIVO	4	70 12		<table border="1"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>Euro 19,92</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>Euro 7,24</td> </tr> </table>	Dominicale	Euro 19,92	Agrario	Euro 7,24
Dominicale	Euro 19,92											
Agrario	Euro 7,24											

RIORDINO FONDARIO del 11/12/2019 Pratica n. BS0206292 in atti dal 11/12/2019 DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DB TOPOGRAFICO (n. 28538.1/2019)



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025

Data: 19/11/2025 Ora: 12.00.06      Fine  
Visura n.: T1176593      Pag: 2

Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. BS0041546 del 07/03/2020	Partita	
Amministrazioni	di immobile: RIORDINO FONDARIO DA DATA BASE TOPOGRAFICO		

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:9 Particella:6254 ; Foglio:9 Particella:6259 ; Foglio:9 Particella:6263 ; Foglio:9 Particella:6264 ; Foglio:9 Particella:6269 ; Foglio:9 Particella:6271 ; Foglio:9 Particella:6275 ; Foglio:9 Particella:6276 ; Foglio:9 Particella:6279 ; Foglio:9 Particella:6281 ;

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:3 Particella:6263 ;

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

**Situazione degli intestati dal 11/12/2019**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EURO SYSTEM SRL sede in GORLAGO (BG)	02451020164*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/04/2025
DATI DERIVANTI DA Atto del 18/12/2006 Pubblico ufficiale MANGILI PAOLO Sede TRESORE BALNEARIO (BG) Repertorio n. 103920 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 201.1/2007 Reperto PI di BRESCIA in atti dal 09/01/2007			

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

III. ALLEGATO 02-B: Tavola PDC N°2979 DEL 05/09/2011 PROT.1258



Contorno verde: Lotto oggetto di stima

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00

## 4. LOTTO 3 – VIA CASTELLANA

### a. Descrizione

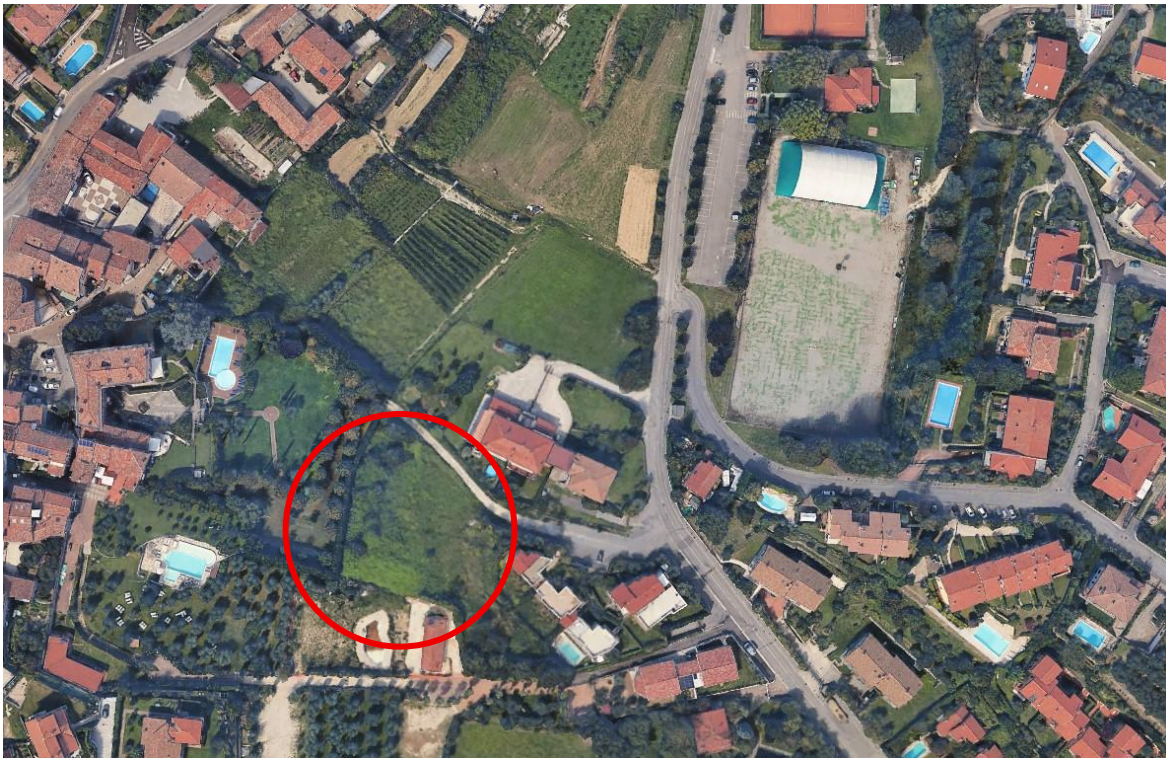
#### I. Ubicazione del terreno

Comune: Soiano del Lago

Indirizzo: via Castellana

Zona: Residenziale al limite del centro abitato

Destinazione: Residenziale



Estratto 17 Ortofoto

#### II. Descrizione della zona

L'area oggetto di stima è sita ad est del centro abitato di Soiano, facilmente raggiungibile tramite SP25 e Via dei Aldo Moro. Il lotto è inserito in una zona di completamento residenziale formata, nel complesso da abitazioni di recente costruzione. L'area è nel complesso ben attrezzata e nelle vicinanze è presente un centro sportivo con ampio parcheggio.

L'area è compresa nel piano attuativo AUTR7 PII r3 – Ambito 1, da cui è stata stralciata una porzione, posta a nord, che ed è già stata convenzionata ed in corso di urbanizzazione (Allegato 03-C). Il lotto in oggetto invece attualmente è da convenzionare e privo di urbanizzazione.



**GENERALE AREA.** Scala 1:500  
 LE LINEE IN GRIGIO SONO INDICATE IN PLANIMETRIA ED IN SEZIONE  
 LE LINEE IN ROSSO SONO INDICATIVE E VERRANNO DEFINITE

Estratto 18 Area interna al comparto, in rosso lotto oggetto di stima (N.B. Il comparto edificatorio è puramente indicativo, così come la distribuzione dei lotti)

**III. Identificazione catastale**



Estratto 19 Planimetria catastale: Foglio 5 Mappali 5777 e 5781

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00

L'area in oggetto è indenticata catastalmente con i seguenti dati:

- Foglio 5 Particella 5777: VIA CASTELLANA, classificato come VIGNETO classe 2 con superficie castale di 254 m<sup>2</sup>.
- Foglio 5 Particella 5781: VIA CASTELLANA, classificato come SEMIN. ARBOR. classe 1 con superficie catastale di 483 m<sup>2</sup>.

#### IV. Titolarità

La proprietà deriva dal RIORDINO FONDIARIO del 11/12/2019 Pratica n. BS0208010 in atti dal 11/12/2019 DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DB TOPOGRAFICO (n. 30187.1/2019).

#### V. Stato occupazione del bene

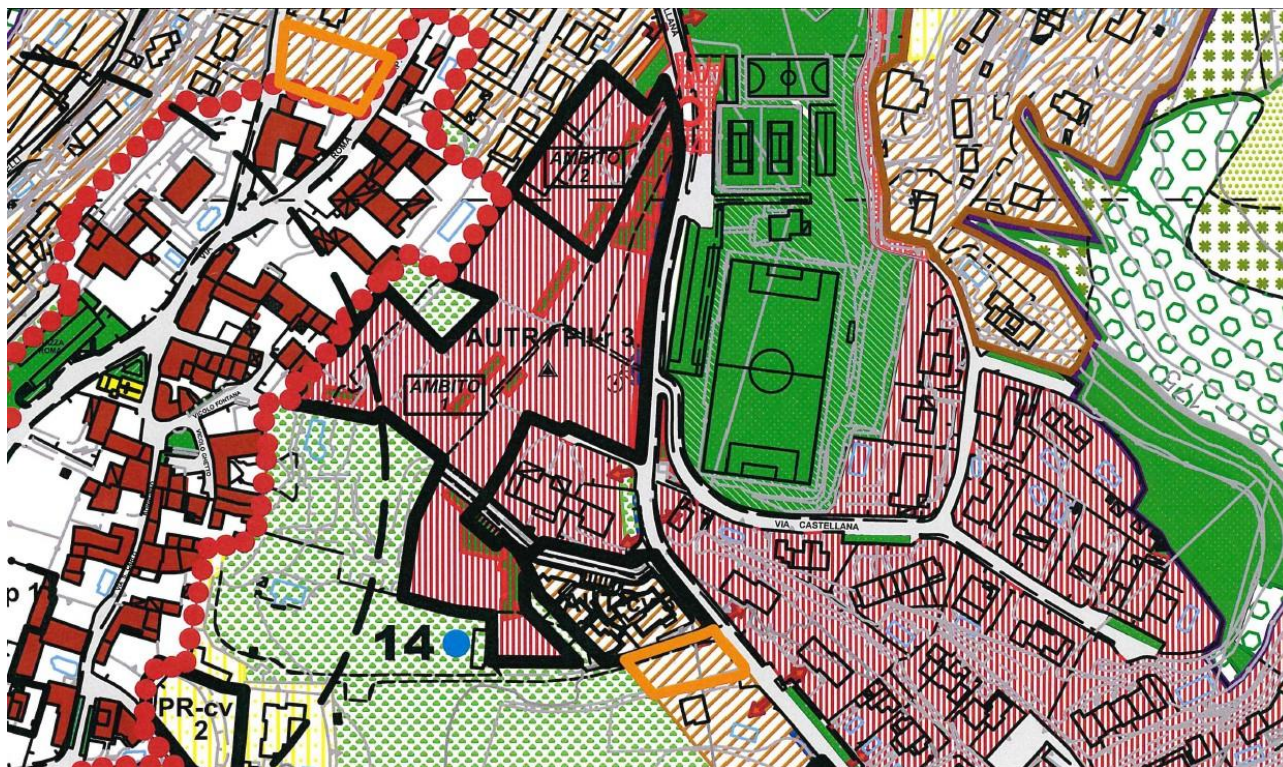
Il terreno risulta libero da costruzioni.

#### VI. Profilo urbanistico ed edilizio

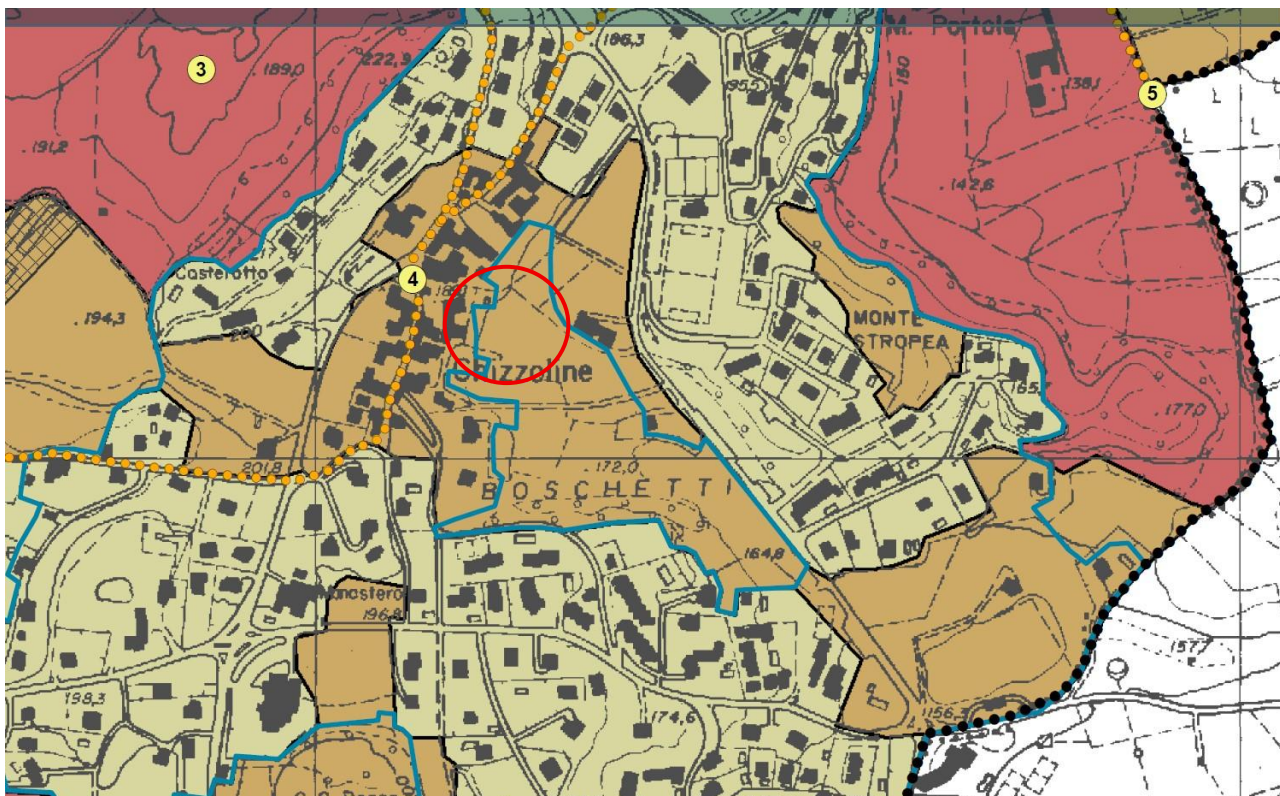
L'area è soggetta al piano delle regole con l'art. 31 quater. AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI INTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (AUTR-AUTR/PII-ATRU) **-ALLEGATO 03-B-**

La zona di destinazione urbanistica in cui è inserita l'area è "Ambiti residenziali consolidati a media densità".

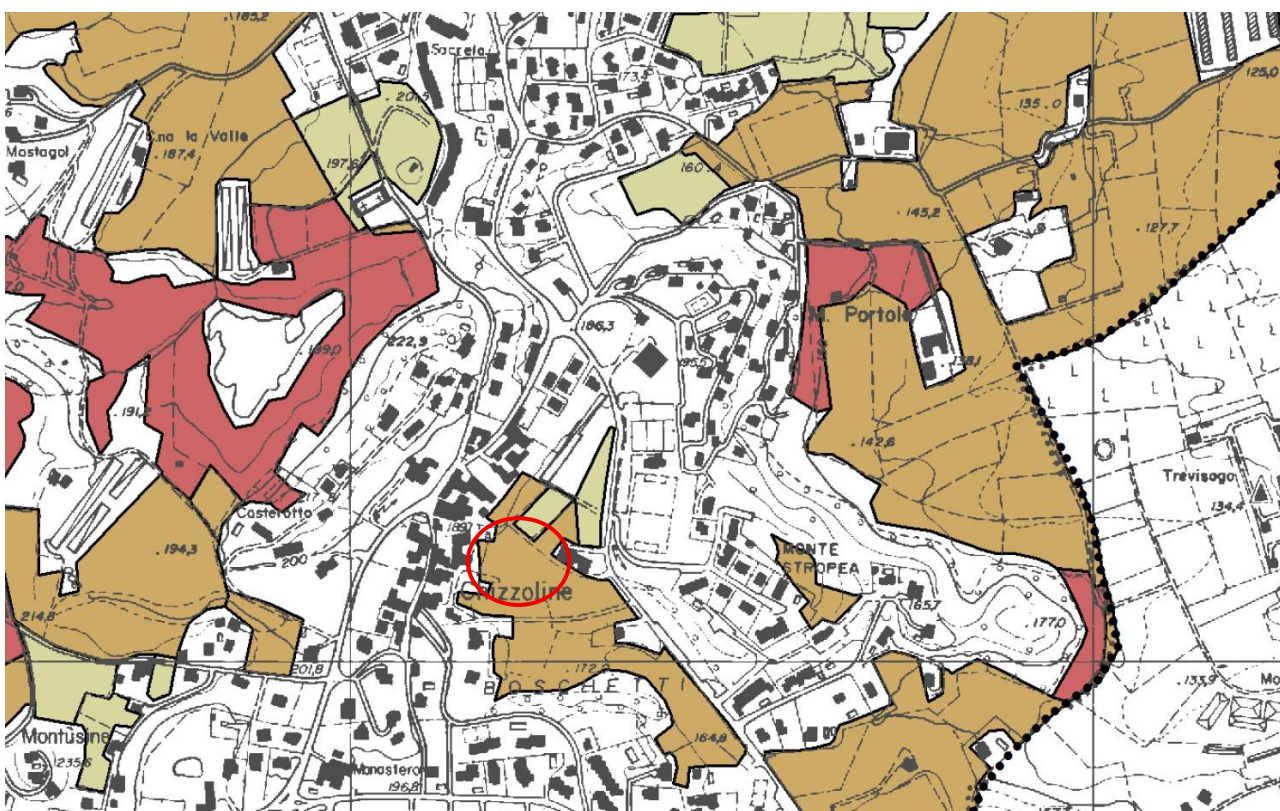
La carta di sensibilità paesistica individua l'area in "classe 3- Sensibilità paesistica Alta".



Estratto 20PGT: Destinazione urbanistica: AUTR-AUTR/PII-ATRU - Ambiti residenziali a media densità (< 0.75 mc/mq)



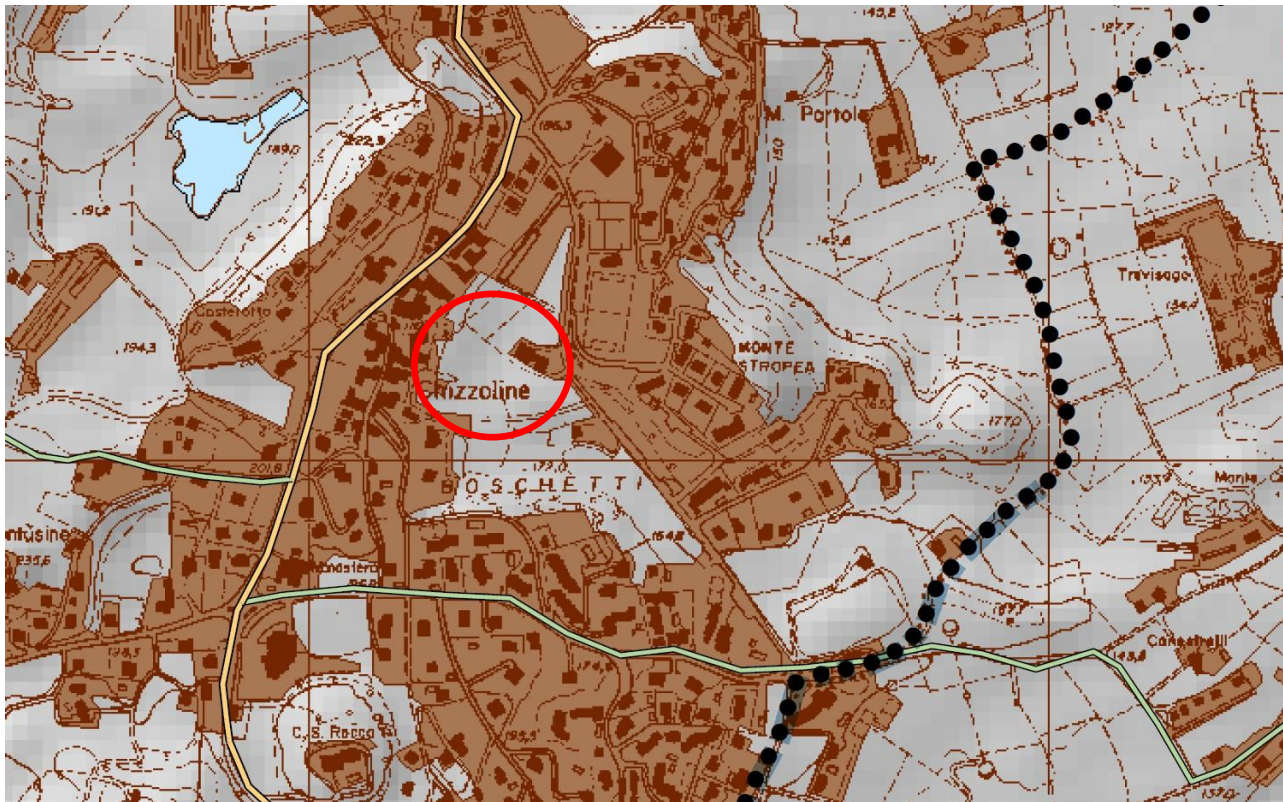
Estratto 21 PGT: Carta limite sensibilità paesistica: classe 3-sensibilità' alta – limite delle trasformazioni condizionate



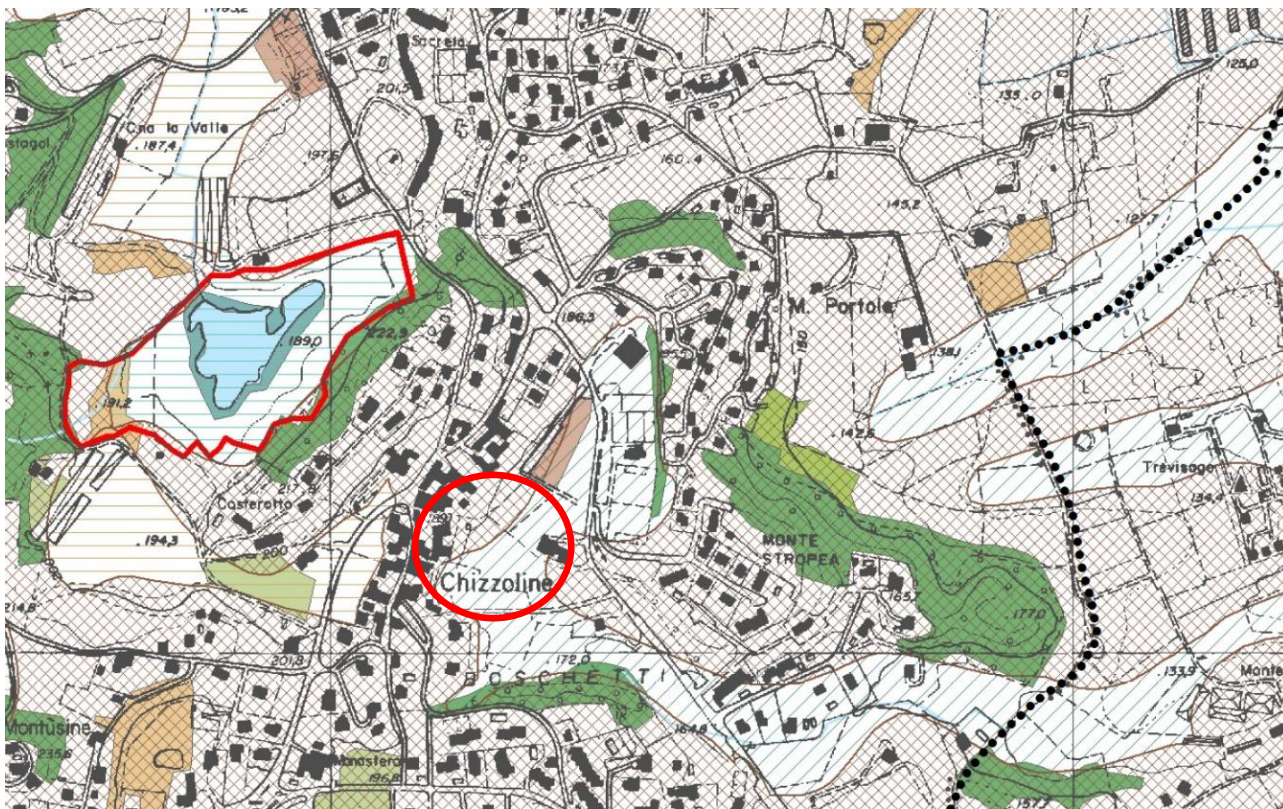
Estratto 22 PGT: Sensibilità paesistica: classe 3-sensibilità' alta

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00





Estratto 23 PGT: Aree idriche e edificate: nulla



Estratto 24 PGT: Estratto paesistico: fondo valli montani e intermorenici

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00

## VII. Profilo ambientale

Da quanto visionato in luogo non risultano depositi di materiale inquinante

### **b. Determinazione del valore – Lotto 3 via Castellana**

#### *I. Scopo della stima*

Lo scopo della stima è, per definizione, rivolto alla determinazione del valore attuale che il terreno potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si tratta di individuare “il più probabile valore di mercato”, cioè quel valore che avrebbe la maggiore probabilità – tra i vari possibili valori – di segnare il punto d’incontro tra la domanda e l’offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

In particolare, lo scopo della presente perizia è quello di determinare “il più probabile valore di mercato” del terreno che l’Ente Pubblico intende alienare.

Le valutazioni hanno riguardato anche la posizione dell’area, che si trova in zona di pregio paesaggistico, con visuale aperta verso il lago e seguenti indici edificatori futuri, come da convenzione e da NTA del PGT:

- Volume edificabile convenzionato = 680 mc
- L’altezza massima realizzabile di mt. 6.50 dà comunque la possibilità di realizzare fabbricati su due piani.
- Rapporto di copertura= 0,40 mq/mq
- Rapporto drenante= 40%
- Superfici da convenzione: Fg.5 mapp.5777: Sup. = 254 mq  
Fg. 5 mapp. 5781: Sup. = 483 mq  
Tot. Superficie: 737 mq
- Volume costruibile da convenzione: mc 680
- SLP max:  $V/H_{virt} = mc\ 680/3m = 226\ mq$

#### *II. Metodo comparativo*

Il metodo comparativo permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, tenendo conto del contesto in cui si trova il terreno oggetto di stima e gli indichi edificatori a cui è assoggettato.

Con tale scopo lo scrivente ha condotto indagine di mercato presso gli operatori economici della zona e tramite la consultazione del database della Agenzia delle Entrate – sezione OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) “Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2025- Semestre I” per il comune di Soiano del Lago, Zona Centrale Fascia B1 Tipologia prevalente Abitazioni civili.

La valutazione sottostante considera l’area a destinazione Residenziale.

Per quanto sopra detto considerata l'ubicazione e la conformazione dell'area in oggetto lo scrivente ritiene congruo un valore di 260,00 €/mc (Vm). Il valore dell'area si riassume con la seguente formula:

$$Va = Vm \times V$$

Dove:

- **Va** = valore dell'area residenziale
- **Vm** = Valore medio di mercato del fabbricato
- **V** = Volume costruibile

$$Va = \text{Valore dell'area con metodo comparativo} = \\ = Vm \times V = 260,00 \text{ €/mc} \times 680 \text{ mc} = \mathbf{176.800,00 \text{ €}}$$

### III. Metodo del più probabile valore di trasformazione

Il metodo suddetto permette di determinare il valore applicando, in via analitica, il più probabile valore di trasformazione dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) dedotti i costi sostenuti per la trasformazione che si riassume nella seguente formula:

$$Va = Vm - K$$

Dove:

- **Va** = valore dell'area residenziale
- **Vm** = valore del fabbricato
- **K** = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utilità dell'imprenditore.

Va anche calcolato che il valore si ritiene già scontato all'attualità.

### Determinazione del bene trasformato

- Superfici da convenzione: Fg.5 mapp.5777: Sup. = 254 mq  
Fg. 5 mapp. 5781: Sup. = 483 mq  
Tot. Superficie: 737 mq
- Volume costruibile da convenzione: mc 680
- SLP max:  $V/Hvirt = mc 680/3m = 226 \text{ mq}$

### Valore di mercato del fabbricato ( $V_m$ ):

Per determinare il valore al finito di un nuovo edificio è stata condotta un'indagine di mercato presso gli operatori economici della zona e del listino dei valori immobiliari che ha evidenziato un valore medio di mercato, per immobili in area Residenziale, pari a 3.000,00 €/mq.

Pertanto, il valore di mercato del fabbricato è stato calcolato con la seguente formula:

$$V_m = V_{mm} \times SLP_{max}$$

dove:

- $V_m$  = Valore di mercato del fabbricato
- $V_{mm}$  = Valore di mercato medio
- $SLP_{max}$  = Superficie lorda di pavimento massima costruibile

$$V_m = \text{Valore di mercato del fabbricato} = \\ = V_{mm} \times SLP_{max} = 3.000,00 \text{ €/mq} \times 226 \text{ mq} = 678.000,00 \text{ €}$$

### Costi di trasformazione ( $K$ ):

Costo per edificazione in zona Residenziale	1.650,00 €/mq x 226 mq = 372.900,00 €
Spese tecniche 8%	29.832,00 €
Costo di costruzione/ oneri 5%	18.645,00 €
Utile d'impresa/imprevisti 20%	74.580,00 €
<b>Totale costi di trasformazione (<math>K</math>)</b>	<b>495.957,00 €</b>

### $V_a$ = Valore dell'area con il metodo della più probabile trasformazione =

$$V_a = V_m - K = 678.000,00 \text{ €} - 495.957,00 \text{ €} = \mathbf{182.043,00 \text{ €}}$$

#### IV. Valutazione di stima

Si può quindi stabilire il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto come la media tra il valore calcolato per comparazione e il valore per trasformazione.

**Valore di mercato** = (valore comparativo + valore di trasformazione) / 2

$$(176.800,00 \text{ €} + 182.043,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{179.421,50 \text{ €}}$$

#### V. Conclusioni

Per quanto sopra detto lo scrivente ritiene congruo un valore complessivo per il terreno in oggetto di:

**180.000,00 € (centottantamila,00 euro)**

### c. Conclusioni

Per il "lotto 3 – via Castellana", le stime sopradescritte possono essere così riassunte:

<b>Valore area a destinazione residenziale</b>	Metodo comparativo: Va= 176.800,00 €	Va medio = 179.421,50 €	<b>Valore area assegnato = 180.000,00 €</b>
	Metodo valore di trasformazione: Va= 182.043,00 €		

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00



**d. ALLEGATI – Lotto 3- via Castellana**

Di seguito vengono riportati i seguenti allegati che concorrono alla definizione della stima per l'area edificabile di via Castellana:

- I. Relazione fotografica: Lotto 3
- II. Allegato 03-A: Visura catastale
- III. Allegato 03-B: Tavola Piano attuativo ambito 1 in variante al PGT
- IV. Allegato 03-C: Piano delle regole – Norme tecniche di attuazione

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00



**I. RELAZIONE FOTOGRAFICA – Lotto 3 – via Castellana**



ESTRATTO PRESE FOTOGRAFICHE



FOTO 1

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00



FOTO 2

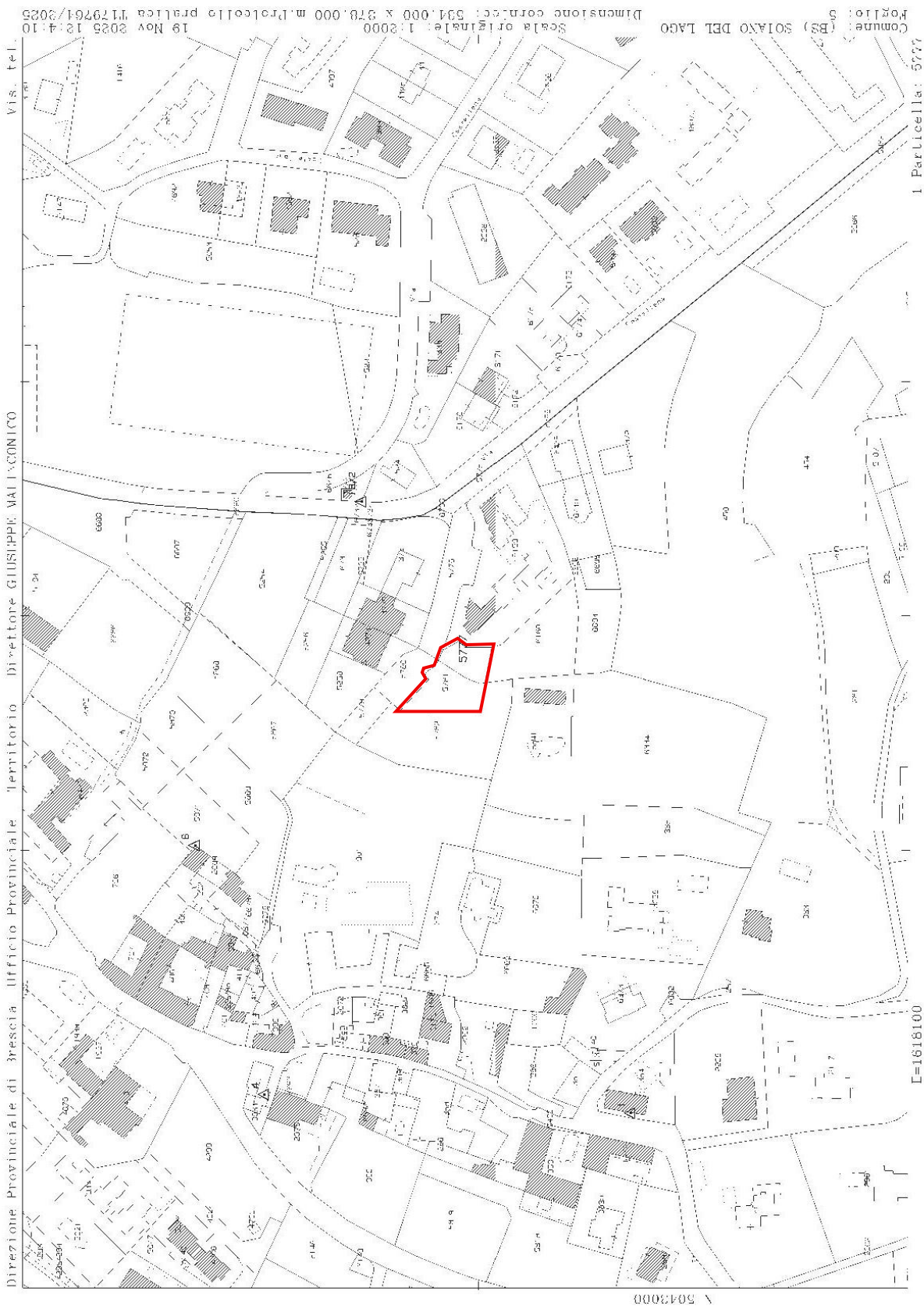


FOTO 3



II. ALLEGATO 03-A: Planimetria e visure storiche catastali

**Planimetria catastale: Foglio 5**



C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00

**Visura storica: Foglio 5 Mappale 5777**

Data: 19/11/2025 Ora: 12.01.07 Segue  
Visura n.: T177386 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025



<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SOIANO DEL LAGO (Codice:1782) Provincia di BRESCIA Foglio: 5 Particella: 5777
<b>Catasto Terreni</b>	

<b>INTESTATO</b>		00868440173*	(1) Proprietà 1/1
1	COMUE SOIANO DEL LAGO sede in SOIANO DEL LAGO (BS)		

**Unità immobiliare dal 11/12/2019**

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA							
		Foglio	Particella	Sub	Porz		Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddit	Dominicale	Agrario	
1	5	5777			-	VIGNETO	2	02 54		Euro 2,95	Euro 1,57	RIORDINO FONDARIO del 11/12/2019 Pratica n. BS0208013 in atti dal 11/12/2019 DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DB TOPOGRAFICO (n. 30190.1/2019)	
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. BS0041785 del 07/03/2020					Partita						
Annotazioni		di immobile: RIORDINO FONDARIO DA DATA BASE TOPOGRAFICO											

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
Foglio:9 Particella:5777;

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

**Situazione degli intestati dal 11/12/2019**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUE SOIANO DEL LAGO sede in SOIANO DEL LAGO (BS) Atto del 05/12/2008 Pubblico ufficiale DE IULIS DOTT AUGUSTO Sede SOIANO DEL LAGO (BS) Repertorio n. 696 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 35786.1/2008 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 19/12/2008	00868440173*	(1) Proprietà 1/1

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/11/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
		Foglio	Particella	Sub	Porz		Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddit	Dominicale	Agrario
1	9	5777			-	VIGNETO	2	02 08		Euro 2,42	Euro 1,29	FRAZIONAMENTO del 28/11/2007 Pratica n. BS0509064 in atti dal 28/11/2007 (n. 509064.1/2007)



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025

Data: 19/11/2025 Ora: 12.01.07 Segue  
Visura n.: T1 77386 Pag: 2

Notifica	Partita	
----------	---------	--

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:9 Particella:370 ; Foglio:9 Particella:5409 ;

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:9 Particella:5774 ; Foglio:9 Particella:5775 ; Foglio:9 Particella:5776 ; Foglio:9 Particella:5778 ; Foglio:9 Particella:5779 ; Foglio:9 Particella:5780 ; Foglio:9 Particella:5781 ; Foglio:9 Particella:5782 ;

**L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 05/12/2008**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUE SOIANO DEL LAGO sede in SOIANO DEL LAGO (BS)	0086840173*	(1) Proprietà 1/1 fino al 11/12/2019
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 05/12/2008 Pubblico ufficiale DE IULIS DOTT AUGUSTO Sede SOIANO DEL LAGO (BS) Repertorio n. 696 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 55786.1/2008 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 19/12/2008			

**Situazione degli intestati dal 28/11/2007**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLANA SRL sede in BRESCIA (BS)	02831970989*	(1) Proprietà 1/1 fino al 05/12/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
FRAZIONAMENTO del 28/11/2007 Pratica n. BS0509064 in atti dal 28/11/2007 (n. 509064.1/2007)			

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito					
1	9	370		-	VIGNETO 2	45 90						Euro 53,34 L. 103,275	Euro 28,45 L. 55,080	Impianto meccanografico del 02/01/1989
Notifica		Partita		1359										

**L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**



Data: 19/11/2025 Ora: 12.01.07 Fine

Visura n.: T177386 Pag: 3



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025

#### Situazione degli intestati dal 21/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTELLANA SRL sede in BRESCIA (BS)	02831970989*	(1) Proprietà' 1/1 fino al 28/11/2007
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 21/12/2006 Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 8561 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 1076.1/2007 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 15/01/2007			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMPERATORI Vilma ; Mar Romanonata a BRESCIA (BS) il 23/03/1934	MPRVLM34C63BI57A*	(1) Proprietà' 1000/1000 fino al 21/12/2006
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 02/01/1989			

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



### Visura storica: Foglio 5 Mappale 5781

Data: 19/11/2025 Ora: 12.01.47 Segue  
 Visura n.: T177934 Pag: 1

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025



Direzione Provinciale di Brescia  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SOIANO DEL LAGO (Codice: I782) Provincia di BRESCIA Foglio: 5 Particella: 5781
<b>Catasto Terreni</b>	

#### INTESTATO

1	COMUE SOIANO DEL LAGO sede in SOIANO DEL LAGO (BS)	00868440173*	(1) Proprietà 1/1
---	--	--------------	-------------------

#### Unità immobiliare dal 11/12/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Dominicale	Agrario		Dominicale	Agrario	
1	5	5781		-	SEMIN ARBOR	1	04 83			Euro 2,74	Euro 1,62	RIORDINO FONDARIO del 11/12/2019 Pratica n. BS0208010 in atti dal 11/12/2019 DA MAPPA RILEVATA A TERRA E DE TOPOGRAFICO (n. 30187.1/2019)
Notifica Annotazioni di immobile: RIORDINO FONDARIO DA DATA BASE TOPOGRAFICO												

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 9 Particella: 5781;

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

#### Situazione degli intestati dal 11/12/2019

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI	
1	COMUE SOIANO DEL LAGO sede in SOIANO DEL LAGO (BS)	00868440173*	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprietà 1/1		
Atto del 05/12/2008 Pubblico ufficiale DE IULIS DOTT AUGUSTO Sede SOIANO DEL LAGO (BS) Repertorio n. 696 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 55786.1/2008 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 19/12/2008				

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/11/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Deduz	Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Dominicale	Agrario		Dominicale	Agrario	
1	9	5781		-	SEMIN ARBOR	1	05 27			Euro 2,99	Euro 1,77	FRAZIONAMENTO del 28/11/2007 Pratica n. BS0509064 in atti dal 28/11/2007 (n. 309064.1/2007)

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025

Notifica		Partita	
----------	--	---------	--

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:9 Particella:370 ; Foglio:9 Particella:5409 ;

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:9 Particella:5774 ; Foglio:9 Particella:5775 ; Foglio:9 Particella:5776 ; Foglio:9 Particella:5777 ; Foglio:9 Particella:5778 ; Foglio:9 Particella:5779 ; Foglio:9 Particella:5780 ; Foglio:9 Particella:5782 ;

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

**Situazione degli intestati dal 05/12/2008**

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUE SOIANO DEL LAGO sede in SOIANO DEL LAGO (BS)			00868440173*			(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/12/2019
<b>DATI DERIVANTI DA</b>							
Atto del 05/12/2008 Pubblico ufficiale DE IULIS DOTT. AUGUSTO Sede SOIANO DEL LAGO (BS) Repertorio n. 696 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 35786.1/2008 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 19/12/2008							

**Situazione degli intestati dal 28/11/2007**

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	CASTELLANA SRL sede in BRESCIA (BS)			02831970989*			(1) Proprieta' 1/1 fino al 05/12/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>							
FRAZIONAMENTO del 28/11/2007 Pratica n. BS0509064 in atti dal 28/11/2007 (n. 509064.1/2007)							

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/04/2002**

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		Agrario		
1	9	5409	-	SEMIN ARBOR 1	23 41		Euro 13,30	Euro 7,86	FRAZIONAMENTO del 10/04/2002 Pratica n. 11.4035 in atti dal 10/04/2002 (n. 2513.1/2002)		
Notifica				Partita							

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:9 Particella:5018 ;

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:9 Particella:5410 ;



Data: 19/11/2025 Ora: 12.01.47 Fine  
Visura n.: T177934 Pag: 4

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2025



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	9	369		-	SEMIN ARBOR 1	36 60		L. 40.260	L. 23.790	
Impianto meccanografico del 02/01/1989										
Notifica							Partita	1359		

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMPERATORI Vilma ; Mar Romanona	a BRESCIA (BS) il 23/03/1934	MPRVL34C63B157A*	(99) Da verificare fino al 28/11/1996
Impianto meccanografico del 02/01/1989				
DATI DERIVANTI DA				

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



III. ALLEGATO 03-B: Piano delle regole – Norme tecniche di attuazione

COMUNE DI SOIANO DEL LAGO (BS) – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

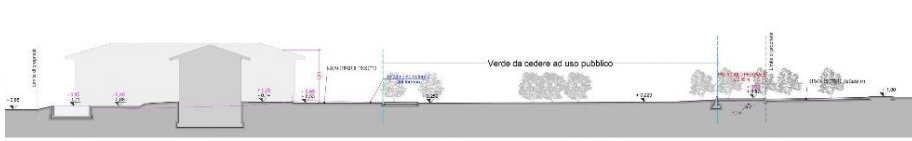
PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 2.3 Le modalità attuative sono sempre subordinate all'approvazione di specifico Piano Attuativo pertanto, le tabelle di cui al punto 4 del citato articolo 33, è da intendersi meramente per interventi successivi alla stipula della convenzione urbanistica.
- 2.4 I Piani Attuativi interni al perimetro del tessuto urbano consolidato, di cui al Piano delle Regole, sono adottati con delibera di Giunta Comunale e in fase successiva approvati dal Consiglio Comunale.
- 2.5 L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.
- 2.6 I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art.83 delle N.T.A. del P.T.C.P.).
- 2.7 Inoltre, l'approvazione di un Piano Attuativo interessato dal passaggio di un elettrodotto di alta tensione è vincolata alla realizzazione di una perizia specifica per determinarne la fascia di rispetto.
- 2.8 In fase di approvazione dei P.A. si procederà alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, nonché alle eventuali procedure ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, mentre in sede di rilascio di permesso di costruire si ottempererà ai disposti di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42 del 2004 relativamente all'autorizzazione paesistica.
- 2.9 Possono essere realizzati riporti del terreno con il massimo di ricarico di mt.1,50, fatti salvi gli eventuali diversi contenuti dell'Autorizzazione paesistica.
- 2.10 Gli interventi di cui ai sub-ambiti 1 e 2 del comparto **AUTR/PII-r3** identificato nella tabella precedente, possono attivarsi anche autonomamente e sono subordinati, in sede di Piano Attuativo, alla riqualificazione di parte della viabilità di Via Castellana già prevista dal Piano dei Servizi, con eventuale nuova localizzazione della rotatoria in forza del futuro assetto viario dei comparti.  
I dati quantitativi previsti per ogni singolo sub-ambito sono i seguenti:  
Ambito 1= 2.850 mq. pari a 3.795 mc.  
Ambito 2= 17.290 mq. pari a 10.205 mc.

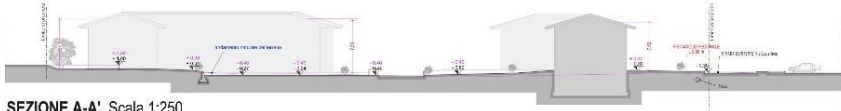
ERMES BARBA - MAURO SALVADORI ARCHITETTI ASSOCIATI  
VILLANUOVA SUL CLISI 25089 PIAZZA ROMA 3 BRESCIA - ITALIA C.F. P.IVA 01539720985 Tel 0365/373650 FAX 0365/31059  
[www.barbasalvadori.it](http://www.barbasalvadori.it)



IV. ALLEGATO 03-C: Tavola Piano attuativo ambito 1 in variante al PGT



SEZIONE B-B'. Scala 1:250



SEZIONE A-A'. Scala 1:250



PLANIMETRIA GENERALE AREA. Scala 1:500

N.B. - LE TIPOLOGIE EDILIZIE INDICATE IN PLANIMETRIA ED IN SEZIONE SONO DA RITENERSI MERAMENTE INDICATIVE E VERRANNO DEFINITE SOLAMENTE IN FASE DI RICHIESTA DI TITOLO ABILITATIVO



Planimetria Generale di progetto con individuazione aree standards da cedere  
Scala 1:500

TABELLA A - Calcolo aree standards da cedere

AMBITO 1b	Area	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard
Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard

Aree cedute AMBITO 1b		Partecipazioni	Area Standard	Circuito di Verifica
Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard

TABELLA B - Aree cedute ad uso pubblico

AMBITO 1b	Aree da cedere				Area Standard	Circuito di Verifica
	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard		
Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard	Area Standard

LEGENDA

- Perimetro Ambito - AUTRIP-3
- Area di Trasformazione Residuale soggetta a Piano Integrato di Intervento "Riconversione"
- Perimetro Area oggetto di P.A. in variante al PGT
- Perimetro edificatorio coll.
- Quota area di progetto
- Quota area di progetto
- Area a verde pubblico (il giardino dei Giusti)
- Mancipazione a cura stabile pubblica di competenza Amministrativa
- Strade pubbliche in conglomerato bituminoso
- PARCHeggi USO PUBBLICO
- AREE DA CEDERE AD USO PUBBLICO

Comune di Solano del Lago (BS)

Progetto: PIANO ATTUATIVO AUTRIP-3 "Ambito 1" IN VARIANTE AL PGT in sensi di comma 5 art 14 LR 12/2005 SITO IN LOCALITA' CASTELLANA

Disegnato: Planimetria generale di progetto con sezioni tipo in calcolo Area e Standard

Autore: Arch. Giulio Geom. Matteo Sigurta

Data: 07/05/2019

Architettura & Urbanistica Sigurta

Completamento: GARDA PROJETEC s.r.l. Piazza Lomello 12 - 20129 Firenze (FI) C.F. e P. IVA 05454960503

Progettista: Arch. Sara Sigurta Geom. Matteo Sigurta

Collaboratori: Arch. Roberto Foglioli, Arch. Valterio Rossi

Contorno verde: Lotto oggetto di stima  
(N.B. Il comparto edificatorio è puramente indicativo, così come la distribuzione dei lotti)

C\_I782 - COMUNE DI SOIANO DEL LAGO - 1 - 2025-11-20 - 0006133 - CLASS: 06 - 05 - 00

## 5. RIEPILOGO GENERALE

A conclusione di quanto sopra i valori dei terreni oggetto di stima vengono così riassunti:

LOTTO 1 – VIA TREVISAGO			
<b>Valore area a destinazione PEEP</b>	Metodo comparativo: Va= 414.000,00 €	Va medio = 419.750,00 €	<b>Valore area assegnato = 420.000,00 €</b>
	Metodo valore di trasformazione: Va= 425.500,00 €		
<b>Valore area di trasformazione e valorizzazione da PEEP a ATR</b>	Metodo comparativo: Va= 914.250,00 €	Va medio = 939.550,00,00 €	<b>Valore area assegnato = 940.000,00 €</b>
	Metodo valore di trasformazione: Va= 964.850,00 €		

LOTTO 2 – VIA LEVRINI			
<b>Valore area a destinazione produttiva</b>	Metodo comparativo: Va= 199.629,65 €	Va medio = 198.761,13 €	<b>Valore area assegnato = 200.000,00 €</b>
	Metodo valore di trasformazione: Va= 197.892,60 €		

LOTTO 3 – VIA CASTELLANA			
<b>Valore area a destinazione residenziale</b>	Metodo comparativo: Va= 176.800,00 €	Va medio = 179.421,50 €	<b>Valore area assegnato = 180.000,00 €</b>
	Metodo valore di trasformazione: Va= 182.043,00 €		

Carpenedolo, li 20/11/2025

Il tecnico

geom. **Alessandro Nodari**



Documento firmato da: Nodari Alessandro In data: 20/11/2025