



COMUNE DI CASTELCOVATI

Via Chiari, 60
25030 CASTELCOVATI (BS)

UFFICIO TECNICO

Telefono: 030.7080319 int. 5

Fax: 030.7080304

e-mail: tecnico@comune.castelcovati.bs.it

Prot. n. _____

Castelcovati 6.02.2019

PERIZIA ESTIMATIVA

relativa al valore di n. 3 lotti di area edificabile nel Piano di Lottizzazione Ambito di Trasformazione "A" nei pressi di via Giotto-Via Fiume Po – via Fiume Adda, in catasto terreno individuati al foglio n. 10 mappale n. 299 (lotto n. 30 di mq 965 catastali), mappali 277/310 (lotto n. 23 di mq 547 catastali) e mappale n. 311 (lotto n. 24 di mq 543 catastale) del catasto Terreni del Comune di Castelcovati.

Il sottoscritto arch. Canio De Bonis, responsabile dell'area tecnica del Comune di Castelcovati, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al n. 1791, allo scopo incaricato dal Comune di Castelcovati, ha proceduto all'individuazione, descrizione e valutazione dei beni di seguito indicati, al fine di fornire una stima analitica con la quale ai medesimi beni venga attribuito un valore congruo.

1. INDIVIDUAZIONE, UBICAZIONE, CONSISTENZA

Le aree da stimare sono situate nel Comune censuario e amministrativo di Castelcovati (Provincia di Brescia), e sono così individuati:

- a) Catasto Terreni, foglio 10, mappale n. 299 di ha 0.09.65 (Seminativo irriguo – qualità 1) – R.D. euro 9,22 – R.A. euro 10,47; l'area oggetto della perizia è definita dal P.G.T. vigente Ambito di Possibile Trasformazione "A"; è soggetto alle prescrizioni del Piano di Lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 13.05.2013, che individua il lotto con il **numero 30**, la cui potenzialità volumetrica assegnata (Superficie Lorda di Pavimento) è di mq/mq 305,23. Dalla Visura Catastale aggiornata al 31/01/2019 risulta che tale mappale è di proprietà del Comune di Castelcovati. La proprietà in questione è stata acquisita dal Comune di Castelcovati in data 12/07/2013 con la stipula della convenzione urbanistica con atto del notaio Santarpia Roberto, n. rep. 83187 n. 26974 di raccolta.
- b) - Catasto Terreni, foglio 10, mappale n. 277 di ha 0.00.21 (Seminativo irriguo – qualità 1) – R.D. euro 0,20 – R.A. euro 0,23;
- Catasto Terreni, foglio 10, mappale n. 310 di ha 0.05.26 (Seminativo irriguo – qualità 1) – R.D. euro 5,03 – R.A. euro 5,70;

I due mappali sono definiti dal P.G.T. vigente Ambito di Possibile Trasformazione "A"; sono soggetti alle prescrizioni del Piano di Lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 13.05.2013, che individua i due mappali con il **lotto numero 23**, la cui potenzialità volumetrica totale assegnata (Superficie Lorda di Pavimento) è di mq/mq 157,97. Dalla Visura Catastale aggiornata al 31/01/2019 risulta che i mappali n. 277 e n. 310 sono di proprietà del Comune di Castelcovati. La proprietà in questione è stata acquisita dal Comune di Castelcovati in data 12/07/2013 con la stipula della convenzione urbanistica con atto del notaio Santarpia Roberto, n. rep. 83187 n. 26974 di raccolta.

- c) Catasto Terreni, foglio 10, mappale n. 311 di ha 0.05.43 (Seminativo irriguo – qualità 1) – R.D. euro 9,22 – R.A. euro 10,47; l'area oggetto della perizia è definita dal P.G.T. vigente Ambito di Possibile Trasformazione "A"; è soggetto alle prescrizioni del Piano di Lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 13.05.2013, che individua il **lotto con il numero 24**, la cui potenzialità volumetrica assegnata (Superficie Lorda di Pavimento) è di mq/mq 158,58. Dalla Visura Catastale aggiornata al 31/01/2019 risulta che tale mappale è di proprietà del Comune di Castelcovati. La proprietà in questione è stata acquisita dal Comune di Castelcovati in

data 12/07/2013 con la stipula della convenzione urbanistica con atto del notaio Santarpia Roberto, n. rep. 83187 n. 26974 di raccolta.

2. INQUADRAMENTO GENERALE

L'area è ben inserita nella struttura urbana dell'abitato; si trova nella parte sud-est del paese, in prossimità di via Giotto, via Petrarca, via Comezzano, via Fiume Po, via Fiume Adda. Per quanto riguarda l'accessibilità la stessa avviene da nord tramite via Comezzano, da ovest da via Giotto, via Petrarca, via Comezzano, via Fiume Po, via Fiume Adda.

Dal punto di vista dei collegamenti principali, l'area è molto vicina al casello di Chiari dell'autostrada Bre.Be.Mi. (3,7 km circa), da via Comezzano è possibile raggiungere il centro storico, i servizi principali (scuole, centro sportivo, farmacia, chiese, oratorio, ecc.).

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel Piano del Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 26/11/2011, in vigore dal 21/03/2012, data di pubblicazione sul BURL n. 12 serie avvisi e concorsi, le aree sono classificate Ambito di Possibile Trasformazione "A"; sono soggette alle prescrizioni del Piano di Lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 13.05.2013:

- A) **lotto numero 23** con superficie catastale pari a mq 547, la cui potenzialità volumetrica totale assegnata (Superficie Lorda di Pavimento) è di mq/mq 157,97. La destinazione d'uso prevalente è residenziale. E' possibile edificare mediante SCIA o Permesso di Costruire, versando il Contributo sul Costo di Costruzione e il Fondo Aree Verdi; è esente dal pagamento degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria con la Convenzione vigente; scaduta la convenzione urbanistica si dovranno versare anche gli oneri di urbanizzazione nella misura in vigore al momento della presentazione della pratica edilizia.
- B) **lotto numero 24** con superficie catastale pari a mq 543, la cui potenzialità volumetrica totale assegnata (Superficie Lorda di Pavimento) è di mq/mq 158,58. La destinazione d'uso prevalente è residenziale. E' possibile edificare mediante SCIA o Permesso di Costruire, versando il Contributo sul Costo di Costruzione e il Fondo Aree Verdi; è esente dal pagamento degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria con la Convenzione vigente; scaduta la convenzione urbanistica si dovranno versare anche gli oneri di urbanizzazione nella misura in vigore al momento della presentazione della pratica edilizia.
- C) **lotto numero 30** con superficie catastale pari a mq 965, la cui potenzialità volumetrica assegnata (Superficie Lorda di Pavimento) è di mq/mq 305,23. La destinazione d'uso prevalente è residenziale. E' possibile edificare mediante SCIA o Permesso di Costruire, versando il Contributo sul Costo di Costruzione e il Fondo Aree Verdi; è esente dal pagamento degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria con la Convenzione vigente; scaduta la convenzione urbanistica si dovranno versare anche gli oneri di urbanizzazione nella misura in vigore al momento della presentazione della pratica edilizia.

Nel lotto n. 30 sono presenti i seguenti vincoli:

- Vincolo distanza dal fosso irriguo (lato ovest e sud) di 5,00 metri come prescritto nella tavola 2 del R.I.M. vigente, e come definito dal Regolamento di Polizia Idraulica vigente, con particolare riferimento alle fasce di rispetto di cui all'art. 5 e 6 del Regolamento;
- Vincolo di "Zona di Rispetto delle captazioni ad uso potabile" come evidenziato nella Tavola 6 del Documento di Piano del PGT vigente, e come previsto dall'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006.

Per i tre lotti è possibile edificare le seguenti tipologie edilizie: Abitazioni singole, binate, a schiera con lunghezza massima di 28 metri, condomini con massimo 6-8 alloggi. Si può edificare massimo due piani fuori terra con possibilità di terzo piano mansardato che comunque non superi l'altezza massima in gronda di 8.00 metri.

4. STIMA AREA

La stima è effettuata su base comparativa in relazione al mercato edilizio rilevabile in zona e nelle vicinanze, tenendo conto anche delle transazioni avvenute nel recente passato ed aventi per oggetto immobili simili o comparabili con quello oggetto di stima, in considerazione della posizione del terreno, della sua consistenza e della sua accessibilità rispetto alla viabilità, alla sua collocazione nel centro abitato e per la sua unicità come in precedenza descritto.

In tale ipotesi appare plausibile, con apprezzamento tecnico discrezionale, l'attribuzione di un valore finale da porre a base d'asta come di seguito indicato:

N. lotto	Superficie catastale (mq)	Individuazione catastale	Superficie Piano lottizzazione	s.l.p. (mq)	Valore mq (€/mq)	Valore (€)
23	547	Fg. 10 mapp. 277/310	541,17	157,97	140,00	76.580,00
24	543	Fg. 10 mapp. 311	543,26	158,58	140,00	76.020,00
30	965	Fg. 10 mapp. 299	1045,68	305,23	125,00 (*)	120.625,00

N.B. nella valutazione dell'area del lotto n. 30 si è tenuto conto dei vincoli di cui all'art. 3 lettera c).

Castelcovati 6 febbraio 2019

Il Responsabile dell'ufficio tecnico
(Arch. Canio De Bonis)

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE "A"

Obiettivi della trasformazione

- Completamento quartiere residenziale via Petrarca – via Po.
- Razionalizzazione viabilità della zona
- Formazione di verde pubblico attrezzato sul prolungamento di via Petrarca
- Sistemazione reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale = mq. 34.850
- Indice territoriale SIp: da 0,20 mq/mq. a 0,25 mq/mq. di ST
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9

- Altezza max: due piani fuori terra con la possibilità del terzo piano mansardato che comunque non superi l'altezza massima in gronda di mt. 8,00

Criteri di negoziazione

- Applicazione oneri secondari di qualità
- Cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi e verde attrezzato
- Monetizzazione standard non reperiti
- Formazione di verde pubblico attrezzato
- Realizzazione viabilità urbana e riqualificazione fermata 6 TPL a scomputo oneri secondari di qualità e/o monetizzazioni per il 50%
- Viabilità di quartiere ed impianti tecnologici della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- Redazione di studio urbanistico dell'intero ambito
- Tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi, realizzazione di verde attrezzato
- Tipologie edilizie: abitazioni singole – binate - a schiera con lunghezza max mt. 28 – condomini con max 6/8 alloggi
- Rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 94 del D.Lvo 152/06 relative alla tutela delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili.
- Il mappale n. 532 del fg. 9 si intende esterno all'ambito

Criteri di perequazione e incentivazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P – P.L. – P.I.I.

Livello di priorità

- Nel limite degli obiettivi e dei limiti temporali previsti dall'art. 15 delle presenti norme

LEGENDA

LEGENDA



PERIMETRO ATR A



SUPERFICIE FONDIARIA



VIABILITA' URBANA



VIABILITA' DI PIANO



MARCIAPIEDI



PARCHEGGI (Standards)



PISTA CICLOPEDONALE (Area a Standards)



AREA DI CESSIONE A SCORPORO STANDARD SECONDARI
(Sup. Fondiaria)



LOTTO DI PERTINENZA DELL'AMM.NE COMUNALE
(Sup. Fondiaria)



AREA A VERDE (Standards)



PISTA CICLABILE (Area a Standards)



ACCESSO CARRAIO



SENSO DI MARCIA VEICOLARE

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2019

Data: 30/01/2019 - Ora: 18.20.06 Fine

Visura n.: T351026 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTELCOVATI (Codice: C072)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 10 Particella: 277

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	10	277		-	SEMIN IRRIG 1	00 21	I2A	Dominicale Euro 0,20	Agrario Euro 0,23	FRAZIONAMENTO del 16/05/2013 protocollo n. BS0103973 in atti dal 16/05/2013 presentato il 15/05/2013 (n. 103973.1/2013)
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASTELCOVATI	00724220173*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2019

Data: 30/01/2019 - Ora: 18.10.06 Fine

Visura n.: T346712 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTELCOVATI (Codice: C072)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 10 Particella: 299

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	10	299		-	SEMIN IRRIG 1	09 65	I2A	Dominicale Euro 9,22	Agrario Euro 10,47	FRAZIONAMENTO del 16/05/2013 protocollo n. BS0103973 in atti dal 16/05/2013 presentato il 15/05/2013 (n. 103973.1/2013)
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASTELCOVATI con sede in CASTELCOVATI	00724220173*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/07/2013 Repertorio n.: 83187 Rogante: SANTARPIA ROBERTO Sede: ORZINUOVI Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 18018 3/2013)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2019

Data: 30/01/2019 - Ora: 18.21.44 Fine
Visura n.: T351770 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTELCOVATI (Codice: C072)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 10 Particella: 310

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	10	310		-	SEMIN IRRIG 1	05 26	I2A	Dominicale Euro 5,03	Agrario Euro 5,70	FRAZIONAMENTO del 16/05/2013 protocollo n. BS0103973 in atti dal 16/05/2013 presentato il 15/05/2013 (n. 103973.1/2013)

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

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASTELCOVATI con sede in CASTELCOVATI	00724220173*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/07/2013 Repertorio n.: 83187 Rogante: SANTARPIA ROBERTO Sede: ORZINUOVI Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALIA TITOLO GRATUITO (n. 18017.1/2013)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2019

Data: 30/01/2019 - Ora: 18.23.18 Fine
Visura n.: T352466 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CASTELCOVATI (Codice: C072)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 10 Particella: 311

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	10	311		-	SEMIN IRRIG 1	05 43	I2A	Dominicale Euro 5,19	Agrario Euro 5,89	FRAZIONAMENTO del 16/05/2013 protocollo n. BS0103973 in atti dal 16/05/2013 presentato il 15/05/2013 (n. 103973.1/2013)

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

Annotazioni	di immobile: sr		
-------------	-----------------	--	--

INTESTATO

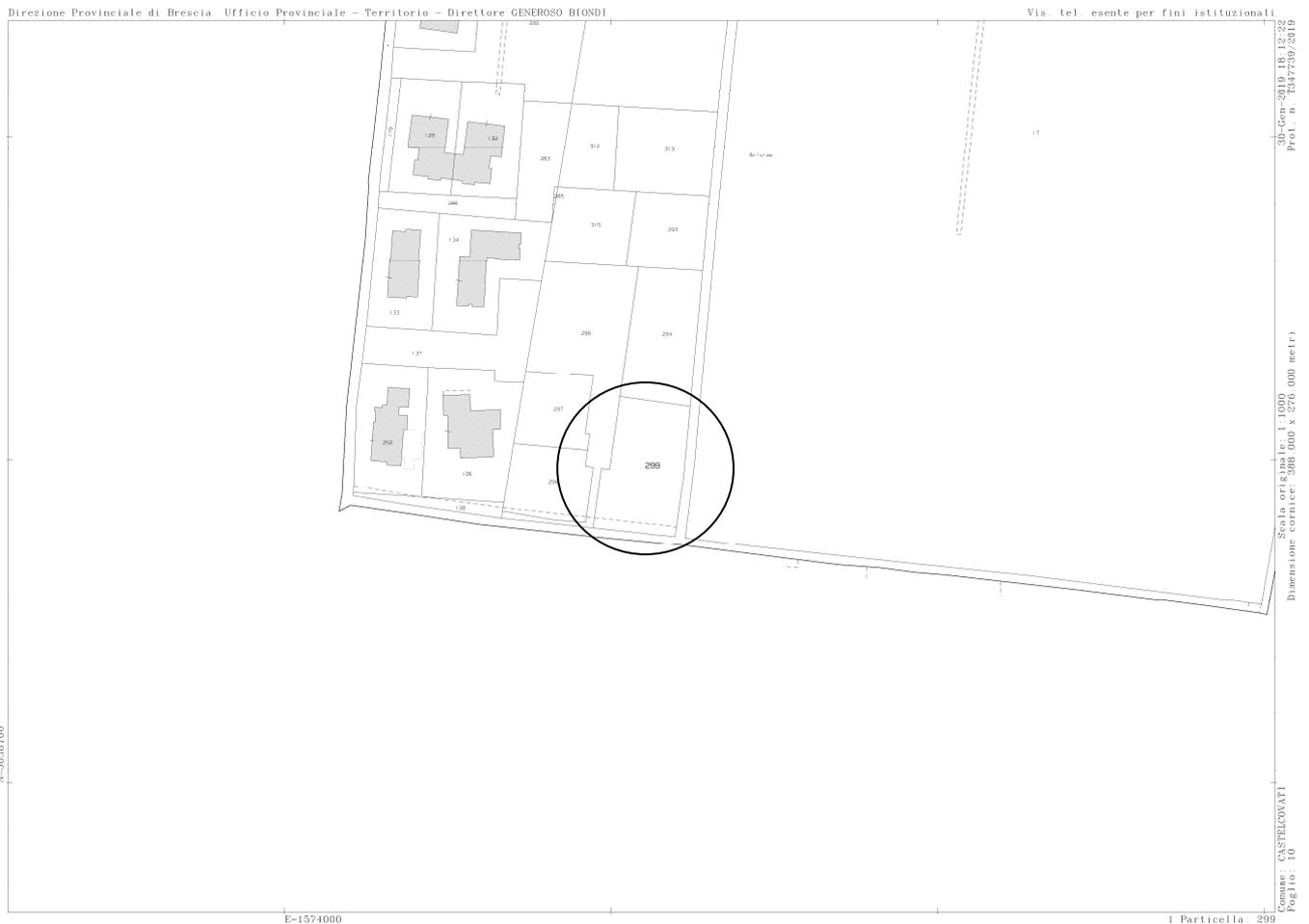
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASTELCOVATI con sede in CASTELCOVATI	00724220173*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/07/2013 Repertorio n.: 83187 Rogante: SANTARPIA ROBERTO Sede: ORZINUOVI Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALIA TITOLO GRATUITO (n. 18017.1/2013)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ESTRATTO DI PLANIMETRIA CATASTALE: FOGLIO 10 MAPPALI N. 277-299-310-311.



RILIEVO FOTOGRAFICO del 31 gennaio 2019





