

Studio Tecnico Giaroli geom. Pierpaolo

Via Cave n. 67/69, 25082 Botticino (Bs) tel. 030.2692200

e-mail info@geomgiaroli.it

C.F. GRLPPL48L23H223M P. IVA 02887490981

RELAZIONE DI STIMA**COMUNE DI CASTEGNATO****TERRENO IN LOCALITA' VIA MATILDE SERAO****ANGOLO VIA FRANCESCHINE**

Perito incaricato: Geom. Giaroli Pierpaolo, iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n. 3185, con studio in Botticino (BS), Via Cave n. 67/69, tel. 329/4509075, pec: pierpaolo.giaroli@geopec.it.

Incarico, mediante affidamento diretto, del Comune di Castegnato Area Tecnica Pubblica, Responsabile Arch. Giuseppe Fremondi, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera B) del Dlgs n. 36/2023, relativo alla procedura di alienazione di un immobile attualmente destinato a "Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti" in Castegnato (BS), Via Matilde Serao angolo Via Franceschine.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**Identificazione del bene e sommaria descrizione****Dati catastali attuali**

Comune di Castegnato

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
5	677	Seminativo irriguo	1	11.348 mq	€ 99,63	€ 123,08

Individuazione catastale

Estratto Mappa (All. 1), da cui è possibile desumere che il mappale 677 individua le sedi stradali, marciapiedi e parcheggi di un'ampia zona per una superficie complessiva di 11.348 mq, di proprietà del Comune di Castegnato da oltre un ventennio, come da visura storica (All. 2).

Superficie da alienare

La superficie da alienare è identificata con contorno rosso sull'Estratto Mappa (All. 1).

Nell'Allegato 3 è meglio individuata con le misurazioni effettuate in sito dalle quali se ne quantifica la superficie totale pari a 317,70 mq, che dovrà essere confermata dal successivo frazionamento.

Descrizione immobili

Il terreno è attualmente destinato a verde pubblico, con presenza di sette piante a basso/medio fusto, come da documentazione fotografica allegata (All. 7).

Risulta compreso tra la Via Matilde Serao ad ovest e Via Franceschine a nord.

Ad est confina con vialetto pure denominato Via Franceschine dal quale accedono pedonalmente varie proprietà.

Tale vialetto pedonale collega la Via Franceschine a nord con la Via Pertini a sud.

In lato sud il terreno oggetto di alienazione confina per una lunghezza poco meno di venti metri con il giardino di una unità abitativa di testa di un complesso residenziale.

Il marciapiede esistente in Via Serao, il vialetto di Via Franceschine e la proprietà sopra descritta delimitano in modo definito tre lati della proprietà da alienare, mentre il lato nord dovrà essere individuato dall'allineamento delle recinzioni esistenti in Via Franceschine.

In tal modo rimarrà sulla proprietà pubblica, e quindi accessibile, la cabina di distribuzione delle reti telefoniche.

Normativa Comunale vigente

Il terreno oggetto di valutazione è classificato nel Piano delle Regole come "Servizi Pubblici o di interesse pubblico o generale di progetto" (All. 4).

Al fine di poter procedere all'alienazione sarà necessario provvedere, mediante Variante al PGT, alla modifica della destinazione urbanistica dell'area.

Le aree limitrofe sono già ampiamente costruite, e quindi probabilmente sature per capacità edificatoria, e la configurazione dell'area non ne consentirebbe comunque uno

sfruttamento volumetrico, pertanto è corretto destinare l'area a Verde Privato, limitando il più possibile nuove edificazioni, salvo quelle consentite e descritte nell'Allegato 5.

Si precisa anche che l'area in oggetto è interessata dalla fascia di rispetto degli allevamenti per tutta la superficie.

Valore e vendibilità

Premesso:

- Che l'alienazione dell'area costituisce uno sgravio per il Comune relativamente alla manutenzione del verde pubblico, seppure di limitata entità;
- Che l'area, per conformazione, superficie, ubicazione e nuova destinazione può essere di buona appetibilità sul mercato locale;
- Che il Regolamento Comunale per la disciplina delle alienazioni immobili del 2018 pag. 5 (All. 6) indica un valore base per le alienazioni delle aree verdi pari ad € 60,00 al mq, salvo diversa valutazione coerente con la natura del bene da valutare;
- Che tale valore è aggiornabile ad oggi, secondo l'indice ISTAT, con un incremento del 20% e pertanto diviene pari ad € 72,00 al mq,

considerato il grado di appetibilità del bene si ritiene adeguato il valore di **€ 70,00 al mq.**

La valutazione del bene è pertanto pari ad € 22.239,00 che si arrotondano ad **€ 22.000,00 (diconsi euro ventiduemila/00)**, valutazione complessiva **a corpo e non a misura.**

Botticino, 14/09/2026

Il tecnico incaricato



ALLEGATO 1

Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE MALINCONICO

Vis. tel.

E=1586600

1 Particella: 677





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2026

Data: 26/05/2026 Ora: 9.27.22
Visura n.: T58235 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di CASTEGNATO (Codice:C055)	
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA	
	Foglio: 5 Particella: 677	

INTESTATO

1	COMUNE DI CASTEGNATO sede in CASTEGNATO (BS)		00841500176*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 29/01/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		FRAZIONAMENTO del 29/01/1999 in atti dal 29/01/1999 (n. 817.1/1999)
1	5	677		-	SEMIN IRRIG	1 13 48	IL15A	Euro 99,63 L. 192,916	Euro 123,08 L. 238,308	
Numero notifica tavolare			Partita			3321				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:199 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:666 ; Foglio:5 Particella:667 ; Foglio:5 Particella:668 ; Foglio:5 Particella:669 ; Foglio:5 Particella:670 ; Foglio:5 Particella:671 ; Foglio:5 Particella:672 ; Foglio:5 Particella:673 ; Foglio:5 Particella:674 ;

Foglio:5 Particella:675 ; Foglio:5 Particella:676 ;

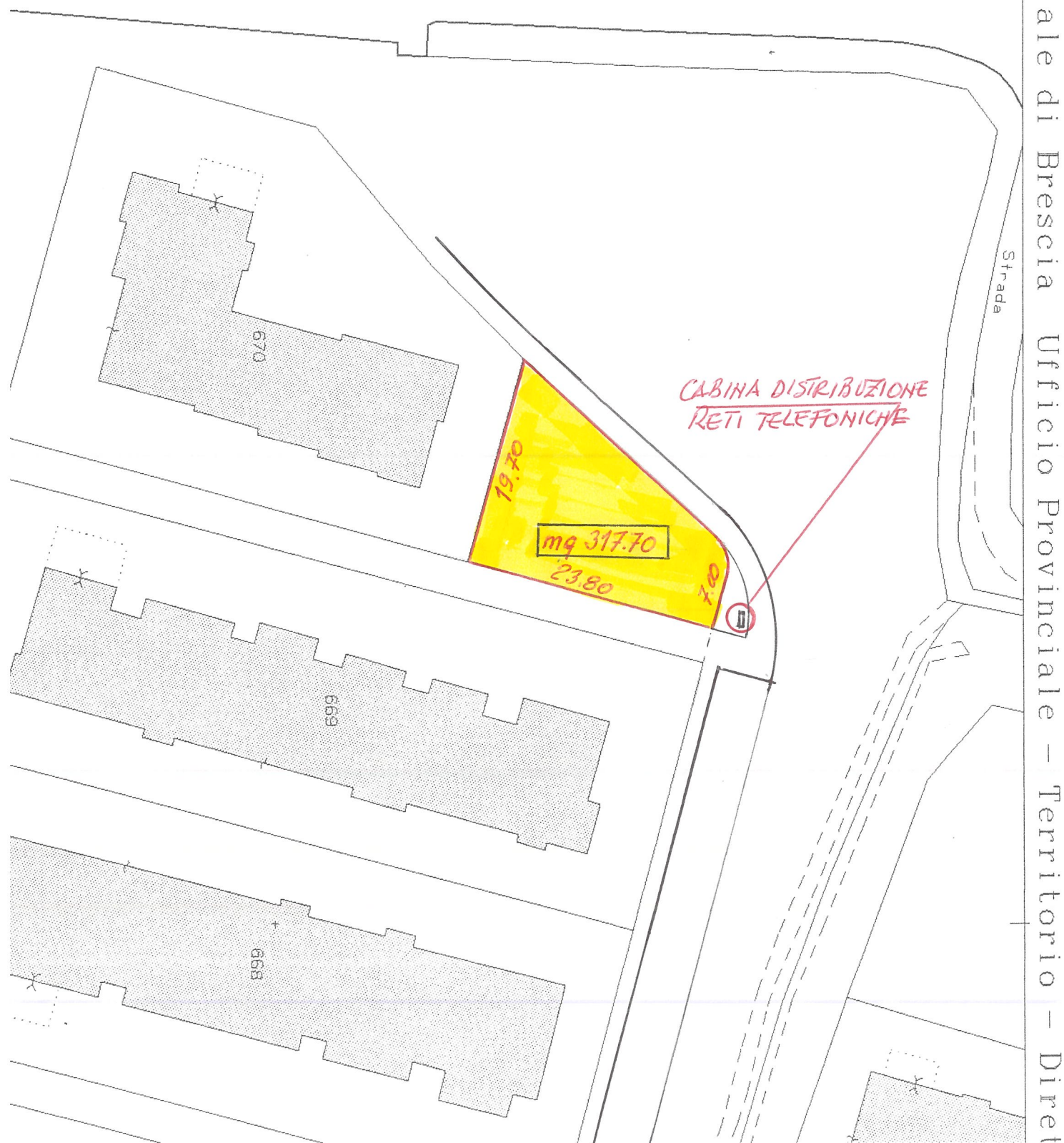
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

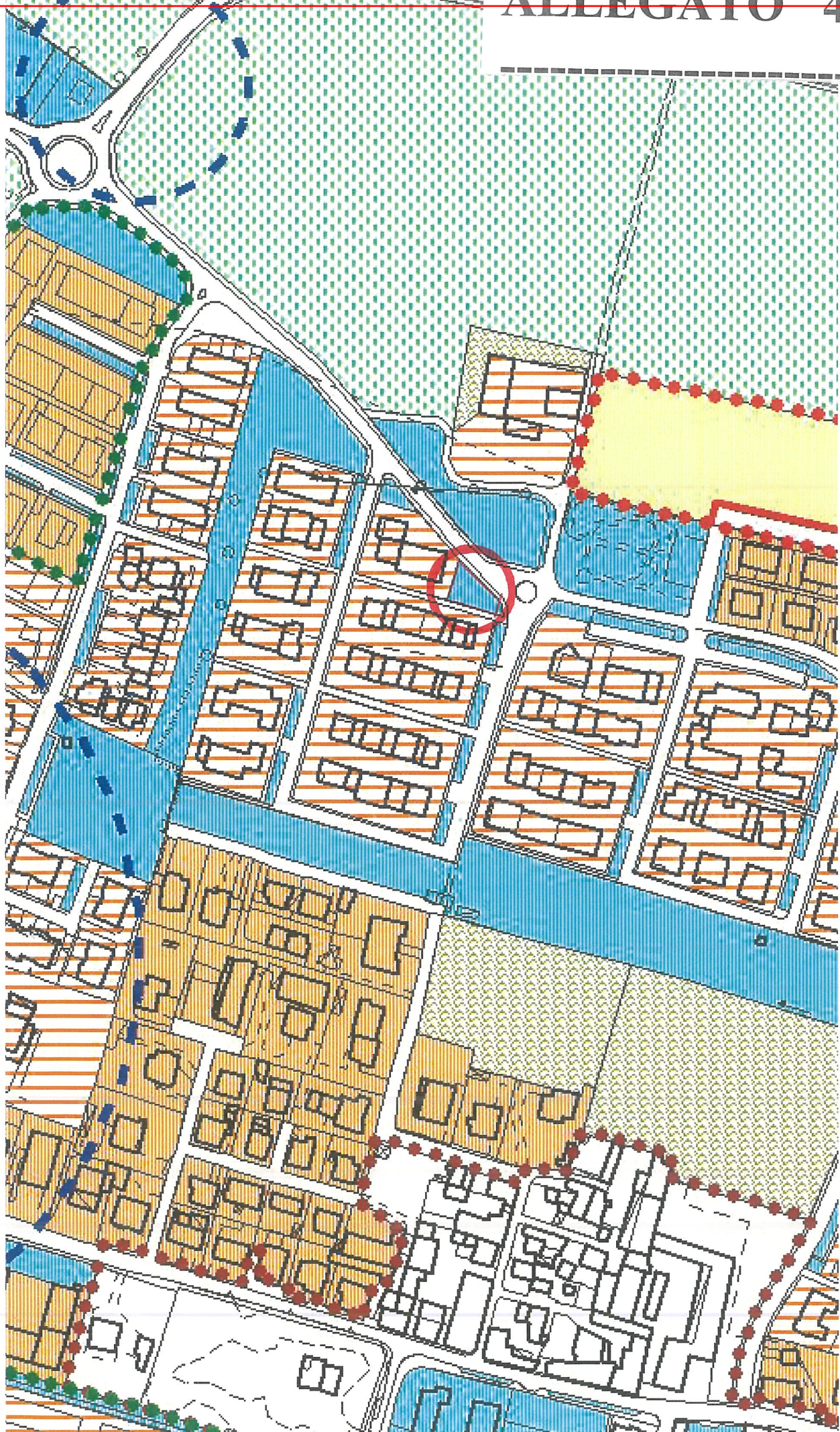
Situazione degli intestati dal 19/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI CASTEGNATO sede in CASTEGNATO (BS)		COMUNE DI CASTEGNATO (BS)		CODICE FISCALE	
					00841500176*	
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESATAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/03/1999 Pubblico ufficiale COMINASSI Sede CASTEGNATO (BS) - VARIAZIONE CODICE FISCALE Voltura n. 1		(1) Proprieta' 1/1		
		Pratica n. BS0177550 in atti dal 16/07/2015				

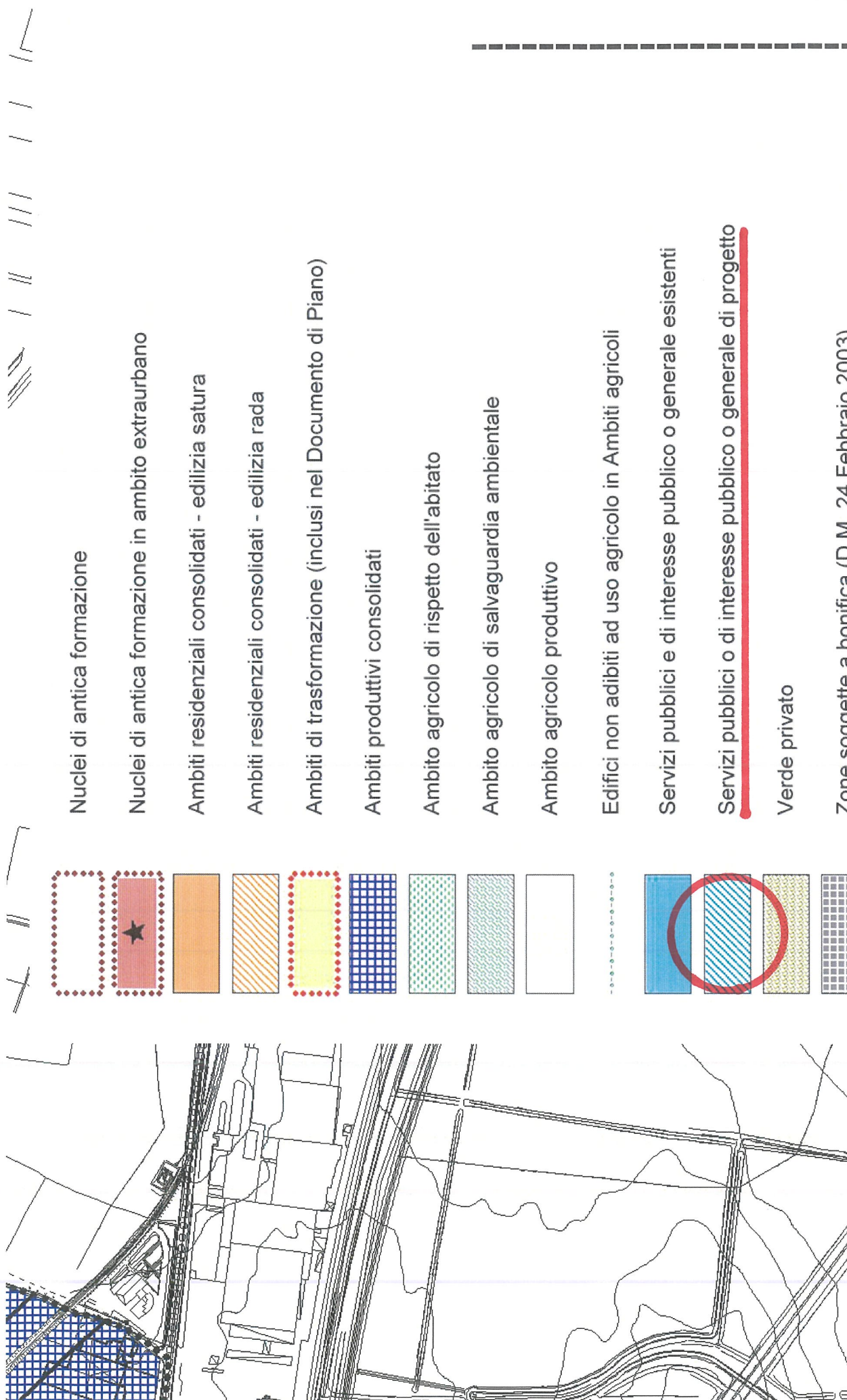
ALLEGATO 2

ALLEGATO 3





ALLEGATO 4 2



Articolo 4.15 - Verde privato

1. Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi naturali o di interesse paesaggistico. Queste aree sono perciò vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.

Comune di Castegnato - Provincia di Brescia

Quinta Variante al Piano di Governo del Territorio - 2022

2. E' ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami per ferti-irrigazione.
3. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:
 - autorimesse pertinenziali a raso;
 - edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario non superiore a 0,02 mq/mq. Detti locali di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento.
4. E' vietata la recinzione delle aree, salvo la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro. Sono ammesse recinzioni in continuità e aventi caratteristiche costruttive analoghe a quelle in essere nelle aree adiacenti, purchè queste ultime siano conformi alle normative vigenti e comunque previo parere favorevole dell'ufficio competente.
5. E' consentita la realizzazione di manufatti quali piscine, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti di verde privato di rispetto dell'urbanizzato o negli ambiti di piano adiacenti agli stessi.

Articolo 4.16 - Ambiti produttivi consolidati

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente terziario-produttivo sorto negli ultimi decenni lungo le principali infrastrutture della mobilità su ferro e su gomma presenti nel territorio comunale. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa. Gli ambiti produttivi nel tessuto consolidato sono suddivisi nei seguenti sottoambiti:
 - ambiti produttivi consolidati;
 - comparti o aree soggette a normativa specifica;
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali, e alle attività terziarie (in particolare lungo i frontistrada delle maggiori infrastrutture) di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva così come disciplinata dal precedente art. 1.17. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività produttive:
 - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare, commercio all'ingrosso, ad eccezione grande struttura di vendita, centri commerciali);
 - esercizi che vendono, anche al dettaglio, oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18.12.2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3;
 - attività ricettive e pubblici esercizi, ad eccezione dei campeggi;
 - distributori di carburante;
 - attività direzionali;
 - impianti tecnologici;Le attività compatibili sopra riportate, per interventi con Slp di progetto maggiore di 2.500 mq, sono ammesse nella misura massima del 40% della Slp di progetto stessa. È fatta salva l'applicazione dell'art. 1.21. Sono escluse:
 - le attività agricole,
 - le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
 - le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
 - le strutture di servizio e per il tempo libero diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

ART. 5
Individuazione dei beni

1. Oggetto della alienazione è il bene immobile di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredata delle relative pertinenze e di eventuali diritti e servitù.
3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
 - Foglio;
 - Particella e sub;
 - Categoria catastale;
 - Classe;
 - Consistenza;
 - Superficie;
 - Classificazione;
 - Confine;
 - Numero atto di acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione;
 - Trascrizione e data;
 - Notaio o Ufficiale rogante.
4. Gli ultimi tre punti del comma precedente non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio del Comune.

ART. 6
Determinazione del prezzo di alienazione

1. Il valore base dell'alienazione è determinato:
 - con apposita perizia estimativa redatta in riferimento ai valori correnti di mercato per i beni con caratteristiche analoghe oppure sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare;
 - utilizzando come valore di riferimento per le aree residenziali 100,00 €/mq, per quelle produttive 80,00 €/mq e per le aree verdi o a sede stradale 60,00 €/mq.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - il grado di appetibilità del bene da alienare principalmente in relazione all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale, regionale e locale.
3. Il valore determinato in perizia estimativa costituisce il prezzo di alienazione a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno formulate le offerte.

ALLEGATO 7 ¹



ALLEGATO 7²

Castegnato, Lombardia

Google Maps

Google Street View
ago 2024 Vedi altre date



Google Maps

Data dell'immagine: ago