



COMUNE DI CETO

PROVINCIA DI BRESCIA

CAP 25040 – Tel. 0364.434018 – Fax. 0364.434418

Ceto, 12/03/2025

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DI UNA PORZIONE DI AREA IN LOCALITA' CAMPAGNELLI, DA STRALCIARSI DALLA MAGGIORE CONSISTENZA DEI MAPPALI 726, 727, 4885, 4887 E STRADE DEL FOGLIO 3, PER UNA SUPERFICIE DI MQ. 2060.

Premesse

La presente Perizia di Stima è redatta su incarico dell'Amministrazione Comunale di Ceto, allo scopo di determinare il valore di mercato delle aree di cui in oggetto, al fine di procedere all'aggiornamento del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025/2027 ed alla successiva pubblicazione di un bando di gara per la vendita.

Con sopralluogo eseguito in data odierna si è proceduto a verificare le condizioni dell'area ed a rilevare i dati necessari alla presente stima.

Descrizione bene oggetto della valutazione

Oggetto della presente valutazione è una porzione di area posta in sponda orografica sinistra del fiume Oglio, in Località Campagnelli, da stralciarsi dalla maggiore consistenza dei mappali 726, 727, 4885, 4887 e strade del foglio 3, per una superficie di mq. 2060.

L'area è meglio identificata nell'estratto mappa (non in scala) riportato di seguito:



Si tratta di un'area pianeggiante classificata dal Piano di Governo del Territorio vigente in zona "Ambito Produttivo D4 soggetto a P.C.C." e in zona "Ambito artigianale industriale esistente – D4".

Tale ambito presenta i seguenti indici e parametri urbanistici:

H max 15 m.

Rcf max 60%.

Dc minimo m 5,00. E' ammessa la costruzione in deroga a distanza minore (min. m 2,00) sul confine con proprietà comunale.

Df se non uniti o in aderenza, non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 m tra pareti che si fronteggiano;

Ds minimo m 10,0 dalla ex strada statale e m 5,00 da altre strade e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione.

Modalità di intervento

Interventi edilizi convenzionato (P.C.C.)

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- attività industriali e artigianali;
- uffici e magazzini;
- attrezzature legate all'autotrasporto;

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE:

- Preventiva indagine ambientale del sito;
- Realizzazione di ampia fascia arborata a confine del sedime secondo la dimensione e scelta di specie opportune, garantite da un progetto di mitigazione ecologica in assonanza con il paesaggio circostante;
- Garantire elevata permeabilità dei suoli non coperti da fabbricati;
- Da monetizzare o da reperire in zona indicata dall'A.C. di Ceto superficie pari a mq. 1740,00 da destinarsi a servizi e/o attrezzature pubbliche secondo quanto indicato in convenzione.

Stima dell'immobile

Sulla base degli elementi sopra riportati si è stimata la porzione di area da acquisire per comparazione, tenendo conto dei seguenti fattori:

- La collocazione della stessa all'interno di un ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato;
- La necessità da parte dell'Amministrazione Comunale di mantenere l'accesso alle aree residue ed ai fabbricati esistenti nella zona nonché di garantire un'adeguata dotazione di parcheggio, mediante opere da realizzarsi a cura e spese del concessionario, nell'ambito del convenzionamento per il rilascio del P.C.C.;
- La monetizzazione prevista dalle NTA del P.G.T.

Ciò premesso il sottoscritto, GARI geom. LORENZO, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ceto, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3997, stima **il valore della porzione di area posta in sponda orografica sinistra del fiume Oglio, in Località Campagnelli, da stralciarsi dalla maggiore consistenza dei mappali 726, 727, 4885, 4887 e strade del foglio 3, per una superficie di mq. 2060**, così come individuate nell'estratto mappa sopra in complessivi **€ 160.000,00 (diconsi Euro Centosessantamila/00)**, stimati a corpo e non a misura con riferimento all'area nel suo complesso.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

F.to Geom. Lorenzo Gari

Firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, c. 2 D.Lgs n. 39/93