



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
Provincia di Brescia

Via Trento n° 5 – 25088 Toscolano Maderno (BS) – Telefono 0365/546011 – Fax 0365/540808 – C.F. 00839830171 – P.IVA 00581090982

Prot. 17759 /2017

Toscolano Maderno, li 20/11/2017

PERIZIA DI STIMA SOMMARIA
PER L'ALIENAZIONE
DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO AL MAPPALE
SEZ.MAD. FG.9 N.6681

TERRENO - SCARPATA IN VIA BELVEDERE

Il sottoscritto arch. Mauro Peruzzi, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, residente per la funzione svolta presso il Municipio di Toscolano Maderno, ha redatto la seguente perizia di stima relativa all'alienazione di una porzione dell'area di seguito descritta. Questa perizia terrà conto di:

- requisiti di edificabilità legale dell'area (destinazione data dal vigente PGT);
- vincoli;
- localizzazione dell'area.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestatario	Comune di Toscolano Maderno
SEZ.	Maderno
Fg.	9
Mappale	6681
Superficie	410 mq circa
Qualità	uliveto
Classe	4
Provenienza	-

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONFINI

Si tratta una scarpata sterrata collocata a lato del tratto finale di via Belvedere di circa 400 mq, delimitata a nord-ovest dalla via Belvedere, a nord da un'area a prato-bosco e a sud da recinzioni di proprietà private.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area è individuata nel P.G.T. vigente in parte come "Area stradale", e in parte come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica-Zona prevalentemente boscata di carattere paesaggistico" art. 34A delle NTA.

L'area non possiede requisiti di edificabilità legale; si rimanda all'estratto delle NTA allegate per maggiori dettagli sugli interventi ammessi.

VINCOLI

I vincoli presenti sull'area sono:

- Vincolo Ambientale – Parco regionale;
- Vincolo paesaggistico-bellezze d'insieme D.lgs 42/2004 art.136 D.M.15-03-1958

LOCALIZZAZIONE

L'area è ubicata a lato del tratto finale di via Belvedere, in località Vigole, ed è direttamente accessibile dalla strada Belvedere.

L'alienazione del bene in oggetto non preclude l'accesso alla strada o al terreno confinante a nord, dal quale si accede direttamente da via Belvedere.

GIUDIZIO DI STIMA

Tutto ciò premesso, e considerato che l'area:

- non possiede edificabilità legale;
- che il valore venale deducibile da un'analisi comparativa con stime di terreni simili depositate presso gli uffici comunali è stimabile in circa 70,00 €/mq;
- che l'area è ubicata in un contesto di scarso pregio ambientale;
- che l'alienazione del bene non comporterà il restringimento della sede stradale e non precluderà l'accesso ai lotti confinanti;
- che l'area in oggetto è da porsi in vendita mediante asta pubblica, e che pertanto deve conseguirsi il maggior vantaggio per l'Amministrazione Comunale .

Tutto ciò premesso, il valore unitario di stima dell'immobile viene assunto pari a **€/mq 70,00** per un importo complessivo a base d'asta stimabile in **€ 28.700,00 (ventottomilasettecento/00)**.

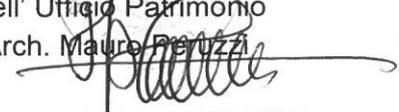
Con quanto fin qui esposto il sottoscritto attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi e ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito.

ALLEGATI:

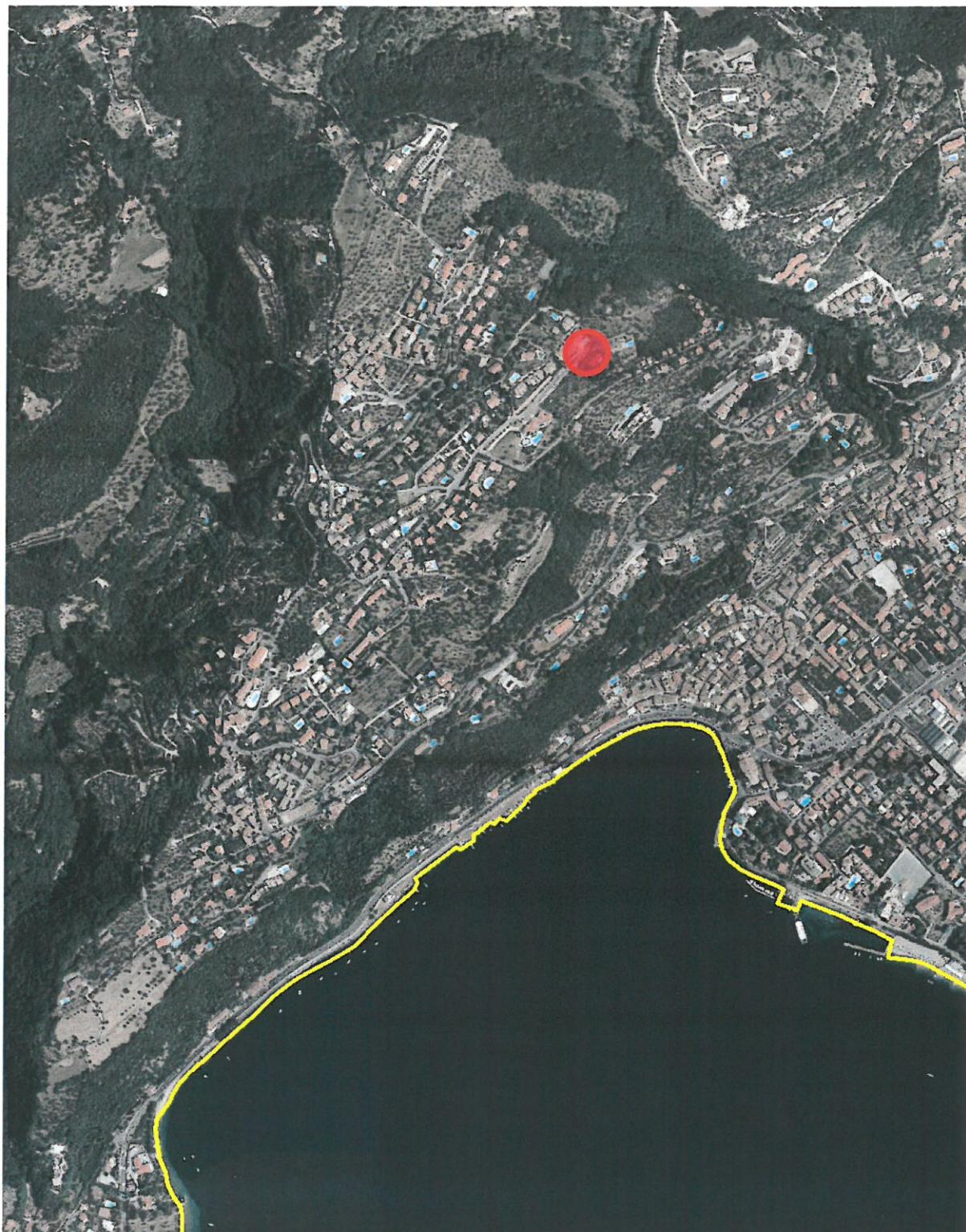
- All.1_Inquadramento su base ortofotografica
- All.2_Estratto mappa
- All.3_Visura catastale
- All.4_Stralcio Piano di Governo del Territorio con legenda e norme tecniche
- All.5_Documentazione fotografica

Toscolano Maderno, lì 20/11/2017

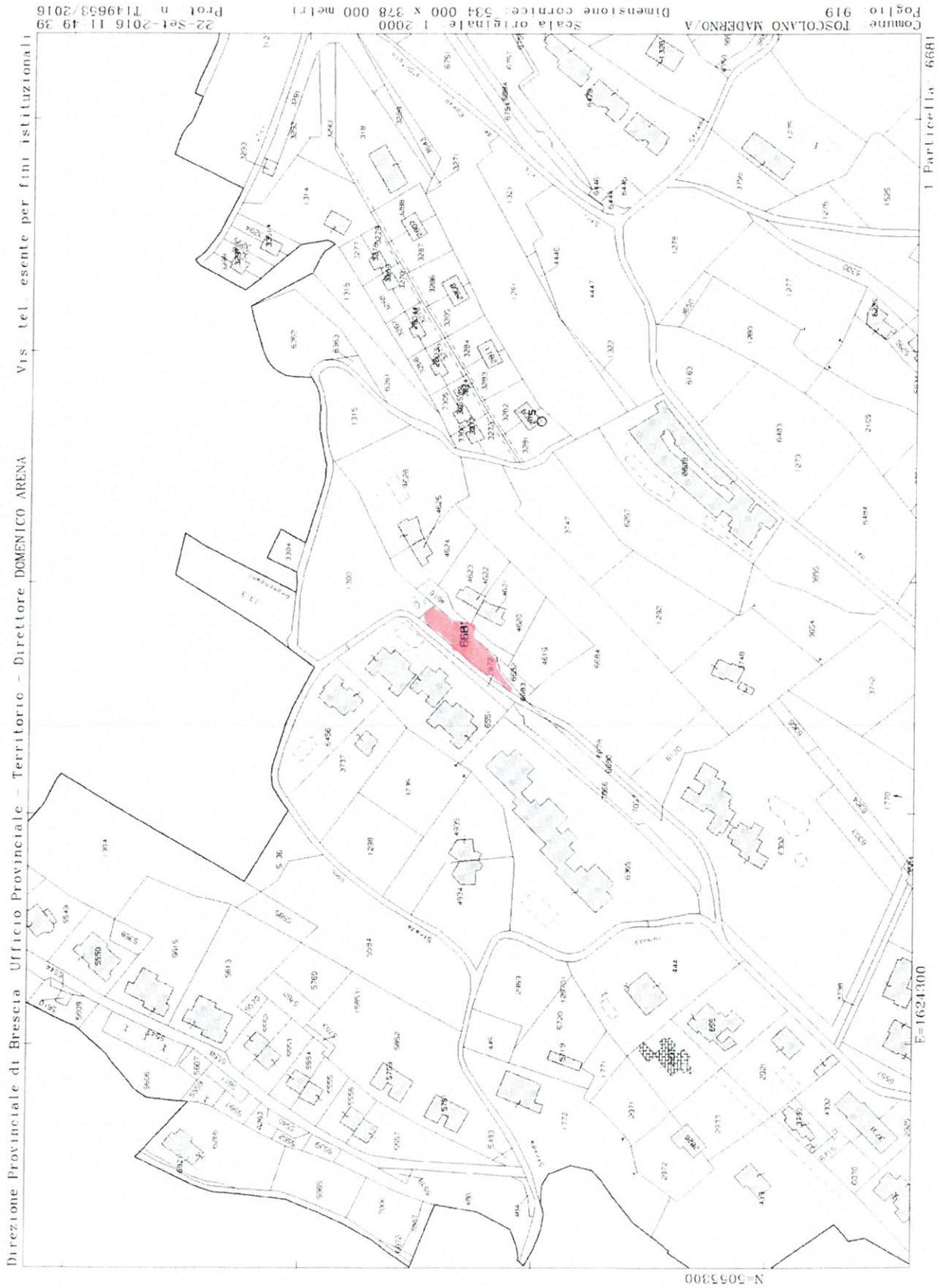
Il Responsabile
dell' Ufficio Patrimonio
Arch. Mauro Peruzzi



All.1_Inquadramento su base ortofotografica-scala 1:10.000



All.2_Estratto mappa



All.3_Visura catastale



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/09/2016 - Ora: 11.55.37 Fine
Visura n.: T154080 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2016

Dati della richiesta Comune di **TOSCOLANO MADERNO** (Codice: L312A)
Sezione di **MADERNO** (Provincia di **BRESCIA**)
Catasto Terreni Foglio: 9 Particella: 6681

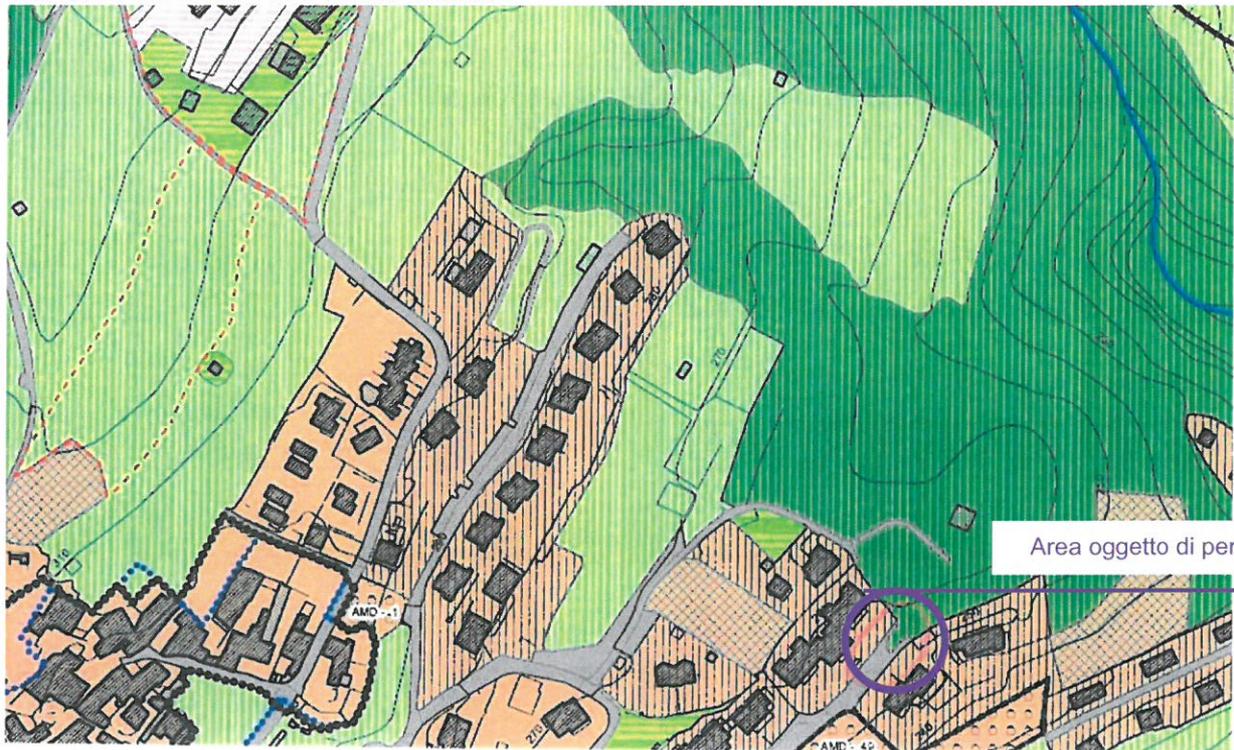
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	9	6681	-	ULIVETO	4			
					ha arc ca	04	10	
								Dominicale Euro 0,95
								Agrario Euro 0,32
								FRAZIONAMENTO del 26/09/2011 protocollo n. BS0340106 in atti dal 26/09/2011 presentato il 14/09/2011 (n. 340106.1/2011)

Notifica
INTESTATO
N. 1 COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO con sede in TOSCOLANO MADERNO
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/04/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/05/2016 Repertorio n.: 32383 Rogante: CIRILLI GUIDO Sede: SIRMIONE
Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 1845.1/2016)
Unità immobiliari n. 1

Dati Anagrafici
CODICE FISCALE 00581090982
DIRITTE ONERE REALI (1) Proprietà per 1/1
Visura telematica esente per fmi istituzionali
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

All.4_Stralcio Piano di Governo del Territorio con legenda e norme tecniche

Estratto tav.32c6 PdR-scala 1:2000



ART. 34 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

 ART. 34.A - Zona prevalentemente boscata di carattere paesaggistico

 ART. 34.B - Parco delle cartiere

 ART. 34.C - Zona boscata

ART. 35 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

 ART. 35 - Ambiti di trasformazione

 ART. 35.E - Aree di attenzione ambientale

 ART: 35.I - Ambito congelato

Aree di trasformazione

Funzioni previste

 Residenziale

 Produttivo

 Alberghiero

 Servizi

 Confine comunale

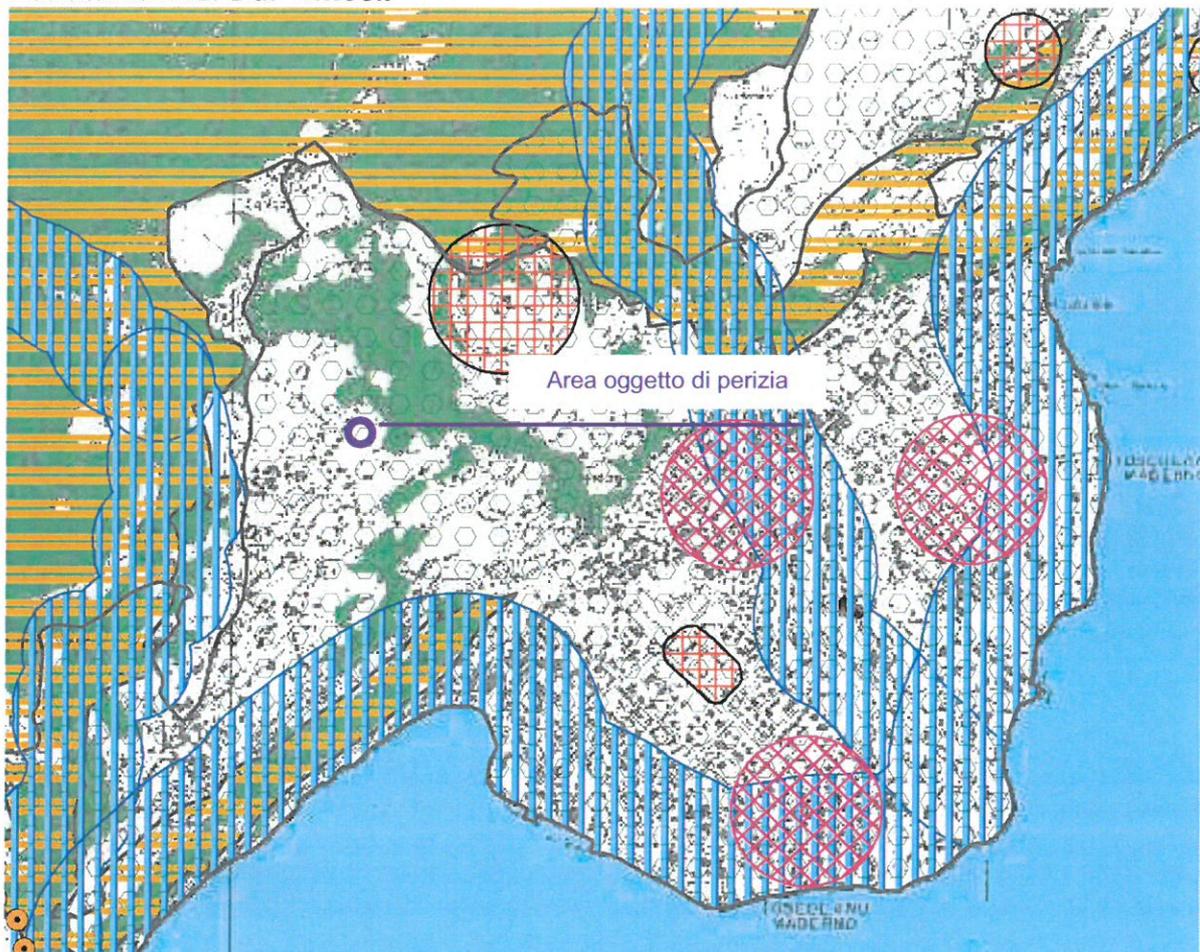
 Edifici

 Edifici minori

 Area stradale

 Lago di Garda

Estratto tav.12f DdP-vincoli



Vincoli Ope Legis



Area rispetto pozzi



Area rispetto sorgenti



Vincoli paesaggistici, bellezze d'insieme D.lgs 42/2004 Parte terza, titolo I, art. 136 (già 1497/1939) D.M. 15-3-1958



Area di rispetto fiumi 150m e Area di rispetto laghi 300m D.lgs. 42/2004 Parte terza, titolo I, art. 142 (già L. 431/85)

All.5_Documentazione fotografica



Art 34. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Con gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica sono individuati i luoghi dove sono accertate condizioni, determinate da qualsiasi genere, di rischio per l'insediamento permanente di attività o abitanti. Tali presupposti gravanti sui singoli ambiti determinano la necessità di impedire l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione delle presenti norme, così come il divieto assoluto di insediamento di nuovi edifici di carattere residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo-ristorativo, produttivo, artigianale, alberghiero. Stante i caratteri di vincolo accertati su tali ambiti, è vietato altresì l'insediamento di edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo.
2. Negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, accertate le condizioni che determinano la non trasformabilità delle aree a scopo insediativo (vedasi a tale scopo la cartografia relativa al sistema dei vincoli), è possibile procedere alla realizzazione di:
 - a. parcheggi pertinenziali a raso
 - b. opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione
 - c. opere di urbanizzazione primaria.
3. Gli edifici e i manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norma potranno essere oggetto di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e/o opere di restauro e risanamento conservativo.
4. Per tutti gli edifici di cui al precedente comma dovranno essere mantenute le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione delle presenti norme. .

A ZONA PREVALENTEMENTE BOSCATI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

1. È la zona boscata che dalle scarpate a lago raggiungono la zona collinare superiore inglobando la zona collinare costruita costituendo una parte importante del mosaico paesaggistico e naturalistico. E' caratterizzata da fattori di rilevante interesse con boschi e prati che necessitano della massima tutela e conservazione ai fini dell'equilibrio ecologico naturalistico, della composizione paesaggistica e della salvaguardia idrogeologica, origine antropica della loro attuale presenza.. Si applica la normativa per le "Zone esterne al centro consolidato" salvo altra normativa superiore più restrittiva.
 - a. Sono vietati sbancamenti e riporti di terreno salvo modesti modellamenti del terreno per esigenze colturali o di regimentazione delle acque.

B PARCO DELLE CARTIERE

1. La zona di interesse paesistico ed ambientale, caratterizzata dalla presenza di significativi insediamenti di archeologia industriale, così come perimetrata dall'azzoneamento del P.R.G., è subordinata alla stesura ed approvazione di specifico Piano Particolareggiato ai fini della salvaguardia, valorizzazione e migliore utilizzazione delle risorse ambientali e degli antichi insediamenti industriali dismessi.
2. In assenza del P.P. sono consentiti gli interventi di seguito specificati:

