



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. 17760 /2017

Toscolano Maderno, li 20/11/2017

PERIZIA DI STIMA SOMMARIA
PER L'ALIENAZIONE DI
PARTE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO AL MAPPALE
SEZ.MAD. FG.16 N.5672 SUB.11

TERRENO - SCARPATA IN VIA S.AMBROGIO

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);
- requisiti di edificabilità legale dell'area (destinazione data dalla valorizzazione);
- vincoli;
- localizzazione dell'area.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestatario	Comune di Toscolano Maderno
SEZ.	Maderno
Fg.	16
Mappale	5672 (parte)
Sub	11
Superficie	50 mq circa
Qualità	area urbana
Classe	-
Provenienza	-

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONFINI

Si tratta un argine con scarpata molto acclive in quanto il dislivello tra il fronte strada ed il confine interno è di circa 3 mt; l'area è collocata a lato di via S. Ambrogio di circa 50 mq, delimitata a nord da via Belvedere, a est e a sud da recinzioni di proprietà private e a ovest da un'area a verde pubblico con belvedere.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area è individuata nel P.G.T. vigente in parte come "Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale" art. 23 delle NTA.

Si propone la contestuale valorizzazione dell'area oggetto di alienazione variandone la destinazione urbanistica, al fine da uniformarla al contesto del tessuto urbano circostante, individuandola come "Ambiti residenziali-Ambiti collinari consolidati" art. 17 E delle NTA . tale destinazione consente un Uf pari all'esistente SLP incrementabile del 5% oltre ad un ulteriore 3,5% (Ufp) e un 1,5% di Ufi. Si rimanda all'estratto delle NTA allegate per una completa disamina degli indici e interventi ammessi.

Tali incrementi di SLP, se raffrontati ad un'ipotetica abitazione di 100 mq di SLP, si traducono in circa 10 mq di incremento corrispondenti a circa 30 mc di volume edificabile.

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 di via Sant'Ambrogio, ed è direttamente accessibile dalla strada.

L'alienazione del bene in oggetto non preclude l'accesso alla strada o ai terreni confinanti.

GIUDIZIO DI STIMA

Tutto ciò premesso, e considerato che l'area:

- che l'area è ubicata in un contesto di pregio ambientale, con vista lago;
- che il valore venale di aree simili, stabilito dai listini della C.C.I.A.A. e da un'analisi comparativa con stime di terreni simili depositate presso gli uffici comunali è stimabile mediamente in circa 290,00 €/mc;
- che il valore venale di aree simili, legalmente edificabili, stabilito con Deliberazione della Giunta Comunale n.136 del 25-10-2016 è stimabile in circa 368,00 €/mc per edificazioni con vista;
- che tale diritto di edificazione di fatto non è concretamente realizzabile in quanto sull'area non insiste alcun fabbricato;
- 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 100** per un importo complessivo a base d'asta stimabile in **€ 5.000,00 (cinquemila/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:

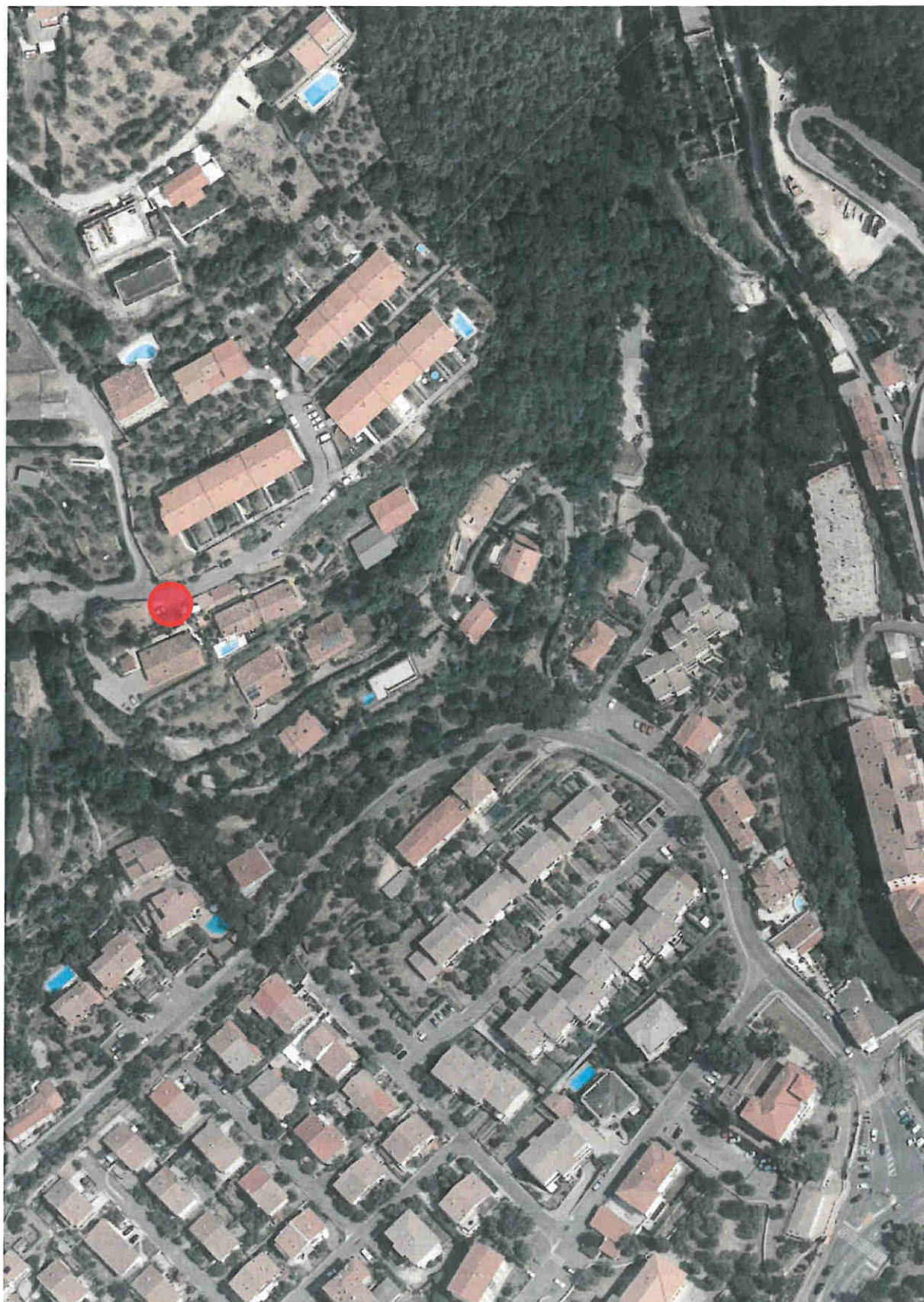
- Estratto mappa
- Visura catastale
- Stralcio Piano di Governo del Territorio con legenda e norme tecniche
- Documentazione fotografica

Toscolano Maderno, lì 20/11/2017

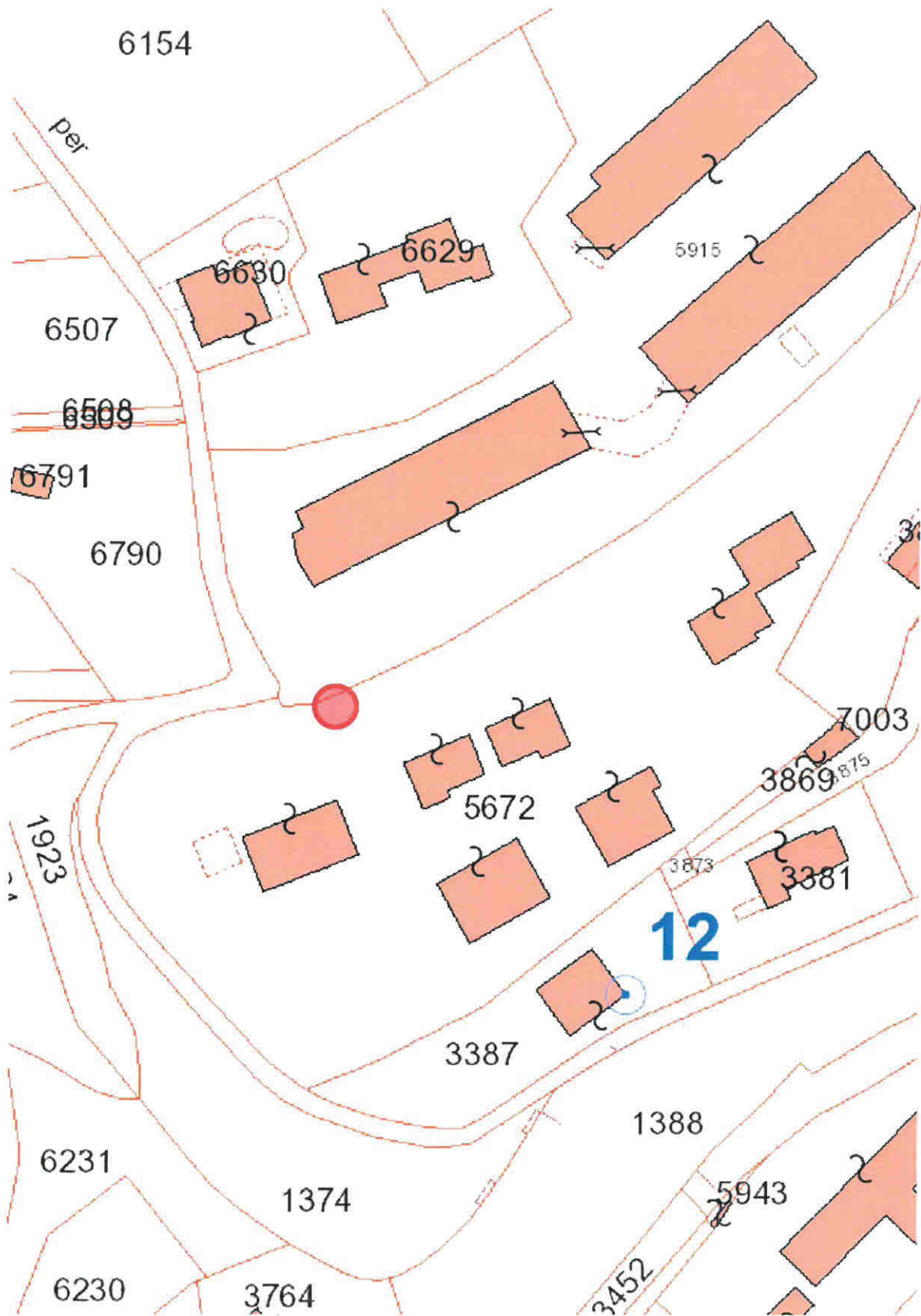
Il Responsabile
dell' Ufficio Patrimonio
Arch. Mauro Peruzzi



All.1_Inquadramento su base ortofotografica-scala 1:2000



All.2_Estratto mappa –scala 1:1000





Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

LABORATORIO PLANIMETRICO

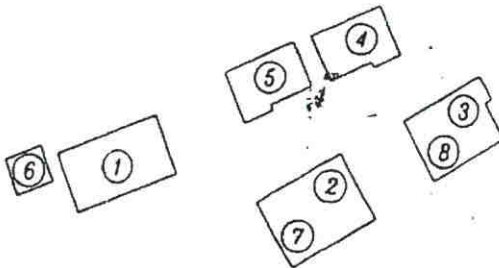
Pag. n. 2 di 3

	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n. del
COLANO-MADERNO	MAD	16	5672	23 NOV. 2000

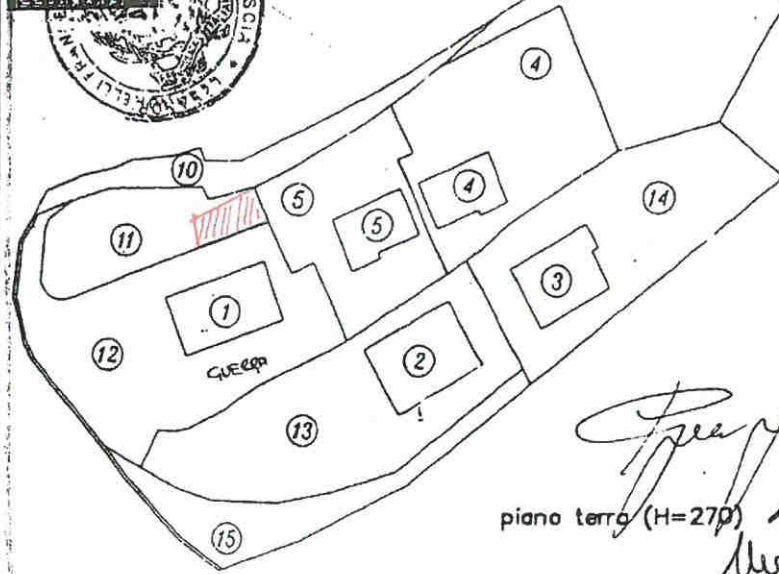
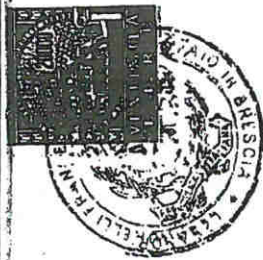
ESTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 10 00

ALLEGATO (A) all'atto
N. 67632/18458 di repertorio
del Notaio Francesco Desandrea



piano interrato (H=250)



piano terra (H=270)



Francesco Desandrea
Messa Mazzoni

presentato all'Ufficio Tecnico Erariale

Il presente mod. EP/2 prot. _____
è stato modificato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____



IL TECNICO

5 DIC. 2000

data

Desandrea



Entrate
 Direzione Provinciale di Brescia
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 06/04/2016 - Ora: 14.30.57 Fine
 Visura n.: T221979 Pag: 1

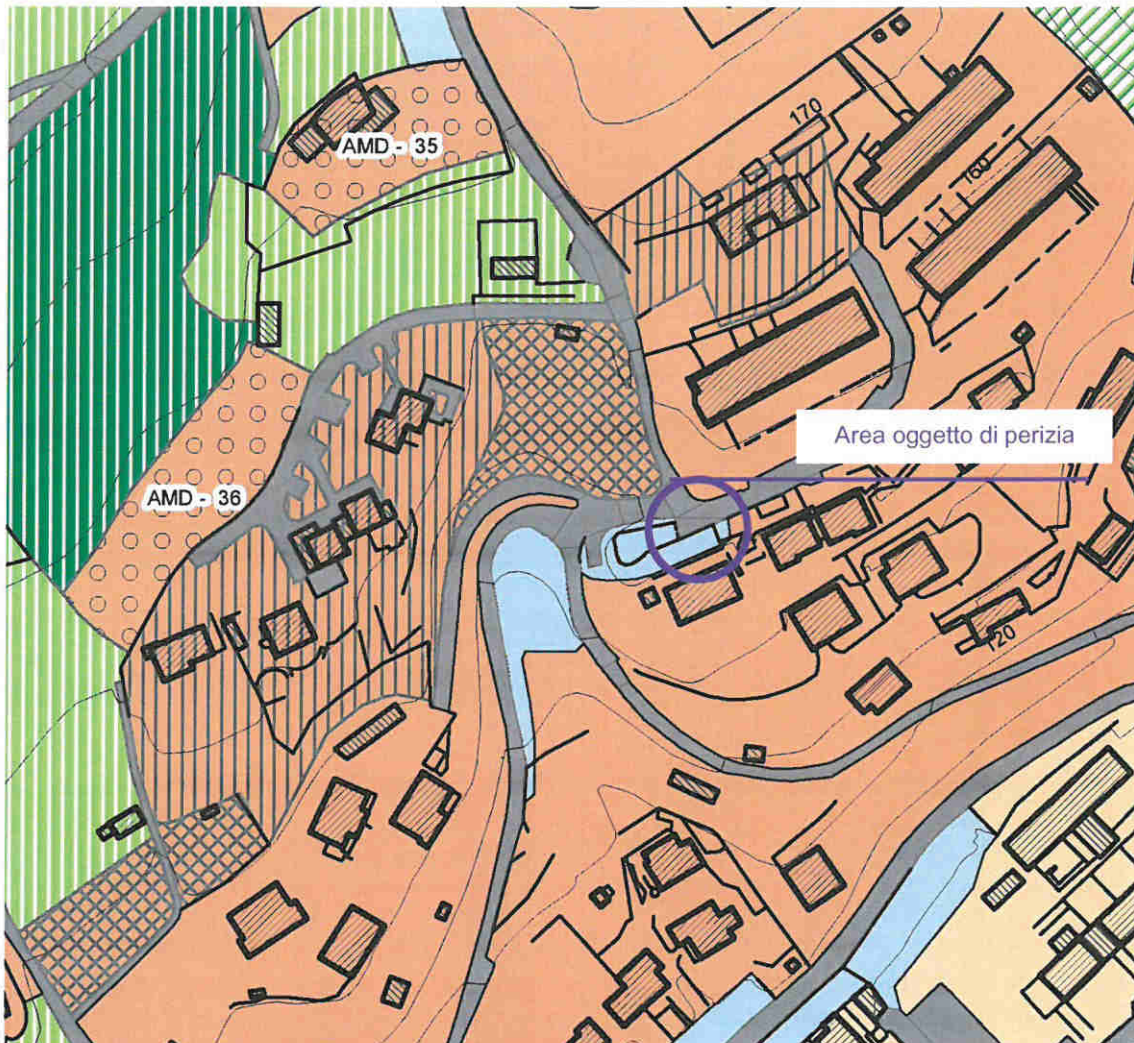
Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2016







Dati della richiesta		Comune di TOSCOLANO MADERNO (Codice: L312)										
		Provincia di BRESCIA										
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: MAD Foglio: 16 Particella: 5672 Sub.: 10										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MAD	16	5672	10		area urbana			322 m²			COSTITUZIONE del 14/12/2000 n. 5183.1/2000 in atti dal 14/12/2000 (protocollo n. 316592).COSTITUZIONE
Indirizzo VIA SANI' AMBROGIO SNC piano: T;												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI											
1	COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO con sede in TOSCOLANO MADERNO											
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/09/2004 Trascrizione n. 4515.1/2004 in atti dal 25/10/2004 Repertorio n.: 80049 Rogante: I.ESANDRELLI FRANCESCO Sede: BRESCIA												
Registrazione: Sede: ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
Mappali Terreni Correlati												
Codice Comune L312 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5672												
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90												
Visura telematica												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												

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



Estratto tav.32c5 PdR-scala 1:2000



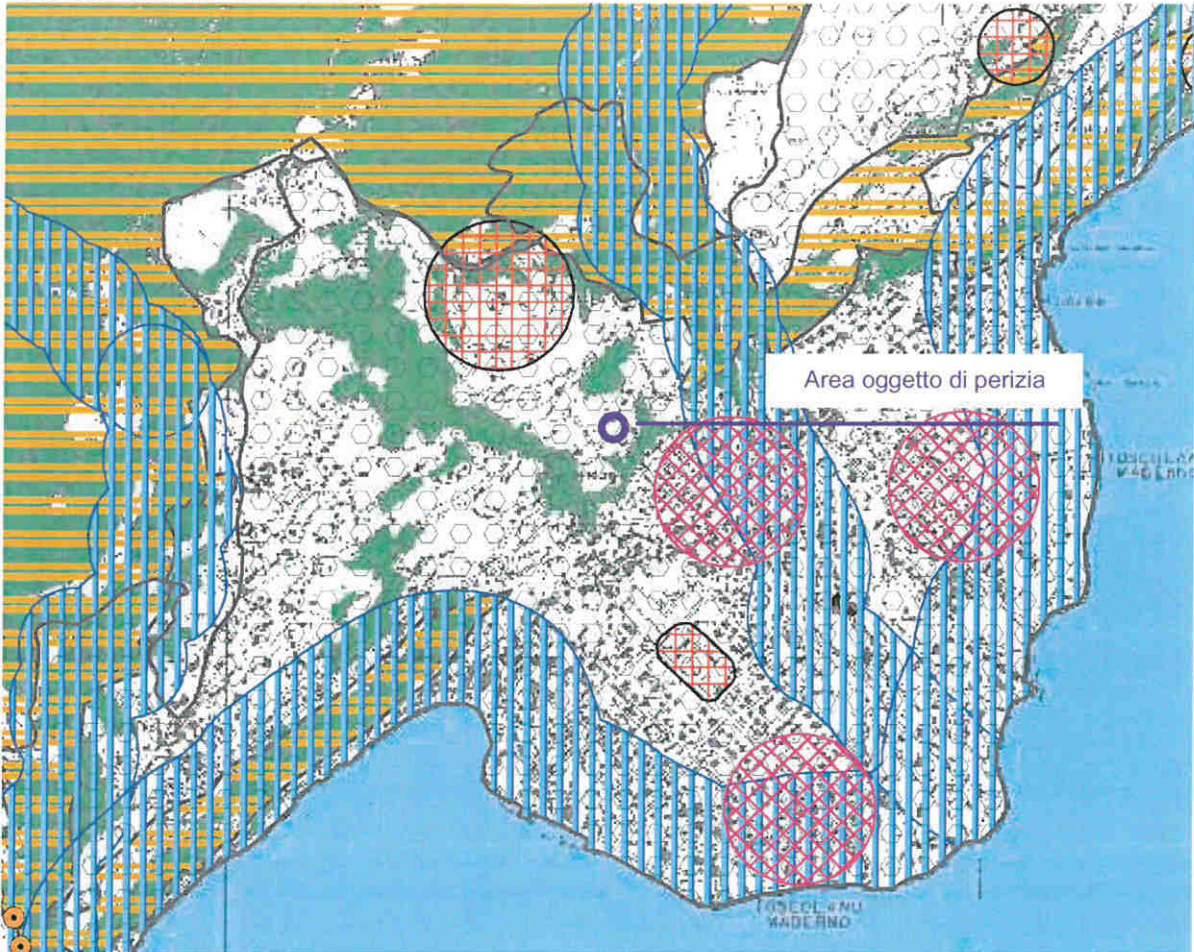
ART. 17 AMBITI RESIDENZIALI

-  ART. 17.A - Ville di pregio con o senza parco
-  ART. 17.B - Ambiti del promontorio consolidati
-  ART. 17.C - Ambiti del promontorio a intensità media
-  ART. 17.D - Aree verdi inedificabili interne ai lotti nel promontorio
-  ART. 17.E - Ambiti collinari consolidati
-  ART. 17.F - Ambiti a intensità bassa

ART. 23 ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

-  ART. 23 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale
-  ART. 23.D - Sistema della cultura, sport e tempo libero (Golf)

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





D AREE VERDI INEDIFICABILI INTERNE AI LOTTI NEL PROMONTORIO

1. Costituiscono aree interne a lotti privati nel promontorio e non interessate alla edificazione e senza capacità edificatoria.
2. Devono essere mantenute a verde come supporto al paesaggio urbano.
3. Includono le aree filtranti di pertinenza entro il lotto di competenza degli edifici .
4. In queste aree è vietata qualsiasi costruzione anche nel sottosuolo, comprese:
 - a. Attrezzature sportive private al servizio della residenza (piscine, tennis, ecc.);
 - b. Accessori al servizio delle attrezzature sportive nel limite max di mq 30;
 - c. Parcheggi macchina relativi all'art 5 delle presenti norme;

E AMBITI COLLINARI CONSOLIDATI .

1. In questi ambiti sono compresi i centri abitati collinari già edificati, .
2. Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale, turistico alberghiero, servizi di interesse collettivo.
3. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi e modalità conseguenti.
4. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	esistente	Attività edilizia libera, ordinaria e straordinaria manutenzione che non prevedano adeguamento L.R. 13/2009- salvo l'esistente
	+ 5 % SLP	La SLP assegnata o importata dall'esterno (art 5 punto 8) può essere utilizzata solo in ampliamento dell'edificio esistente;
Ufp	+ 3,5 % SLP	SLP aggiuntiva derivabile dalla perequazione -
Ufi	+ 1,5 % SLP	SLP aggiuntiva derivabile dalla incentivazione
Qf copertura	Variabile	Esistente + interventi di ampliamento
Af filtrante	50 %	

5. Ogni intervento di modificazione dell'esistente, indipendentemente dagli indici di cui alla tabella precedente, pur comportando un aumento dell'estensione in altezza o in larghezza del fronte prospettante verso il lago, deve tendere al miglior inserimento ambientale dell'edificio fermo restando il mantenimento del verde di pertinenza.

F AMBITI COLLINARI A INTENSITA' BASSA

1. Sono soprattutto le zone di completamento residenziale previste in zona B e C nel PRG vigente al momento dell'adozione del presente PGT non edificate o intercluse nei centri abitati e non ancora attuate, per le quali si prevede una capacità edificatoria bassa;
2. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Art 23. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

1. Gli interventi per la realizzazione delle attrezzature e servizi pubblici saranno attuati direttamente dalla Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la medesima.
2. Il Piano dei servizi individua per i servizi esistenti" e di progetto" le seguenti tipologie di servizio:

Categoria	Comunale	Sovracomunale	Tipologia Residenziale	Tipologia Produttive /o Alberghiera
Sistema dell'istruzione			a) asilo nido	
			b) scuola dell'infanzia	
			c) scuola primaria	
			d) scuola secondaria 1°g	
			e) scuola secondaria 2° g	
Sistema dei servizi di interesse pubblico			a) servizi sociali	
			b) servizi sanitari	
			c) sedi istituzionali	
Sistema delle strutture religiose			a) parrocchie -oratori	
			b) cimiteri	
Sistema della cultura, sport e tempo libero			a) strutture sportive	
			b) biblioteche	
			c) centri sociali e socioculturali	
Sistema del verde			a) parco urbano (parco territoriale)	b) verde attrezzato c) verde di arredo
			b) verde attrezzato	
			c) verde di arredo	
Sistema parcheggi			a) parcheggio a raso	a) parcheggio a raso b) parcheggio in struttura
			b) parcheggio in struttura	
Sistema mobilità e trasporti			a) percorso ciclo-pedonale	
			b) trasporto pubblico	
			c) fermate tpl	
Sistema impianti tecnologici			a) servizi tecnologici	a) servizi tecnologici

3. Per le singole categorie di attrezzature ricadenti negli ambiti di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, valgono i parametri di cui al punto seguente, salvo maggiori precisazione nei singoli sistemi:

Uf	Indice di densità fondiaria	mq/mq	1,00 mq/mq (esistente se >)
Qf	Rapporto di copertura	%	50% (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	10% (esistente se <)
Af	Altezza massima dei fabbricati	piani	Variabile da concordare in sede progettuale dell'intervento tra A.C. e Soprintendenza
Ds2	Distanza delle costruzioni dai confini	ml.	5,00 metri - 0,00 metri
Ds3	Distanze tra costruzioni	ml.	10,00 metri - 0,00 metri
Ds1	Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici	ml.	5,00 metri - 0,00 metri

A SISTEMA ISTRUZIONE

1. Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione e alla dotazione di spazi per l'istruzione pubblica e privata ad uso pubblico, che comprendono tutte le attrezzature necessarie per la scuola nei suoi vari gradi.

Sistema dell'istruzione	a) asilo nido b) scuola dell'infanzia c) scuola primaria d) scuola secondaria 1 grado e) scuola secondaria 2 grado
-------------------------	--

2. Per gli interventi nelle aree per l'istruzione si applicano i seguenti parametri:

A.1 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

1. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice con la valutazione paesistica del progetto²² che ne verifichi il corretto rapporto con il contesto ambientale e edilizio.
2. Per le attrezzature scolastiche ricadenti nei nuclei di antica formazione, gli interventi devono rispettare la normativa specificata per i nuclei di antica formazione, salvo per gli ampliamenti di strutture scolastiche esistenti per i quali l'altezza massima ammessa è uguale a quella dell'edificio esistente da ampliare, nel rispetto comunque delle prescrizioni di carattere generale stabilite, sempre per i nuclei di antica formazione e, nel solo caso di demolizione e ricostruzione, dei parametri edilizi suddetti.

²² Prevista in tutto il territorio comunale