



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. 18224/2018

Toscolano Maderno, lì 20/11/2018

PERIZIA DI STIMA SOMMARIA
PER L'ALIENAZIONE
DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO AL MAPPALE
SEZ.MAD. FG.19 N.7138 sub.1 e sub.2
-
NEGOZIO E MAGAZZINO – L.go Matteotti

Il sottoscritto arch. Mauro Peruzzi, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, domiciliato per la funzione svolta presso il Municipio di Toscolano Maderno, ha redatto la seguente perizia di stima relativa all'alienazione dell'immobile di seguito descritto.

Questa perizia terrà conto di:

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestatario	Comune di Toscolano Maderno
SEZ.	Maderno
Fg.	19
<u>Mappale</u>	<u>7138</u>
Sub	1
Superficie cat.	53 mq
Qualità	C1
<u>Classe</u>	<u>5</u>
Sub	2
Superficie cat.	8 mq
Qualità	C2
Classe	2
Provenienza	-

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONFINI

Si tratta di quattro locali che, a meno del fronte strada, sono interrati nel terrapieno che costituisce il giardino dell'ex Municipio. Il fronte su strada è caratterizzato da quattro vetrine che affacciano su Largo Matteotti. I locali, della consistenza totale di 61 mq, sono

attualmente occupati dall'esercizio commerciale denominato Foto Risca e utilizzati come negozio, magazzino, deposito e servizio igienico.

Una parte dell'immobile è stata edificata nel 1964, come da contratto di concessione precaria prot.3554 rep.373/1964, la restante risulta già costruita nel 1999 (pratica n.99/271).

Lo stato di conservazione è mediocre per la presenza di alcune tracce di umidità nelle pareti contro terra.

La certificazione energetica verrà redatta a cura e spese dell'Amministrazione Comunale dopo l'assegnazione.

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.

Le potenzialità edificatorie sono di fatto già assolte dalla presenza dell'immobile esistente, privo di aree pertinenziali oltre il proprio sedime; si rimanda all'estratto delle NTA allegate per una completa disamina degli indici e interventi ammessi.

VINCOLI

I vincoli presenti sull'area sono:

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

LOCALIZZAZIONE

L'immobile è ubicato sul lato nord-ovest di Largo Matteotti, 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'immobile è collocato in una zona di buona visibilità commerciale, limitrofo ad altri servizi pubblici (Municipio, Scuola Primaria, Ufficio Postale) ed esercizi commerciali, ed è servito dall'adiacente parcheggio;
- l'alienazione del bene non comporterà il restringimento della sede stradale e non precluderà l'accesso ai lotti confinanti;
- l'area in oggetto è da porsi in vendita mediante asta pubblica, e che pertanto deve conseguirsi il maggior vantaggio per l'Amministrazione Comunale;
- il valore venale di immobili simili a destinazione commerciale, dedotto dai listini dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate è stimabile da un minimo di €/mq 1.600,00 ad un massimo di €/mq 2.600,00 per gli immobili in zona centrale. Dalla consultazione di listini privati di libera consultazione, immobili simili a destinazione commerciale sono stimati da un minimo di €/mq 1.350,00 ad un massimo di €/mq 1.600,00 circa;

Tutto ciò premesso, il valore unitario di stima dell'immobile, tenuto conto dello stato di conservazione del medesimo e della localizzazione semicentrale viene assunto pari a **€/mq 1.600,00** per un importo complessivo a base d'asta stimabile in **€ 97.600,00 (novantasettemilaseicento/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 e schede catastali
- All.3_Stralcio Piano di Governo del Territorio con legenda e norme tecniche
- All.4_Documentazione fotografica

Toscolano Maderno, lì 20/11/2018

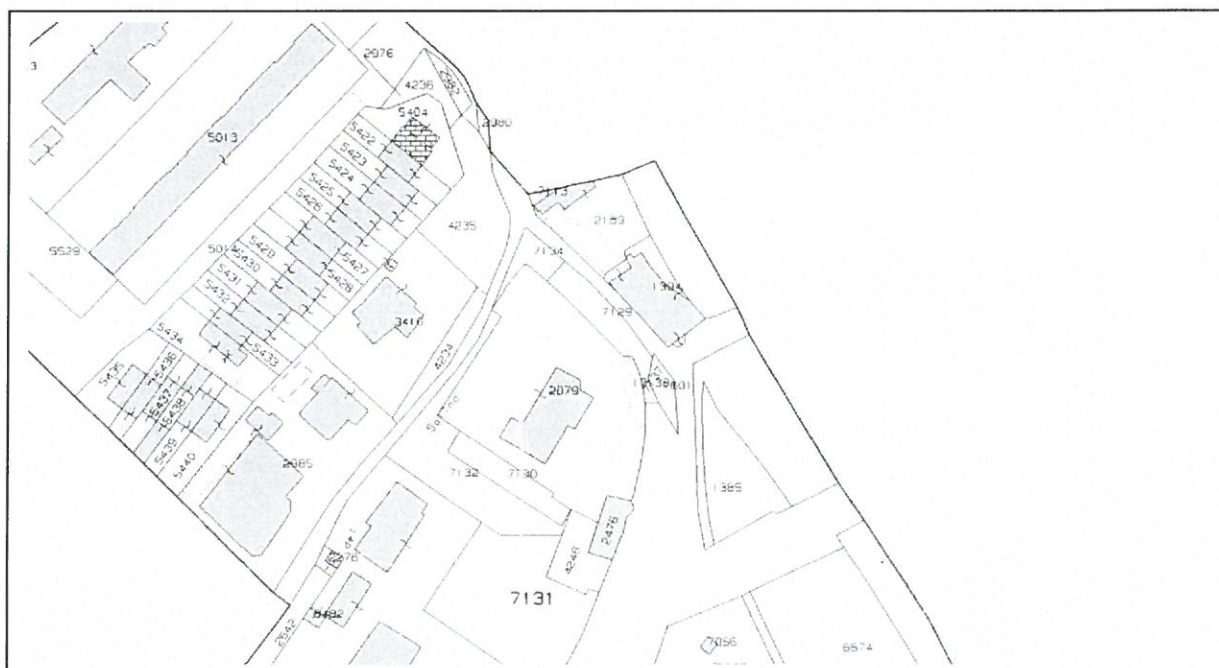
Il Responsabile
dell' Ufficio Patrimonio
Arch. Mauro Peruzzi

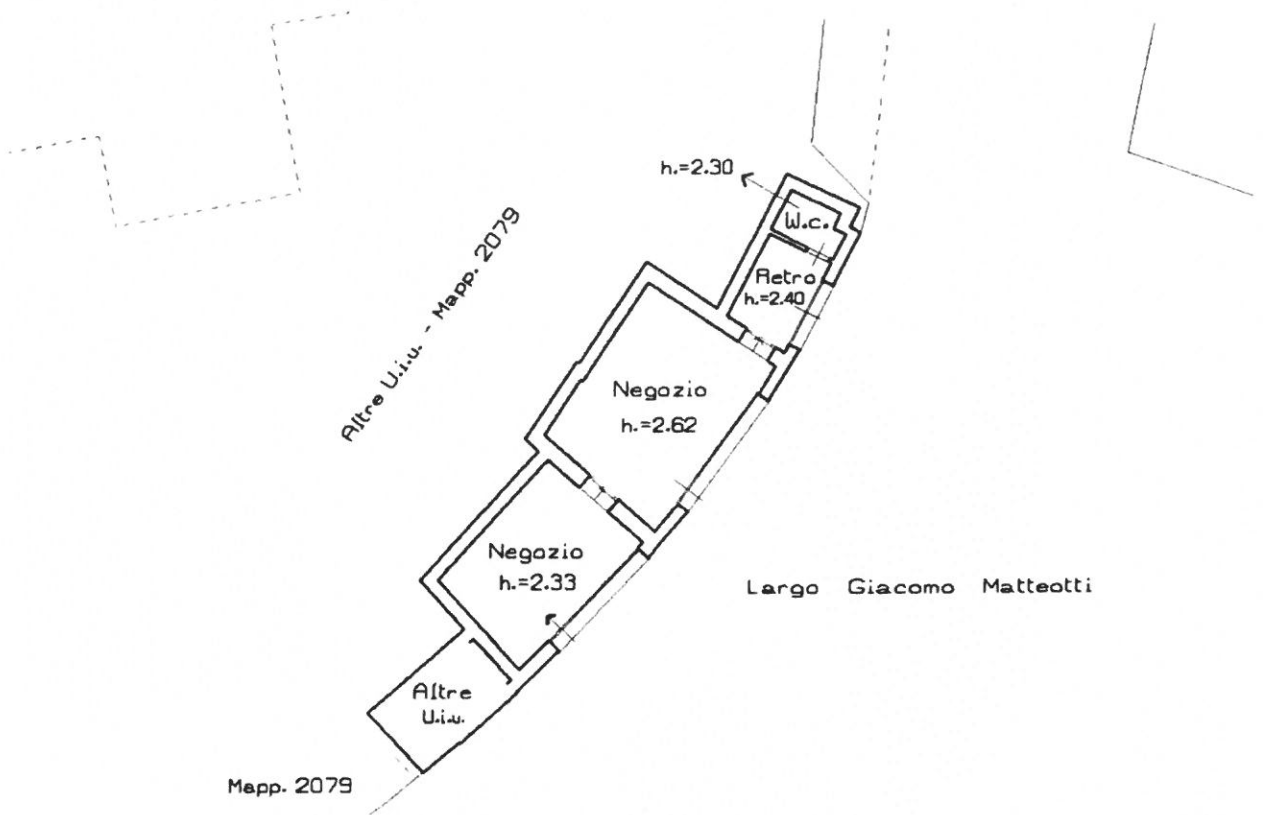
A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "UFFICIO PATRIMONIO" and a central emblem. The signature is a cursive script that extends to the right of the stamp.

All.1_Inquadramento su base ortofotografica

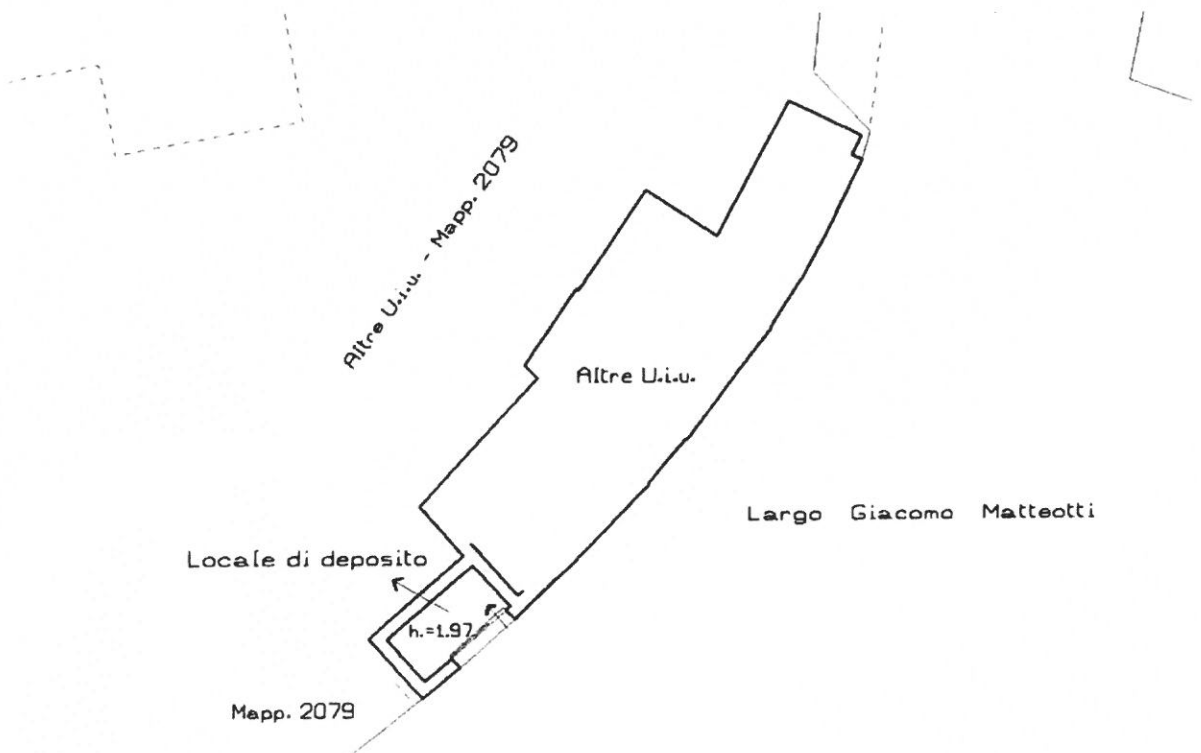


All.2_Estratto mappa e schede catastali



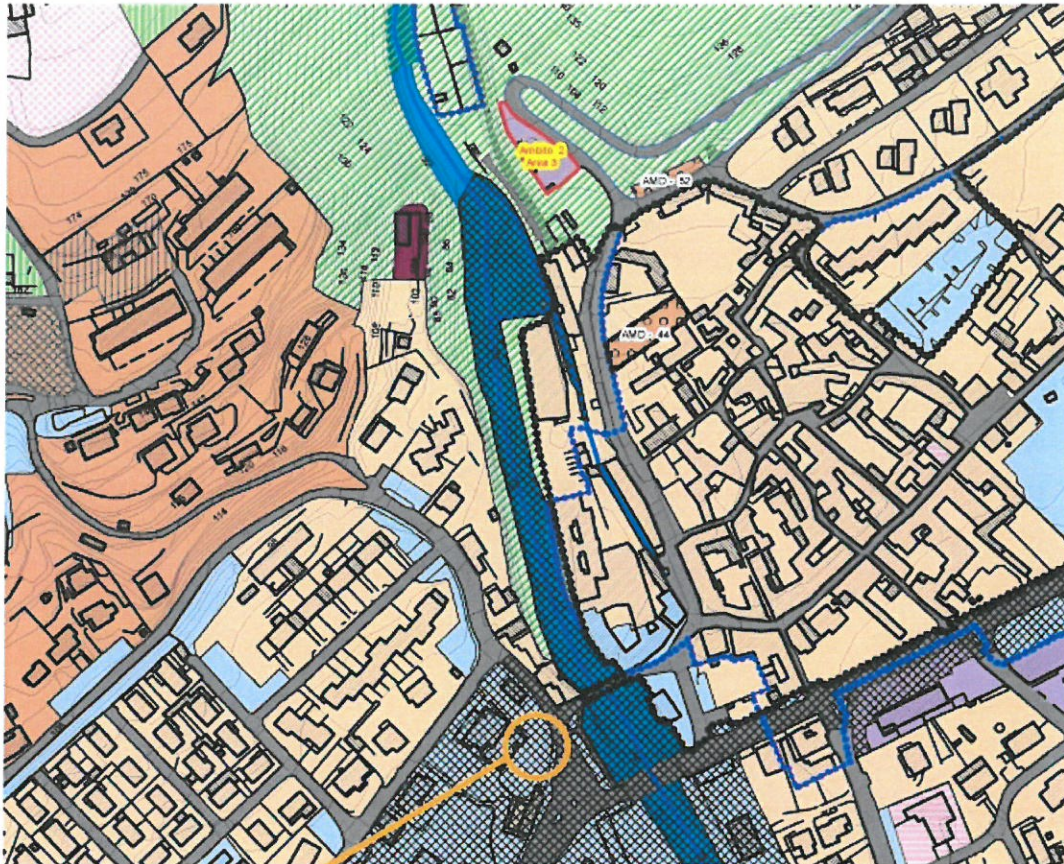


Estratto scheda catastale Sub1 scala 1:200



Estratto scheda catastale Sub2 scala 1:200

All.3_Stralcio Piano di Governo del Territorio con legenda e norme tecniche



ART. 22 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE

ART. 22 - Ambiti di riqualificazione urbana e territoriale

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)

ART. 25 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

ART. 25 - P.E.E.P.

ART. 32 AMBITO ESTERNO AL CENTRO CONSOLIDATO

ART. 32 A - Edifici agricoli

ART. 32 A - Residenze non agricole in zona agricolo-boschiva

ART. 32 B - Zona agricola paesaggistica

ART. 33 AMBITI DI RISPETTO A SERVIZIO DELLE INFRASTRUTTURE

ART. 33.A Rispetto cimiteriale

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

Art 23. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

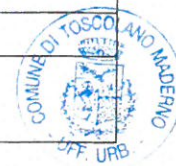
1. Gli interventi per la realizzazione delle attrezzature e servizi pubblici saranno attuati direttamente dalla Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la medesima.
2. Il Piano dei servizi individua per i servizi esistenti" e di progetto" le seguenti tipologie di servizio:

Categoria	Comunale	Sovracomunale	Tipologia Residenziale	Tipologia Produttivo- e /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
			b) verde attrezzato	c) verde di arredo
			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	<ul style="list-style-type: none"> a) asilo nido b) scuola dell'infanzia c) scuola primaria d) scuola secondaria 1 grado e) scuola secondaria 2 grado
-------------------------	--

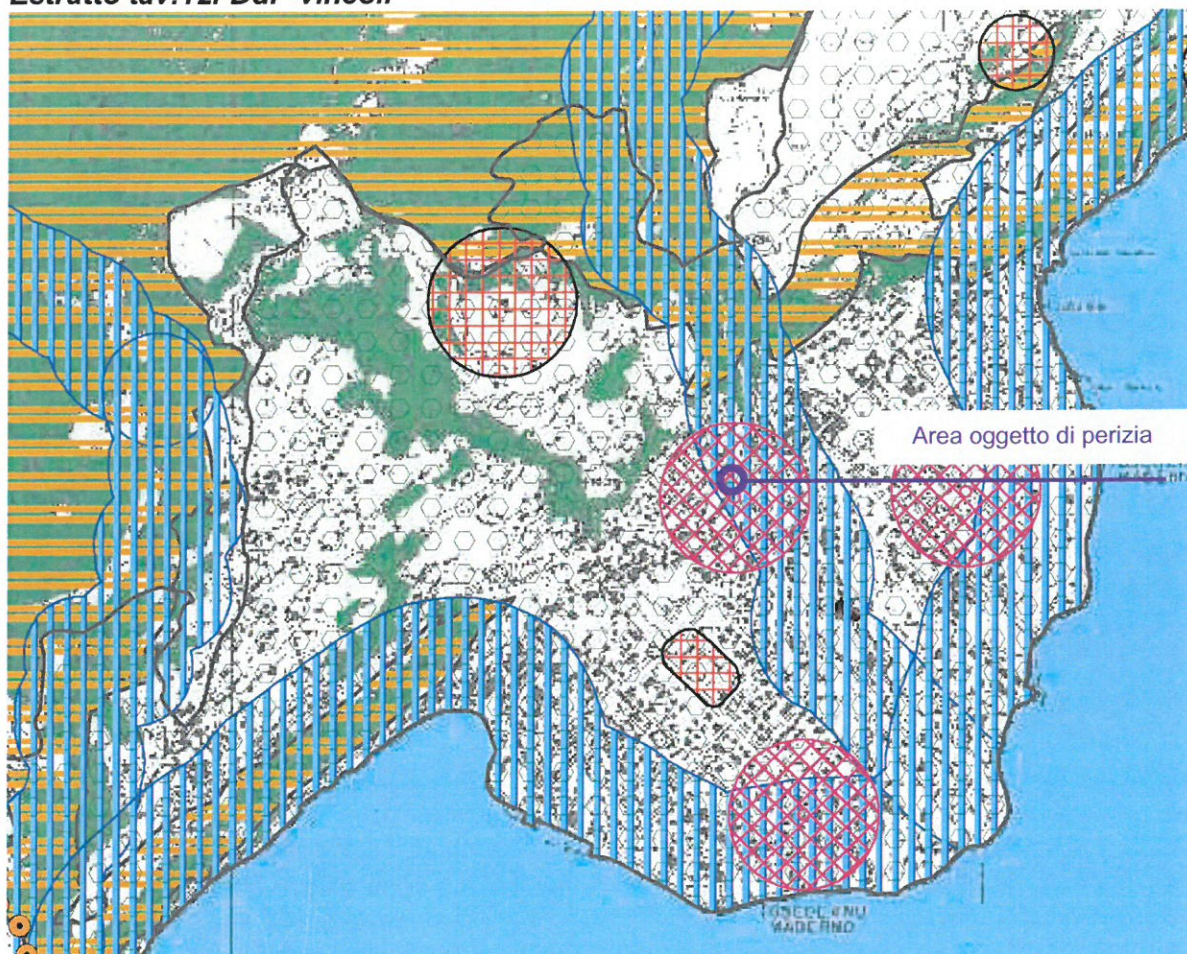
2. Per gli interventi nelle aree per l'istruzione si applicano i seguenti parametri:

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

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.4_Documentazione fotografica



Il Responsabile
dell' Ufficio Patrimonio
Arch. Mauro Peruzzi

