



COMUNE DI CASTELCOVATI

Via Chiari, 60
25030 CASTELCOVATI (BS)

UFFICIO TECNICO

Telefono: 030.7080319 int. 5

Fax: 030.7080304

e-mail: tecnico@comune.castelcovati.bs.it

Prot. n. 6069

Castelcovati 08.05.2025

PERIZIA ESTIMATIVA

relativa al valore di un'area nei pressi di via Don Lino Toninelli, al mappale n. 475 del foglio n. 8 (terreno di circa 628 mq) del Catasto Terreni del Comune di Castelcovati.

Il sottoscritto arch. Canio De Bonis, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castelcovati, allo scopo incaricato dal Comune di Castelcovati, ha proceduto all'individuazione, descrizione e valutazione del bene di seguito indicato, al fine di fornire una stima analitica con la quale al medesimo bene venga attribuito un valore congruo.

1. INDIVIDUAZIONE, UBICAZIONE, CONSISTENZA

L'immobile da stimare è situato nel Comune censuario e amministrativo di Castelcovati (Provincia di Brescia), ed è così individuato:

Catasto Terreni, foglio 8 mappale n. 475 di ha 0.06.14 (Seminativo irriguo – qualità 1) – R.D. euro 5,87 – R.A. euro 6,66; l'area oggetto della perizia è definita dal P.G.T. vigente zona B1 EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA– di circa **mq 628** di superficie reale; tale area prima della cessione dovrà essere frazionata. L'area attualmente è utilizzata come verde pubblico.

Dalla visura catastale aggiornata al 27/03/2025 risulta che tale mappale è di proprietà del Comune di Castelcovati. La proprietà in questione è stata acquisita dal Comune di Castelcovati in data 24/04/2012 con atto del notaio Cuoco Alfonso Rep. 16086 registrato a Brescia il 17/05/2012 n. 11800.1, come risulta dalla visura storica dell'Agenzia del Territorio, di seguito allegata.

2. INQUADRAMENTO GENERALE

L'area è inserita nella struttura urbana dell'abitato, ubicata nella parte sud-ovest del comune, fronteggiante la via Don Lino Toninelli. Immediatamente a sud vi è un complesso residenziale di edilizia economico-popolare, inoltre nelle vicinanze è in edificazione il nuovo asilo nido oltre ad una porzione di parco pubblico. Il lotto è confinante con una cabina elettrica alla quale si accede tramite una porzione di sedime facente parte del mappale 475 oggetto della presente perizia. Prima della cessione a titolo definitivo si dovrà provvedere al frazionamento del predetto sedime. Per quanto riguarda l'accessibilità la stessa avviene in lato est tramite via D. L. Toninelli mediante apposito passo carraio da sistemare (modificando il marciapiede esistente).

Il lotto di terreno confina est con via D. L. Toninelli, a nord con una proprietà privata edificata, a ovest con un fosso irriguo dismesso e a sud con un'area di edilizia economico-popolare già edificata nonché con una cabina elettrica.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel Piano del Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.4 del 28/01/2025, in vigore dal 09/04/2025, data di pubblicazione sul BURL n.15 serie avvisi e concorsi, l'area è classificata in zona «B1 EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA»; disciplinata dall'articolo 25.1 delle Norme Tecniche di

Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T., di seguito allegato; è un'area quindi destinata all'edificazione residenziale, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq, la cui potenzialità è pari a circa **314 mq** di Superficie Lorda di Pavimento. La destinazione d'uso prevalente è residenziale, ma è possibile destinare l'area anche a commercio (esercizio di vicinato), artigianato di servizio alla residenza, ecc. nella misura massima del 30%, come descritto dall'art. 25 delle N.T.A. del Piano delle Regole, di seguito allegato.

L'amministrazione inoltre vincola tale area alle seguenti prescrizioni:

- L'assegnatario del lotto dovrà sostenere a propria cura e spese per lo spostamento dei sottoservizi pubblici presenti sull'area in modo da liberare il lotto edificabile da servitù attive di occupazione;
- Modifica del marciapiede per formazione dell'accesso carraio nella parte nord-est.

Oltre a tali obblighi, per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire, dovranno essere versati gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione in base alle tariffe in vigore al momento della richiesta.

4. STIMA AREA

La stima è effettuata su base comparativa in relazione al mercato edilizio rilevabile in zona e nelle vicinanze, tenendo conto anche delle transazioni avvenute nel recente passato ed aventi per oggetto immobili simili o comparabili con quello oggetto di stima, in considerazione della posizione del terreno, della sua consistenza e della sua accessibilità rispetto alla viabilità, alla sua collocazione nel centro abitato e per la sua unicità come in precedenza descritto.

Si fa riferimento inoltre al valore in base ai volumi realizzabili come in precedenza meglio specificato. In tale ipotesi appare plausibile, con apprezzamento tecnico discrezionale, l'attribuzione di un valore finale da porre a base d'asta come di seguito indicato:

foglio 8 mappale 475/p
mq 628 x €/mq 155,00 = € 97.340,00
(novantasette-mila-trecentoquaranta/00).

In termini volumetrici:

SLP realizzabile 314 mq cioè 942 mc realizzabili. Valore al Mc.: € **103,33**.

5. CONCLUSIONE

All'immobile sopra descritto (area identificata al mappale n. 475/p del foglio n. 8 del Catasto Terreni del Comune di Castelcovati di circa 628 mq) è attribuito come congruo un valore finale pari a € **97.500,00** (novantasette-mila-cinquecento/00), prezzo minimo al di sotto del quale non risulta conveniente per l'Amministrazione Comunale procedere alla vendita.

Il Responsabile Area Tecnica
(Arch. Canio De Bonis)

Estratto delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente

Titolo II – Edilizia residenziale contemporanea

Art. 25 – Zone B

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone B il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico

Si articolano in zona “B1”, “B2” esistenti e di completamento residenziale e comprendono le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità, oltre ad una zona “B3” rada con verde privato. Le zone B sono articolate per ambiti differenziati identificabili nelle tavole di Piano delle Regole.

Questa zona si caratterizza per la presenza di varie tipologie edilizie contemporanee. Tali tipologie di norma devono essere mantenute anche in caso di interventi di ristrutturazione o ricostruzione.

1 – Destinazioni d'uso

a) Salvo esplicite esclusioni disposte per le zone, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale: (vedi art. 15)

a) Esercizi di vicinato

b) Medie strutture di vendita

d2) Attività di esposizione

e) Attività di ristorazione, bar

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:

b) associazioni politiche, sportive, ricreative;

c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica, cliniche veterinarie;

d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

e) scuole private;

f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

g) attività scientifiche di ricerca;

n) palestre, senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico;

o) scuole da ballo, senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le destinazioni d'uso 2-3-6-8 per le tipologie previste sono ammissibili nella misura massima del 30% della SLP prevista per ogni singolo lotto o immobile di proprietà all'atto di adozione del P.G.T.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Tipologie edilizie

Le zone “B” sono costituite da edifici contraddistinti da diverse tipologie contemporanee così classificate:

a) edifici plurifamiliari con giardino: sono immobili su singoli lotti che possono avere o prevedere al massimo quattro (4) unità familiari

b) edifici a schiera: sono immobili costituiti dalla ripetizione in addossamento di moduli residenziali comunque disposti (lineare, ad elle, etc.) con giardino di pertinenza

c) edifici a palazzina: sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma regolare rettangolare con tipologia e pertinenze condominiali

d) **edifici a corte**: sono immobili costituiti da schiere e da palazzine con giardini sia di pertinenza che condominiali

e) **edifici con altre tipologie**: sono immobili di forma e destinazioni diverse che non sono individuabili con le tipologie usuali; possono essere uni e plurifamiliari

f) **fabbricati per attività produttive**: sono immobili di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che sono adibiti a magazzini e ad attività produttive anche in disuso.

3 – Modalità di intervento

Nella zona “B” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con le modalità previste all’art. 7 delle presenti norme.

Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e/o demolizione e ricostruzione di edifici residenziali relativi a interventi che comportino un incremento o prevedano un numero di unità abitative superiore a quattro, deve essere reperito un posto macchina per ogni alloggio all’ esterno della recinzione accessibile da via pubblica, oltre quanto previsto dalla L. 122/1989 in merito ai parcheggi pertinenziali da reperire all’ interno del lotto.

Tali parcheggi possono essere secondo le diverse situazioni urbanistiche, pubblici, di uso pubblico o privati. Tali parcheggi nel caso del permesso di costruire convenzionato o di atto unilaterale d’ obbligo, sono inclusi nei 9 mq/abitante richiesti e non sono monetizzabili

Nel caso di parcheggi di uso pubblico o privati la manutenzione degli stessi è a carico dei privati.

I corpi di fabbrica dei vari lotti non possono superare in lunghezza mt. 30,00

È possibile realizzare costruzioni a confine con il permesso del confinante da formalizzare con atto notarile trascritto e registrato.

Accessori: per questi manufatti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggior coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti.

I fabbricati per attività produttive o i magazzini sono soggetti all’ordinaria e straordinaria manutenzione; la loro trasformazione deve essere preceduta da P.R.

Art. 25.1 – Zona B1 – Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto.

Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall’art. 4 con riferimento alle destinazioni d’uso ammesse.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq è comunque possibile utilizzare l’U.F. esistente, se superiore.

Le ristrutturazioni e le demolizioni e ricostruzioni di tipologie a), b) sono consentite solo con la riconferma della tipologia esistente; per tipologie esistenti c), d), e), f) sono ammesse tutte le tipologie residenziali.

I lotti liberi prevedono solo le tipologie a), b), c), d), e).

RC – Rapporto di copertura: max 0,60 mq/mq. del lotto edificabile all’adozione del P.G.T.

H – Altezza: per tipologia a) e b): max mt. 7,50; per tipologia c), d), e) = mt. 10,50 nel rispetto dei disposti di cui all’art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

DS – Distanza dalle strade: arretramento minimo dovrà essere uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00

– potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC – Distanza minima dai confini: uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l’allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo mt. 5,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all’altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

È ammesso costruire garage e accessori a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di addossamento, con altezza massima misurata all'intradosso della soletta di m. 2,60 per una superficie max di mq. 30 per alloggio, qualora l'alloggio alla data di adozione del P.G.T. ne sia sprovvisto.

Nell'edificazione di tali costruzioni accessorie devono osservarsi gli indici RC e UF della zona.

È ammesso costruire garage e accessori a mt. 1,50 dai confini e dalle strade purché l'estradosso del solaio di copertura sia posto a max quota +1,20 con riferimento alla quota 0,00 e abbiamo altezza interna fra pavimento e soffitto max pari a mt. 2,60. Tali fabbricati sono esclusi dal computo della SLP.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico nel rispetto, comunque, della distanza di mt. 10,00 fra fabbricati e della distanza dai confini, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre l'altezza massima di zona.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 30% - SP/SF ammissibile.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE: FOGLIO 8 MAPPALE 475



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2025

Dati della richiesta	Comune di CASTELCOVATI (Codice:C072)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 8 Particella: 475

INTESTATO

1	COMUNE DI CASTELCOVATI sede in CASTELCOVATI (BS)	00724220173*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 07/09/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	8	475		-	SEMIN IRRIG 1	06 14	I2A	Euro 5,87	Euro 6,66	FRAZIONAMENTO del 07/09/2012 Pratica n. BS0252022 in atti dal 07/09/2012 presentato il 07/09/2012 (n. 252022.1/2012)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:8 Particella:427 ; Foglio:8 Particella:428 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

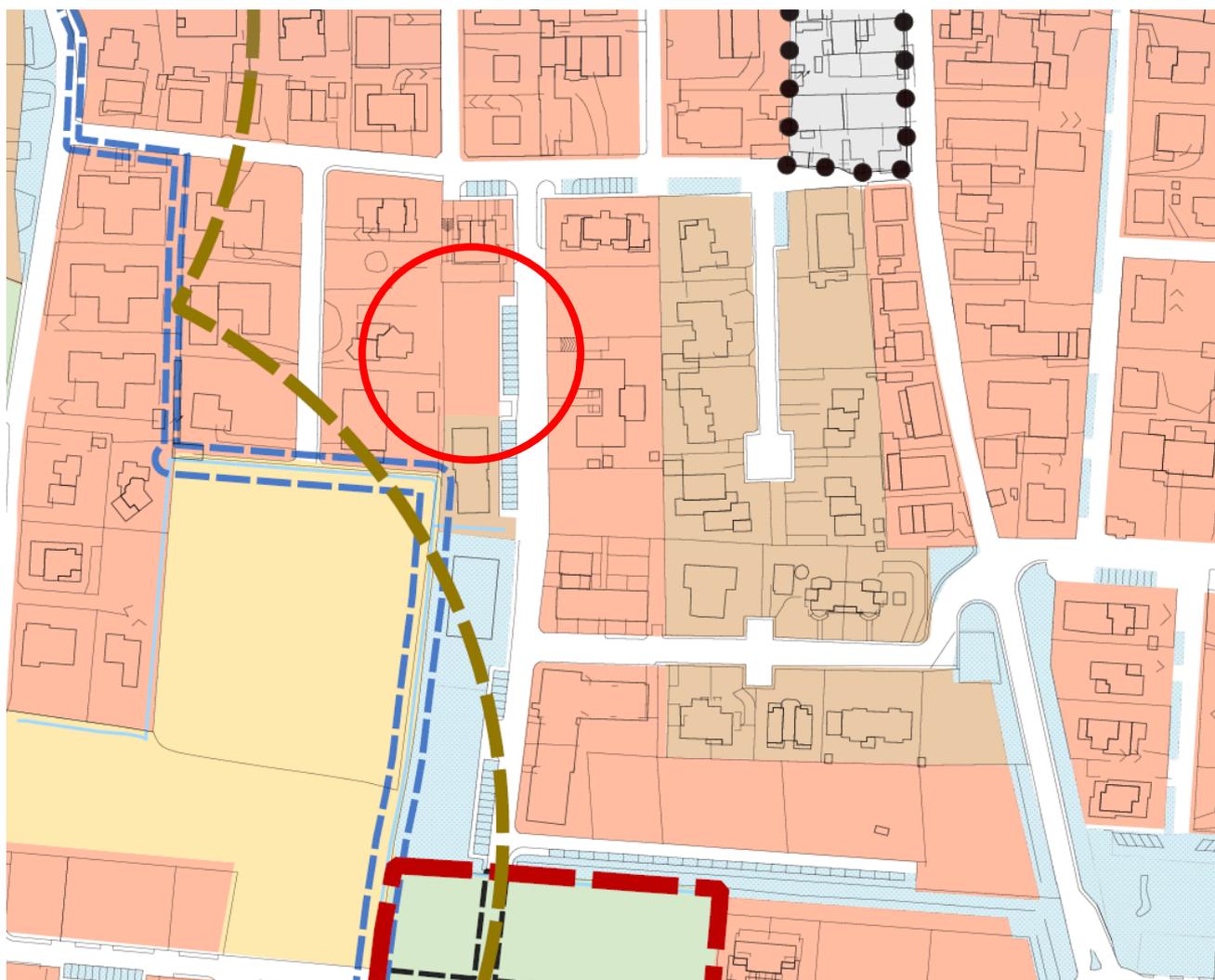
Foglio:8 Particella:472 ; Foglio:8 Particella:473 ; Foglio:8 Particella:474 ; Foglio:8 Particella:476 ;

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

Situazione degli intestati dal 07/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASTELCOVATI sede in CASTELCOVATI (BS)	00724220173*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 24/04/2012 Pubblico ufficiale CUOCO ALFONSO Sede CHIARI (BS) Repertorio n. 16086 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 11800.1/2012 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 17/05/2012		

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. VIGENTE



LEGENDA



Zona A1-Centro storico



Zona A2 - Edifici con valenza tipologica e architettonica



Zona B1 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva



Zona B2 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva



Zona B3 - Edilizia residenziale rada con verde privato



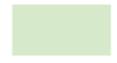
Zona D1 - Commerciale terziaria consolidata e di completamento



Zona D2 - Produttiva consolidata e di completamento



Zona E1 - Agricola produttiva



Zona E2 - Agricola di salvaguardia



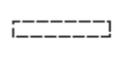
Zona E3 - Serre



Servizi pubblici (SP)



Servizi tecnologici (ST)

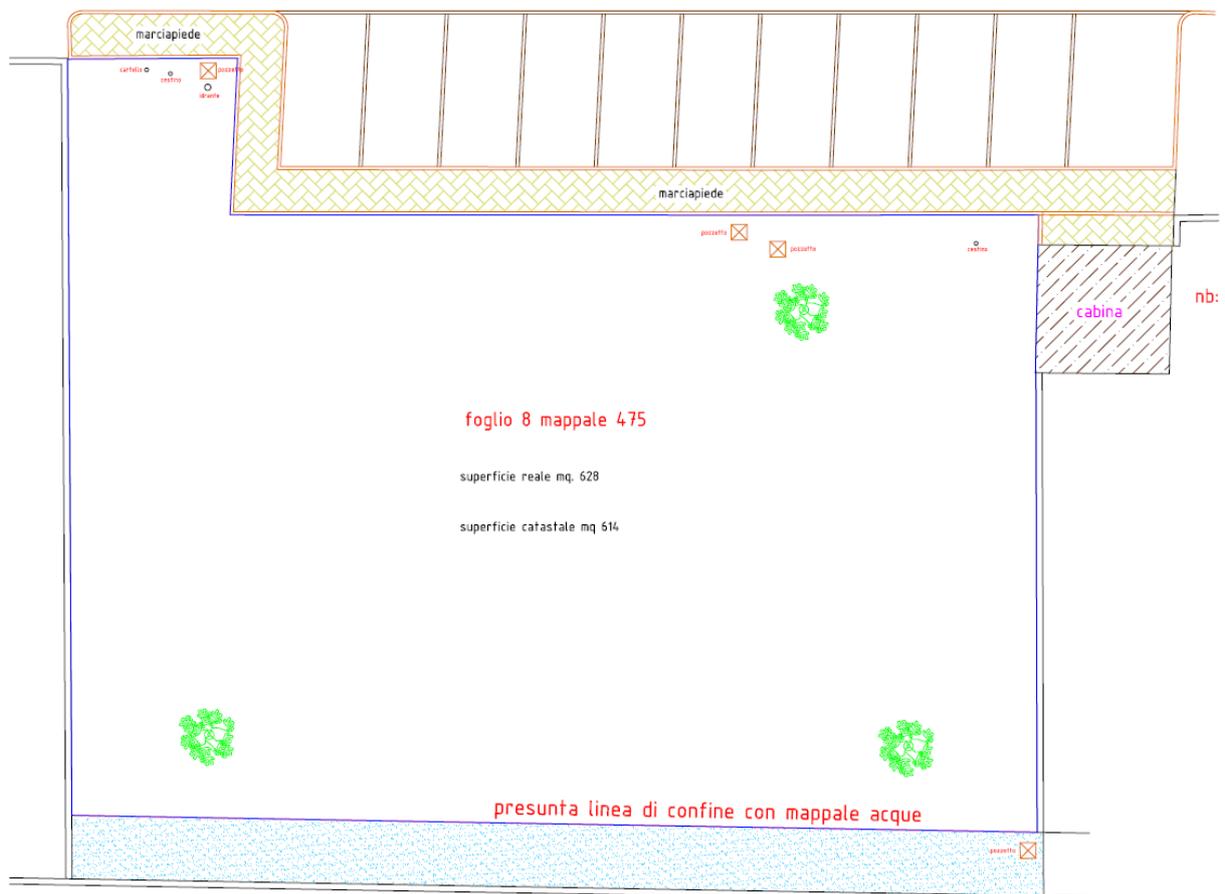


Viabilità di progetto



Specchi e corsi d'acqua

PLANIMETRIA LOTTO



RILIEVO FOTOGRAFICO



