



# 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](mailto:tecnico@comune.castelcovati.bs.it)

Castelcovati 9.04.2025

## PERIZIA ESTIMATIVA

**relativa al valore di un immobile in via Tito Speri, al mappale n. 564 del foglio n. 9 (terreno di circa 2.030 mq catastali, reali circa 2.038,00 mq, con n. 2 palazzine con 16 piccoli alloggi) del Catasto Fabbricati 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 Urbano, foglio 9, mappale n. 564, come da tabella del Catasto allegata:

Situazione aggiornata al : 27/03/2025

#### Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**  
Comune di: **CASTELCOVATI** Codice: **C072**  
Foglio: **9** Particella: **564**  
Immobili individuati: **19**  
Motivazione: **Altri fini istituzionali**

#### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	NCT/9	564	1	VIA TITO SPERI n. 1 Edificio A Piano T		A03	04	3 vani	R.Euro:111,55		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	2	VIA TITO SPERI n. 1 Edificio A Piano T		A03	04	4 vani	R.Euro:148,74		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	3	VIA TITO SPERI n. 1 Edificio A Piano T		A03	04	4 vani	R.Euro:148,74		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	4	VIA TITO SPERI n. 1 Edificio A Piano T		A03	04	3 vani	R.Euro:111,55		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	5	VIA TITO SPERI n. 1 Edificio A Piano T-1		A03	04	3 vani	R.Euro:111,55		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	6	VIA TITO SPERI n. 1 Edificio A Piano T-1		A03	04	4 vani	R.Euro:148,74		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	7	VIA TITO SPERI n. 1 Edificio A Piano T-1		A03	04	4 vani	R.Euro:148,74		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	8	VIA TITO SPERI n. 1 Edificio A Piano T-1		A03	04	3 vani	R.Euro:111,55		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	10	VIA TITO SPERI n. 3 Edificio B Piano T		A03	04	3 vani	R.Euro:111,55		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	11	VIA TITO SPERI n. 3 Edificio B Piano T		A03	04	3 vani	R.Euro:111,55		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	12	VIA TITO SPERI n. 3 Edificio B Piano T		A03	04	3 vani	R.Euro:111,55		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	13	VIA TITO SPERI n. 3 Edificio B Piano T		A03	04	3 vani	R.Euro:111,55		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	14	VIA TITO SPERI n. 3 Edificio B Piano T-1		A03	04	3 vani	R.Euro:111,55		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	15	VIA TITO SPERI n. 3 Edificio B Piano T-1		A03	04	3 vani	R.Euro:111,55		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	16	VIA TITO SPERI n. 3 Edificio B Piano T-1		A03	04	3 vani	R.Euro:111,55		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	17	VIA TITO SPERI n. 3 Edificio B Piano T-1		A03	04	3 vani	R.Euro:111,55		
<input type="radio"/>	NCT/9	564	9	VIA TITO SPERI n. 1 Piano T-1					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	NCT/9	564	18	VIA TITO SPERI n. 1 Piano T-1					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	NCT/9	564	19	VIA TITO SPERI n. 1 Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	

Tali immobili insistono su un terreno di 2.030,00 mq, come risulta dalla visura storica, di seguito allegata. Tale area è individuata dal P.G.T. vigente come zona B1 EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,50 mq/mq.

Dalla Visura Catastale aggiornata risulta che tali mappali sono di proprietà del Comune di Castelvovati. La proprietà in questione è stata acquisita dal Comune di Castelvovati:

- in data 28/06/1967 con atto del notaio Durante di Rovato.

Le due palazzine sono state costruite negli anni 1967-1968 dall'Ente Comunale Assistenza e destinate ad alloggi popolari. Le due palazzine contengono 8 piccoli alloggi ciascuno (bilocali composti da soggiorno-cucina, bagno e camera da letto) da 46,00 mq a 61,00 mq come sopra descritto; sul lato nord sono presenti n. 16 cantine di circa 12 mq. Gli alloggi e le cantine non sono in pessime condizioni manutentive, sono state realizzate con tecniche costruttive e materiali economici; avrebbero bisogno di una ristrutturazione completa (adeguamento sismico, rifacimento di tutti gli impianti, opere per il risparmio energetico ecc.), per potere essere agibili.

## 2. INQUADRAMENTO GENERALE

L'area è ben inserita nella struttura urbana dell'abitato; si trova nella parte centrale del paese, in prossimità di via Giotto e via Sant'Antonio, ai confini con il centro storico. Immediatamente a sud, percorrendo via Comezzano e poi via Sant'Antonio, si giunge nel centro dove sono ubicati i servizi più importanti (posta, Oratorio, Casa di Riposo, banche, negozi, ecc.); poco lontano, nel raggio di circa 600 metri vi è la Scuola Elementare, Materna, Media, il centro sportivo, il Municipio. Per quanto riguarda l'accessibilità la stessa avviene tramite via Tito Speri.

Dal punto di vista dei collegamenti principali, l'area è molto vicina (circa 2,5 km) al casello di Chiari Ovest della nuova autostrada Bre.Be.Mi.

L'area ha come confine sud via Tito Speri, a nord un edificio ad uso artigianale, a est un edificio residenziale ed ovest un fosso dismesso e un edificio residenziale; è inserita in un contesto del tutto urbanizzato, circondata da edilizia non intensiva costituita per la maggior parte da ville singole.

## 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel Piano del Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2025, l'area è classificata in zona «B1 - EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO»; 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 **1.015,00 mq** di Superficie Lorda di Pavimento (calcolata dalla superficie catastale). 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., come descritto dall'art. 25 delle N.T.A. del Piano delle Regole, di seguito allegato.

Si evidenzia che l'area è soggetta all'obbligo di Piano Attutivo (essendo la SLP oltre i 1.000,00 mq di residenziale), come previsto dall'art. 7 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione e reperimento degli standard urbanistici nella quantità minima previsti di 26,5 mq/ab. Rinunciando a 15 mq di slp, si può operare con permesso di costruire convenzionato, con l'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione e il reperimento dei parcheggi nella quantità minima di 9 mq/ab. Infatti ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente *“gli interventi che superano nelle varie destinazioni la Slp sopraindicata (nel caso specifico gli interventi che superano i 1.000,00 mq), possono operare con permesso di costruire convenzionato purché si rinunci con atto registrato e trascritto alla Slp non utilizzata”*.

Attualmente gli edifici sono disabitati, gli accessi murati per evitare intrusioni.

Con deliberazione n. XII/39999 del 3/03/2025 la Giunta Regionale ha autorizzato il Comune di Castelvovati alla vendita degli immobili di via Tito Speri, nell'ambito dell'approvazione del Programma di Valorizzazione e razionalizzazione del Patrimonio ERP di proprietà comunale.

#### 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.

La stima è effettuata in base al valore dell'area e in base al valore al mq degli alloggi da ristrutturare. Si fa riferimento quindi al valore in base ai volumi realizzabili sull'area come in precedenza meglio specificato, considerando il valore delle compravendite di aree nel comune in situazioni similari. 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 9 mappale 564 la cui area è di mq 2.030,00 (catasto terreni foglio 9 ex mappale n. 564);
- dalla fotogrammetria risulta una superficie di circa 2.038.00 mq (calcolo effettuato con CAD);

**VALORE AREA: MQ 2.030,00 x 155,00 €/mq = 314.650,00 €**

In termini volumetrici:

SLP realizzabile 1.015,00 mq cioè 3.045,00 mc realizzabili. **Valore al Mc.: € 103,33.**

#### STIMA ALLOGGI DA RISTRUTTURARE

Per avvalorare l'importo della valutazione del bene consideriamo il valore di ristrutturazione degli alloggi esistenti, partendo dalla stima delle tabelle OMI e applicando dei coefficienti di riduzione in considerazione del fatto che gli alloggi sono in pessime condizioni e il costo della ristrutturazione è molto vicino se non equivalente al costo per la nuova costruzione. La valutazione OMI anno 2024 II semestre per le abitazioni civili stato di conservazione/manutenzione normale min. al mq 900,00 €; per lo stato di conservazione scadente si applicherà un coefficiente di riduzione pari al 58%, ottenendo un valore di 378,73 € al mq che moltiplicato il totale di superficie degli alloggi di 804 mq, otterremo un valore pari a 304.500,00 € circa:

IDENTIFICATIVI CATASTALI							VALORE STIMA SINGOLE U.I.	
	VIA	N. CIV	FG	MAP	SUB	SUPERFICIE SINGOLO ALLOGGIO	VALORE AL MQ	VALORE DI STIMA
n.	testo	testo	testo	testo	testo	mq	€/mq	€
1	TITO SPERI	1	9	564	1	48	378,73	18.179,04
2	TITO SPERI	1	9	564	2	61	378,73	23.102,53
3	TITO SPERI	1	9	564	3	61	378,73	23.102,53
4	TITO SPERI	1	9	564	4	48	378,73	18.179,04
5	TITO SPERI	1	9	564	5	48	378,73	18.179,04
6	TITO SPERI	1	9	564	6	61	378,73	23.102,53
7	TITO SPERI	1	9	564	7	61	378,73	23.102,53
8	TITO SPERI	1	9	564	8	48	378,73	18.179,04
9	TITO SPERI	3	9	564	10	46	378,73	17.421,58
10	TITO SPERI	3	9	564	11	45	378,73	17.042,85
11	TITO SPERI	3	9	564	12	45	378,73	17.042,85
12	TITO SPERI	3	9	564	13	46	378,73	17.421,58
13	TITO SPERI	3	9	564	14	47	378,73	17.800,31
14	TITO SPERI	3	9	564	15	46	378,73	17.421,58
15	TITO SPERI	3	9	564	16	46	378,73	17.421,58
16	TITO SPERI	3	9	564	17	47	378,73	17.800,31
	TOTALE					804		304.498,92

Occorre poi dare un valore alle cantine presenti lungo il confine nord, anch'esse in stato di conservazione scadente, completamente da ristrutturare, per una superficie lorda di 192,00 mq e un valore di 52,86 €/mq otterremo un valore di € 10.150,00. In totale avremo un valore totale di circa € 314.650,00.

## 5. CONCLUSIONE

Agli immobili sopra descritti (ubicati nell'area identificata al mappale n. 564 del foglio n. 9 del Catasto Urbano del Comune di Castelvovati di 2.030,00 mq catastali) è attribuito come congruo un valore finale pari a € **314.650,00 (euro trecentoquattordicimilaseicentocinquanta e zero centesimi)**, prezzo minimo al di sotto del quale non risulta conveniente per l'Amministrazione Comunale procedere alla vendita.

Castelvovati 9 aprile 2025

Il responsabile dell'ufficio tecnico  
(Arch. Canio De Bonis)

## **ESTRATTO DELLE N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. VIGENTE**

### **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.*

*E' 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. E' 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.*

#### **Art. 25**

##### **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.

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

### AREA INTERESSATA:

- ZONA "B1 - EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA";



### LEGENDA



Zona A1-Centro storico



Zona A2 - Edifici con valenza tipologica e architettonica



Zona B1 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva

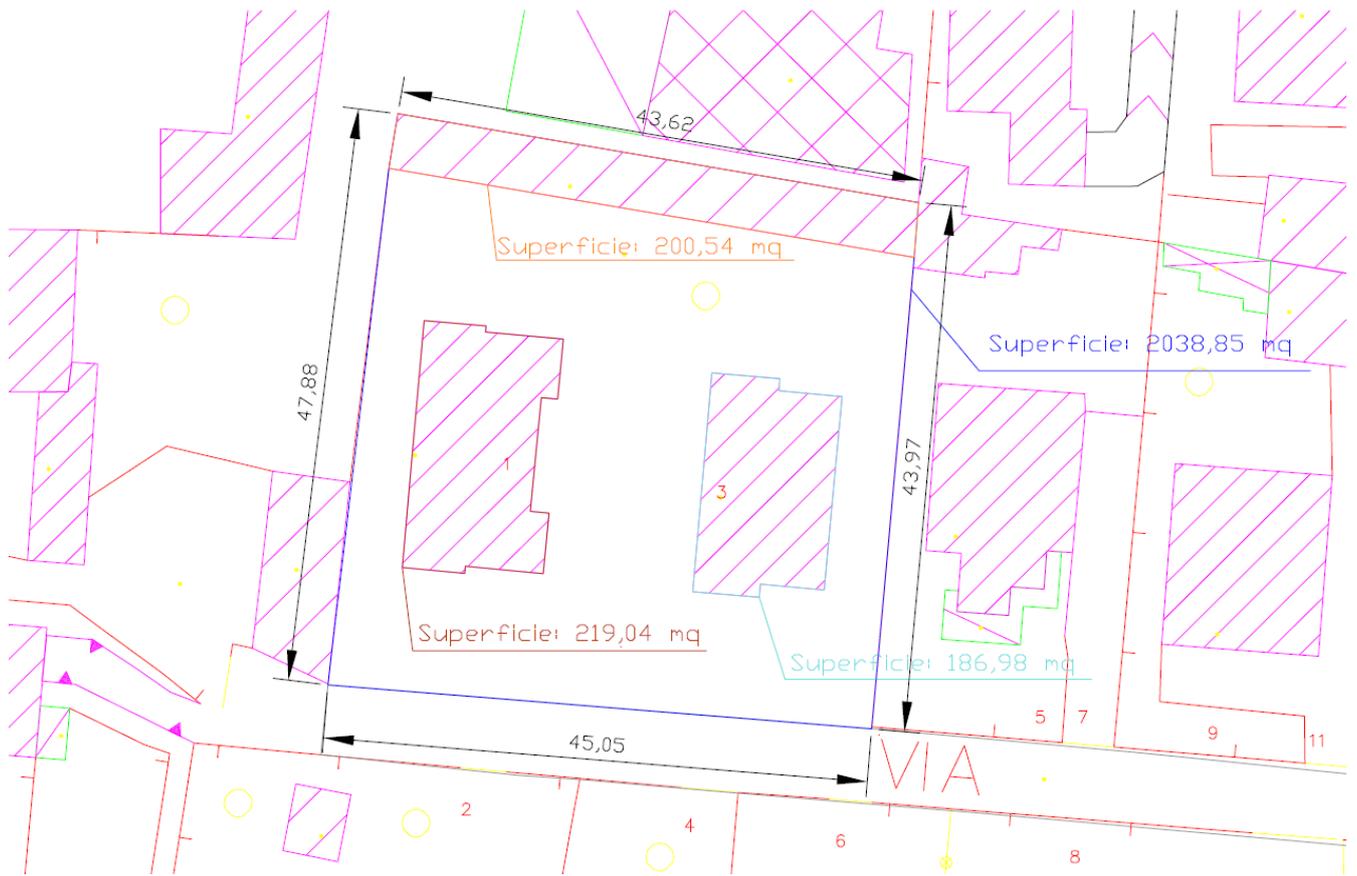


Zona B2 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva



Zona B3 - Edilizia residenziale rada con verde privato

# AEROFOTOGRAMMETRIA



# RILIEVO FOTOGRAFICO

FOTO 1: Ingresso da Via Tito Speri



FOTO 2: Ingresso da Via Tito Speri



Foto 3: cortile interno



FOTO 4: Palazzina lato est



FOTO 5: Palazzina lato ovest





Comune: CASTELCOVATI  
Foglio: 9

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

29-Jan-2011 15:28  
Prot. n. T51448/2011

Per Visura

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Brignoli Claudio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Brescia N. 4506

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Brescia

Comune di Castelvetro  
Sezione: NCT Foglio: 9 Particella: 564

Protocollo n. del  
Tipo Mappale n. 422219 del 22/12/2010

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

