



COMUNE DI CETO

PROVINCIA DI BRESCIA

CAP 25040 – Tel. 0364.434018 – Fax. 0364.434418

Ceto, 09/05/2025

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DI AREA EDIFICABILE IN LOCALITÀ CAMPAGNELLI IDENTIFICATA AL CATASTO TERRENI CON I MAPPALI 4841, 4837, 4835 E 4832 DEL FOGLIO 3, PER UNA SUPERFICIE DI MQ. 105.

Premesse

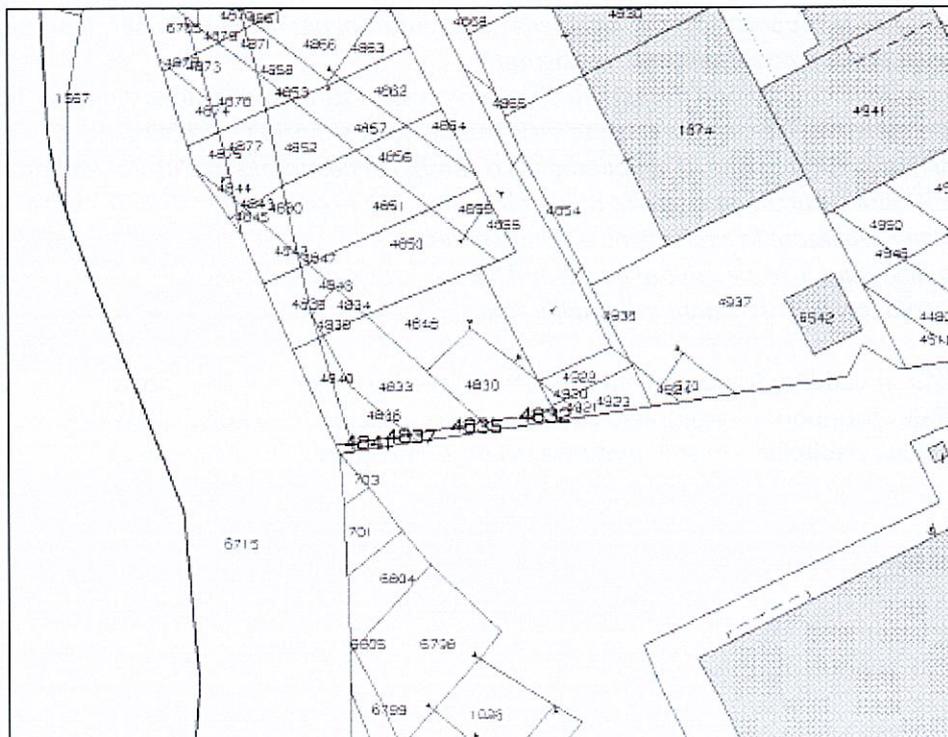
La presente Perizia di Stima è redatta su incarico dell'Amministrazione Comunale di Ceto, allo scopo di determinare il valore di mercato delle aree di cui in oggetto, al fine di procedere all'aggiornamento del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025/2027 ed alla successiva pubblicazione di un bando di gara per la vendita.

Con sopralluogo eseguito in data odierna si è proceduto a verificare le condizioni dell'area ed a rilevare i dati necessari alla presente stima.

Descrizione bene oggetto della valutazione

Oggetto della presente valutazione è una porzione di area posta in sponda orografica sinistra del fiume Oglio, in Località Campagnelli, identificata al Catasto Terreni con i mappali 4841, 4837, 4835 e 4832 del foglio 3, avente una superficie catastale di mq. 105.

L'area è meglio identificata nell'estratto mappa (non in scala) riportato di seguito:



Si tratta di un'area pianeggiante classificata dal Piano di Governo del Territorio vigente in zona "AMBITO ARTIGIANALE INDUSTRIALE ESISTENTE D1.

Tale ambito presenta i seguenti indici e parametri urbanistici:

H max 15 m. fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino, complessivamente, una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta;

Rcf max 60%.

Dc minimo m 5,00. E' ammessa la costruzione in deroga a distanza minore (min. m 2,00) sul confine con proprietà comunale.

Df non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 ml, riducibili a 5 nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva (e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68);

Ds minimo m 10,0 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i e relativo Regolamento di esecuzione, fatto salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole del Piano delle Regole; minimo m 10,0 dalla ex strada statale e m 5,00 da altre strade e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- attività industriali e artigianali;
- uffici e magazzini;
- attrezzature legate all'autotrasporto;

Sono ammessi spazi commerciali, con superficie massima di 1.500 mq ciascuno, nella misura massima del 40% della SLP (computata escludendo le superfici destinate a parcheggio/garage/autorimessa).

Tale superficie commerciale potrà essere autorizzata previa presentazione di atto di vincolo della relativa SLP regolarmente registrato e trascritto. La superficie artigianale e ad uffici non potrà comunque essere inferiore al 50% della SLP come sopra determinata.

E' consentita l'edificazione di una abitazione, per il proprietario o custode, avente un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva che raggiunga una superficie coperta, anche su più piani, di almeno 400 mq, nel rispetto degli indici di piano.

Sono in ogni caso escluse le destinazioni residenziali non rientranti nel precedente comma.

Prescrizioni particolari

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti.

Il Sindaco può negare la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali o a destinazione pubblica.

Per interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare a parcheggio aperto al pubblico, non può essere inferiore al 20% della superficie del lotto necessario per realizzare la costruzione o l'ampliamento.

La superficie da destinare a verde privato piantumato deve essere pari al 10% della superficie del lotto necessaria per realizzare la costruzione o l'ampliamento.

Gli immobili posti in vendita erano utilizzati in passato per l'accesso alle aree posate lungo la sponda del fiume Oglio. Tale funzione è oggi assolta dal nuovo accesso costituito più a Nord, all'incirca in corrispondenza della viabilità di collegamento tra la Loc. Campagnelli e la Via Nazionale la ex S.S. 42.

Stima dell'immobile

Sulla base degli elementi sopra riportati si è stimata l'area per comparazione, tenendo conto della compravendita avvenuta in zona per aree aventi analoga destinazione urbanistica e del mercato immobiliare corrente.

Ciò premesso il sottoscritto, GARI geom. LORENZO, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ceto, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3997, stima **il valore della porzione di area posta in sponda orografica sinistra del fiume Oglio, in Località Campagnelli, identificata al Catasto Terreni con i mappali 4841, 4837, 4835 e 4832 del foglio 3, per una superficie di circa mq. 105**, così come individuate nell'estratto mappa sopra riportato **in complessivi €. 10.000,00 (diconsi Euro Diecimila/00)**, stimati a corpo e non a misura con riferimento all'area nel suo complesso.



RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Geom. Lorenzo Gari