



COMUNE DI BERZO INFERIORE

PROVINCIA DI BRESCIA

Cap. 25040 - Piazza Umberto I° n. 38 - C.F. 00903350171 – P.I. 00586900987
tel. 0364/40100 - 300718 - fax 0364-406321 - www.comune.berzo-inferiore.bs.it
info@comune.berzo-inferiore.bs.it - protocollo@pec.comune.berzo-inferiore.bs.it

**PERIZIA DI STIMA DI AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE
SITE IN ZONA AMBITO DI TRASFORMAZIONE
PRODUTTIVO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO P.A.p.1, IN
VIA GRIGNA E VIA CAV. PASTORELLI NEL COMUNE DI
BERZO INFERIORE (BS), PORZIONE DEL MAPPALE N. 5315 E
I MAPPALI 4528 E 4530 DEL FG. 3**

ALLEGATI:

- Perizia di stima;
- Estratto di mappa in scala 1:2.000 con evidenziate le porzioni oggetto della presente stima;
- Estratto P.G.T. vigente in scala 1:2.000 e scheda dell'ambito di trasformazione P.A.p.1;
- Visure catastali;
- Estratti PAP1 (Tav. 4 planimetria di progetto – Tav. 5 planimetria di progetto sovrapposizione proprietà – Tav. 6 Dimostrazione calcolo standard - Tav. 7 planivolumetrico);

Berzo Inferiore, lì 15 maggio 2020.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(Architetto Sonia Bettoni)





COMUNE DI BERZO INFERIORE

PROVINCIA DI BRESCIA

Cap. 25040 - Piazza Umberto I° n. 38 - C.F. 00903350171 – P.I. 00586900987
tel. 0364/40100 - 300718 - fax 0364-406321 - www.comune.berzo-inferiore.bs.it
info@comune.berzo-inferiore.bs.it - protocollo@pec.comune.berzo-inferiore.bs.it

**PERIZIA DI STIMA DI AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE
SITE IN ZONA AMBITO DI TRASFORMAZIONE
PRODUTTIVO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO P.A.p.1, IN
VIA GRIGNA E VIA CAV. PASTORELLI NEL COMUNE DI
BERZO INFERIORE (BS), PORZIONE DEL MAPPALE N. 5315 E
I MAPPALI 4528 E 4530 DEL FG. 3**

La sottoscritta Architetto Sonia Bettoni in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico – del Comune di Berzo Inferiore, a seguito di richiesta dell'Amministrazione Comunale di determinare il più probabile valore di mercato delle aree di proprietà comunale site in zona P.A.p.1 – Ambito di Trasformazione Produttivo soggetto a Piano Attuativo n. 1, site in Cav. Pastorelli e Via Grigna dopo avere proceduto agli accertamenti ed alle valutazioni del caso e viste:

- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 97 del 09.12.2019 inerente l'Approvazione Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito nella Legge n. 133/2008 – Anno 2020;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 99 del 09.12.2019 che approvava documento unico di programmazione (DUP) periodo 2020-2022;
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 29.12.2019 inerente l'approvazione del bilancio di previsione 2020/2022 e contestuale approvazione delle note di aggiornamento al Dup periodo 2020-2022;
- la classificazione di tali aree nei beni immobili disponibili dell'inventario del patrimonio comunale soggetti ad alienazione,

espone il risultato delle proprie indagini secondo il seguente schema:

1. Scopo della stima
2. Descrizione dell'immobile
3. Stima
4. Conclusione

1. Scopo della stima

Il Comune di Berzo Inferiore (BS) è proprietario dei mappali 4528, 4530 siti in via Cav. Pastorelli e del mappale 5315 sito in via Grigna ed intende accertarsi del valore di mercato di dette aree per una superficie di mq. 2.150,21 (gli interi mappali 4528, 4530 e parte del mappale 5315), per poter procedere all'alienazione mediante asta pubblica degli stessi.

2. Descrizione dell'immobile

I terreni sono situati nel Comune di Berzo Inferiore (BS)

area n. 1 – distinta al N.C.E.U. del Comune di Berzo Inferiore in Via Grigna con porzione del Mappale n° 5315, avente una superficie catastale complessiva di mq 2.787, la presente perizia di stima intende valutare solo la porzione di detto mappale per una superficie di circa mq. 1470, essendo la restante parte del terreno occupata dal centro di raccolta comunale.

area n. 2 – distinta al N.C.E.U. del Comune di Berzo Inferiore in Via Cav. Pastorelli con i mappali n. 4528 e 4530, aventi una superficie catastale rispettivamente di mq 470 e mq 210; La porzione del mappale n. 5315 e le intere superfici dei mappali 4528 e 4530 oggetto della stima ricadono per una superficie complessiva di mq 2.150,21, nella zona urbanistica secondo il P.G.T. vigente in "P.A.p.1" – Ambito di Trasformazione Produttivo soggetto a Piano Attuativo n. 1".

Tale piano risulta essere stato adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 04.09.2017 ed approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 04.12.2017;

Tali aree concorrono nell'ambito del "P.A.p.1" alla formazione del lotto 6, caratterizzato da una superficie territoriale di mq 2.150,21, una superficie fondiaria di mq 1.482,62, ed una superficie copribile di mq 889,57;

3. Stima

Si intende avvalersi di una stima di tipo comparativo, pertanto la stessa è stata eseguita in base al valore di mercato degli appezzamenti limitrofi all'area interessata aventi la medesima classificazione urbanistica (terreni ricadenti in Ambiti di Trasformazione Produttivi) ed alle caratteristiche intrinseche (posizione, esposizione, accessibilità, ecc.) del terreno oggetto di stima.

La sua apprezzabilità, tenuto conto delle caratteristiche dell'area e della sua destinazione urbanistica, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle sue dimensioni, è stata valutata con un valore unitario di **€ 80,00/mq**.

4. Conclusioni

In conclusione, tenuto conto di quanto riportato ai punti precedenti, all'area oggetto di alienazione, si può attribuire il seguente valore:

mappali 4528, 4530 e porzione del n. 5315 = mq 2.150,21 x €/mq 80,00 = € 172.016,80

Il valore complessivo dell'area oggetto di stima, avente una superficie territoriale (lorda) di mq 2.150,21 e una superficie fondiaria (netta) di mq 1.482,62 si ritiene essere pari a € 172.000,00 (diconsi Euro centosettantaduemila/00).

Alla presente perizia di stima si allega la seguente documentazione:

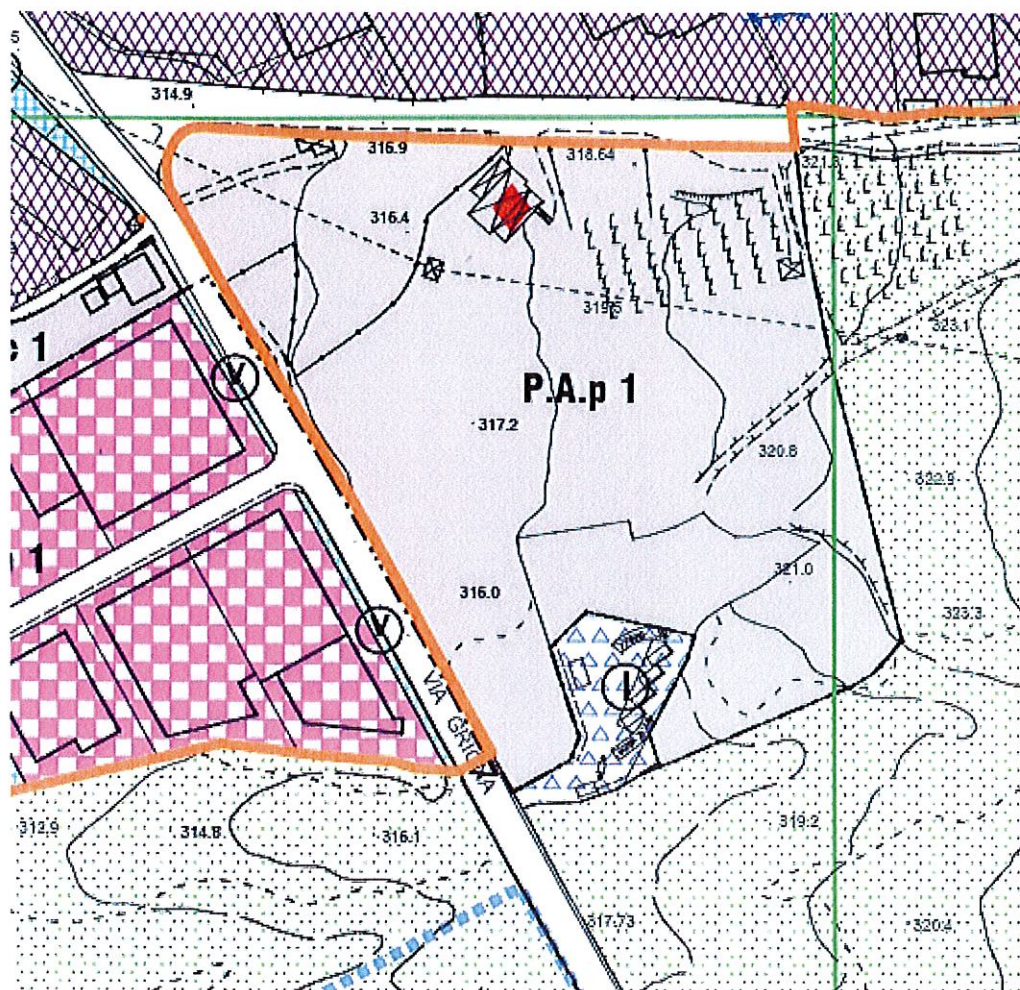
- Estratto di mappa in scala 1:2.000 con evidenziate le porzioni oggetto della presente stima;
- Estratto P.G.T. vigente in scala 1:2.000 e scheda dell'ambito di trasformazione P.A.p.1;
- Visure catastali;
- Estratti PAP1 (Tav. 4 planimetria di progetto – Tav. 5 planimetria di progetto sovrapposizione proprietà – Tav. 6 Dimostrazione calcolo standard - Tav. 7 planivolumetrico);

Berzo Inferiore, lì 15 maggio 2020.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(Architetto Sonia Bettoni)



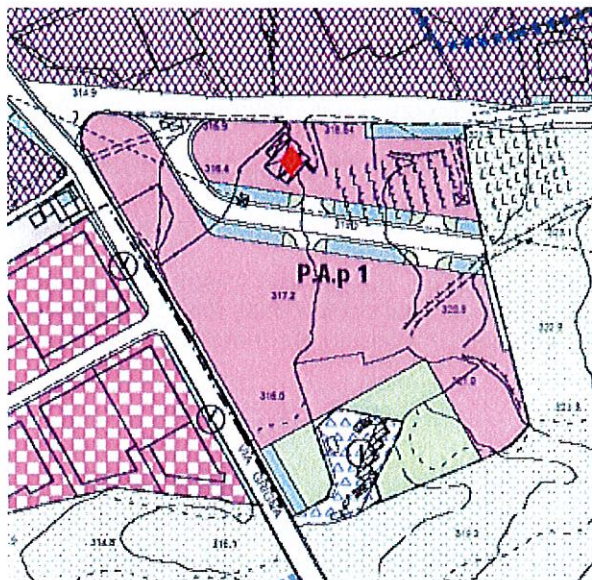
ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE
SCALA 1:2000



Piano di Governo del Territorio

documento di piano
schede degli ambiti di trasformazione

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO n.1 - P.A.p.1



St	Sf	Q	Slp min = Sc max	V1	P1	V1	P1	strade e marciap	H
sup. territoriale	sup. fondiaria	rapporto di copertura	Superficie lorda di Pavimento min = Superficie coperta max	minimo 0,05 mq /mq Sf	minimo 0,10 mq /mq Sf	individ.	individ.	individ.	max
mq	mq	%	mq	mq	mq	mq	mq	mq	m
21.678,50	15.590,50	60	9.354,30	779,53	1559,05	1.740,00	1.640,00	2.708,00	10,00

PAp1 – via A. Manzoni

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito produttivo si sviluppa ad espansione di un'area artigianale piuttosto estesa, parzialmente edificata in epoche meno recenti e parzialmente costruita in tempi più recenti (V.D.p.1 – via Moie).

L'area è accessibile da via Moie che incrocia direttamente con la SP8ter.

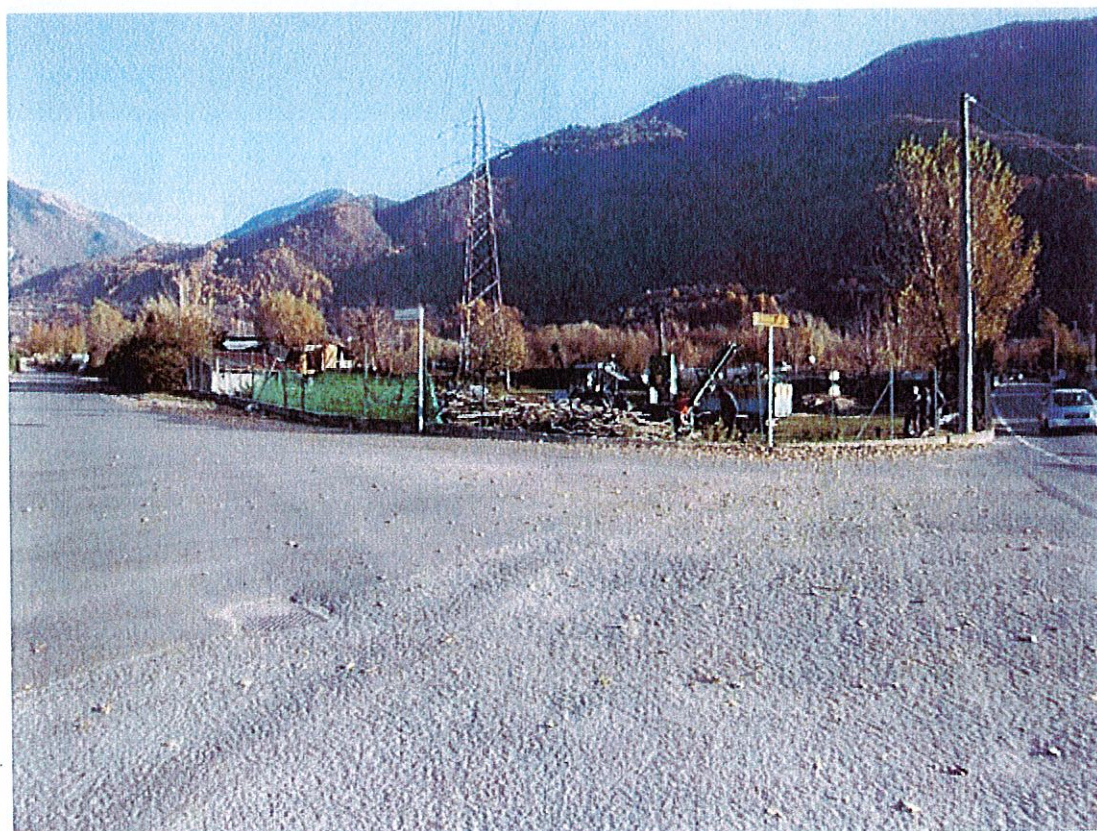
L'ambito di trasformazione si sviluppa a contorno dell'area comunale adibita ad isola ecologica per la quale è previsto l'ampliamento.

NOTA: ambito pregresso (zona E1 PRG vigente).

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale – schede *Valutazione Aree di trasformazione*;
- Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori di cui all'art.4 delle NTA del DdP si faccia riferimento allo Studio agroforestale allegato al PGT che individua il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.
- le cessioni individuate non possono essere monetizzate sebbene eccedenti il minimo indicato dalla norma;
- realizzazione di percorso pedonale di collegamento tra l'area verde e la strada di Piano.
- si auspica che l'attuazione di tale ambito preveda:
 - la realizzazione delle reti separate e del trattamento delle acque di prima pioggia o dilavamento, quando previsto dai Regolamenti Regionali;
 - norme specifiche che prescrivano il recupero delle acque meteoriche nei cicli produttivi con utilizzo di acqua;
 - norme specifiche che prevedano per gli insediamenti l'utilizzo delle MTD per gli impianti che generano emissioni in atmosfera conformemente alla normativa nazionale e regionale;
 - si richiama nello specifico quanto definito agli art.14-18 delle NTA del DdP;
- si ricorda che la presenza di elettrodotti di Media ed alta Tensione pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante;

- per quanto riguarda le procedure di bonifica si rimanda alle applicazioni delle disposizioni contenute nell'art.242 del D.Lgs 152/06 e smi;
- si raccomandano metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse con particolare attenzione all'utilizzo di impianti per la produzione di energia senza emissioni in aria
- si rinvia alle procedure paesaggistiche di cui al D.Lgs. 42/2004.
- le misure mitigative (previste nel Rapporto Ambientale) unitamente ad interventi compensativi dovranno essere opportunamente collocate e studiate in ragione dell'entità e della localizzazione degli interventi previsti, tenendo in considerazione il corretto rapporto tra insediamenti residenziali e produttivi ed il corretto inserimento paesaggistico;
- ai sensi dell'art.8 comma 3 della Legge 447/95 si raccomanda di effettuare un'accurata valutazione del clima acustico;
- considerata la valenza paesistica del luogo: evitare volumi che emergono dal contorno edificato al fine di migliorare l'impatto visivo;
- circa le opere di mitigazioni e compensazioni prescritte per gli Adt nell'art. 3bis si ritiene opportuno prevedere mitigazioni verso la rete stradale principale nel rispetto del codice della strada, dovranno inoltre essere esplicitate le misure compensative, con particolare riferimento alla tematica ambientale (RER).



P.A.p1:vista da SP 8 ter



P.A.p1:vista da SP 8 ter



P.A.p1:vista da SP 8 ter

ESTRATTO PIANO ATTUATIVO N. 1
 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO P.A.p.1
TAVOLA 4
PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

LEGENDA				
Comparto	Lotto	Proprietà	Superficie Fondiaria Lotti	Superficie Lorda copribile su ogni Lotto (60% Sf) Q max
---A	1A	G.E.I. SRL con sede in via Zerna 47, 25040 - Bienno (BS)	mq 7299.44	mq 4379.66
	1B	BA.MEC. GROUP SRL con sede in via Faisecco 8, 25040 - Bienno (BS)		
	2	SERVICE SNC DI SCALVINONI MAURO E MARIO con sede in via C. Battisti 11, 25040 - Berzo Inferiore (BS)	mq 240.24	mq 144.15
	3	F.LLI SCALVINONI LEGNAMI SNC DI SCALVINONI GIACOMO E VALENTINO con sede in via A. Manzoni 95, 25040 - Berzo Inferiore (BS)	mq 2765.34	mq 1659.20
	4	SCALVINONI MARIA EUGENIA nata a Berzo Inferiore (BS) il 07/03/1955 residente in Viale Caduti, 25040 - Berzo Inferiore (BS)	mq 270.63	mq 162.38
	5	BELLINI MICHELE nato a Breno (BS) il 08/11/1973 residente in via Dosso Santo 1, 25040 - Bienno (BS)	mq 1123.76	mq 674.25
	6	COMUNE DI BERZO INFERIORE con sede in Piazza Umberto I, 25040 - Berzo Inferiore (BS)	mq 1482.62	mq 889.57
7	ZENTI F.LLI SNC DI ZENTI E. & M. con sede in via Roccolo 19, 25040 - Bienno (BS)	mq 378.31	mq 226.98	
TOTALI			mq 13560.33	mq 8136.20

ESTRATTO PIANO ATTUATIVO N. 1
 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO P.A.p.1

TAVOLA 5

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON SOVRAPPOSIZIONE AREE ORIGINARIE

LEGENDA			
Comparto	Area di proprietà originarie	Proprietà	Nuovi Lotti
---A		G.E.I. SRL con sede in via Zerna 47, 25040 - Bienno (BS)	1A
		BA.MEC. GROUP SRL con sede in via Faisecco 8, 25040 - Bienno (BS)	1B
		SERVICE SNC DI SCALVINONI MAURO E MARIO con sede in via C. Battisti 11, 25040 - Berzo Inferiore (BS)	2
		F.LLI SCALVINONI LEGNAMI SNC DI SCALVINONI GIACOMO E VALENTINO con sede in via A. Manzoni 95, 25040 - Berzo Inferiore (BS)	3
		SCALVINONI MARIA EUGENIA nata a Berzo Inferiore (BS) ■ 07/03/1955 residente in Viale Caduti, 25040 - Berzo Inferiore (BS)	4
		BELLINI MICHELE nato a Breno (BS) ■ 08/11/1973 residente in via Dosso Santo 1, 25040 - Bienno (BS)	5
		COMUNE DI BERZO INFERIORE con sede in Piazza Umberto I, 25040 - Berzo Inferiore (BS)	6
---B		ZENTI F.LLI SNC DI ZENTI E. & M. con sede in via Roccolo 19, 25040 - Bienno (BS)	7
		ERCOLI GIOVANNI nato a Berzo Inferiore (BS) ■ 06/10/1953	
Area da stralciare dal P.A.p.1	C	BONETTI GIAN MARIO nato a Berzo Inferiore (BS) ■ 11/12/1955 (Area da stralciare dal P.A.p.1)	Area da stralciare dal P.A.p.1
---A	A	PORZIONE STRADA CONSORZIALE DA SUDDIVIDERE TRA I LOTTI 1B-3-5-6	

ESTRATTO PIANO ATTUATIVO N. 1
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO P.A.p.1

TAVOLA 5

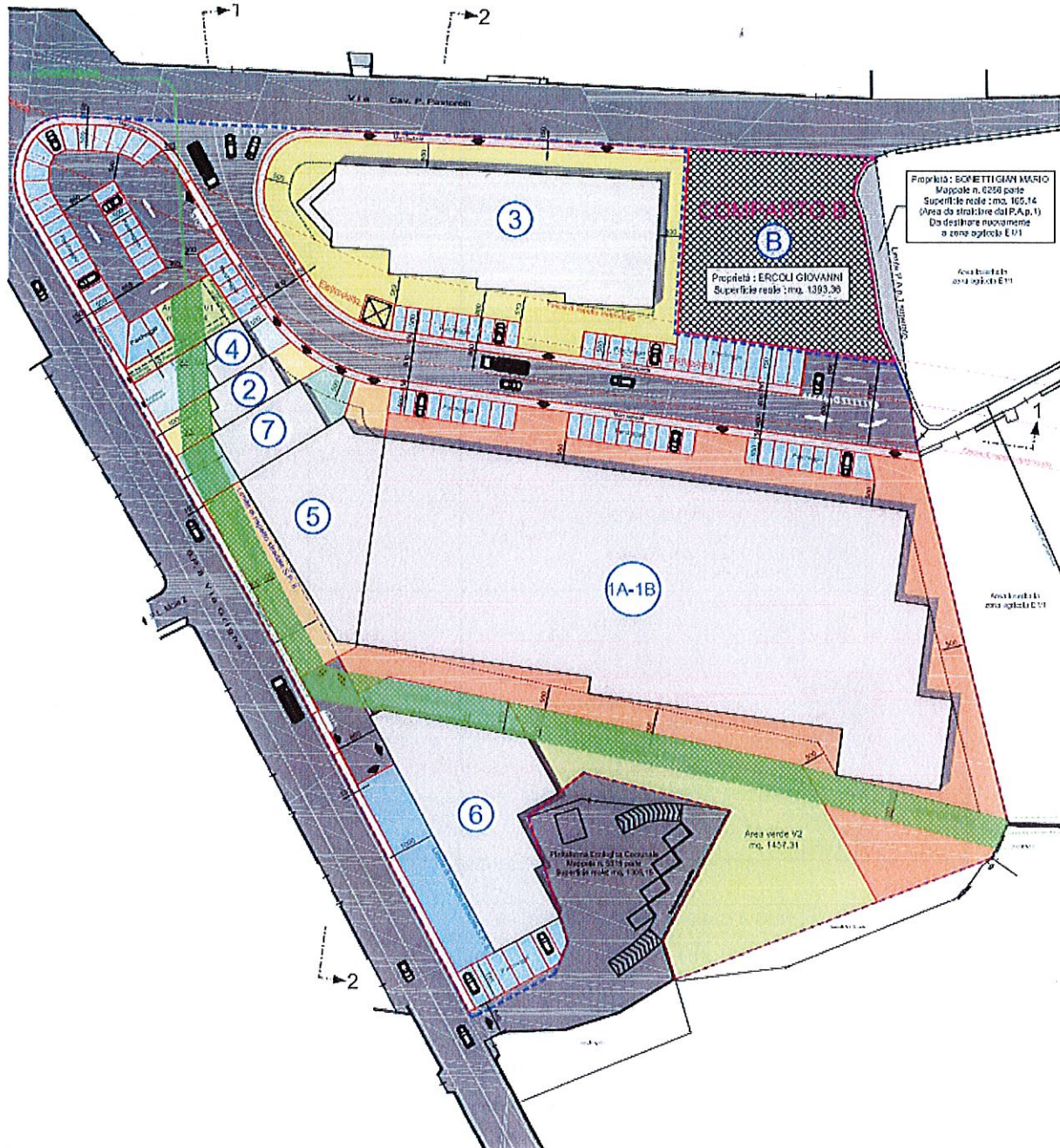
PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON SOVRAPPOSIZIONE AREE ORIGINARIE

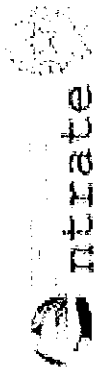


ESTRATTO PIANO ATTUATIVO N. 1
 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO P.A.p.1
TAVOLA 7
PLANIVOLUMETRICO

LEGENDA				
Comparto	Lotto	Proprietà	Superficie Fondiaria Lotti	Superficie Lorda copribile su ogni Lotto (60% Sf) Q max
---A	1A	G.E.I. SRL con sede in via Zerna 47, 25040 - Blenno (BS)	mq 7299.44	mq 4379.66
	1B	BA.MEC. GROUP SRL con sede in via Falsetco 8, 25040 - Blenno (BS)		
	2	SERVICE SNC DI SCALVINONI MAURO E MARIO con sede in via C. Battisti 11, 25040 - Berzo Inferiore (BS)	mq 240.24	mq 144.15
	3	F.LLI SCALVINONI LEGNAMI SNC DI SCALVINONI GIACOMO E VALENTINO con sede in via A. Manzoni 95, 25040 - Berzo Inferiore (BS)	mq 2765.34	mq 1659.20
	4	SCALVINONI MARIA EUGENIA nata a Berzo Inferiore (BS) il 07/03/1955 residente in Viale Caduti, 25040 - Berzo Inferiore (BS)	mq 270.63	mq 162.38
	5	BELLINI MICHELE nato a Breno (BS) il 08/11/1973 residente in via Dosso Santo 1, 25040 - Blenno (BS)	mq 1123.76	mq 674.25
	6	COMUNE DI BERZO INFERIORE con sede in Piazza Umberto I, 25040 - Berzo Inferiore (BS)	mq 1482.62	mq 889.57
7	ZENTI F.LLI SNC DI ZENTI E. & M. con sede in via Roccolo 19, 25040 - Blenno (BS)	mq 378.31	mq 226.98	
TOTALI			mq 13560.33	mq 8136.20
NUOVI CAPANNONI IN PREVISIONE LA RAPPRESENTAZIONE DELL'INGOMBRO PLANIMETRICO DEI NUOVI CAPANNONI E' INDICATIVA NON VINCOLANTE				
LEGENDA LIMITI DI RISPETTO PER L'EDIFICABILITA'				
---	Limite di 10.00 m di rispetto stradale S.P. 8			
- - -	Limite di 8.00 m di rispetto elettrodotto			
- - - - -	Limite di 5.00 m di rispetto dai confini			
- - - - -	Limite di 3.00 m di rispetto condotta rete SNAM			
	Area di rispetto della condotta rete SNAM (3.00 x 3.00) m			

ESTRATTO PIANO ATTUATIVO N. 1
 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO P.A.p.1
 TAVOLA 7
 PLANIVOLUMETRICO





trate

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/05/2020 - Ora: 16.32.37 Fine
Visura n.: T214801 Pag: 1

Visura per immobile

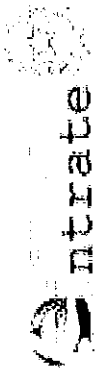
Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2020

Dati della richiesta		Comune di BERZO INFERIORE (Codice: A817)								
Catasto Terreni		Provincia di BRESCIA								
		Foglio: I Particella: 4528								
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
I	I	4528		-	SIEMIN ARBOR	04 70		Dominicale Euro 2,31 L. 4.465	Agrario Euro L21 L. 2.350	FRAZIONAMENTO del 21/10/1992 in atti dal 14/01/1993 (n. 7202.9/1992)
Notifica Annotazioni i mapp. 4528-4529-4530 sost. il n. 2653										
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
I	COMUNE DI BERZO INFERIORE con sede in BERZO INFERIORE			00903350171*		(1) Proprietà per I/I				
DATI DERIVANTI DA										
VOLTURA D'UFFICIO del 21/05/2001 protocollo n. BS0130640 Voltura in atti dal 08/03/2011 Repertorio n.: 128250 Rogante: NOI. PASSARI Sede: BRENO Registrazione: UR Sede: BRENO n. 574 del 05/06/2001 CESS. AREE-DV.401162701-IST.122485/11 (n. 5540.1/2011)										

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/05/2020 - Ora: 16.32.07 Fine
Visura n.: T214567 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2020

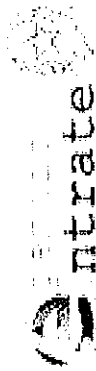
Dati della richiesta	Comune di BERZO INFERIORE (Codice: A817)		
	Provincia di BRESCIA		
Catasto Terreni	Foglio: 1 Particella: 4530		

Immobile				DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Potz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	
1	Foglio 1 Particella 4530	-	SEMIN ARBOR	ha are ca 02 10		Dominicale Euro 1,03 L. 1.995	Agrario Euro 0,54 L. 1.050
FRAZIONAMENTO del 21/10/1992 in atti dal 14/01/1993 (n. 7202/9/1992)							

Intestato		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1 COMUNE DI BERZO INFERIORE con sede in BERZO INFERIORE	VOLTURA D'UFFICIO del 21/05/2001 protocollo n. BS0130640 Voltura in atti dal 08/03/2011 Repertorio n.: 128250 Rogante: NOT. PASSARI Sede: BRENO Registrazione: UR Sede:	09903350171*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		BRENO n. 574 del 05/06/2001 CESS. AREA- DV401162701-IST.122485/11 (n. 5540.1/2011)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/05/2020 - Ora: 16.33.06 Fine
Visura n.: T215029 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/05/2020

Dati della richiesta	Comune di BERZO INFERIORE (Codice: A817)	
	Provincia di BRESCIA	
Catasto Terreni	Foglio: 1 Particella: 5315	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz.	Reddito	
1	1	5315		-	PASCOLO I	27 87		Dominicale Euro 2,88	Agrario Euro 1,73	FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 protocollo n. 30871 in atti dal 18/02/2003 (n. 30871.1/2003)

Notifica

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BERZO INFERIORE con sede in BERZO INFERIORE del 18/02/2003 protocollo n. 30871 Frazionamento in atti dal 18/02/2003 (n. 30871.1/2003)		00903350171*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria