

Geom. Bianchetti Igor

Via Cortivazzo n° 13, Castel Mella (BS)

tel. e fax 030/2610633

e-mail: igorbianchetti@libero.it

Relazione asseverata di stima

Oggetto:

Immobile sito nel Comune di Brandico BS in Via Breda Alta
Porzione NCT FG. 4 PARTICELLA 432

Scopo:

Determinare il più probabile valore commerciale in regime di libero mercato, base d'asta alla data odierna.

Richiedente:

Comune di Brandico con sede a Brandico (BS) C.F. 00956690176

Perito:

GEOM. IGOR BIANCHETTI iscritto al collegio dei geometri e geometri laureati al N.4762



Castel Mella (BS), 23/11/2023



Il Tecnico
Geom. Igor Bianchetti
(tecnico)



INDICE

PREMESSE.....3

1 - DESCRIZIONE DELL'ASSET IMMOBILIARE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO FG. 4 P. LLA 432/4.....3

2 - DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....6

3.0- STIMA.....6

3.1- VALUTAZIONE.....7

4 - ASSEVERAZIONE.....8

5 - ALLEGATI.....10

.....11

PREMESSE

Il sottoscritto perito, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n. 4762, riceveva l'incarico dal Comune di Brandico con Determinazione n. 47 del 26/09/2023, rivolto a determinare il più probabile valore in regime di libero mercato riferito alla data odierna delle unità immobiliari di cui in epigrafe.

Lo scrivente, alla luce dei sopralluoghi effettuati in data 08/11/2023 e degli accertamenti tecnici preventivi e successivi, dopo aver effettuato le opportune indagini di mercato, si pregia riferire quanto in appreso.



1 - DESCRIZIONE DELL'ASSET IMMOBILIARE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO FG. 4 P.LLA 432

1.1 Insieme oggetto di valutazione

La porzione di area edificabile oggetto di stima si trova nella zona est del centro del Comune di Brandico accessibile da Via Breda Alta ed è una porzione della dell'area identificata con la particella 432.

L'area è collocata all'interno della zona residenziale del Comune di Brandico in prossimità della zona industriale/produttiva, la zona è dotata di servizi pubblici ed è sufficientemente servita da parcheggi sia pubblici che privati.

1.2 Inquadramento territoriale

La porzione di area si trova nella parte est del territorio Comunale di Brandico, a confine della zona industriale/produttiva e quella residenziale.

Al fine di meglio definire l'area in oggetto se ne riporta un estratto cartografico.



Inquadramento cartografico ad ampia scala

La porzione di area edificabile è facilmente accessibile attraverso la Via Breda Alta.

La porzione di area è circondata da:

- Nord: Fabbricati ad uso industriale/produttivo
- Est: Terreno di altra proprietà.
- Sud: Terreni di altra proprietà.
- Ovest: porzione della stessa p.la.

1.3 Caratteristiche dell'immobile

La porzione di area edificabile è attualmente un prato caratterizzato da un filare alberato centrale che divide la zona produttiva da quella residenziale.

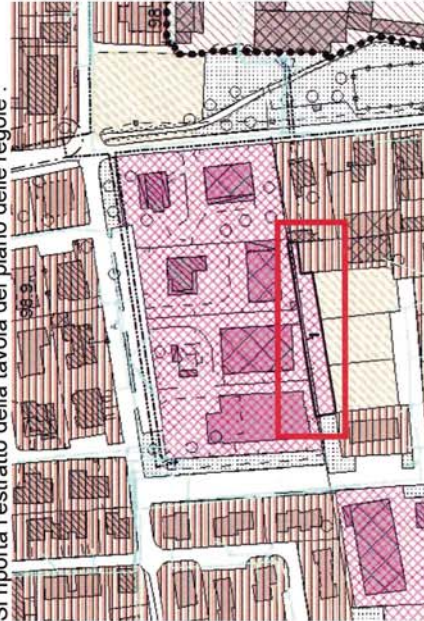
Suddetta area è interessata dalla variante del P.G.T. per la mutazione di destinazione urbanistica da "Servizi pubblici" ad "Ambito territoriale a destinazione prevalentemente produttiva", in modo da poter concorrere ad interventi di riordino e rifunionalizzazione delle attività attigue site a Nord in termini di utilizzo privato ma restando però inedificabile e con il mantenimento della funzione di filtro tra zona produttiva e zona residenziale, con potenziamento delle barriere verdi da attuarsi mediante la messa a dimora di ulteriori essenze arboree ed arbustive ed allo svolgimento di attività all'aperto complementari a quelle produttive (logistica, parcheggio, ecc.).

L'area sviluppa una sip virtuale di 460 mq da poter utilizzare negli ampliamenti delle attività produttive circostanti site in lato Nord, nel rispetto degli indicatori e parametri di zona. (Allegato "A")












1.4 Inquadramento urbanistico

Da un punto di vista urbanistico la porzione di area in esame è situata in un'area classificata dalla variante di P.G.T. "AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA".

Si riporta l'estratto della tavola del piano delle regole.



Azzonamento

	Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale
	Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale interessati da P.A. già convenzionati
	Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Produttiva
	Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Residenziale soggetti a P.A. già convenzionati
	Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Residenziale
	Arece libere con destinazione Residenziale
	Interventi su Edifici non adibiti all'uso agricolo, ma esistenti in area agricola
	Nuclei di antica formazione
	Servizi Pubblici
	Arece Agricole
	Ambiti soggetti a disposizioni normative particolareggiate

Si allegano le Norme Tecniche di Attuazione della variante al P.G.T. relative all'area in oggetto. (Allegato B).

2 - DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIAREIdentificazione catastale

Ubicazione	Comune di Brandico (BS), Via Breda Alta, snc
Identificativi catastali	SEZ. NCT - Fg. 4 - particella 432 Cat. F/1 Sup. catastale: 3'090 mq Porzione interessata superficie 600,00 mq
Intestazione	Comune di Brandico sede a Brandico C.F. 00956690176
Diritto	Proprietà
Quota	1/1

Caratteristiche e consistenza

La porzione di area edificabile è attualmente un prato caratterizzato da un filare alberato centrale che divide la zona produttiva da quella residenziale di dimensioni 8.30 m x 72.30 m circa.

Nella valutazione non è stata presa in considerazione la presenza di vizi occulti e non sono state fornite dal committente indagini, prove e analisi del terreno.
Il tutto corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale di mq. 600,00 circa così determinata:

- Superficie principale
mq. 600,00 x 1,00mq. 600,00

Oneri e gravami a carico dell'acquirente

Le spese relative agli atti necessari alla stipula dell'atto di compravendita saranno sostenute a cura della parte acquirente per un importo di circa € 2'200,00 comprensivi di tributi di presentazione catastale del tipo di Frazionamento e della variazione catastale al catasto fabbricati.

3.0- STIMAPremessa

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, si opererà una stima in base al valore a metro quadrato ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo non ritenendo possibile procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach") per la mancanza di un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita di immobili simili a causa delle caratteristiche urbanistiche dell'area oggetto di perizia.

Inoltre è possibile procedere con una stima mediana il valore di trasformazione per la mancanza di comparabili di nuova costruzione e per la situazione di un mercato poco attivo nell'ambito dello specifico segmento di mercato benché costituito da numerose offerte del contesto e classificazione urbanistica prettamente costituito di immobili all'asta.

Il valore unitario al metro quadrato è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato mediante rilievo in sito e cartografia PGT (Allegato D), a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore in particolare le prescrizioni e i gravami urbanistici (Allegato B), nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate -Territorio", "Brixia." e "Borsino Immobiliare") alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

I valori così determinati dovranno essere ponderati ai vincoli e gravami insoliti dell'area oggetto di perizia oltre ad una diminuzione di prezzo dovuto alla vendita in asta, che diminuisce considerevole i tempi di permanenza sul mercato comportandone una diminuzione del valore.

I dati attuali riferiti dalle note agenzie del settore indicano un generale aumento del numero delle transazioni che, al momento costituisce un semplice segnale positivo della ricrescita del settore ma che non si traduce ancora in una apprezzabile ripresa dei

3.1- VALUTAZIONE

relativi valori.

Scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli appartamenti utilizzando i borsini immobiliari presenti sul territorio, valori dichiarati nelle ultime compravendite immobiliari e pubblicità immobiliari, considerando i valori di immobili al nuovo estrapolando l'incidenza del valore della sola area edificata riscontrabile dai listini dei valori rilevati dalla camera di commercio della provincia di Brescia:

1) Listino Pro Brixia Visura 89052/2023

Area urbanizzata 65,00€ al metro quadrato a fronte di un valore di 570,00€ al metro quadro di immobile con un'incidenza del 11.4% e un valore minimo di 65.00€

2) Listino Borsino Immobiliare

Area urbanizzata 11.4% di 418,00€ al metro quadrato porta ad un valore di 47.67€

Capannoni produttivi		
Valore minimo Euro 209	Valore medio Euro 314	Valore massimo Euro 418

* Costruzione adatta ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo

3) Listino OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: IRONICO

Frazioni: CANTILE/CAPOLUOGO E FRAZIONE DI CASTELGOMELLE

Codice zona: B1

Microzone: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Istituzionale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Cmq)	Superficie (L/M)		Valori Locazione (Cmq x mesi)		Superficie (L/M)	N
			Min	Max	Min	Max		
Capannoni industriali	Normale	325	485	L	1.5	2.5	N	N
Capannoni tipici	Normale	590	500	L	1.8	2.6	N	N
Laboratori	Normale	410	540	L	2.1	2.8	N	N

Stampa



Area urbanizzata 11.4% di 500,00€ al metro quadrato porta ad un valore di 57.00€

Procedendo con una media dei valori ottenuti si ha un valore di libero mercato medio pari a

$$\begin{aligned}
 &= 65,00+ \\
 &= 47,67+ \\
 &= 57,00+ \\
 &\hline
 &169,67 \div 3 = 56,55 \text{ €/mq}
 \end{aligned}$$

Visti i valori sopra riportati, si procede con la media dei Valori reperiti pari ad €/mq 56,55 arrotondati ad €/mq 56,50

Visto il vincolo di ineditabilità in sito prescritto dalle norme urbanistiche come riportato al sotto capitolo 1.3 si ritiene opportuno diminuire il valore al metro quadro del 15%.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita all'asta, si prende in esame il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile entro un intervallo di tempo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

La vendita all'asta implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, riflettendo un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto sul mercato per un periodo sufficiente.

Detto valore si prevede inferiore del prezzo di mercato subendo di fatto un deprezzamento dovuto in primo luogo al fatto che il bene non è stato esposto sul mercato a sufficienza, ed in secondo luogo per la dinamica dei prezzi di mercato degli immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie.

Considerato quanto sopra si ritiene equo quantificare i valori dell'unità oggetto di stima diminuendo il valore medio al metro quadrato del 10 %



Conclusione sulla determinazione del valore al mq complessivo

56.50€ al mq ridotto del 15% e di un ulteriore 10% si ottiene un valore pari a 43.22€/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, il valore arrotondato al mq sia di €/mq 43.00.

A fronte di quanto sopra citato e del valore al mq dell'immobile, si ritiene equo attribuire all'area urbana il seguente valore di mercato: 600,00 mq x 43,00 €/mq = 25'800,00 € dai quali verranno detratte le spese per la regolarizzazione catastale, per un importo pari ad € 2'200,00, oltre ad un importo per l'obbligo di piantumazione prescritta nelle norme urbanistiche pari a 1'000,00 euro, ottenendo un valore a corpo di base d'asta pari a un **Valore di € 22'600 (ventiduemila seicento/00 euro).**

4 - ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Geom. Bianchetti Igor, C.F. BNCGR175P18B157E, nato a Brescia il 18/09/1975, con studio in Castel Mella (BS) in Via Cortivazzo, 13, iscritto al collegio dei Geometri di Brescia al numero 4762

ASSEVERA

sotto la propria personale responsabilità, la certezza e la veridicità dei contenuti della presente perizia

DICHIARA

"Nella certezza di aver al meglio applicato le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione"

Castel Mella, li 23/11/2023

Il tecnico accertato: Geom. Bianchetti Igor



5 - ALLEGATI

- Allegato "A": Documentazione fotografica
- Allegato "B": Documentazione edilizia
- Allegato "C": Documentazione catastale
- Allegato "D": Elaborato consistenza

Castel Mella (BS), 23/11/2023



Allegato "A"



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCHA DA BOLLO
DUE/00
€2,00
000332727
000065633
00075147
4578-00087
08/11/2023
AC44172A6E177589
IDENTIFICATIVO : 01211572581130
0.1.21.157258.113.0

ALLEGATO "A"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

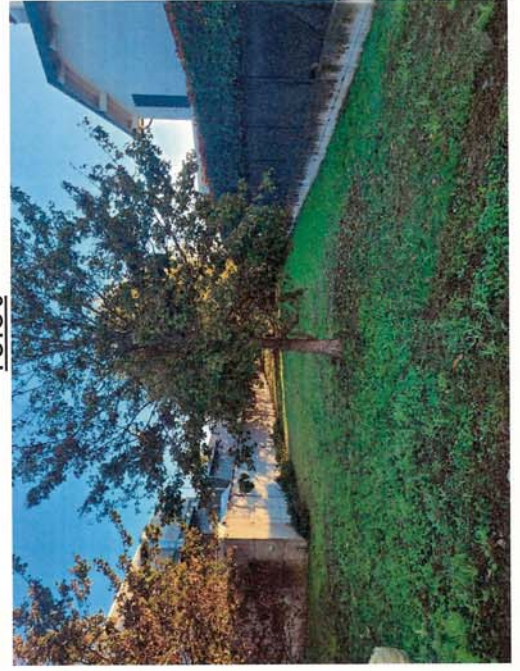
FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



PLANIMETRIA PUNTI DI PRESA

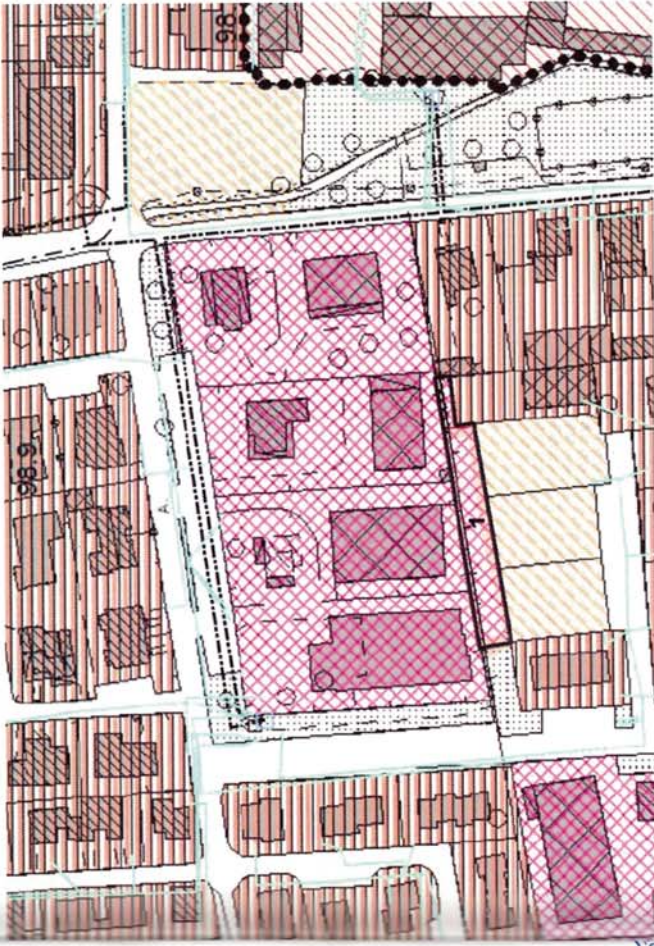
Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€ 7,00
00032422
00008634
09/11/2023 16:45:31
4578-00087
ES521C80284150
IDENTIFICATIVO : 0121157258125
0 1 21 157238 112 9














ALLEGATO "B"

P.G.T. ED ESTRATTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE





Azzonamento

-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale interessati da P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Produttiva
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Residenziale soggetti a P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale
-  Aree libere con destinazione Residenziale
-  Interventi su Edifici non adibiti all'uso agricolo, ma esistenti in aree agricole
-  Nuclei di antica formazione
-  Servizi Pubblici
-  Aree Agricole
-  Ambiti soggetti a disposizioni normative particolareggiate





PROVVEDIMENTO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

approvato con delibera C.C. n° 1 del 11/01/2013, pubbl. B.U.R.L. n° 20 del 15/05/2013

in attuazione della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e ss. mm. c. ii.

ANTE PUNTUALE AL PdR ED AL PDS DEL PGT - 2020

Descrizione illustrativa di variante



Autore

Responsabile del Procedimento

Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

COLLABORATORI
Matteo Rizzi
Geom. Roberto Fiore



ESTENSORE P.G.T.
Arch. Mario Finocchio

2020 (ns. rif. 481-U)



architettura
e territorio
antonio rubeggiani architetto

tel. 030 3081111 - fax 030 3081112 - e-mail: a.rubeggiani@rubeggiani.it
www.rubeggiani.it

INDICE

Situazione urbanistica del Comune di Brandico	
Obiettivi e contenuti della variante	
Modifica 1	
Modifica 2	
Bilancio urbanistico della variante	
Elaborati operativi del PGT di variante	
Allegati propedeutici alla lettura dei contenuti della variante	

Contenuti

2	La presente modifica riguarda aree inedificate di lieve misura ubicate nel tessuto urbano consolidato del
3	capoluogo comunale, presso l'isolato circoscritto dalle pubbliche vie Bredda Alta, Don Angelo Paracchini e
4	Martiri della Libertà. Si tratta di spazi di proprietà pubblica a ridosso delle mura di cinta di un insediamento
25	produttivo (a nord) ed interposti fra questo e gli spazi del sistema residenziale – esistente e di completamento –
43	posto a sud come definito dal PGT vigente. Si tratta di aree prative caratterizzate da un filare alberato che divide i
44	due sistemi urbani summenzionati per una fascia della profondità di circa 8,50 m (ad eccezione dell'appendice in
44	lato est).

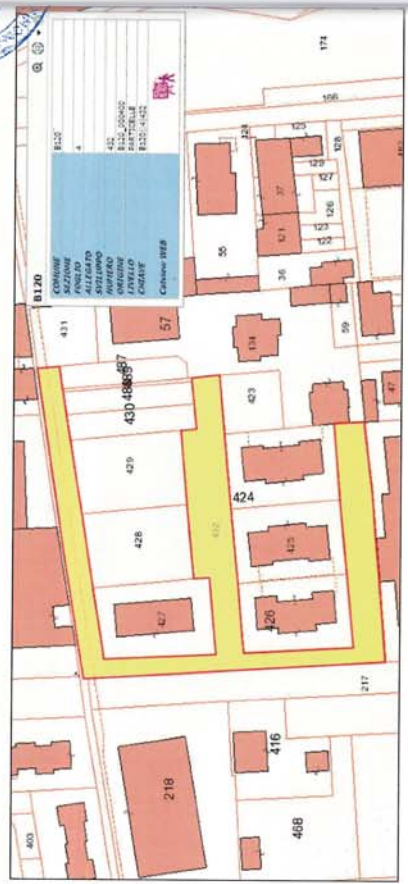


Il presente punto della variante in oggetto prevede l'alienazione di parte della fascia edificata mutandone la destinazione urbanistica vigente da "Servizi pubblici" ad "Ambito territoriale a destinazioni prevalentemente produttiva". Con tale variazione della destinazione urbanistica, gli spazi alienati da patrimonio pubblico potranno eventualmente concorrere ad interventi di riordino e rifunzionalizzazione delle attività attigue in termini di utilizzo privato di aree inedificabili: infatti, le aree oggetto di subvariante non potranno essere interessate da interventi di ampliamento delle strutture esistenti a nord.



Orofotocarta: individuazione delle aree oggetto di variante

Le aree oggetto della presente modifica sono identificate al mappale 432 (parte) del foglio 4 del catasto terreni.



Relazione illustrativa di variante



Calcolo terreni con individuazione delle aree oggetto di variante

Le aree oggetto di modifica hanno una superficie pari a circa 511 mq.

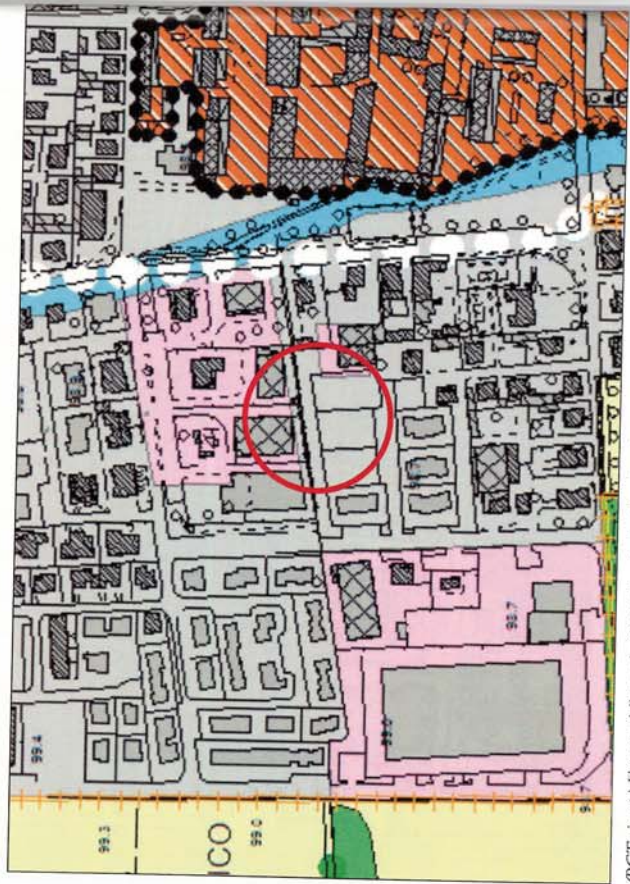
Le variazioni urbanistiche previste dalla presente subvariante riguardano esclusivamente le previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, contemplando una modificazione del regime delle aree vigenti come sopra anticipato (da "Servizi pubblici" ad "Ambito territoriale a destinazione prevalentemente produttiva") e, pertanto, funzionalmente all'applicazione delle Norme di Piano, il passaggio delle previsioni dalla giurisdizione del PdS a quella del PdR. Nella fattispecie, per gli immobili in oggetto, la modifica determina l'assoggettamento degli stessi ai disposti di cui all'articolo 24 delle NTA del PdR, oltre che a quelli generali dello specifico atto di Piano. La modifica contempla inoltre, in esito agli approfondimenti in materia ambientale eseguiti con la variante, la variazione del corpus normativo del PdR mediante l'introduzione di disposti normativi di tipo particolareggiato riferibili al singolo ambito oggetto di subvariante.

Si ricorda che le aree in oggetto sono interne al tessuto urbano consolidato e si rileva che le destinazioni previste non risultano in contrasto con le indicazioni prevalenti del PTR e del PTCV vigenti. Si ritengono pertanto non necessari ulteriori approfondimenti della documentazione operativa e di indirizzo degli strumenti urbanistici sovraordinati.

Relazione illustrativa di variante

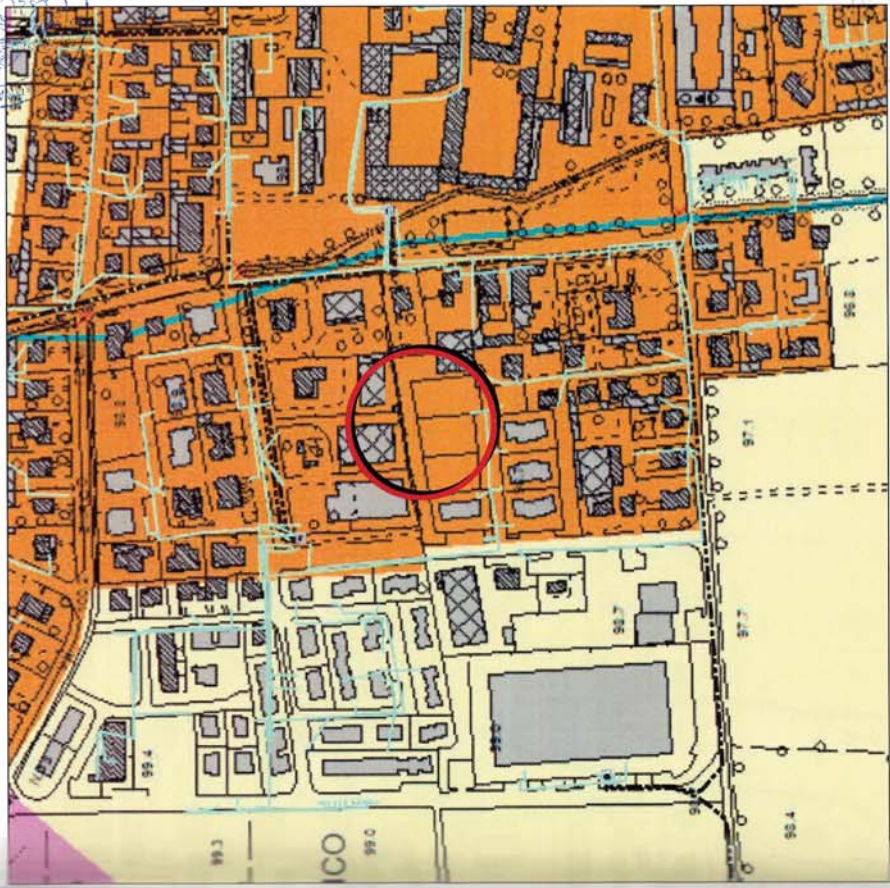
Sempre in virtù dei contenuti della subvariante ed al previsto utilizzo delle aree interessate, oltre che in ordine al contesto di inserimento delle stesse nel mosaico locale del tessuto urbano consolidato, **quanto proposto non incide significativamente dai punti di vista paesaggistico-ambientali ed ecologico-naturalistici.**

In particolare, la tavola "T07 Paesistica" del Documento di Piano del PGT vigente classifica per intero gli spazi in oggetto come "Aree edificate" e, pertanto, non evidenzia su di esse, né nell'immediato intorno, elementi di rilevanza paesistica che siano significativi per le valutazioni e le considerazioni da espletare in disamina della variante. Allo stato di fatto, le aree in oggetto, che si ricorda interpongono tra l'insediamento produttivo non edificati o di completamento a sud, sono caratterizzate da un uso del suolo prativo longitudinalmente attraversato da un filare alberato di recente impianto. Se da un punto di vista paesaggistico il valore delle aree irrilevante, a livello urbanistico tale episodio territoriale si qualifica indirettamente come filtro tra le distinte zone urbanistiche a prevalente destinazione diversa, a potenziare la mitigazione fra gli insediamenti. Come anticipato in premessa, con la variazione della destinazione urbanistica prevista dalla subvariante, gli spazi alienati di patrimonio pubblico ed azionati con destinazione prevalentemente produttiva potranno eventualmente concorrere ad interventi di riordino e rifunzionalizzazione delle attività attigue in termini di utilizzo privato e aree comuni inedificabili; queste, pur concorrendo alla definizione dei pesi insediativi, non potranno essere interessate direttamente da interventi di ampliamento delle strutture esistenti a nord e dovranno garantire il mantenimento di una corretta funzione di filtro da ricercare con il potenziamento delle barriere verdi da attuare mediante la messa a dimora di ulteriori essenze arboree ed arbustive, come precisato dalle disposizioni normative particolareggiate introdotte dalla subvariante stessa (vedasi successiva sezione di merito della presente analisi).



(PGT vigente) Estratto della tavola "T07 Paesistica" con localizzazione (in rosso) dell'ambito di subvariante

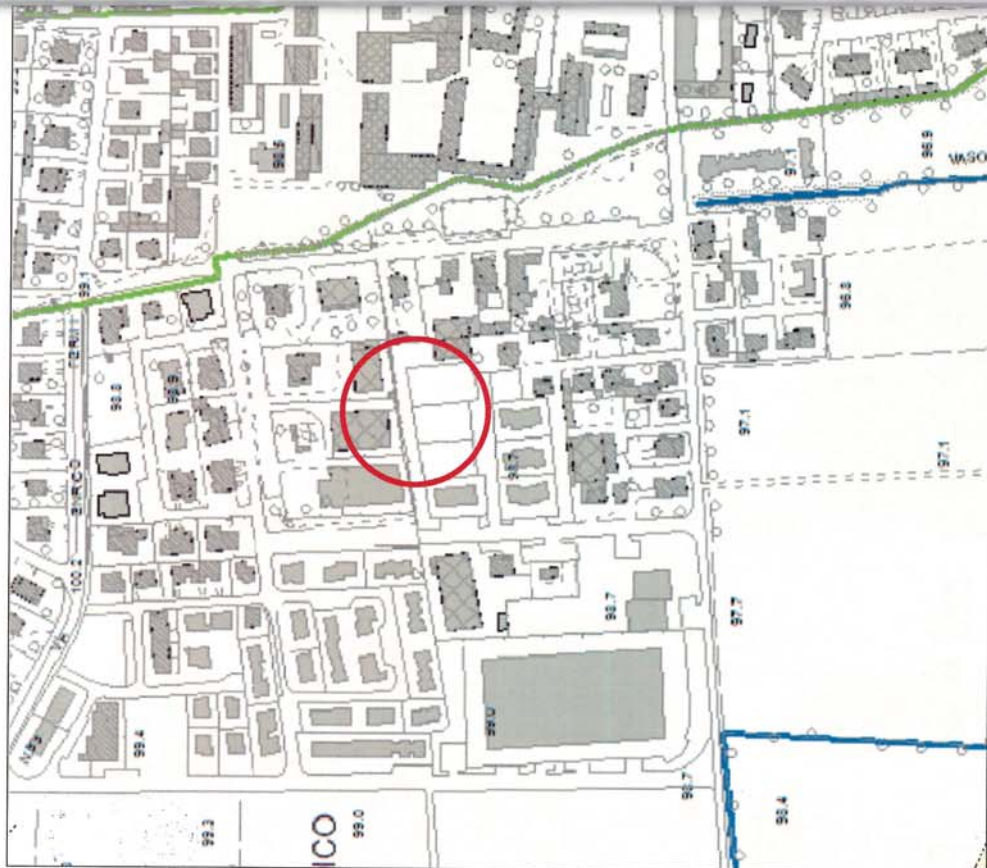
In una tavola, "T09 Estratto Rete Ecologica PTCP" del Documento di Piano del PGT vigente classifica per intero le aree in oggetto come appartenenti al *continuum* delle barriere infrastrutturali ed insediative, in conformità al resto del compendio urbanizzato che le attornia, secondo il mosaico territoriale previsto dalla Rete Ecologica Provinciale vigente al tempo di redazione del PGT originario. Le cartografie non evidenziano su di esse, né nell'immediato intorno, elementi di rilevanza ecologica che siano significativi per le valutazioni e le considerazioni da espletare in disamina della variante. A prescindere dalla vetustà delle elaborazioni tematiche novellate, tali condizioni sono riscontrate anche allo stato di fatto, si ricorda che gli spazi oggetto di subvariante sono allo stato di fatto aree prative caratterizzate da un filare alberato che divide due sistemi urbani distinti con una fascia inedita della profondità di circa 8,50 m (ad eccezione dell'appendice in lato est). Da un punto di vista delle mere connessioni ecologiche, tali spazi risultano quindi di importanza trascurabile; si ricorda tuttavia che le previsioni di variante contemplano il potenziamento delle funzioni indirette di filtro degli spazi mediante il loro potenziamento ecologico attraverso l'integrazione dei sistemi verdi esistenti allo stato di fatto.



(PGT vigente) Estratto della tavola "T09 Estratto Rete Ecologica PTCP" con localizzazione (in rosso) dell'ambito di subvariante

Comune di Brandico – Provincia di Brescia
 Variante puntuale al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del PGT vigente – 2020

Per completezza, pur datane la superfluità in virtù delle previsioni operative delle norme di variante coordinata alla presente modifica, per lo screening della documentazione significativa di Piano qui presentato si prende considerazione la cartografia relativa al sistema dei vincoli. Presso il complesso documentale di PGT vigente, il tema dei vincoli è parzialmente affrontato alla tavola "T11 Studio Geologico Carta dei Vincoli". Il suddetto elaborato contiene ed evidenzia vincoli di tipo amministrativo che non interessano direttamente le aree oggetto di subvariante. In ogni caso, dalle verifiche effettuate in sede delle presenti analisi, presso gli immobili oggetto di modifica non constano esistere vincoli che inibiscano o influenzino le proposte di variante qui presentate.



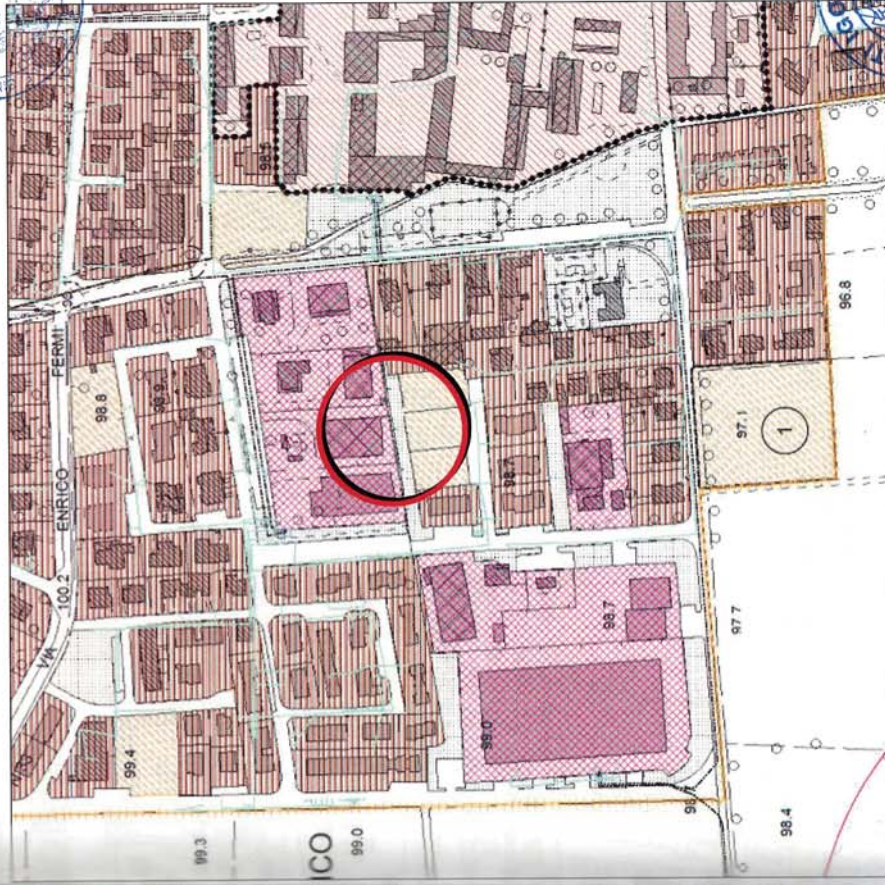
(PGT vigente) Estratto della tavola "T11 Studio Geologico Carta dei Vincoli" con localizzazione (in rosso) dell'ambito di subvariante

Relazione illustrativa di variante

Comune di Brandico – Provincia di Brescia
 Variante puntuale al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del PGT vigente – 2020

Come visto ed approfondito, la subvariante non fa rilevare problematiche significative che non siano state considerate e tradotte in puntuali previsioni normative a sostegno della fattibilità e della coerenza delle previsioni; pur trattandosi di piccole aree di livello locale interessate da modifiche minori, fra loro coordinate, al PRR ed al Pds, è stato ritenuto comunque opportuno espletare, con la variante, specifica procedura di verifica di esclusione dalla VAS (si rimanda in tal senso ai contenuti del Rapporto Preliminare allegato alla presente variante).

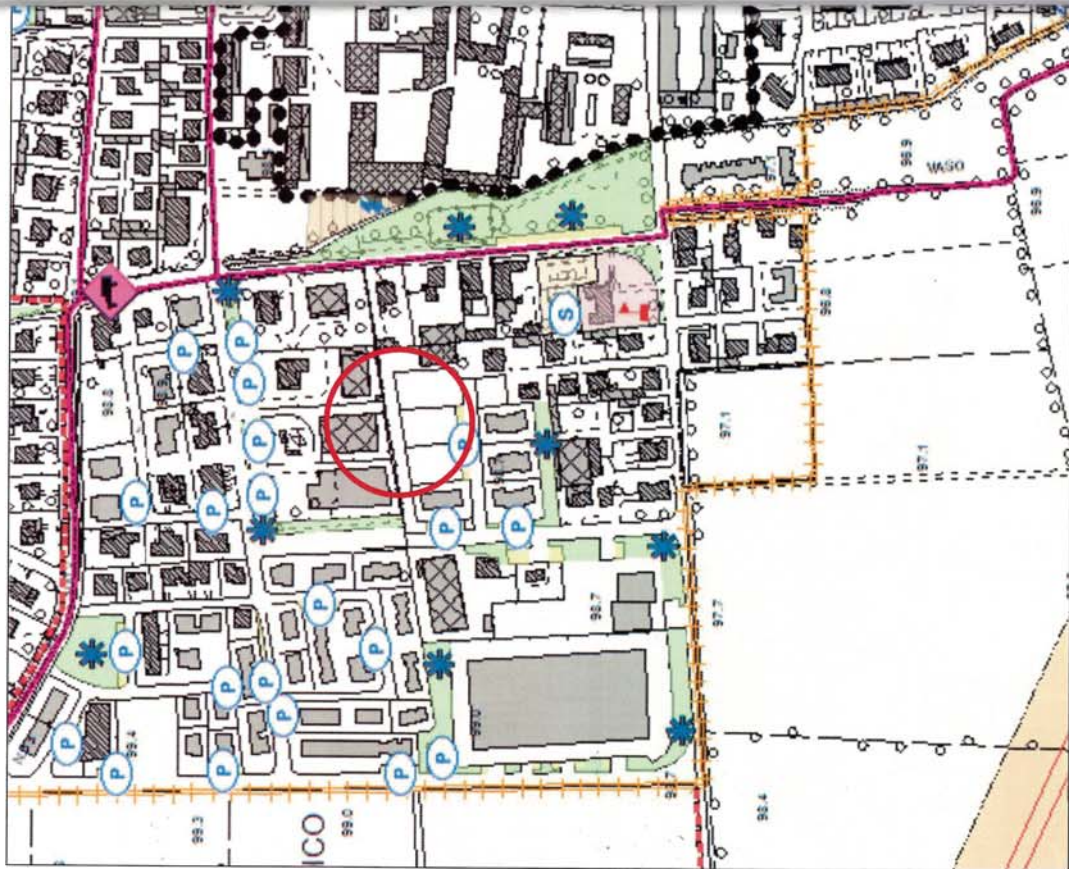
Le aree interessate dalla subvariante in disamina sono classificate presso le cartografie operative del Piano delle Regole vigente come "Servizi Pubblici". L'operatività delle previsioni di Piano, sulle aree, è pertanto affidata al quadro normativo dello specifico atto di PGT ex articolo 9 della LR 12/2005 e ss. m. e i., secondo le categorie che compongono il mosaico del Piano dei Servizi.



(PGT pubblicato) Estratto della tavola "T02 Azionamento" del Pds con localizzazione (in rosso) dell'ambito di subvariante

Relazione illustrativa di variante

Nonostante la classificazione del PdR sopra vista, la tavola "T01 Tavola servizi esistenti e di progetto" del PGT vigente **non classifica** gli spazi oggetto della presente subvariante secondo le specifiche tipologie di attrezzature e funzioni previste dalla struttura dello specifico atto di PGT. Ne consegue che, per effetto dei contenuti della presente modifica, le tavole operative del PdS vigente non necessitano di variazione.



(PGT pubblicato) Estratto della tavola "T01 Tavola servizi esistenti e di progetto" del PdS con localizzazione (in rosso) dell'ambito di subvariante

A prescindere dai puntuali contenuti del PdS vigente, allo stato di fatto gli spazi oggetto di subvariante, pur non essendo classificati, sono inutilizzati ed ineditificati.

Come già detto e ribadito, la modifica proposta prevede la riclassificazione delle aree oggetto di subvariante come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva" di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, in analogia alle destinazioni già insediate a nord.

Si precisa che la variante **non introduce alcuna variazione significativa al dimensionamento di Piano** trattandosi comunque di aree che, per effetto della normativa di variante coordinata alla subvariante ed in seguito agli esiti delle analisi svolte, sono sostanzialmente ineditificabili e destinate in particolare al potenziamento del verde mitigativo. In ogni caso si rileva che il predetto articolo 24 stabilisce, al proprio comma 24.1, un'utilizzazione fondiaria del 90%. Considerando che l'area oggetto di modifica di azzonamento ammonta a 511 mq ca. di estensione, l'eventuale concorso della variante rispetto al peso insediativo teorico complessivo di Piano incrementa le potenzialità riferite al sistema produttivo di ca. 460 mq slp.

A livello operativo, la subvariante si espleta nelle modifiche evidenziate a seguire.

Modifiche cartografiche

Modifica delle tavole operative del PdR con classificazione degli immobili in oggetto come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva".

Modifiche normative

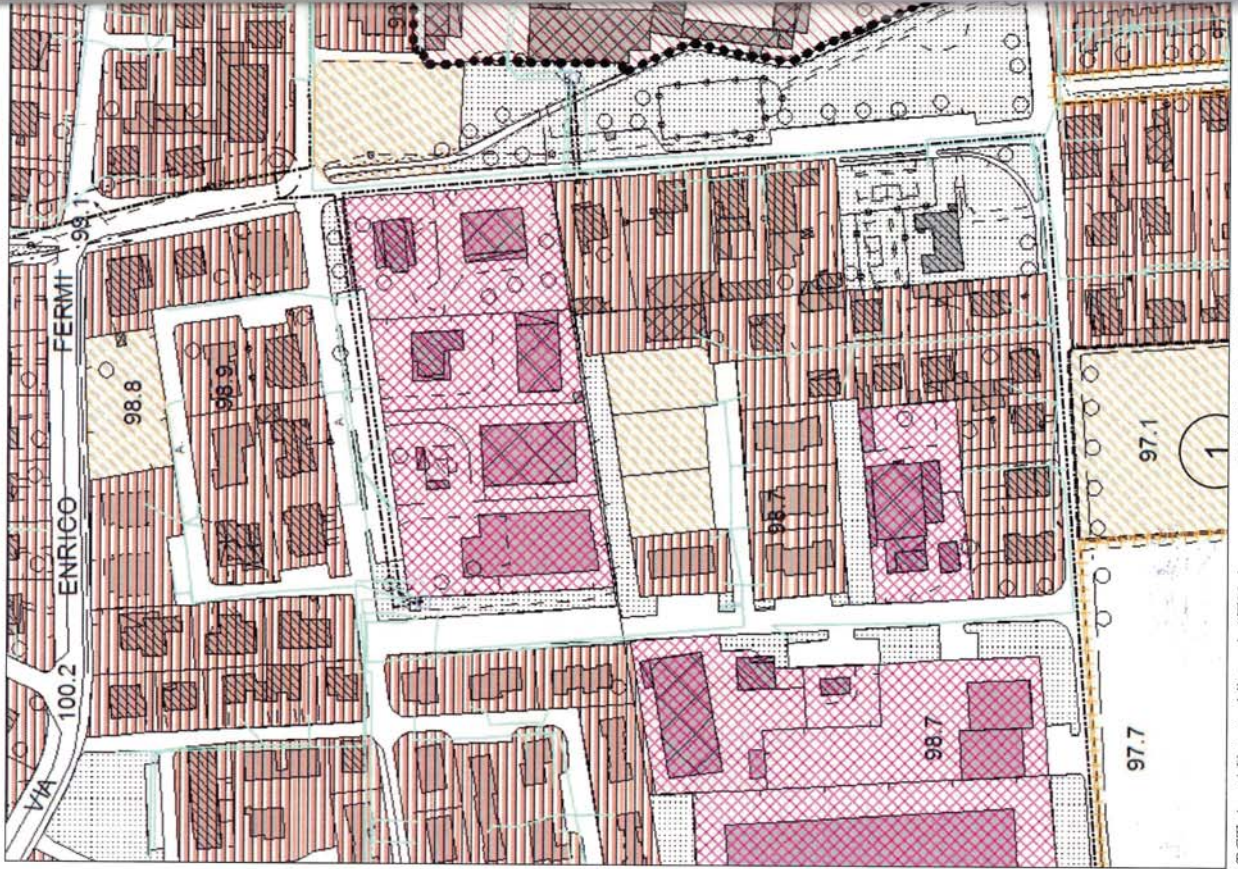
Definizione di disposizioni normative particolareggiate, da applicare esclusivamente alle aree oggetto di subvariante, integrate all'art. 24 delle NTA del PdR.

Atti del PGT di riferimento in relazione ai contenuti della subvariante
Piano delle Regole

Principali elaborati del PGT da modificare
cartografie operative del PdR
NTA del PdR



Estratti delle cartografie operative del PGT



(PGT vigente) Estratto della tavola "T02 Azzonamento" del PGR (scala 1:2.000)

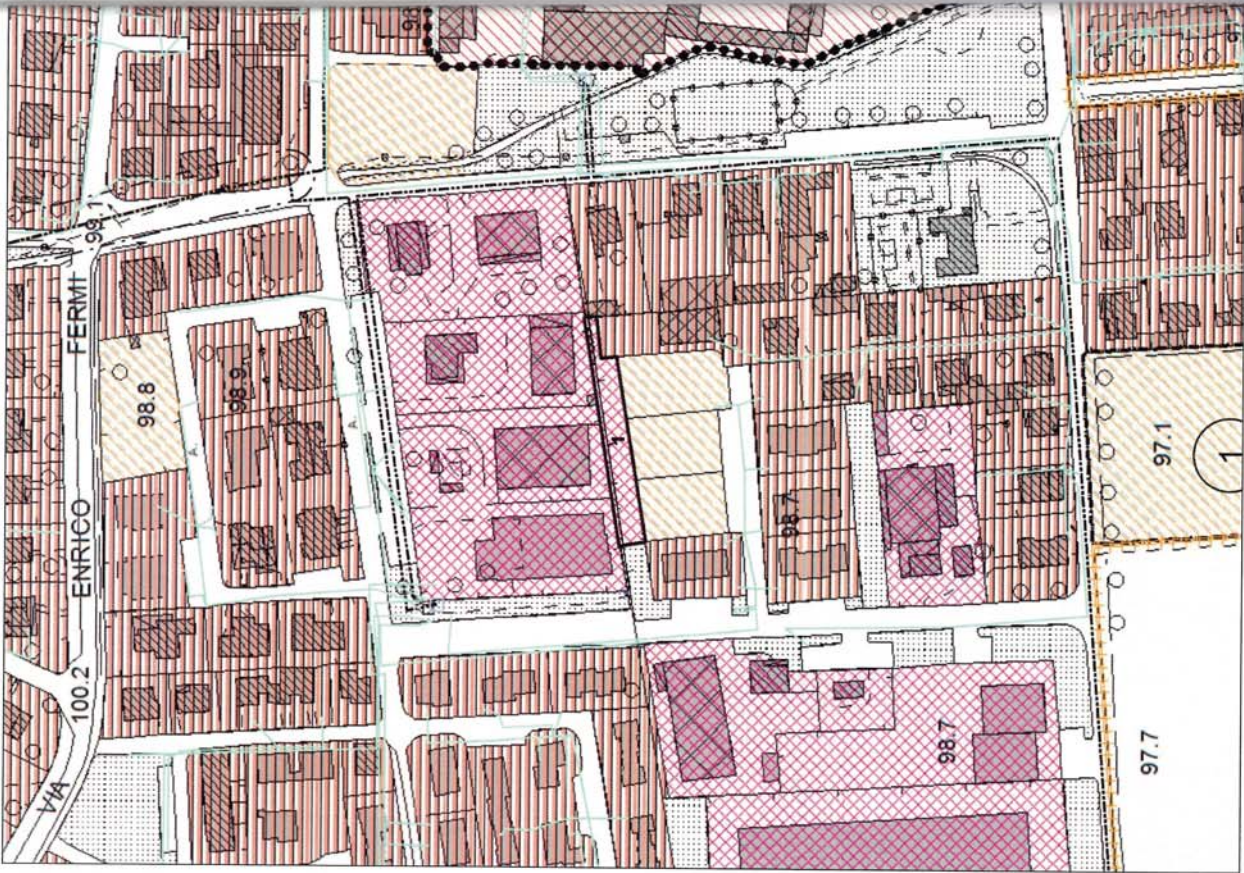
Relazione illustrativa di variante



(PGT di variante) Estratto tavola "T02 Azzonamento" del PGR vigente con indicazione della subvariante (scala 1:2.000)

Relazione illustrativa di variante





(PGT di variante) Estratto della tavola "T02 Azionamento" del PdR variante (scala 1:2.000)

NTA di variante in forma comparata

si presenta, a seguire, l'articolo 24 delle NTA del PdR integrato a seguito dei contenuti della presente deliberazione. Il testo introdotto *ex novo* al *corpus* normativo vigente (riportato in grigio) è riportato in blu ed in corsivo.

ART. 24 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Nei gli ambiti territoriali dove esistono già fabbricati con destinazione prevalentemente produttiva di carattere artigianale ed industriale dei quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali.

Dichiarazioni ammesse:

- residenza di servizio all'attività produttiva;
- uffici complementari anche ad altre attività;
- esercizi di vicinato non alimentare;
- autosiloni ed esposizioni merceologiche;
- pubblici esercizi;
- artigianato di servizio;
- artigianato e industrie;
- depositi a cielo aperto;
- discoteche e sale da ballo;

Modalità di intervento: Permesso di Costruire (P.d.C.), Denuncia Inizio Attività (D.I.A.), Piano di Lottizzazione (P.L.)

Per quanto riguarda i Piani Attuativi (P.A.) le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere al Comune sono:

- a) per la residenza 18 mq/ab
- b) per gli uffici anche complementari ad altre attività 100% della SLP
- c) per gli esercizi di vicinato non alimentare 100% della SLP
- d) per autosiloni ed esposizioni merceologiche: 100% della SLP
- e) per pubblici esercizi 100% della SLP
- f) per artigianato ed industria: 20% della SLP
- g) per artigianato di servizio: 20% della SLP
- h) per depositi a cielo aperto: 20% della SLP
- i) per discoteche e sale da ballo: 200% della SLP

La quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico è la seguente:

- a) per la residenza 100%
- b) per gli uffici anche complementari ad altre attività 50%
- c) per gli esercizi di vicinato non alimentare 50%
- d) per autosiloni ed esposizioni merceologiche 50%
- e) per pubblici esercizi 50%
- f) per artigianato ed industria 50%
- g) per artigianato di servizio 50%
- h) per depositi a cielo aperto 50%
- i) per discoteche e sale da ballo 50%

4.1 INDICI EDIFICATORI

Superficie lorda di pavimento: utilizzazione fondiaria (UF) 90% della SF
Superficie coperta (SC) 60% della SF
Incremento nei lotti saturi: SLP 10%; SC 5%



- Rapporto del verde permeabile 10% della superficie fondiaria
- Altezza massima (H) ml 10,50

24.2 DISTANZIE

- dai confini pari a H/2 e mai < 5,00 ml
- è ammessa la costruzione a confine in caso di fabbricati cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza 5,00 ml previa convenzione registrata e trascritta tra le proprietà confinanti, fermo restando il rispetto dei contenuti nell'art.9 del DM 02/4/1968 n.1444
- distanze dai fabbricati: pari a H e mai < 10,00 ml
- distanze dalle strade mai inferiore a ml 5,00

24.3 RECINZIONI, MURI DI SOSTEGNO

- I muri di recinzione, le recinzioni ad inferrate o a rete e i cancelli in tutto o in parte alla pubblica via, debbono presentare un aspetto decoroso.
- Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione e il provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità a circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
- Le recinzioni, sul fronte stradale, relativamente alle zone residenziali non devono superare l'altezza di ml. 2,50 alla quota del marciapiede stradale; le stesse possono essere realizzate con basamenti in calcestruzzo alti non più di ml. 1,00, la restante altezza deve essere realizzata in modo da permettere un'ampia visione del verde privato retrostante. Nelle zone produttive, fatta eccezione per le parti prospicienti sul fronte stradale, le recinzioni possono essere del tipo cieco la cui altezza non può superare i ml. 2,50 dalla quota del marciapiede stradale. Nelle zone residenziali i muri di confine tra proprietà privata possono essere del tipo cieco la cui altezza non può superare l'altezza di ml. 2,50 quando detti muri si attestano su viabilità pubblica, gli accessi debbono essere arretrati di ml. 10,00 dal filo stradale ed eseguiti come se si trattasse di recinzione da realizzare sul fronte stradale.
- L'altezza dei muri divisorii e recinzioni verrà misurata:
 - a) a partire dal livello del marciapiede o, in mancanza, del piano stradale per i fronti verso strada;
 - b) dal piano naturale di campagna negli altri casi.
- Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
- Le nuove cancellate sovrastanti i muretti di cinta dovranno essere trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie totale.
- Nelle zone territoriali omogenee di tipo E è consentito realizzare recinzioni solo per la necessaria protezione degli edifici residenziali o produttive. È vietata la recinzione di interi campi o di intere aziende agricole. Può essere consentita la recinzione di terreni adibiti a culture altamente specializzate e/o allevamenti particolari, per i quali ne sia dimostrata l'assoluta necessità.
- I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
- I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
- Eventuali apparecchiature videofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente inserite nel contesto della struttura.
- I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
- I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi ai cancelli stesso, fuori dalla sede stradale.
- La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere una pendenza massima pari al 20% 14. I muri di sostegno, in esclusione di casi motivati, dovranno avere una altezza massima di ml 1,50 con eventuale soprastante recinzioni trasparente con altezza massima di ml 1,20.

14.3 ALTRE NORME

- Le acque meteoriche provenienti dalla copertura dovranno essere recapitate in apposite vasche di raccolta ed accumulo temporaneo.
- Il progetto di realizzazione di nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti, deve essere correlato da alcune indicazioni relative all'impatto ambientale, agli eventuali elementi di rischio potenziale valutato, alle eventuali opere di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto.
- Il progetto deve prevedere (H) interventi edilizi che si dovessero rendere necessari per l'adeguamento in tema di inquinamento e sicurezza e per prescrizioni di Enti pubblici, sono sempre consentiti.
- Per gli edifici residenziali esistenti è consentita la ristrutturazione.

1. Lungo il confine con ambiti di piano con destinazione diversa da quella produttiva, dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale e paesistica della larghezza non inferiore a ml. 5,00 e costituita da una prima fascia costituita da siepi con altezza massima di ml. 2,10 e da una seconda fascia costituita da alberature ad alto fusto.

2. L'ambito perimetrato e contrassegnato presso le cartografie operative del PDR al numero 1 è da intendersi prevalentemente in funzione dell'attuazione delle previsioni di cui al precedente comma 5 e può concorrere alla determinazione del peso insediativo massimo ammissibile su altre aree adiacenti assoggettate alle norme di cui al presente articolo. Previo rispetto dei disposti di cui al precedente comma 5, gli spazi di cui al presente comma sono pertanto da intendersi riservati, oltre che alle funzioni a filtro urbano previste, allo svolgimento di attività all'aperto complementari a quelle produttive (logistica, parcheggio, ecc...).



14.4 Piano urbanistico parziale

Inadempimento delle modifiche sul dimensionamento di Piano

La subvariante non introduce alcuna variazione significativa al dimensionamento di Piano, trattandosi di aree che, per effetto della normativa di variante coordinata alla modifica ed agli esiti delle analisi svolte, sono sostanzialmente ineditabili e destinate, in particolare, al potenziamento del verde mitigativo esistente in applicazione dei vigenti contenuti del comma 5 dell'articolo 24.5 delle NTA del PDR. In ogni caso si rileva che il prodotto articolo 24 stabilisce, al proprio comma 24.1, un'utilizzazione fondiaria del 90%. Considerando che l'area oggetto di modifica di azionamento computa 511 mq ca. di estensione, l'eventuale concorso della variante rispetto al peso insediativo teorico complessivo di Piano incrementa le potenzialità riferite al sistema produttivo di ca. 460 mq slp.

Inadempimento delle modifiche sulla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

La modifica interviene sulle aree modificandone la destinazione vigente a servizi pubblici in favore di un utilizzo di supporto alle attività produttive insediate a nord e funzionalmente all'attuazione di misure mitigative. Si ricorda che le specifiche planimetriche operative del PdS non definiscono sulle aree alcuna categoria fra quelle contemplate dall'atto di Piano di merito. La destinazione a servizi pubblici delle aree, allo stato di fatto individuato, è pertanto riscontrata esclusivamente sulle cartografie operative del PDR, con conseguente incoerenza tra il regime delle aree e le NTA di riferimento. Ciò evidenziato si considera che, a livello operativo, la modifica strategica dall'azionamento del PDR 511 mq circa di superfici a destinazione "servizi pubblici".

Inadempimento delle modifiche sul consumo di suolo

Analisi 2: Incidenza della modifica rispetto ai contenuti della LR 31/2014, art. 2, comma 1, lettera c)

La modifica alla destinazione urbanistica delle aree in oggetto non comporta la trasformazione di suolo agricolo in favore di una destinazione urbana; pertanto, ai sensi della lettera c) del comma 1 dell'articolo 2 della LR 31/2014, la subvariante non comporta nuovo consumo di suolo, determinando un bilancio ecologico pari a zero.



Analisi B: incidenza della modifica rispetto ai contenuti della DCR n. XI/411 del 19/12/2018

Si ricorda che le aree oggetto di subvariante sono sostanzialmente ineditabili per effetto delle disposizioni normative coordinate introdotte dalla variante stessa. Si richiamano i contenuti di cui al punto 4.2 "Carta consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e stato di diritto", comma 1 "Superficie urbanizzata", lettera del Capitolo 4 "Criteri per la Carta del consumo di suolo del PGT" del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014, Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, approvati con DCR XI/411 del 19/12/2018; tale punto specifica che rientrano nella superficie urbanizzata le superfici di lotti lib edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo (i lotti si considerano interni a superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro) alle superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commercio terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PG alle superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancora non totalmente impermeabilizzate), alle attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue a superfici urbanizzate), ai servizi di interesse generale ed agli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT (i permessi di costruire convenzionati sono da equiparare ai piani attuativi approvati ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. alle superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e, se esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT (per i Comuni non dotati di DBT, il calcolo della superficie interessata dalle strade dovrà essere calcolato considerando le strade di larghezza maggiore a 5 m di superficie inferiore a 5.000 mq nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT. In relazione ai contenuti sopra richiamati, la modifica della destinazione urbanistica delle aree in oggetto, qualificando teoricamente le stesse come suolo urbanizzato non comporta nuovo consumo di suolo.

Quadro sinottico del bilancio urbanistico della modifica

Subvar. (part. c)	Incidenza sul dimensionamento di Piano:			Consumo di suolo (mq)	
	residenziale (mq slp)	terziario (mq slp)	produttivo (mq slp)	Analisi A	Analisi B
2	0	0	+460	0	0



BILANCIO URBANISTICO DELLA VARIANTE

Si procede, nel tabulato a seguire, a sintetizzare la computazione del bilancio urbanistico complessivo della variante con incidenza alle modifiche puntuali esaminate nel corso della presente relazione.

Subvariante	(parte)	Incidenza sul dimensionamento di Piano:			Consumo di suolo (mq)	
		residenziale (mq slp)	terziario (mq slp)	produttivo (mq slp)	Analisi A	Analisi B
1	/	0	0	0	0	0
2	/	0	0	+460	-1.620	-511

Richiamando quanto sinora svolto in disamina delle singole subvarianti si può affermare che, nel complesso, la variante:

non modifica le previsioni insediative di carattere residenziale del PGT vigente;

non modifica le previsioni insediative di carattere terziario del PGT vigente;

al livello teorico, incrementa, le potenzialità insediative di carattere produttivo del PGT vigente di 460 mq slp (si ricorda in ogni caso che la modifica 2 non determina la possibilità di procedere allo sviluppo *in situ* delle potenzialità edificatorie);

riduce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevista dal PDS vigente di circa 2.131 mq;

non comporta nuovo consumo di suolo ai sensi delle norme e dei criteri regionali vigenti in materia; assicura, ai sensi del comma 4 dell'articolo 5 della LR 31/2014, un bilancio ecologico pari a zero.

Si rileva che il PGT vigente non dà contezza, nei propri elaborati documentali, di analisi e computi riferiti al dimensionamento generale di Piano ed al raffronto tra questo ed il dimensionamento del Pds.

Rilevata l'esiguità dei contenuti di variante rispetto al complesso degli equilibri di Piano sostanziosi nel PGT vigente, assunti come idonei ed efficaci in relazione alla vigenza degli atti, comunque sottoposti a VAS ed al vaglio degli Enti preposti, non si ritiene necessario procedere in questa sede alla determinazione del dimensionamento generale di Piano o del Piano dei Servizi.

Inoltre, a prescindere dalle computazioni sopra tabulate, appare corretto ribadire quanto segue:

la **subvariante 1** interviene presso aree edificate modificandone la destinazione urbanistica senza pregiudicare, in applicazione delle norme di riferimento connesse al cambio di destinazione, incremento delle volumetrie ammissibili;

la **subvariante 2** modifica la destinazione di spazi identificati come servizi pubblici – inutilizzati – avvenuti, allo stato di fatto, il solo scopo indiretto di fungere da filtro fra un insediamento produttivo esistente ed un sistema prevalentemente residenziale; tale funzione delle aree oggetto di modifica, pur con il cambio della destinazione operata dalla variante, è in ogni caso garantita dalla norma di Piano coordinata alla modifica stessa; in tal senso, l'incremento del peso insediativo potenziale, comunque esiguo, è da ritenersi di tipo virtuale ed eventualmente applicabile sulle aree limitrofe avvenute medesima destinazione esclusivamente qualora l'eventuale ambito di intervento ne consenta la realizzazione nel rispetto degli indici e dei parametri di Piano; in tal caso, comunque, si dovranno applicare le norme del PGT vigente per la corrispondenza dello standard indotto, a garanzia dell'equilibrio intrinseco delle operazioni in termini di corretto dimensionamento delle dotazioni pubbliche o ad uso pubblico in rapporto al carico insediativo aggiunto.



ELABORATI OPERATIVI DEL PGT DI VARIANTE

- *Relazione illustrativa di variante* (il presente documento)
- *NTA del PdR* di variante comparate
- *T02 Azzonamento* del PdR variato (scala 1:2.000)
- *T01 Tavola servizi esistenti e di progetto* del PdS variato (scala 1:5.000)

ALLEGATI PROPEDEUTICI ALLA LETTURA DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

- *Legenda T02 Azzonamento* vigente (in calce al presente documento)
- *Legenda T02 Azzonamento* di variante (in calce al presente documento)
- *Legenda T01 Tavola servizi esistenti e di progetto* vigente (in calce al presente documento)

Legenda T02 Azzonamento vigente

- Confine Comunale
- Centro Storico
- Piani Attuativi
- Ambiti di Trasformazione
- Edifici
- TUC (perimetro tessuto urbano consolidato)

Vincoli Azzonativi

- Fascia di Rispetto Stradale
- Fascia di Salvaguardia Locale
- Fascia rispetto cimitero
- Piombifera Macclodio
- Rispetto 200mt Pozzi
- Rispetto Depuratore
- Variante alla SP 33
- Fasce Canali 4 m inedificabilità (Vincoli Geologico)







ALLEVAMENTI

- Area di Rispetto RAGGIO mt 50
- Area di rispetto RAGGIO mt 200













(...segue)

Linee Enel

-  30-001-Cabina_AT
-  31-003-Cabina_MT
-  enel-15kv-esistente
-  enel-380-esistente
-  enel-fr15kv
-  fascia di rispetto elettrodotti

Azzonamento

-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale interessati da P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Produttiva
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Residenziale soggetti a P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale
-  Aree libere con destinazione Residenziale
-  Interventi su Edifici non adibiti all'uso agricolo, ma esistenti in aree agricole
-  Nuclei di antica formazione
-  Servizi Pubblici
-  Aree Agricole









Leggenda **T02** Azzonamento di variante

-  Confine Comunale
 -  Centro Storico
 -  Piani_Attuativi
 -  Ambiti di Trasformazione
 -  Edifici
 -  TUC (perimetro tessuto urbano consolidato)
- ### Vincoli Azzonativi
-  Fascia di Rispetto Stradale
 -  Fascia di Salvaguardia Locale
 -  Fascia rispetto cimitero
 -  Piombifera Macloidio
 -  Rispetto 200mt Pozzi
 -  Rispetto Depuratore
 -  Variante alla SP 33
 -  Fasce Canali 4 m inedificabilità (Vincoli Geologico)
 -  ALLEVAMENTI
 -  Area di Rispetto RAGGIO mt 50
 -  Area di rispetto RAGGIO mt 200



(...segue)

Linee Enel

-  30-001-Cabina_AT
-  31-003-Cabina_MT
-  enel-15kv-esistente
-  enel-380-esistente
-  enel-fr15kv
-  fascia di rispetto elettrodotti

Azzonamento












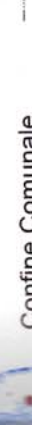

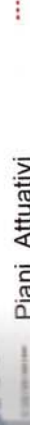



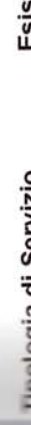
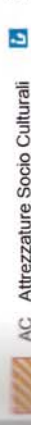









-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Commerciale interessati da P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Produttiva
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente Residenziale soggetti a P.A. già convenzionati
-  Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale
-  Aree libere con destinazione Residenziale
-  Interventi su Edifici non adibiti all'uso agricolo, ma esistenti in aree agricole
-  Nuclei di antica formazione
-  Servizi Pubblici
-  Aree Agricole
-  Ambiti soggetti a disposizioni normative particolareggiate

Fig. 101 Tavola servizi esistenti e di progetto vigente

Vincoli Azzonativi

















-  Confine Comunale
-  Centro Storico
-  Piani_Attuativi
-  Ambiti di Trasformazione
-  Edifici
-  Fascia di Rispetto Stradale
-  Fascia rispetto cimitero
-  Piombifera Macloadio
-  Rispetto 200mt Pozzi
-  Rispetto Depuratore
-  Variante alla SP 33

Tipologia di Servizio	Esistente	Progetto
AC Attrezzature Socio Culturali	 Biblioteca	 Sala Civica
AP Attrezzature Amministrative	 Municipio	 Uffici amministrativi di progetto
AR Attrezzature Religiose	 Ufficio Postale	 Chiesa parrocchiale
AS Attrezzature Sanitarie	 Cimitero	 Oratorio
ASP Attrezzature Sportive	 Farmacia	 Ambulatorio
I Attrezzature per l'istruzione	 centro Sportivo	 Impianto sportivo di progetto
P Parcheggi Pubblici	 Scuola Materna	 Scuola di progetto
SPR Servizi di Progetto	 Edifici Scolastici esistenti	 Asilo Nido
	 Parcheggio	 SPR



(continua...)

(...segue)

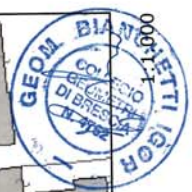
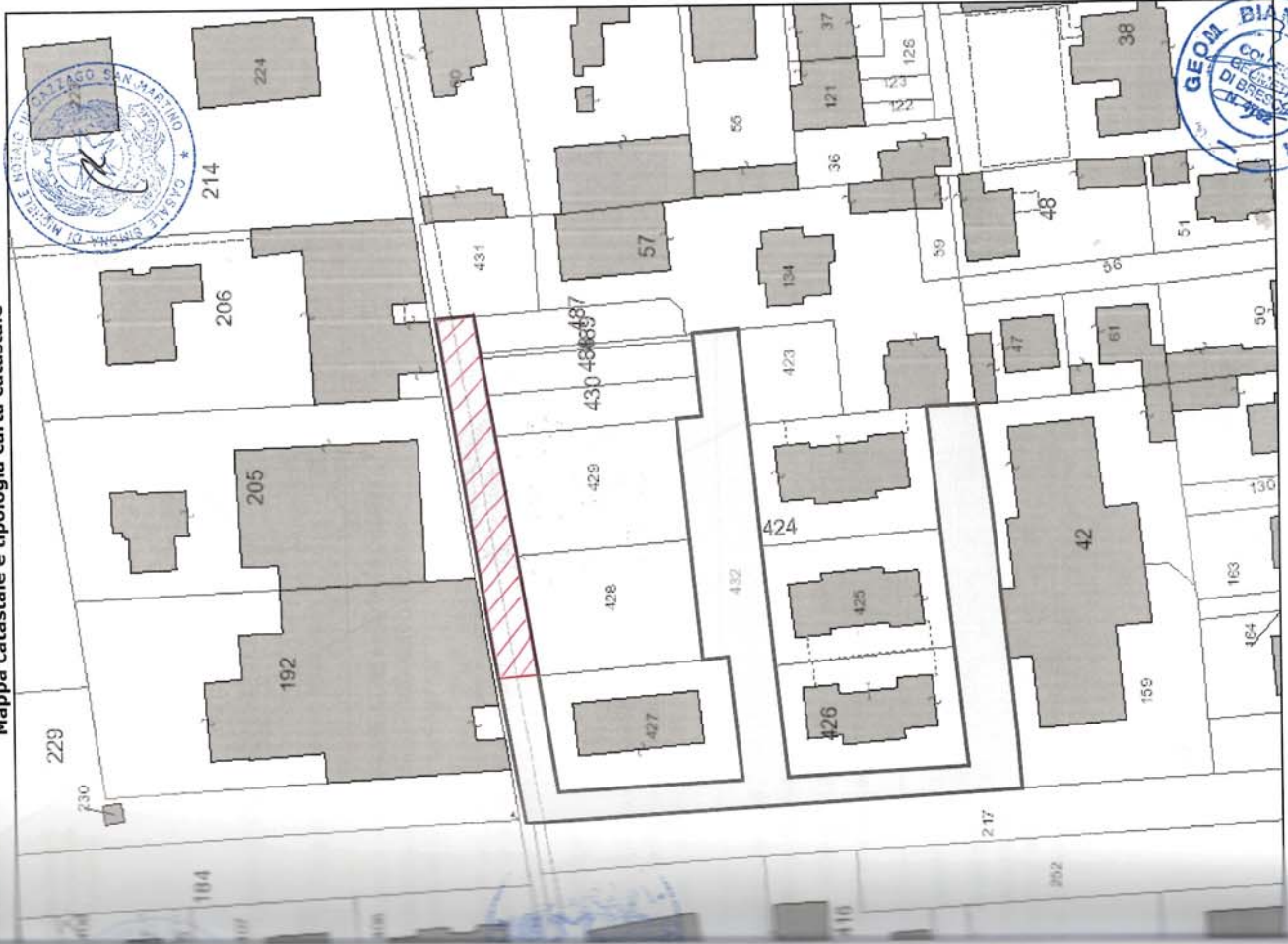
- | | | | | |
|---|----|--|---|----------------------------|
|  | ST | Impianti Tecnologici |  | Pozzo pubblico |
|  | | Pesa pubblica |  | Isola Ecologica |
|  | | Cabina ENEL Primaria |  | Cabina Enel |
|  | | Depuratore |  | Verde pubblico |
|  | V | Verde Pubblico/Parchi |  | Parco pubblico di progetto |
| | | |  | Parchi_Verde_Pubblico |
|  | | Linee Trasporto Pubblico Provinciale | | |
|  | | Fermate Linee Trasporto pubblico Provinciale | | |
|  | | pista ciclabile | | |
|  | | Fascia di Salvaguardia Locale | | |
|  | | TUC (perimetro tessuto urbano consolidato) | | |

ALLEGATO "C"

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Mappa catastale e tipologia carta catastale



30m



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/11/2023

Dati identificativi: Comune di BRANDICO (B120) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 432

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di BRANDICO (B120) (BS)
Foglio 4 Particella 432

Classamento:

Categoria F/1^m, Consistenza 3090 m²
Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 432
Indirizzo: VIA DIECI GIORNATE n. 16 Piano T



> Intestati catastali

> 1. COMUNE DI BRANDICO (CF 00956690176)
sede in BRANDICO (BS)
Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

dal 03/09/2003
Immobile attuale
Comune di BRANDICO (B120) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 432

VARIAZIONE del 03/09/2003 Pratica n. 246420 in atti
dal 03/09/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO
DI DIRITTI-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE
(n. 31927.1/2003)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche
dei seguenti immobili soppressi, originari del
precedente:

Comune: BRANDICO (B120) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 57 Subalterno 3
Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 57 Subalterno 4
Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 57 Subalterno 5
Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 57 Subalterno 6
Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 57 Subalterno 7
Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 57 Subalterno 8
Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 134 Subalterno 3
Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 134 Subalterno 4



> **Indirizzo**

☐ dal 03/09/2003
Immobile attuale
Comune di **BRANDICO (B120) (BS)**
Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 432
VIA DIECI GIORNATE n. 16 Piano T

> **Dati di classamento**

☐ dal 03/09/2003
Immobile attuale
Comune di **BRANDICO (B120) (BS)**
Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 432
Categoria F1^a, Consistenza 3090 m²

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **BRANDICO (B120)(BS)** Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 432

> 1. **VECCHI Luigi (CF VCCLGU31T03E841P)** nato a MAIRANO (BS) il 03/12/1931
☐ dal 03/09/2003 al 30/10/2003
Diritto di: 'Proprietà' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

> 1. **COMUNE DI BRANDICO (CF 00956690176)** sede in BRANDICO (BS)
☐ dal 30/10/2003
Diritto di: 'Proprietà' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/11/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/11/2023

Dati identificativi: Comune di **BRANDICO (B120) (BS)**
Foglio 4 Particella 432

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **BRANDICO (B120) (BS)**

Sez. Urb. NCT Foglio 4 Particella 432

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: 3.090 m²

Annotazione di immobile: **COMPRENDE IL FG. 4 N. 422**

> **Dati identificativi**

☐ dall'impianto al 01/09/2003

Immobile predecessore

Comune di **BRANDICO (B120) (BS)**

Foglio 4 Particella 57

☐ dal 01/09/2003

Immobile attuale

Comune di **BRANDICO (B120) (BS)**

Foglio 4 Particella 432

Impianto meccanografico del 02/01/1978

FRAZIONAMENTO del 01/09/2003 Pratica n. 217536
in atti dal 01/09/2003 (n. 217536.1/2003)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: **BRANDICO (B120) (BS)**

Foglio 4 Particella 426
Foglio 4 Particella 423
Foglio 4 Particella 428
Foglio 4 Particella 430
Foglio 4 Particella 429
Foglio 4 Particella 424
Foglio 4 Particella 57
Foglio 4 Particella 431
Foglio 4 Particella 427
Foglio 4 Particella 425



> **Dati di classamento**



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/11/2023
Ora: 10:31:32
Numero Pratica: T98541/2023
Pag: 2 - Segue

☐ dall'impianto al 08/08/2002

Immobile predecessore
Comune di BRANDICO (B120) (BS)
Foglio 4 Particella 57

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: FU D ACCERT Superficie:
1.400 m²

Partita: 456

☐ dal 08/08/2002 al 08/08/2002

Immobile predecessore
Comune di BRANDICO (B120) (BS)
Foglio 4 Particella 57

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
1.400 m²

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

☐ dal 08/08/2002 al 18/07/2003

Immobile predecessore
Comune di BRANDICO (B120) (BS)
Foglio 4 Particella 57

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
11.122 m²

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

☐ dal 18/07/2003 al 01/09/2003

Immobile predecessore
Comune di BRANDICO (B120) (BS)
Foglio 4 Particella 57

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
11.952 m²

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 02/01/1978

Tipo Mappale del 08/08/2002 Pratica n. 19735U in atti
dal 08/08/2002 (n. 19735.1/2002)

Tipo Mappale del 08/08/2002 Pratica n. 19735U in atti
dal 08/08/2002 (n. 19735.2/2002)

Annotazione di immobile: comprende il fg. 4 n.
58,135,215

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: BRANDICO (B120) (BS)
Foglio 4 Particella 215
Foglio 4 Particella 135
Foglio 4 Particella 58

Variazione del 18/07/2003 Pratica n. 191970 in atti dal
18/07/2003 (n. 191970.1/2003)

Annotazioni: varia con le particelle:134

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/11/2023
Ora: 10:31:32
Numero Pratica: T98541/2023
Pag: 3 - Segue

Comune: BRANDICO (B120) (BS)
Foglio 4 Particella 134

☐ dal 01/09/2003 al 01/09/2003

Immobile predecessore
Comune di BRANDICO (B120) (BS)
Foglio 4 Particella 57

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
2.294 m²

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1



Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: BRANDICO (B120) (BS)
Foglio 4 Particella 426
Foglio 4 Particella 423
Foglio 4 Particella 428
Foglio 4 Particella 430
Foglio 4 Particella 429
Foglio 4 Particella 424
Foglio 4 Particella 57
Foglio 4 Particella 431
Foglio 4 Particella 432
Foglio 4 Particella 427
Foglio 4 Particella 425

FRAZIONAMENTO del 01/09/2003 Pratica n. 217536
in atti dal 01/09/2003 (n. 217536.1/2003)





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/11/2023
Ora: 10:31:32
Numero Pratica: T98541/2023
Pag: 4 - Fine

dati dal 01/09/2003
Immobile attuale

Comune di **BRANDICO (B120) (BS)**

Foglio 4 Particella 432

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
3.090 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1



Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:
Comune: **BRANDICO (B120) (BS)**
Foglio 4 Particella 431
Foglio 4 Particella 422
Foglio 4 Particella 421

> **Storia degli intestati dell'immobile**

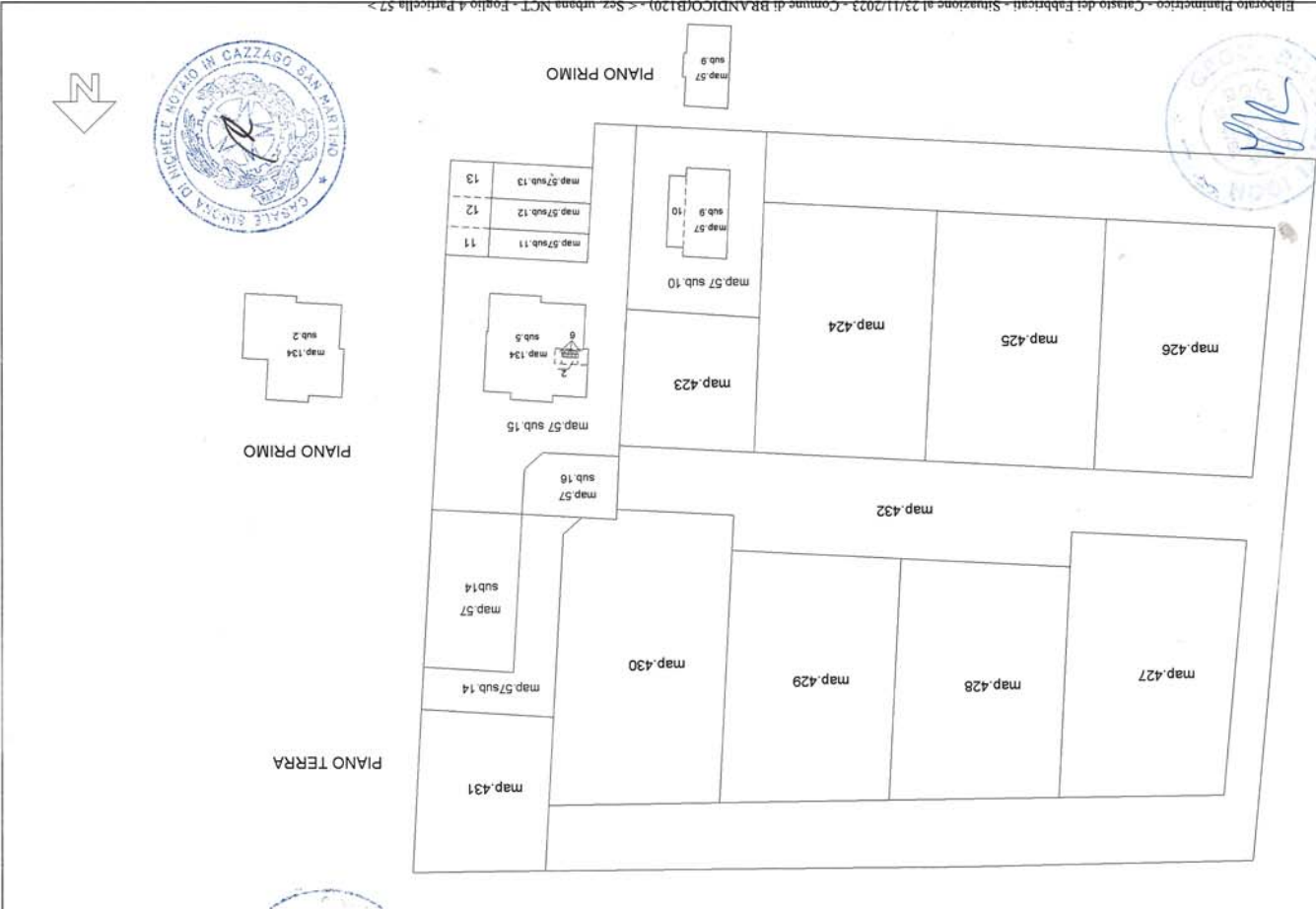
Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BRANDICO (B120) (BS) Foglio 4 Particella 57

- > 1. **VECCHI Tomaso**
(CF VCCTMS02D25H525C)
nato a RONCADELLE (BS) il 25/04/1902
dall'impianto al 23/07/1976 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)
- > 1. **VECCHI Luigi ; Angelo**
(CF VCCLGU31T03E841P)
nato a MAIRANO (BS) il 03/12/1931
dal 23/07/1976 al 08/08/2002
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Comitato da: Verducci Paola	Comune di Brandico	Sezione: NCT	Foglio: 4	Particella: 57	Isolato all. Arch. Architect.	Prov. Brescia	N. 1763
Dimostrazione grafica del subalterno		Foglio mappa n. 217573 del 24/07/2003 scala 1:500					



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia
11/2023 - n. T384547 - Richiedente: Telematico
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Sub	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
	BRANDICO	NCT	4	57	217573	24/07/2003
	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Plani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	via dieci giornate	16	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	via dieci giornate	16	T			LOCALE DI DEPOSITO
11	via dieci giornate	16	T			RIMESSA
12	via dieci giornate	16	T			RIMESSA
13	via dieci giornate	16	T			RIMESSA
14	via dieci giornate	16	T			MAGAZZINO
15	via dieci giornate	16	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	via dieci giornate	16	T			BCNC PASSAGGIO COMUNE AI MAPP. 134 SUB 5 E MAPP. 57 SUB 14

Sub	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
	BRANDICO	NCT	4	134	217573	24/07/2003
	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Plani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via dieci giornate					ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	via dieci giornate	16	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via dieci giornate	16	T			BCNC VANO SCALE COMUNE AI MAPP. 134 SUB 2 E 134 SUB 57



Comune BRANDICO	Sezione NCT	Foglio 4	Particella 423	Tipo mappale 217573	del: 24/07/2003
Sub	UBICAZIONE via/piazza via dieci giornate	n.civ 16	Plani T	DESCRIZIONE AREA URBANA DI MQ. 363	

Comune BRANDICO	Sezione NCT	Foglio 4	Particella 424	Tipo mappale 217573	del: 24/07/2003
Sub	UBICAZIONE via/piazza via dieci giornate	n.civ 16	Plani T	DESCRIZIONE AREA URBANA DI MQ. 863	

Comune BRANDICO	Sezione NCT	Foglio 4	Particella 425	Tipo mappale 217573	del: 24/07/2003
Sub	UBICAZIONE via/piazza via dieci giornate	n.civ 16	Plani T	DESCRIZIONE AREA URBANA DI MQ. 850	

Comune BRANDICO	Sezione NCT	Foglio 4	Particella 426	Tipo mappale 217573	del: 24/07/2003
Sub	UBICAZIONE via/piazza via dieci giornate	n.civ 16	Plani T	DESCRIZIONE AREA URBANA DI MQ. 821	

Comune BRANDICO	Sezione NCT	Foglio 4	Particella 427	Tipo mappale 217573	del: 24/07/2003
Sub	UBICAZIONE via/piazza via dieci giornate	n.civ 16	Plani T	DESCRIZIONE AREA URBANA DI MQ. 888	

Comune BRANDICO	Sezione NCT	Foglio 4	Particella 428	Tipo mappale 217573	del: 24/07/2003
Sub	UBICAZIONE via/piazza via dieci giornate	n.civ 16	Plani T	DESCRIZIONE AREA URBANA DI MQ. 802	

Comune BRANDICO	Sezione NCT	Foglio 4	Particella 429	Tipo mappale 217573	del: 24/07/2003
Sub	UBICAZIONE via/piazza via dieci giornate	n.civ 16	Plani T	DESCRIZIONE AREA URBANA DI MQ. 839	

Comune BRANDICO	Sezione NCT	Foglio 4	Particella 430	Tipo mappale 217573	del: 24/07/2003
Sub	UBICAZIONE via/piazza via dieci giornate	n.civ 16	Plani T	DESCRIZIONE AREA URBANA DI MQ. 983	



Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
BRANDICO		NCT		4		431		217573		24/07/2003	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE					
	via dieci giornate	16	T			AREA URBANA DI MQ. 423					

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
BRANDICO		NCT		4		432		217573		24/07/2003	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE					
	via dieci giornate	16	T			AREA URBANA DI MQ. 3090					

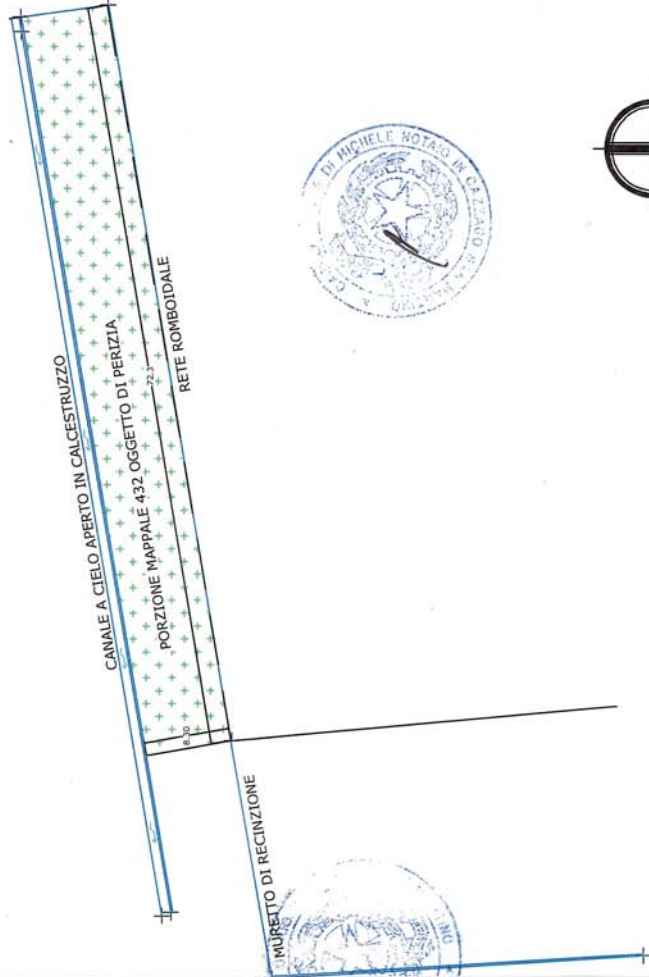
Visura telematica

Allegato "D"



PLANIMETRIA

AREA OGGETTO DI PERIZIA 600MQ





Repertorio n. 1083

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno uno dicembre due mila novecento

In Castel Mella, via Cortivazzo n. 13.
Innanzi a me Avv. Simona Casale, notaio in Cazzago San Marti-
no, con studio in Piazza Vittorio Emanuele II n. 14, iscritto
presso il Collegio del Distretto Notarile di Brescia

è comparso

BIANCETTI IGOR nato a Brescia il 18 settembre 1975 e residen-
te a Mairano in Via Don Luigi Bonomini 11, codice fiscale
BNCGR175P18B157E, iscritto all'albo dei Geometri di Brescia
al n. 4762,

della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale
mi presenta la sopraestesa relazione di stima, relativa alla
valutazione peritale dell'area ricompresa nella particella
432 del foglio 4 sita in Brandico Via Breda Alta.

Il comparente mi chiede di fargli asseverare con giuramento
la predetta perizia.

Aderendo alla richiesta fattami io Notaio ammonisco ai sensi
di legge il comparente, il quale presta il giuramento ripeten-
do la formula:

**"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a
me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far
conoscere la verità".**

Del presente verbale in parte scritto con sistema elettronico
da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno su un fo-
glio per una intera facciata ho dato lettura al costituito
che lo approva e lo sottoscrive con me Notaio alle ore

Simona Casale

