

16 BENI IMMOBILI SITI IN MONTICHIARI (BS)

16.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà del terreno sito in Comune di Montichiari (BS), identificato catastalmente a CT, **foglio 38**:

- **mappale 91** di are 59.70, SEMIN IRRIG, classe 1, RD € 57,04 RA € 47,79.

16.2 Confini


Da nord in senso orario: mapp. 79, mapp. 189, mapp. 43, mapp. 264, mapp. 262, mapp. 278, mapp. 277, mapp. 276, mapp. 214, mapp. 111, mapp. 110, mapp. 269, mapp. 270, mapp. 131, mapp. 284.

16.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano liberi.

16.4 Notizie urbanistiche

In data 01.02.2024 prot. 4961 è stata inoltrata alla Città di Montichiari la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato emesso in data 27.02.2024 (si riporta integralmente). Il terreno ricade in "Ambiti agricoli produttivi", art. 52 delle NTA del Piano delle Regole.


CITTÀ DI MONTICHIARI
Provincia di Brescia

Dipartimento territorio Montichiari 27 febbraio 2024
Servizio urbanistica edilizia
Ufficio SUE
PRATICA EDILIZIA N. 0085/2024 marca da bollo n. 01230276031903 del 31.01.2024
Protocollo assegnato dal sistema

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA

Vista la domanda acquisita in data 1 febbraio 2024 al protocollo 4961;
visto l'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;
visto il Piano di governo del territorio, approvato con Delibera D.C.C. n.23 del 20 giugno 2023, pubblicato sul B.U.R.L. n.43 del 25 ottobre 2023 ed in tale data entrato in vigore;

CERTIFICA

la destinazione urbanistica e le ulteriori caratteristiche di rilievo delle particelle catastali:
Foglio 38 particella 91

- Destinazione urbanistica:
 - Ambiti agricoli produttivi (Art.52 NTA).
- Vincoli ed annotazioni:
 - Ambito di verifica dell'incidenza degli allevamenti, con numero identificativo, da definire con approfondimenti di dettaglio secondo i contenuti dell'allegato E al Regolamento Edilizio.- D.C.C. n. 38 del 22 giugno 2006 approvazione modifiche del titolo III, capitolo X del Regolamento di Igiene (Art.8 NTA);
 - Perimetro PTRAM (Art.14 NTA);
 - Piano di rischio aerospaziale, zona di rischio D.
- Componente geologica:
 - Classe 2.
- Classe sismica: 2

Responsabile del procedimento: Geom. Romina Rodondi

La Responsabile del Servizio urbanistica edilizia
Arch. Eva Semenzato
documento firmato digitalmente ai sensi dell'art.24 del d.lgs. 82/2005

Piazza Senatore Mario Pedini n. 1 25018 Montichiari (Bs) – <http://www.montichiari.it> - Centralino Tel. 030.96581
Tel. 030.9650223
e-mail certificata: ufficio.protocollo@com.montichiari.it (solo se il mittente utilizza posta elettronica certificata con firma digitale)
C.F. 00945400177 e P.IVA. 00574280368

La documentazione del PGT è disponibile sulla piattaforma di Regione Lombardia <https://www.multipian.servizi.it/pgtwebn/#/public/ricerca>.

Nelle N.T.A. del P.G.T. agli articoli dal 4 al 14 sono riportati i riferimenti alle Norme degli studi specialistici e delle disposizioni preordinate, agli articoli dal 69 al 73 sono riportate le Norme di tutela paesaggistica.

Sono fatte salve disposizioni e vincoli derivanti da norme sovraordinate, da specifica normativa o dalla presenza di impianti tecnologici o allevamenti che possono incidere sull'edificabilità delle aree di cui trattasi.

Il presente certificato ha validità di **un anno** dalla data di rilascio a condizione che non intervengano modificazioni allo strumento urbanistico vigente.

Allegati:

1. estratto dalla mappa catastale;
2. estratto dalla tavola di zonizzazione del piano delle regole;
3. estratto dallo strumento geologico generale;
4. estratto dalla carta dei vincoli
5. estratto dalla tavola del Piano di rischio aeroportuale.

Assenza del conflitto di interessi

Si attesta la non sussistenza di conflitti d'interesse per tutte le situazioni esaminate sia da parte del responsabile dell'istruttoria sia da parte di chi sottoscrive l'atto finale ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/90 ed alle disposizioni del Codice di comportamento vigente.

Informativa sul trattamento dei dati personali

Al sensi del R.U.E. 2016/679 (Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali) il Comune di Montichiari, in qualità di titolare del trattamento dei dati personali, desidera informarLa che i suoi dati, verranno gestiti nel completo rispetto dei principi dettati dal Regolamento in materia di protezione dei dati personali.

L'informativa completa è disponibile presso gli uffici o sul sito internet del comune www.comune.montichiari.bs.it

Piazza Senatore Mario Pedini n. 1 25018 Montichiari (Bs) - <http://www.montichiari.it> - Centralino Tel. 030.96561
Tel. 030.9656223
e-mail certificata: ufficio.protocollo@cert.montichiari.it (solo se il mittente utilizza posta elettronica certificata con firma digitale)
C.F. 00645400177 e P.IVA. 00574280988

Allegato n.1:
estratto dalla mappa catastale



Allegato n.2:
estratto dalla tavola di zonizzazione del piano delle regole



Piazza Senatore Mario Pedini n. 1 25018 Montichiari (Bs) - <http://www.montichiari.it> - Centralino Tel. 030.96561
Tel. 030.9656223
e-mail certificata: ufficio.protocollo@cert.montichiari.it (solo se il mittente utilizza posta elettronica certificata con firma digitale)
C.F. 00645400177 e P.IVA. 00574280988

Allegato n.3:
estratto dallo strumento geologico generale



Allegato n.4:
estratto dalla carta dei vincoli



Piazza Senatore Mario Pedini n. 1 25018 Montichiari (Bs) - <http://www.montichiari.it> - Centralino Tel. 030.96561
Tel. 030.9656223
e-mail certificata: ufficio.protocollo@cert.montichiari.it (solo se il mittente utilizza posta elettronica certificata con firma digitale)
C.F. 00645400177 e P.IVA. 00574280988

Allegato n.5:
estratto dalla tavola del Piano di rischio aeroportuale.



Piazza Senatore Mario Pedini n. 1 25018 Montichiari (Bs) - <http://www.montichiari.it> - Centralino Tel. 030.96561
Tel. 030.9656223
e-mail certificata: ufficio.protocollo@cert.montichiari.it (solo se il mittente utilizza posta elettronica certificata con firma digitale)
C.F. 00645400177 e P.IVA. 00574280988

Si riporta lo stralcio dell'art. 52 delle NTA

Art. 52 AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI

1. Obiettivo del piano

- 1.1 Il Piano delle Regole individua le aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.59 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 ponendosi come obiettivi prioritari il miglioramento dell'attività produttiva agricola, comprese le attività ad essa connesse, la tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici del territorio comunale e la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo di formazione storica.
- 1.3 Tali aree sono destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione così come normati dal titolo III della legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005, n.12 secondo gli indici ed i limiti sottoesposti.
- 1.4 Gli interventi edilizi dovranno privilegiare il recupero edilizio e funzionale dei manufatti esistenti al fine di contenere il consumo di suolo.
- 1.5 Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere da realizzare in funzione della conduzione del fondo agricolo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché per la costruzione/installazione delle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento delle attività di cui all'art.2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, officine e deposito macchine agricole.
- 1.6 Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole ed per alla conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei suoi famigliari se conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.
- 1.7 La costruzione di nuovi edifici residenziali agricoli di cui al comma 1 della l.r. 12/05 è ammessa solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso l'esecuzione di interventi attivabili sul patrimonio edilizio esistente.
- 1.8 Nel rispetto delle distanze prescritte dalla normativa di natura igienico sanitaria (dalle stalle, dalle concimaie, ecc.) l'abitazione agricola dovrà sorgere in prossimità delle strutture edilizie aziendali (dove esistenti) al fine di evitare ogni possibile frammentazione strutturale dell'azienda sul territorio.
- 1.9 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" e di asservimento dell'immobile alla destinazione agricola, debitamente trascritto presso la Conservazione dei Registri Immobiliari.

2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

- E1 residenza agricola
- E2 attrezzature e infrastrutture produttive
- E3.1 allevamenti zootecnici familiari
- E3.2 allevamenti zootecnici non familiari
- E4 Agriturismo
- E5 orto-floro-vivaismo
- E6 serre

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo sono le seguenti:

- C6 esercizio di spaccio aziendale
- F-P Parcheggi
- F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri

Indice di edificabilità Fondiaria (IF) relativo alla destinazione d'uso E1 residenza agricola:

- 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
- 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.;

Indice di copertura (IC): relativo alla destinazione d'uso E2 attrezzature e infrastrutture produttive agricole. E3.1 allevamenti zootecnici famigliari; E3.2 allevamenti zootecnici non familiari;

- 10% dell'intera superficie aziendale;
- 20% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E5 orto-floro-vivaismo;
- 40% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E6 serre;

Altezza dell'edificio:

- 10,50 m fatta salva la possibilità di mantenere le altezze preesistenti;

3.1 Per le aziende agricole esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T(28/06/2013) i gli indici ed i parametri edificatori sopra riportati sono incrementati del 20%. 3.2 Per quanto attiene ai profili igienico-sanitari si rimanda al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE TITOLO III Cap.X Approvato con D.C.C. n. 38 del 22/06/2006.

16.5 La provenienza

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 7.01.1991 n. 141 Rep. Tribunale di Brescia, trascritto, a Brescia, in data 14.03.1991 ai nn. 8345/6226.

16.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 10.01.2024 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 36596/6459 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED]

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** nn. 36597/6460 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED]

contro: "DEGRAN SPA";

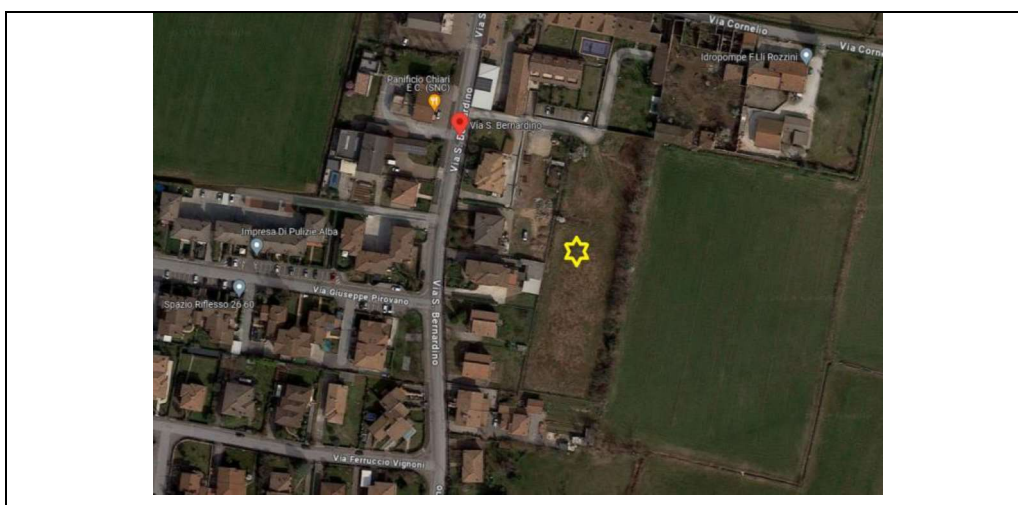
somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

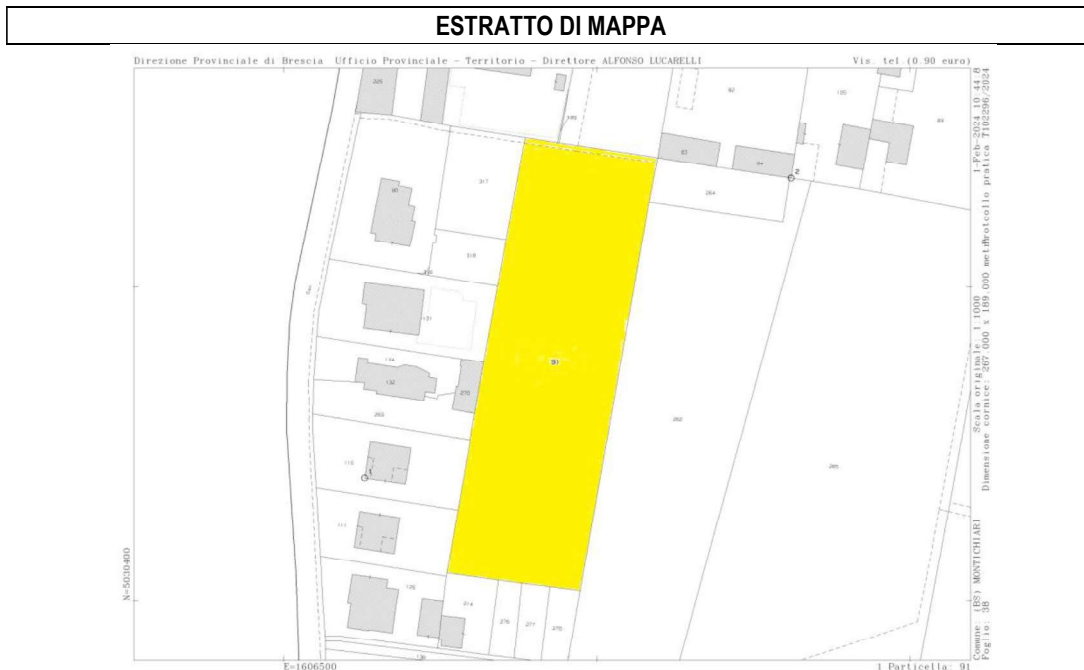
16.7 La descrizione

Trattasi di terreno a destinazione agricola produttiva con accesso da Via San Bernardino, della superficie complessiva di mq 5.970,00.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.



16.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato la superficie catastali del terreno. Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, la suscettività ad essere urbanizzato, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare “i valori agricoli medi” medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Brescia valevoli per l'anno 2023, Regione Agraria n. 14, tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

Quota	Fg. Mapp.	Sup.cat. mq	Destinazione	Valore attribuito €/mq	Valore quota €
1/1	38-91	5.970,00	Ambito agricolo produttivo – SEMIN IRRIG	7,14	42.625,80
Sommano €					42.625,80

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) - 15%- € 6.393,87

per un valore arrotondato di € 36.232,00 (euro trentaseimiladuecentotrentadue/00).

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.

