

COMUNE DI CASTEGNATO

Provincia di Brescia

Tel. 030/2146839 – Fax: 030/2140319

<http://www.comunecastegnato.org> - Protocollo@pec.comune.castegnato.bs.it

Via Pietro Trebeschi, 8 – 25045 CASTEGNATO (BS)

Cod. fiscale e P.IVA 00841500176

**Spett. Ufficio Ragioneria
Comune di Castegnato
Sede**

Oggetto: valore aree edificabili ai sensi comma 5 art. 5 D. lgs 504/1992 e s.m.i. anno 2019

Sotto l'aspetto della quantificazione dei valori da attribuirsi alle aree edificabili, ai fini della relativa imposta comunale, si è confermato il protrarsi delle condizioni di stasi della attività immobiliare, come ulteriormente constatata nella richiamata relazione per l'anno 2018.

A seguito di detta premessa si ritiene corretto, in base ai criteri che presiedono alla formulazione dei valori attribuibili alle aree edificabili in base a quelli registrati in sede di mercato, assumere come parametro di riferimento quanto già verificato in sede delle scarse transazioni effettuate, modificate in base alle caratteristiche specifiche delle singole unità immobiliari interessate.

Detto valore per le aree soggette a convenzionamento è quantificato in euro/mq 80 mentre per i comparti in corso di attuazione il riferimento che si ritiene da assumersi, data la presenza di urbanizzazioni, ad euro/mq 100.

Per quanto attiene agli ambiti residenziali di edilizia satura, rada e di ambiti produttivi consolidati i valori indicativi individuati per il 2018 possono ritenersi confermati, stante la assoluta marginalità e specificità di detti immobili che li pongono di una situazione di mercato legata a fattori di complementarietà rispetto all'esistente e, pertanto, con dinamiche non riconducibili al corrente mercato.

Di seguito si elencano le aree interessate dall'imposta in oggetto come classificate dalla terza variante al vigente PGT

Ambito di trasformazione n. 1 (prop. Faustiani ed altri via Franceschina)

N.B. Il valore attribuito è in base alla redistribuzione delle aree agricole all'interno dell'ambito come evidenziato nella relazione per l'anno 2017.

Valore stimato al mq euro 28,00

Ambito di trasformazione n.3 (prop. Salera via Palestro)

Valore stimato al mq euro 80,00

Ambito di trasformazione n. 5 (prop. Mainetti ed altri)

Valore stimato al mq euro 80,00

Ambito di trasformazione n. 6 (prop. Bettoni ed altri produttivo)

N.B. A seguito del vincolo subentrato nell'anno 2017 di parte dell'area interessata, per realizzazione viabilità congiungente la A4 con A35, la superficie dell'ambito si è ridotta a mq 112.833.

Valore stimato al mq euro 40,00

Ambito di trasformazione n. 8 (prop.CIB produttivo)

Valore stimato al mq euro 40,00

Comparto 1 (via Lazzaretto)

Valore stimato al mq euro 100,00

Comparti 4a-4b-4c (via Franchi prop. Ghidoni)

Valore stimato al mq euro 80,00

Comparto 6 (ex 16 via Fiorita)

Valore stimato al mq euro 100,00

Comparto 7 (via Fiorita prop. Barbisoni)

Valore stimato al mq euro 100,00

Comparto 2 (ex Fonderia Gervasoni via Molino – Lazzaretto prop. Pisciali)

N.B. Il valore stimato è stato rivisto, rispetto all'anno 2017, a seguito dei costi ipotizzabili per la bonifica dell'area ex industriale

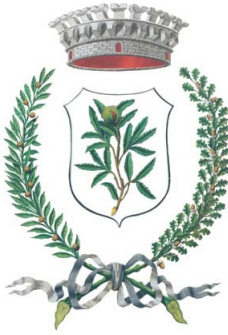
Valore stimato al mq euro 80,00

Comparto ex 14 (prop. Fonderie GHIAL)

Valore stimato al mq euro 100,00

Castegnato, li 17.12.2018

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Claudio Benetti



COMUNE DI CASTEGNATO

Provincia di Brescia

Via Pietro Trebeschi, 8 – 25045 CASTEGNATO (BS)

Tel. 030/2146811 – Fax: 030/2140319

Cod. fiscale e P.IVA 00841500176

www.comunecastegnato.org

Sulla base della zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente (P.G.T.) si individuano le seguenti zone:

1) Ambiti residenziali consolidati:

A – edilizia saturo: edificabilità 0.5 mq/mq

B – edilizia rada: edificabilità 0.367 mq/mq

2) Ambiti produttivi consolidati

edificabilità 0,6 mq/mq

STIMA DEL VALORE

1) Edilizia saturo:	€ 270/mq
2) Edilizia rada:	€ 200/mq
3) Ambiti produttivi consolidati:	€ 120/mq