



STUDIO TECNICO Geom. Roberto ABATE

Via Campagna Franceschini, 13/b - 25017 LONATO d/G. (BS)

Tel. e Fax n° 030.9913877 - cell. 366 1666289

E.mail: abatestudiotecnico@libero.it - Posta certificata: roberto.abate@geopec.it

*progetti civili ed industriali - consulenze e perizie tecniche - pratiche catastali - assistenza a compravendite immobiliari
Piani di Sicurezza e di Coordinamento - CSP - CSE*



Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Brescia



CITTÀ DI LONATO D/G
Provincia di Brescia

Prot. 0047396 - Ingresso
data 21-11-2024 - Tit. 6 Cl 6.1

Surp

Prot.rif.int. n. 4283/24/r.a.

Lonato del Garda, lì 19 novembre 2024

PERIZIA DI STIMA

del valore dell'area inerente il "PA Lorenzoni snc 1" per la sistemazione generale di "ex cava" in variante al PGT ai sensi dell'art. 13, L.R. 12/2005

Committente

COMUNE DI LONATO DEL GARDA con sede in P.zza Martiri della Libertà n. 12 -
C.F.: 00832210173 - E.mail: info@comune.lonato.bs.it - Pec:
protocollo@pec.comune.lonato.bs.it

Perito incaricato

Geom. ABATE Roberto con Studio a Lonato del Garda (BS) in Via Campagna Franceschini n. 13/B, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 3352 - C.F.: BTARRT61R09E667V - E.mail: abatestudiotecnico@gmail.com - Pec: roberto.abate@geopec.it

Premesse

La presente perizia giurata viene redatta dal sottoscritto perito incaricato al fine di stimare il valore dell'area inerente il Piano Attuativo denominato "PA Lorenzoni snc 1" avente come oggetto il recupero ambientale e naturalistico e parziale riempimento di terreno dell'ex cava Lorenzoni, sita in via Mantova, Traversa I n° 85/A nel Comune di Lonato del Garda in Provincia di Brescia.

Nello specifico si chiede al sottoscritto perito di stimare il valore dell'area allo stato attuale ed il valore della stessa area dopo l'intervento di recupero ambientale al fine della quantificazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001.

Descrizione sintetica dell'area e del contesto in cui è situata oggetto di perizia

La superficie interessata dall'intervento è inserita in un comprensorio di bacini estrattivi in fase di dismissione, delimitato da un territorio agricolo periurbano che conserva parzialmente le caratteristiche originarie della trama tipica del paesaggio agrario dell'alta pianura.

Le esigenze di meccanizzazione e la variazione degli indirizzi produttivi delle aziende agricole rimanenti, progressivamente erose dalle trasformazioni urbanistiche ed

infrastrutturali hanno portato ad una profonda alterazione del paesaggio e dell'ecosistema.

Attualmente i boschi in contesti agricoli anche di prima collina si sono ridotti a vantaggio della coltivazione, soprattutto specializzata, con conseguente riduzione della biodiversità e semplificazione della trama paesaggistica.

Con il progetto di recupero previsto con il Piano Attuativo sopra citato, si andranno a creare di spazi che riescano a dare naturalità attraverso l'inserimento di una maglia vegetazionale irregolare, seguendo la naturalità data dalla vegetazione spontanea già insistente nell'area. L'insieme della vegetazione formerà una massa continua, interrotta da scorci in corrispondenza di visuali panoramiche.

Và precisato che la zona periurbana della città di Lonato del Garda ha subito nel tempo trasformazioni rilevanti con compromissione del sistema naturale. Progettare il recupero naturalistico di un'area estrattiva presuppone un'attenta lettura del paesaggio e della sua evoluzione, nonché degli aspetti naturalistici ed ecologici del contesto.

Per quanto riguarda la vegetazione esistente va detto che le aree boscate oggetto di trasformazione si trovano in un contesto in gran parte agricolo-industriale che si estende sulla pianura morenica a sud del lago di Garda.

Le superfici interessate dal progetto fanno parte di un contesto estrattivo cessato, quindi, fortemente influenzate dall'attività antropica nel corso del tempo.

Attualmente l'area soggetta a riqualificazione è colonizzata da una fascia di vegetazione che percorre tutto il perimetro della cava dismessa, che conta una variabilità specifica piuttosto bassa. Perlopiù, le formazioni sono molto giovani, con alberi di limitate dimensioni e diametri, seppur puntualmente si rilevano alberi più vecchi.

Identificativi catastali

L'area sulla insiste la porzione oggetto del progetto di recupero ambientale e naturalistico dell'ex cava, come già detto sita in via Mantova, Traversa I n° 85/A nel comune di Lonato del Garda, è individuata nel Catasto dei Terreni del medesimo Comune, al foglio 55 con i seguenti mappali: 19/p, 36, 37, 38, 39, 77, 87, 105, 106, 107, 120, 157, 165, 286 e 359/p.

Titolarità dell'area oggetto della perizia di stima

Tutti mappali sopra indicati che costituiscono l'area oggetto dell'intervento, risultano catastalmente intestati alla società "Lorenzoni s.n.c. di Lorenzoni Giovanni, Giuseppe e Mario", con sede in Lonato del Garda.

Situazione urbanistica dell'area

Dal punto di vista urbanistico l'area oggetto della perizia di stima, è inserita in una zona classificata come "Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica", art. 48 del Documento di Piano del vigente PGT del Comune di Lonato del Garda.

Situazione tecnico-amministrativa dell'area

L'area adibita ad ex cava, è stata oggetto nel tempo delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- 03/02/1985 - n. 1699/1804 Autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia in loc. "Campagnoli" del comune di Lonato (BS) a ditta Lorenzoni snc;
- 08/1987 - n. 9108/9164 Autorizzazione alla ditta Lorenzoni snc all'inizio dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia in loc. Campagnoli del Comune di Lonato (BS);
- Prov. G.R. n. 36553 del 04/10/1988 Autorizzazione a scarica inerti;
- 02/06/1994 Autorizzazione all'inizio dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia in loc. Campagnoli nel Comune di Lonato (BS). Ditta: Lorenzoni snc
- 04/09/1997 n. 23295/97C Autorizzazione all'ampliamento dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia in loc. Campagnoli del Comune di Lonato (BS) - Ditta Lorenzoni snc.
- 31/08/1998 Proroga degli effetti dell'autorizzazione all'esercizio di una scarica di II Cat. Tipo "A" ubicata in loc. Campagnoli del Comune di Lonato (BS) - Ditta Lorenzoni snc.

Descrizione sommaria dell'intervento di recupero ambientale ed urbanistico

A seguito del progetto di trasferimento dell'impianto di lavorazione inerti presentato dalla proprietà allo sportello SUEP del Comune di Lonato del Garda, Prot. n. 0024801 in data 15/06/2024, le strutture del vecchio impianto saranno demolite e smaltite e l'area sarà oggetto bonifica del terreno.

L'area sarà trasformata in boscata, identificata nel progetto ecologico-paesaggistico (Studio Zea, 2024) come area n. 5, con l'obiettivo di creare un'oasi dove gli animali possano rifugiarsi, in particolare l'avifauna, creando così un luogo ideale dove nidificare, potenziando complessivamente la biodiversità. Saranno messe a dimora piantine forestali, fino al raggiungimento di una densità teorica di 1300 piante /ha (70% alberi e 30% arbusti); le piantine utilizzate saranno di tipo forestale S1T1 e verrà eseguita idonea manutenzione fino all'attecchimento ed affermazione, controllando l'insorgere di specie indesiderate.

Oltre a questo specifica operazione, l'intervento prevede il parziale riempimento di alcune zone del laghetto, con la risagomatura e la modellazione superficiale di queste zone con successiva valorizzazione verde, mediante interventi di eliminazione delle specie arboree invasive e la piantumazione di nuove specie.

Nello specifico l'intervento prevede l'individuazione di n° 9 aree/comparti su cui intervenire.

Di seguito si riportano le superfici di ogni singolo comparto:

- Comparto 01 ⇒ mq. 7.727,00
- Comparto 02 ⇒ mq. 1.054,00
- Comparto 03 ⇒ mq. 843,00
- Comparto 04 ⇒ mq. 844,00
- Comparto 05 ⇒ mq. 7.273,00
- Comparto 06 ⇒ mq. 623,00
- Comparto 07 ⇒ mq. 705,00
- Comparto 08 ⇒ mq. 739,00
- Comparto 09 ⇒ mq. 2.252,00

Per una superficie complessiva dell'intervento di mq. 22.060,00



Stima del valore dell'area oggetto dell'intervento

Come già anticipato nelle premesse, con la presente perizia, si andrà a stimare il valore dell'area allo stato attuale ed il valore della stessa area dopo l'intervento di recupero ambientale e naturalistico oggetto del programmato Piano Attuativo.

Al fine di esprimere un giudizio sui valori unitari di quest'area, il sottoscritto perito ha preso in considerazione la tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni riferiti all'anno 2023 e validi per l'anno 2004, definiti dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia con provvedimento n. 1/2024 in data 02/04/2024.

Nello specifico si fa riferimento alla Regione Agraria n. 11, ovvero quella di cui fa parte il Comune di Lonato del Garda e, visto le condizioni attuali dell'area il valore preso in considerazione per la sua valutazione è quello dell'incolto produttivo (€/mq. 0,61), mentre, tenuto conto dell'intervento di recupero ambientale con la nuova piantumazione e l'inerbimento dell'area, per la sua stima si considera il valore del prato arborato (€/mq. 4,10).

Alla luce di quanto sopra appena espresso i valori dell'area in esame sono i seguenti:

- valore dell'area allo stato attuale:

mq. 22.060,00 x €/mq. 0,61 = € 13.456,60

- valore dell'area dopo l'intervento di recupero ambientale e naturalistico:

mq. 22.060,00 x €/mq. 4,10 = € 90.446,00

Conclusioni

Con la sopraestesa relazione, il sottoscritto perito ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli, esprimendo il proprio obbiettivo giudizio senza pressioni di sorta, al solo scopo di stimare il valore dell'area oggetto del "PA Lorenzoni snc 1" al fine della quantificazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001.

In fede

Il Perito - Geom. Roberto Abate



Repertorio N. 60801

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventuno del mese di novembre

(21.11.2024)

In Calcinato (BS), Via G. Matteotti n. 57, nel mio studio.
Avanti a me Dott. Rega Marianna Notaio in Calcinato (BS) iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia e personalmente comparso il Signor:

Geom. ABATE ROBERTO, nato a Lonato (BS) il 9 ottobre 1961, residente a Lonato del Garda (BS) in Via Campagna Franceschini n. 13/B, Codice Fiscale: BTA RRT 61R09 E667V, iscritto al n. 3352 dell'albo Geometri di Brescia.

Detto comparante della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di Legge il Comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Del presente verbale io Notaio ho dato lettura al comparante il quale, lo approva, lo conferma e con me Notaio lo sottoscrive. Consta il presente Atto di un foglio scritto interamente a macchina con nastro indelebile da persona di mia fiducia su ventisette righe.



Roberto Abate
Marianna Rega

A circular blue notary seal for Marianna Rega, a Notary Public in Calcinato (BS), is stamped over the signature of the notary. The text 'CIRCOLO NOTARILE DI BRESCIA' is visible around the seal's border.