



COMUNE DI BERZO DEMO

Provincia di Brescia

P.zza Donatori di Sangue 1 25040 Berzo Demo BS

Tel. 0364630305 Fax. 036462061

www.comune.berzo-demo.bs.it e.mail: info@comune.berzo-demo.bs.it

AREA TECNICA

PERIZIA DI STIMA DEL 19.03.2026

DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

TERRENO SITO IN LOC. FORNO ALLIONE

SEZIONE NCT FG.33 MAPPALE 90



1) OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione relativa all'immobile, catastalmente individuato alla sezione NCT, Fg.33 Mappale 90, sito in Località "Forno Allione", di proprietà del Comune di Berzo Demo (Bs), ha per scopo la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data odierna, per la futura locazione e, specificatamente, per la determinazione della base d'asta da assoggettare a pubblico incanto a seguito di manifestazione di interesse ricevuta al protocollo dell'Ente.

La presente stima è alla base della valutazione dell'immobile anche al fine di inserire l'immobile in esame nell'ambito dell'aggiornamento al programma triennale delle alienazioni e valorizzazioni del DUP 2026/2028, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in Legge 133/2008

Lo stato di fatto e la consistenza sono stati verificati attraverso la documentazione presente presso l'Ufficio tecnico comunale, incaricato per la redazione della presente valutazione estimativa ed a seguito di opportuni sopralluoghi in loco effettuati in data 19.03.2026 dai seguenti tecnici:

- Dott. Simone Rivetta (Responsabile dell'Area Tecnica).

2) UBICAZIONE

Il terreno oggetto della presente si trova nel Comune di Berzo Demo (Bs), in Località "Forno Allione" catastalmente individuato alla sezione NCT, Fg.33 Mappale 90.

Il compendio immobiliare in oggetto è situato nel territorio comunale di Berzo Demo, con precisione nell'area geografica di Forno Allione, punto di snodo strategico della media Valle Camonica. La proprietà si distingue per un'estensione superficiale di rilevante entità, pari a 61.210 metri quadrati (6,121 ettari).

L'area si colloca nel settore settentrionale dell'abitato di Forno Allione, occupando una fascia di territorio che funge da cerniera tra il fondovalle antropizzato e i versanti boschivi che risalgono verso il monte.

Il mappale è situato nelle immediate vicinanze del nucleo industriale e logistico storico di Forno Allione (ex area Ucar Carbon Italia). Questa vicinanza alle arterie stradali principali lo renderebbe, in una condizione ordinaria, un sito di facile accesso per i mezzi meccanici e forestali.

L'accesso dall'esterno è garantito da strada comunale in terra battuta inserita all'interno del "Piano della Viabilità Agro-Silvo-Pastorale" (V.A.S.P.), soggetta a rilascio di specifico permesso da parte dell'Amministrazione Comunale.

3) DESCRIZIONE

Sebbene inserito in un contesto montano, l'attuale profilo del terreno è in parte frutto di interventi di modellazione legati alla sua passata funzione di discarica di inerti. Per raggiungere il livello naturale del versante, sono stati effettuati riporti di materiali e terreno colturale, creando delle zone pianeggianti o terrazzate che oggi appaiono ricoperte da vegetazione boscata. Il sito è delimitato in parte da speroni rocciosi che fungono da argine naturale verso monte, mentre verso valle confina con viabilità secondarie. Tuttavia, l'ubicazione è oggi segnata fisicamente dalla presenza di recinzioni e segnaletiche di divieto.

Catastalmente censito come Bosco Alto, il terreno è caratterizzato da una fitta vegetazione spontanea e da alberi d'alto fusto che hanno riconquistato gli spazi un tempo destinati a castagneto, conferendo al sito l'aspetto tipico dei versanti forestali della Valle Camonica. In profondità, il terreno è caratterizzato dalla presenza di materiali tecnici e residui derivanti dalle storiche lavorazioni industriali del sito (ex Ucar Carbon). Tali materiali, costituiti prevalentemente da composti carboniosi e inerti, risultano oggi stabilizzati sotto uno strato di terreno colturale riportati, sebbene in alcuni punti la dinamica naturale del suolo (come lo sradicamento di alberi o l'erosione) possa portarne alcune tracce in superficie.

In relazione alla particolare conformazione del sottosuolo e a seguito di sommari accertamenti tecnici condotti dagli enti preposti (ARPA), sul fondo pende infatti l'Ordinanza Sindacale n. 06/2015, la quale, a titolo precauzionale, dispone limitazioni stringenti circa l'utilizzo del bene. Nello specifico, l'ordinanza interdice l'accesso al pubblico e vieta ogni attività di sfruttamento del suolo e del soprassuolo, inclusi il pascolo, lo sfalcio dell'erba, il taglio del legname e la raccolta dei frutti boschivi, definendo così un regime di tutela volto a limitare l'interazione diretta con l'area.

Sotto il profilo del soleggiamento, l'area si inserisce nel tipico contesto di fondovalle della Media Valle Camonica, caratterizzato da dinamiche di luce influenzate dall'orografia circostante. Il terreno, situato sul versante che da Forno Allione sale verso le pendici montuose, gode di un'esposizione prevalentemente rivolta verso il settore occidentale.

Questa collocazione geografica comporta un'illuminazione solare diretta che si concentra maggiormente nelle ore pomeridiane, mentre durante la mattinata il sito tende a rimanere più a lungo protetto dall'ombra dei rilievi posti a est. Durante i mesi invernali, la particolare conformazione della valle e l'altezza delle cime circostanti riducono

significativamente le ore di luce diretta, favorendo un clima fresco e un tasso di umidità del suolo più persistente, elemento che ha agevolato nel tempo lo sviluppo della fitta copertura di bosco alto.

4) PROPRIETA' E SITUAZIONE GIURIDICA

Sotto il profilo della proprietà, l'immobile identificato al mappale 90 del Foglio 33 appartiene integralmente al Comune di Berzo Demo. Sebbene il bene sia censito al Catasto Terreni con la qualità di "Bosco Alto", il suo regime giuridico è caratterizzato da una sovrapposizione di normative dove convergono da un lato i consueti vincoli di natura paesaggistica e idrogeologica tipici delle aree montane, dall'altro una specifica disciplina amministrativa derivante dalla storia industriale del sito. Ad oggi, la disponibilità del bene e le modalità del suo godimento sono strettamente regolate da quanto dettato dall'Ordinanza Sindacale n. 06/2015 dove tale provvedimento stabilisce una cornice gestionale entro cui ogni attività sul fondo deve essere misurata. Attualmente, le ordinarie attività produttive o estrattive sul sito sono da considerarsi in parte precluse, poiché la priorità amministrativa è rivolta al mantenimento dell'equilibrio del suolo e alla tutela del contesto circostante.

Il regime giuridico attuale non esclude tuttavia forme di collaborazione o locazione, purché orientate a finalità specifiche. La fruizione del terreno e l'avvio di attività produttive sono infatti strettamente vincolati alla presentazione di progetti che comportino o generino un diretto miglioramento del profilo ambientale del sottosuolo. In quest'ottica, il bene non si configura come un fondo agricolo tradizionale, ma come un'area di intervento e valorizzazione ambientale, dove la disponibilità del suolo è funzionale ad operazioni di gestione attiva volte a consolidare e ottimizzare l'assetto del terreno e della matrice sottostante.

5) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Comune Berzo Demo - Foglio 33 - Numero 90

Azzonamento

- Azzonamento - Ambiti naturali - boschivi - 100%

Fattibilità geologica

- Classi di fattibilità - Fattibilità geologica classe 2 Sottoclasse 2v - 43.8%
- Classi di fattibilità - Fattibilità geologica classe 3 Sottoclasse 3v - 56.2%
- Zone sismiche - Zone soggette ad amplificazione sismica litologica e geometrica - 80%
- Zone sismiche - Zone soggette a instabilità o a cedimenti 10%

Sensibilità paesistica

- Zonizzazione acustica - Classe 2 - 100%

Vincoli

- Aree rispetto 150mt di fiumi torrenti corsi acqua pubblici e relative sponde SIBA - D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1, lettera c) - Torrente Alione di Paisco e Val di Sellero - 24%
- Vincolo idrogeologico - 100%

6) DATI CATASTALI E CONSISTENZA

EDIFICIO	TERRENI/FABBRICATI	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	SUPERFICIE
A)	TERRENO	33	90	/	61.210 mq

7) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Attualmente il bene risulta libero e non locato, quindi nella immediata disponibilità della proprietà.

8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si ritiene di scegliere il criterio valutativo del più probabile valore di mercato per comparazione diretta, criterio che risulta, come riportato in tutta la letteratura estimale, il parametro principale in quanto si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni ad esso similari compravenduti o locati nel recente passato all'interno del medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Ai fini della presente valutazione, l'Ufficio Tecnico ha proceduto ad effettuare una specifica ed informale indagine di mercato presso gli operatori professionali del settore estrattivo e forestale operanti nel settore camuno, al fine di riscontrare i canoni medi applicati per superfici di analoghe dimensioni e caratteristiche geomorfologiche. Dall'analisi dei dati raccolti e dai raffronti eseguiti con le quotazioni medie per le zone agricole e industriali di riferimento, è emerso un valore locativo teorico che deve essere necessariamente ponderato in ragione della peculiare situazione giuridica e ambientale del mappale 90, ma anche delle potenzialità di recupero del sito.

Nello specifico, la determinazione del canone annuo a base d'asta tiene conto dei seguenti fattori correttivi e potenzialità d'uso:

- considerato che l'attuale vigenza dell'Ordinanza Sindacale n. 06/2015 limita le attività ordinarie ma non preclude l'avvio di specifiche operazioni di gestione del suolo e del sottosuolo, a condizione che queste siano supportate da idonei progetti di recupero e regolarmente autorizzate dagli enti preposti alla tutela ambientale e idrogeologica
- dato atto che il valore dell'area è strettamente connesso alla possibilità di una futura valorizzazione dei materiali inerti e dei residui carboniosi presenti nel sottosuolo, la cui movimentazione o eventuale recupero deve essere intesa come attività funzionale al ripristino ambientale e alla messa in sicurezza definitiva del fondo
- ritenuto che l'onere istruttorio e operativo necessario per ottenere i titoli abilitativi necessari allo sfruttamento o alla bonifica del sottosuolo rappresenti una variabile che incide sulla determinazione del canone, bilanciando il valore intrinseco dei materiali presenti con i costi di gestione del rischio ambientale
- valutato che la locazione non si configura come un mero affitto agrario ma come una concessione finalizzata alla valorizzazione di un sito complesso, dove il locatario assume un ruolo attivo nella trasformazione e nel miglioramento dello stato dei luoghi sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale.

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto e dalle risultanze della suddetta indagine di mercato informale, è possibile indicare **il più probabile valore di mercato per la locazione dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a € 6.000,00 annui.**



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Dott. Simone Rivetta