3 PERIZIA ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI SITI in LOCALITA' SINIGA - PISOGNE (BS)

DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

3.1 UBICAZIONE DEI CESPITI

Gli immobili da stimare si trovano nella frazione o località di Siniga che dista 1,47 chilometri dal comune di Pisogne.
Nel piccolo borgo, che gode di una scenografica vista dall'alto del lago d'Iseo, risiedono 33 abitanti *(vds allegati 11, 12 e 13)*.

I terreni da valutare si collocano al margine Nord-Est dell'abitato, poco al di sotto della strada comunale che conduce alla Frazione Grignaghe.

L'area ricade in zona identificata dal P.G.T. vigente quale *Piano Attuativo – "PA 21 Siniga" (vds Tavola PR.02.6 del P.G.T.)* che è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 28 luglio 2011 e approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n.40 del 29 settembre 2011.

Il valore unitario delle aree urbanizzate nelle frazioni di Pisogne, Registrato dall'Osservatorio del mercato immobiliare della camera di commercio di Brescia (listino n.1-2017), varia da un minimo di 90€/m^3 ad un massimo di 120€/m^3.

3.2 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO

Il piano attuativo n. 21 di Siniga ricomprende i terreni di cui alla sezione di Pisogne (codice G710A) – catasto dei terreni *(vds allegato n.1 delle Ispezioni)* di seguito riportati:

- fg. 1 - particella 13565 – Qualità PRATO – Classe 3 Superficie 02 are 11 ca – Reddito Dominicale 0,49€ Reddito Agrario 0,44€ - FRAZIONAMENTO del 10/06/2011 protocollo n. BS0252470 in atti dal 10/06/2011 presentato il 10/06/2011 (n. 252470.1/2011),
- fg. 1 - particella 13566 – Qualità PRATO – Classe 3 Superficie 01 are 04 ca – Reddito Dominicale 0,24€ Reddito Agrario 0,21€ - FRAZIONAMENTO del 10/06/2011 protocollo n. BS0252470 in atti dal 10/06/2011 presentato il 10/06/2011 (n. 252470.1/2011),
- fg. 1 - particella 13567 – Qualità PRATO – Classe 3 Superficie 00 are 17 ca – Reddito Dominicale 0,04€ Reddito Agrario 0,04€ - FRAZIONAMENTO del 10/06/2011 protocollo n. BS0252470 in atti dal 10/06/2011 presentato il 10/06/2011 (n. 252470.1/2011),
- fg. 1 - particella 13568 – Qualità PRATO – Classe 3 Superficie 01 are 58 ca – Reddito Dominicale 0,37€ Reddito Agrario 0,33€ - FRAZIONAMENTO del 10/06/2011 protocollo n. BS0252470 in atti dal 10/06/2011 presentato il 10/06/2011 (n. 252470.1/2011),
- fg. 1 - particella 13569 – Qualità SEMINATIVO – Classe 2 Superficie 06 are 04 ca – Reddito Dominicale 2,18€ Reddito Agrario 1,56€ - FRAZIONAMENTO del 10/06/2011 protocollo n. BS0252470 in atti dal 10/06/2011 presentato il 10/06/2011 (n. 252470.1/2011),
- fg. 1 - particella 13570 – Qualità SEMINATIVO – Classe 2 Superficie 00 are 06 ca – Reddito Dominicale 0,02€ Reddito Agrario 0,02€ - FRAZIONAMENTO del 10/06/2011

protocollo n. BS0252470 in atti dal 10/06/2011 presentato il 10/06/2011 (n. 252470.1/2011),

- fg. 1 - particella 13571 – Qualità PRATO – Classe 3 Superficie 10 are 92 ca – Reddito Dominicale 2,54€ Reddito Agrario 2,26€ - FRAZIONAMENTO del 10/06/2011 protocollo n. BS0252470 in atti dal 10/06/2011 presentato il 10/06/2011 (n. 252470.1/2011),
- fg. 1 - particella 13572 – Qualità PRATO – Classe 3 Superficie 00 are 61 ca – Reddito Dominicale 0,14€ Reddito Agrario 0,13€ - FRAZIONAMENTO del 10/06/2011 protocollo n. BS0252470 in atti dal 10/06/2011 presentato il 10/06/2011 (n. 252470.1/2011),
- fg. 1 - particella 13573 – Qualità PRATO – Classe 3 Superficie 00 are 07 ca – Reddito Dominicale 0,02€ Reddito Agrario 0,01€ - FRAZIONAMENTO del 10/06/2011 protocollo n. BS0252470 in atti dal 10/06/2011 presentato il 10/06/2011 (n. 252470.1/2011).

Si tratta di terreni in parte ancora oggi coltivati a prato disposti in prossimità di un bosco di castagni e nelle strettissime vicinanze di una piccola chiesa rupestre dedicata ai Santi Pietro e Paolo.
I mappali confinano a monte con la strada comunale (confine Est) a valle con la strada vicinale di S. Pietro (confine Ovest) a Nord con i mappali n. 862 e n. 851 e a Sud con il mappale n. 6167.

3.3.1 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il Piano attuativo approvato prevede la realizzazione di n.2 Lotti: il primo di 1133,96m^2 e un volume di 2200m^3, il secondo di 133,73m^2 privo di capacità edificatoria.
Completano la dotazione del Piano attuativo:
– un parcheggio di complessivi 126,44m^2 e lungo il suo sviluppo longitudinale un marciapiede collocato in posizione attigua alla strada comunale,
– due fasce a verde lungo i confini Nord- e Sud,
– un percorso pedonale che interconnette la strada comunale con quella vicinale di S.Pietro.

3.3.2 STATO DI CONSERVAZIONE

I terreni sono in parte coltivati a prato ed in parte lasciati incolti.

3.5 CONFORMITA' URBANISTICA

Il piano attuativo è conforme agli strumenti urbanistici vigenti e regolarmente approvato dalle autorità competenti.

3.6 DISPONIBILITA'

Gli immobili sono nella disponibilità della proprietà.

3.7 PROVENIENZA E GRAVAMI

La provenienza dei beni è riconducibile alla Trascrizione a favore del 25.10.2010 – Registro Particolare 5498 Registro Generale 7518 – Pubblico ufficiale SERIOLI ALESSANDRO Repertorio 27733/8149 del 19.10.2010 ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE.

In tale atto gli immobili oggetto della presente perizia erano identificati al catasto terreni fg.1 particella 853 consistenza 11 are 60centiare, fg.1 particella 7195 consistenza 4are 90 centiare e fg.1 particella 7196 consistenza 6are 10centiare.

Una visura storica per immobile ha stabilito che:

- la soppressione della particella 853 ha originato le particelle al fg.1 n. 13571, 13572 e 13573;
- la soppressione della particella 7195 ha originato le particelle al fg.1 n.13565, 13566, 13567, 13568;
- la soppressione della particella 7196 ha originato le particelle al fg.1 n.13569, 13570.

Gli immobili non sono gravati da IPOTECA (*vds allegato 14 ispezione ipotecaria per immobile*) e liberi da gravami fatta eccezione di quelli previsti per l'attuazione del Piano Attuativo.

3.8 COMMERCIABILITA'

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari nonché delle condizioni stagnanti del mercato si ritiene che il loro grado di appetibilità sia basso.

3.9 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Considerate le condizioni insediative e materiali delle unità immobiliari da stimare nonché le previsioni del Piano Attuativo "PA21 Siniga" si ritiene opportuno applicare il criterio comparativo. Ritengo che questo metodo riesca nel modo più corretto ed aderente alla realtà ad attribuire un probabile valore di vendita alle predette unità immobiliari.

3.10 VALUTAZIONI

3.10.1 DETERMINAZIONE del probabile VALORE di MERCATO degli IMMOBILI

Facendo riferimento alle schede della pagina che seguono si possono fare le seguenti considerazioni:

- la consistenza degli immobili è stata determinata facendo riferimento a quelle contenute nel Piano Attuativo approvato;
- il valore unitario attribuito ha tenuto conto di quelli medi registrati dal "listino dei valori degli immobili n. 1/2017 edito dalla camera di commercio di Brescia;
- il valore attribuito ha tenuto in considerazione le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Dalle considerazioni in precedenza espresse e in relazione al grado di appetibilità e collocabilità degli immobili sul mercato si ritiene congruo un valore complessivo pari a € 100.000,00.

PIANO ATTUATIVO n.21 - località SINIGA - PISOGNE (BS)

Catasto terreni - Fg. 1 particelle n.13565, 13566, 13567, 13568, 13569, 13570, 13571, 13572, 13573.

A) Valore area con destinazione residenziale	
Volume assegnato al Piano Attuativo n.21, località Siniga	2400 mc
Valore unitario di mercato (90 / 120 €/mc)	90 €/mc
	€ 216.000,00
B) Costi da sostenere per urbanizzazioni	
(secondo computo metrico estimativo agli atti della convenzione (deliberazione del C.C. n.40 del 29/09/2011)	
Costo opere di urbanizzazione primaria	€ 108.000,00
monetizzazione degli standard	€ 9.647,50
spese di segreteria	€ 1.000,00
	€ 118.647,50
VALORE = A-B	**€ 97.352,50**
VALORE ARROTONDATO	**€ 100.000,00**

3.11 CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto caratteristiche e stato degli immobili in questione e determinato:

- la loro consistenza;
- il prezzo di base per la vendita secondo le condizioni proprie degli stessi e quelle del mercato per beni dalle caratteristiche analoghe.

Spero di aver risposto in modo esauriente e con sufficiente chiarezza ai quesiti richiesti.

3.12 ALLEGATI

Allego alla presente:

- *allegato 11 – estratto stradario Pisogne – fonte google maps*
- *allegato 12 – estratto ortofotogrammetrico scala 1:10.000 – fonte geoportale della Regione Lombardia*
- *allegato 13 – estratto mappa e visure catastali storiche per immobile*
- *allegato 14 – ispezioni ipotecarie per immobile*
- *allegato 15 – documentazione fotografica a colori*
- *allegato 16 – estratto P.G.T. vigente - Tavola P.02.3, documentazione inerente il P.A. 21 Siniga*

Pisogne, lì 28-11-2017

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
ARCHITETTO GHIRARDELLI SERGIO N. 1651