



Comune di San Gervasio Bresciano

Provincia di Brescia

PERIZIA ESTIMATIVA DI LOTTO DI AREA RESIDENZIALE IN VIA VINCENZO PARISI



Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Sommario

1.1	OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	3
1.2	UBICAZIONE	3
1.3	DESCRIZIONE	3
1.4	PROPRIETÀ e INVENTARIAZIONE	4
1.5	INQUADRAMENTO URBANISTICO	4
1.5.1	ESTRATTO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
1.6	DATI CATASTALI	5
1.7	CONSISTENZA	5
1.8	STATO DI MANUTENZIONE	5
1.9	DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE	5
1.10	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	5
1.10.1	VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA.....	5
1.10.2	EPOCA DI RIFERIMENTO DI REDAZIONE PERIZIA.....	5
1.10.3	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (VIRTUALIZZATA)	5
1.10.4	MERCATO OMOGENEO DI RIFERIMENTO	6
1.10.5	BENI AFFINI A QUELLO DA VALUTARE SIA PER LE CARATTERISTICHE SIA PER L'APPREZZAMENTO ALL'INTERNO DEL MERCATO DI RIFERIMENTO.....	6
1.10.6	PREZZO UNITARIO RILEVATO DAL MERCATO.....	6
1.11	NOTE E RIDUZIONI	7
1.12	CONCLUSIONI	7

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

1.1 OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione relativa al lotto di area sito in Comune di San Gervasio Bresciano Via Vincenzo Parisi s.n.c. di proprietà del Comune di San Gervasio Bresciano, ha per scopo la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data odierna, per la futura vendita e, specificatamente, per la determinazione della base d'asta da assoggettare a pubblico incanto.

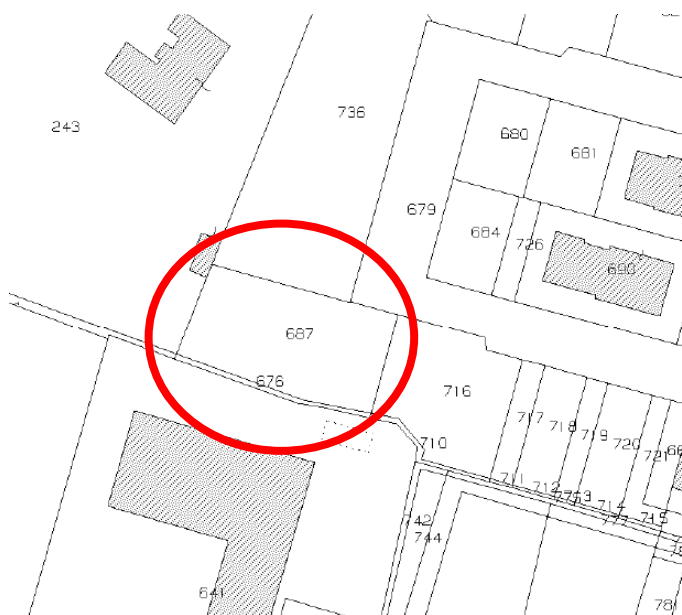
L'immobile è stato inserito nel Documento Unico di Programmazione anno 2022.

Lo stato di fatto e la consistenza sono stati verificati attraverso la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico, incaricato per la redazione della presente valutazione estimativa ed a seguito di opportuno sopralluogo in loco effettuato in data odierna dal sottoscritto tecnico.

1.2 UBICAZIONE

Il lotto di area si trova nel Comune di San Gervasio Bresciano Via Vincenzo Parisi s.n.c. senza numero civico.

Di seguito si riporta la mappa identificativa dell'area e dell'ubicazione dell'immobile oggetto di stima:



1.3 DESCRIZIONE

Il lotto di area pianeggiante a forma rettangolare ha accesso in angolo nord est dalla strada di lottizzazione in corso di realizzazione indi da Via Vincenzo Parisi, per collegarsi in ultimo a via Michelangelo.

Si trova in zona prevalentemente vocata a residenza, nelle immediate vicinanze è presente il polo scolastico con cui confina in lato sud.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

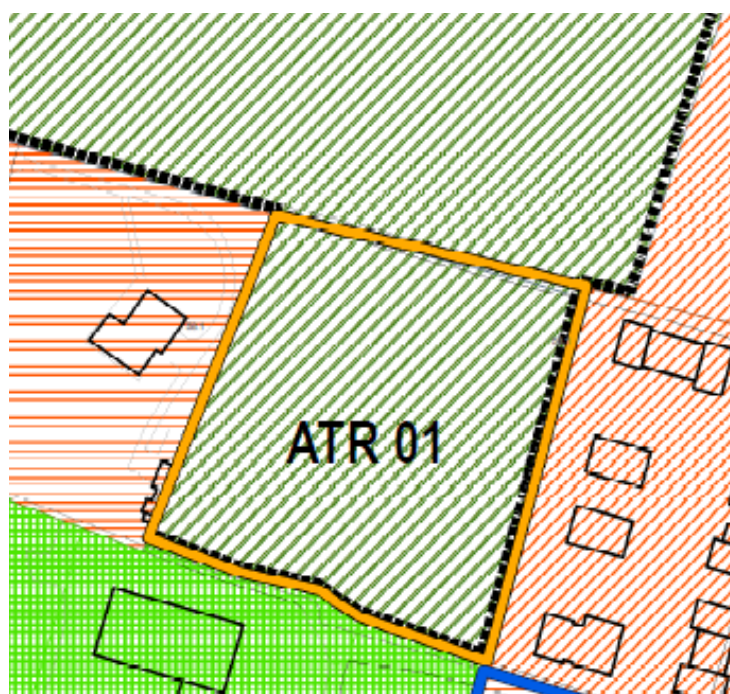
Zona di pregio in quanto sono realizzate esclusivamente villette unifamiliari/bifamiliari massimo quadrifamiliari.

1.4 PROPRIETÀ e INVENTARIAZIONE

L'immobile è in proprietà del Comune di San Gervasio Bresciano dal 27/04/2021, in forza di atto di cessione dell'area a rogito notaio Paola Esposito n. 52230/23389 registrato e trascritto a Brescia in data 11/05/2021 ai n.ri 22335 RG/ 14790 RP atto derivante dalle pattuizioni di cui alla convenzione urbanistica del 05/09/2012 n. 44140/17316 di repertorio notaio Paola Esposito registrata a Verolanuova il 10/09/2012 al n.2861 Serie 1T, trascritta a Brescia il 10/09/2012 ai n.ri 31430/21457.

1.5 INQUADRAMENTO URBANISTICO





1.5.1 ESTRATTO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Ambiti residenziali consolidati (AR):

-  Ambiti residenziali consolidati ad alta densità
-  Ambiti residenziali consolidati a media densità
-  Ambiti residenziali consolidati a bassa densità
-  Verde privato

INDICAZIONI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DA DOCUMENTO DI PIANO NON CONFORMIZZANTI IL REGIME DEI SUOLI (MERA RICOGNIZIONE)

-  **ATR** Ambiti di trasformazione residenziali (ATR)
-  **ATr-T** Ambiti di trasformazione per lo sviluppo turistico residenziali- turistica (ATr-T)
-  **PII** Programmi integrati di intervento (PII)
-  **SUAP** Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)
Ambiti da sottoporre a procedura SUAP (DPR.160/2010 già DPR.447/98) da approvarsi in Variante al Ddp

Il lotto è inserito nel Piano di Governo del Territorio come “**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**” **DENOMINATO ATR01** in corso di attuazione Convenzionato con atto del 05/09/2012 n. 44140/17316 di repertorio notaio Paola Esposito registrato a Verolanuova il 10/09/2012 al n.2861 Serie 1T, trascritto a Brescia il 10/09/2012 ai n.ri 31430/21457 in particolare all'interno del Piano di attuazione ATR01 il lotto in oggetto è stato individuato quale Area Verde.

A seguito di variante urbanistica adottata Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 14bis della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

30/06/2021 e successivamente approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 01/10/2021 il lotto di area in oggetto è stato oggetto di trasferimento di volumetria,

- Indice di edificabilità **0,75**
- H max: **8,00**
- Rapporto di verde profondo: **20%**
- Destinazioni ammissibili: Residenziale

1.6 DATI CATASTALI

Il lotto di area, corrispondente a mq 941,00 è catastalmente identificato nel NCT a:

- **Foglio 2 mappale 687** sem. irrig. Cl.1 di mq. 899 mq RD €. 9,75 – RA €. 9,75
- **Foglio 2 mappale 676** rel acq es mq.42 Relitto acque

1.7 CONSISTENZA

La superficie è stata desunta dalle rilevanze catastali ed ammonta a complessivi mq 941.

1.8 STATO DI MANUTENZIONE

Il lotto attualmente è parzialmente recintato.

1.9 DISPONIBILITA DELL'IMMOBILE

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

1.10 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si ritiene di scegliere il criterio valutativo del più probabile valore di mercato per comparazione diretta.

1.10.1 VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, venduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

1.10.2 EPOCA DI RIFERIMENTO DI REDAZIONE PERIZIA

La perizia è stata redatta nel mese di agosto dell'anno 2022.

1.10.3 CONSISTENZA RAGGUAGLIATA (VIRTUALIZZATA)

Per permettere di avere una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto all'utilizzo principale e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. Ciò si ottiene, come da prassi, applicando dei coefficienti di virtualizzazione alle superfici lorde

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

precedentemente indicate. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, ad altra fonte di settore riconosciuta (ad esempio Appendice per le stime del Consulente immobiliare) ovvero alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento. È fondamentale tuttavia evidenziare, piano per piano, diversificando anche la destinazione d'uso e il parametro di virtualizzazione utilizzato.

1.10.4 MERCATO OMOGENEO DI RIFERIMENTO

La zona di riferimento delle fonti prese in considerazione è: il solo Comune di San Gervasio Bresciano

Tipologia prevalente: vendite di aree edificabili inserite in Piano di lottizzazione già effettuate e beni immobili proposti in vendita;

1.10.5 BENI AFFINI A QUELLO DA VALUTARE SIA PER LE CARATTERISTICHE SIA PER L'APPREZZAMENTO ALL'INTERNO DEL MERCATO DI RIFERIMENTO

Sono stati presi in considerazione lotti di aree aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

1.10.6 PREZZO UNITARIO RILEVATO DAL MERCATO

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico/comparativo.

Si dovrebbe giungere al prezzo unitario che più si avvicina al valore di mercato del bene oggetto della valutazione.

Nella tabella sotto rappresentata si sintetizzano i valori di riferimento dei beni presi dalle offerte immobiliari. Inoltre vengono riportati i valori riportati in vari siti web di agenzie immobiliari e desunti da atti di vendita effettuate e registrate presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, per il Comune di San Gervasio, zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione.

DESTINAZIONE	FONTE MERCATO IMMOBILIARE SITI WEB IMMOBILIARI	FONTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI		€ MEDIA
AREE FABBRICABILI	€. 99.000 per 1100 mq = 90,00 €/mq	€. 58.945 per 697 mq = 84,57 €/mq		€. 87,285
AREE FABBRICABILI	€ 181.000 per 2270 = 79,74 €/mq	€. 61.059 per 722 mq. = 84,57 €/mq		€. 82,155
AREE FABBRICABILI	€. 60.000 per 740 = 81,08 €/mq	€. 79.475 per 935 mq. = 85,00 €/mq		€. 83,04

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

			Media complessiva	€. 84,16
--	--	--	--------------------------	-----------------

I valori derivano dal periodo più recente disponibile per le varie fonti rispetto al momento di redazione della perizia.

Come prezzo unitario per la presente stima si è considerato il valore pari ad 84,00 €/mq (ottantaquattro euro al metro quadrato).

La ricerca di mercato è stata svolta sui siti immobiliare.it, tecnocasa.it analizzando vari beni attualmente in vendita nonché tramite.

1.11 NOTE E RIDUZIONI

Considerato che il lotto è inserito in piano di lottizzazione per il quale sono in possesso dell'amministrazione adeguate coperture fidejussorie relative alle opere di urbanizzazione non si ritiene di applicare alcuna percentuale di riduzione

1.12 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato ordinario dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari ad **€ 79.044,00 (diconsi euro settantanovemilaquarantaquattro/00).**

San Gervasio Bresciano, 04/08/2022



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Silvia Migliorati
(Firmato digitalmente)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa