

A. Elenco delle inserite nell'elenco dei beni oggetto di valorizzazione

Qui di seguito vengono riportate le descrizioni dei vari immobili e i relativi valori di stima inseriti nel piano delle alienazioni.

L'immobile è edificato su una schiera di box ed è composto da un soggiorno, camera, disimpegno e bagno per una superficie utile di mq 46,20 oltre a 20,30 mq di balcone e posto auto di mq 20 scoperto.

L'immobile è ubicato nella frazione di Grignaghe, realizzato negli anni sessanta, adibito in passato a scuola elementare - materna. Il fabbricato ha la struttura portante in pietra - cemento armato, solai in laterocemento, partiture interne in laterizio, il tetto a falde inclinate in laterocemento, copertura in tegole di cotto. Si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto al piano terra da locali ex asilo di mq 122,85 circa e da un piano primo con n. 2 ex aule e servizi per mq 122,85 circa, (totale di mq 245,70). Il fabbricato è in mediocre stato di conservazione e manutenzione. E' ammesso il cambio d'uso previo presentazione di progetto di adeguamento funzionale dei locali nel rispetto delle norme igienico edilizie vigenti in materia. Gli impianti e le reti tecnologiche sono soggette a sostituzione integrale. Sono ammessi box interrati pertinenziali agli alloggi.

Il sedime oggetto di alienazione e pertinenza del Fabbricato adibito ad ex Scuola Elementare - Materna, sito nella frazione di Grignaghe. L'area viene venduta con il fabbricato. L'area a valle è soggetta, probabilmente a servitù di

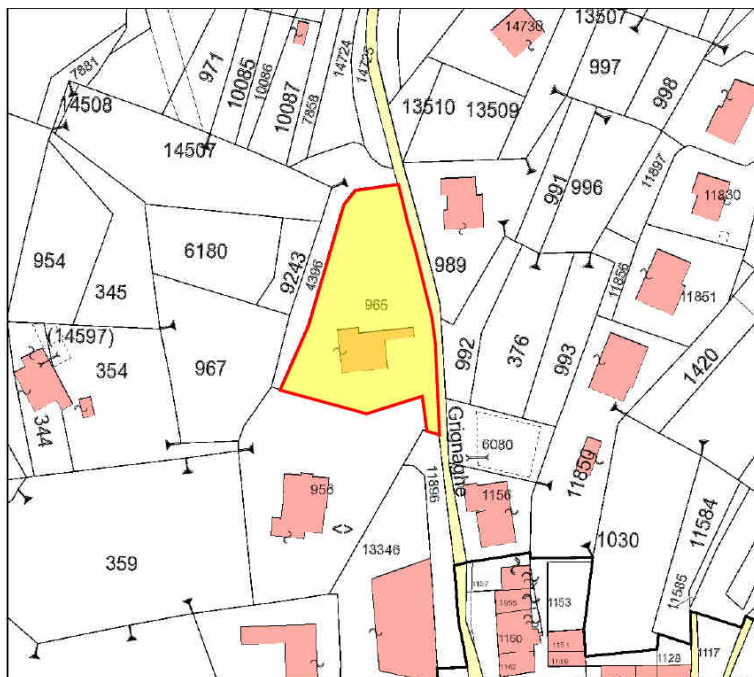
passaggio rete fognaria alla quale è allacciato il fabbricato. L'area è urbanisticamente individuata come "Unità del paesaggio B 1.2 - Tessuto residenziale strutturato della montagna". L'indice di edificazione è pari a mc/mq 0,8 se con intervento edilizio diretto; invece, previo redazione di Piano Attuativo l'indice edificatorio viene portato a 1,2 mc/mq.

Area residua edificabile - Via Imavilla

Una porzione di sedime oggetto di alienazione ha potenzialità edificatoria e può essere utilizzata. Se viene redatto il P.A. il suo indice edilizio aumenta e, nel rispetto delle distanze da confini, strade fabbricati ecc, l'area può essere oggetto di ulteriore edificazione, previo sottoscrizione di convenzione urbanistica. L'area viene in ogni caso venduta a corpo con il fabbricato.

IL COMPLESSO È COMPOSTO DAI MAPPALI 965 - 4396-9243 DEL FOGLIO 1/9.

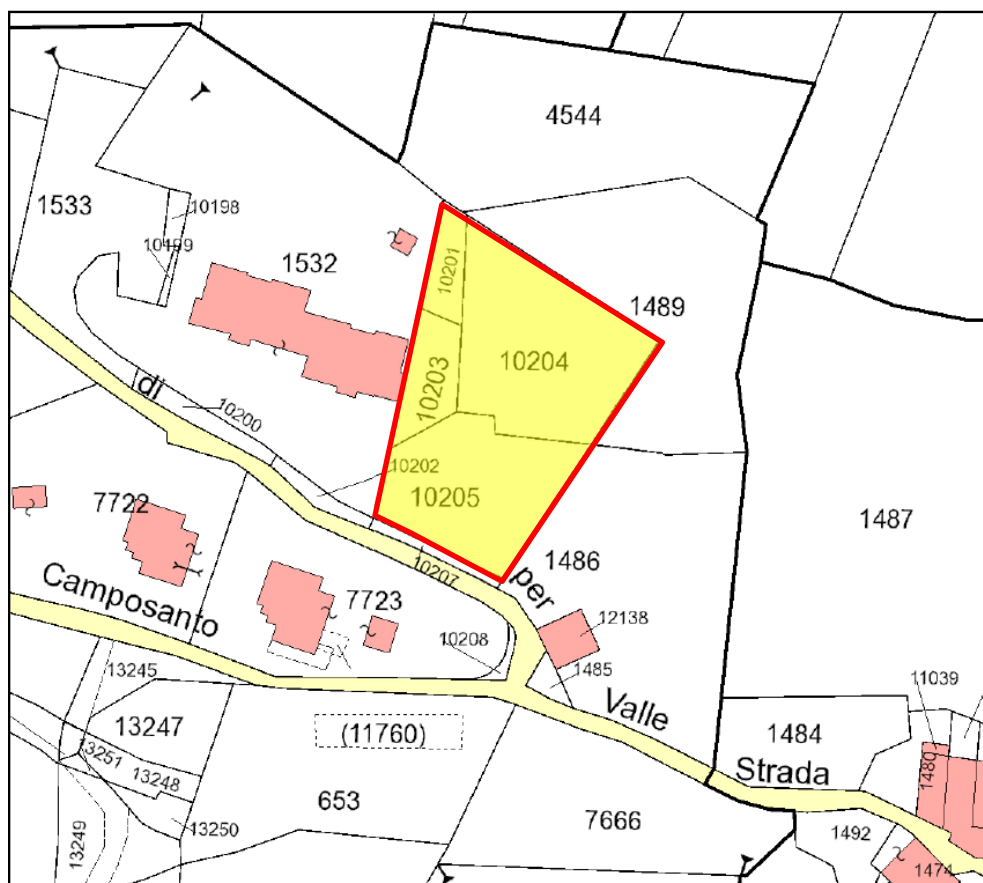
STIMA a corpo € 150.000,00 - (Anno di stima 2015)



Area edificabile in Fraine

L'immobile è ubicato nella frazione di Fraine, ha una superficie castale di circa mq 1.890. Nel P.G.T. vigente è classificata per il 75% come " B 1.2. Tessuto semistrutturato della montagna " con indice 0,8 mc/mq o, in caso di P.A. la cubatura assentibile è pari a 1,2 mc/mq. Il restante 25% è classificato b1.4 Verde Privato della montagna, senza volumetria. L'area è urbanizzata, servita da strada di accesso asfaltata. L'area ha una servitù di passaggio pedonale sui lotti sottostanti 4544 e 1489 che non preclude l'edificabilità del lotto. Il fabbricato ex Cooperativa è a confine della proprietà comunale; è possibile concordare ampliamento in aderenza e/o arretramento di mt 10 dei costruendi nuovi fabbricati. L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

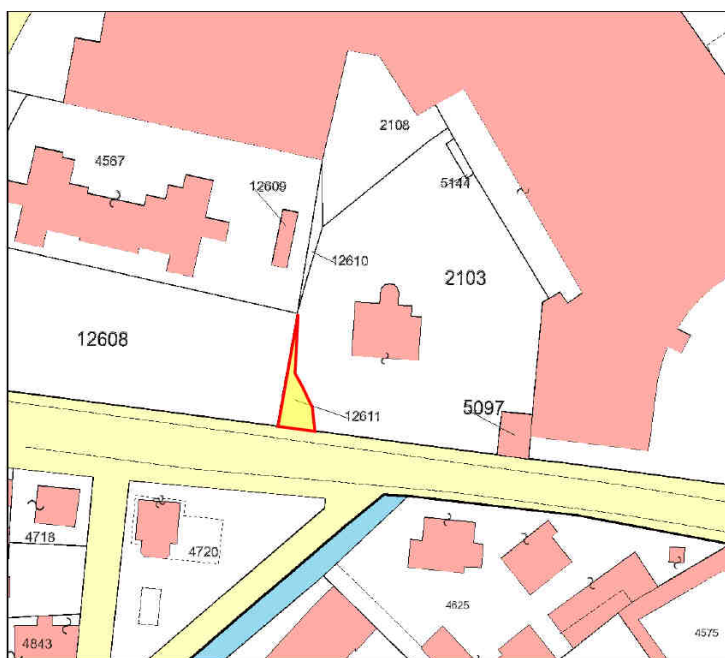
STIMA a corpo € 83.350,00 - (Anno di stima 2015)



Area in Via Rimembranze ex Scuola Elementare

L'immobile è ubicato nel capoluogo Pisogne in Viale Rimembranze è attualmente occupato dalla proprietà confinante. Il comune è a conoscenza dell'errore catastale dopo presentazione di frazionamento per i parcheggi del Centro Commerciale. La superficie catastale è così individuata: Catasto Urbano - mappale n° 12610 di mq 60 - n° 12611 di mq 131 per complessivi mq 191. L'area è individuata nel PGT come A.1.8 Verde Privato - Edificazione non permessa. Area già recintata.

STIMA a corpo € 15.250,00 - (Anno di stima 2015)

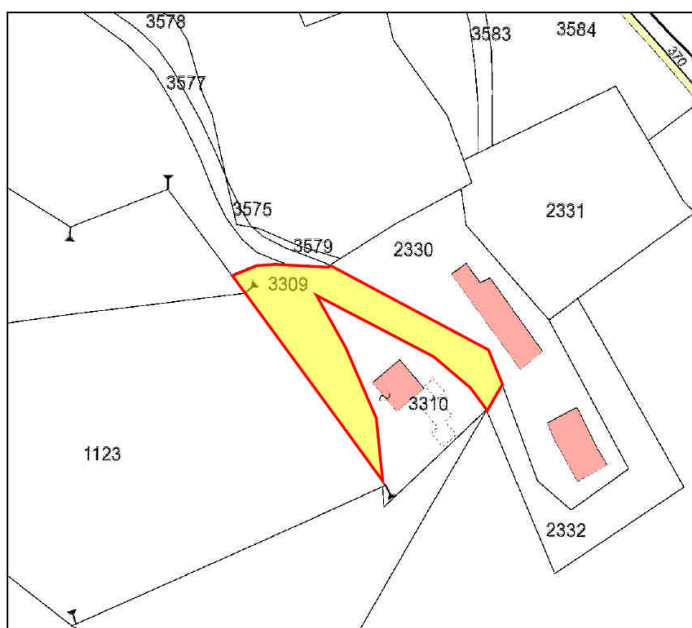


Vendita area in Località Falghere

L'area è collocata in adiacenza alla vecchia scuola elementare di Falghere (già alienata in passato a privato). La destinazione urbanistica nel P.G.T. è: B.4.1. Passabocche (zona agricola). L'area fa parte di un terreno di proprietà comunale di mq 1.050; la sua vendita ne permette l'accorpamento e l'uso pertinenziale al fabbricato abitativo permettendone l'edificazione di box pertinenziale. L'area ha quindi una specifica capacità insediativa che ne aumenta il valore.

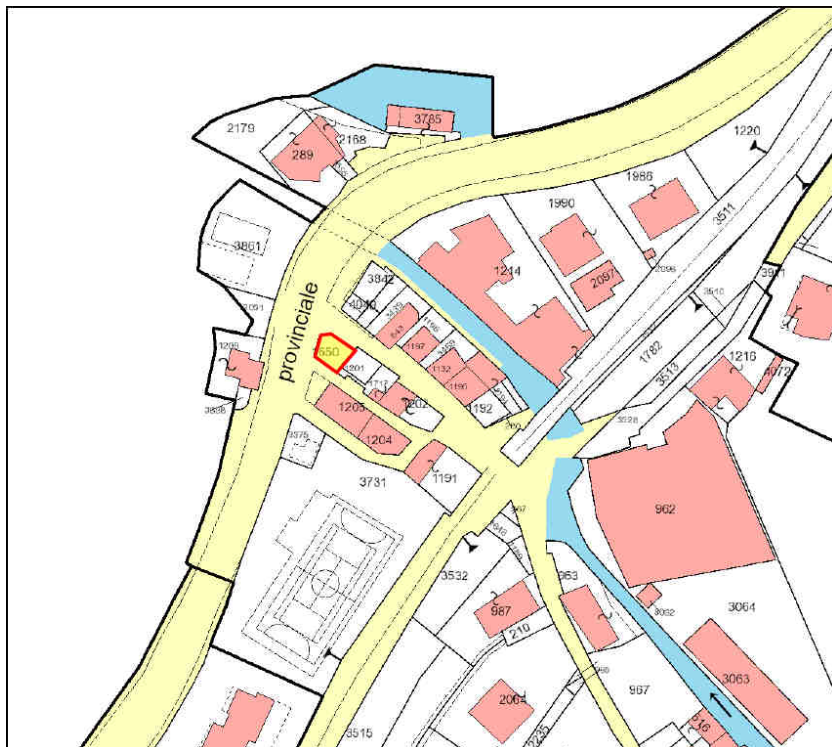
STIMA a corpo € 10.000,00 - (Anno di stima 2015)

SOLO PORZIONE NON TUTTO IL MAPPALE

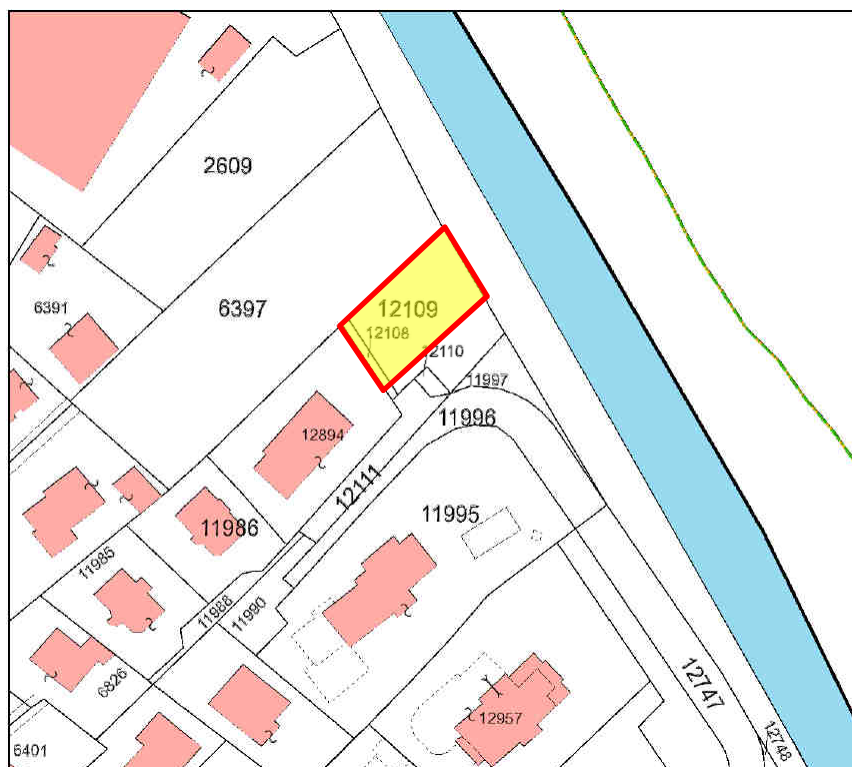


Area in Unità di paesaggio A.1.1. Nuclei di antica formazione in Frazione Govine

L'area è ubicata nella frazione di Govine (parte del mappale 1650), ha una superficie complessiva di circa mq 14. Nel P.G.T. vigente è classificata come A 1.1. Nuclei di antica formazione ". L'area è urbanizzata. L'area è sottoposta a Vincolo BB.AA.

STIMA a corpo € 1.400,00 - (Anno di stima 2015)**Area in Via Teresio Olivelli in Gratacasolo.**

L'immobile è ubicato nella frazione di Gratacasolo. E' un'area acquisita dal comune come standard di un P.L. convenzionato nel 2005. Attualmente è destinata a parcheggio (che rimane pubblico) e a verde pubblico non attrezzato. Si è provveduto, con la variante al PGT del 2014 a destinare parte dell'area a: "A.1.3. Tessuto residenziale semistrutturato" per complessivi circa mq 350. L'edificazione non permessa, ma il volume è utilizzabile per ampliamenti dei fabbricati contermini.

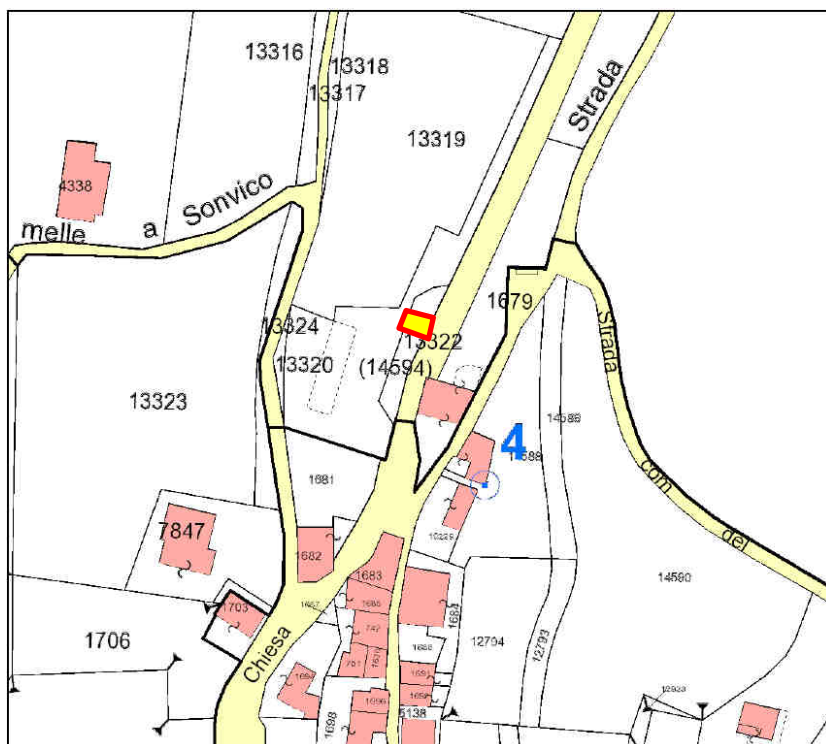
STIMA a corpo € 35.000,00 - (Anno di stima 2015)

SOLO PORZIONI DEI MAPPALI

Parcheggi Coperti in Sonvico (Ex P.L. N° 23)

Sul mappale 14594 foglio 5 è stato realizzato dal lottizzante un manufatto (porticato) adibito a parcheggio pubblico, con copertura verde, con possibilità di chiusura con basculanti e apposizione di tavolato divisorio. Il lotto individuato è di mt 2,95 x 5,50 di profondità, e altezza media mt 3,20. La porzione è venduta a corpo e sarà oggetto di frazionamento e lavori edili mancanti previo presentazione di CILA. Il box va reso pertinenziale a edifici siti in Sonvico superiore e/o Inferiore. (per accedervi deve essere costituita la servitù di passaggio sul mappale 13321).

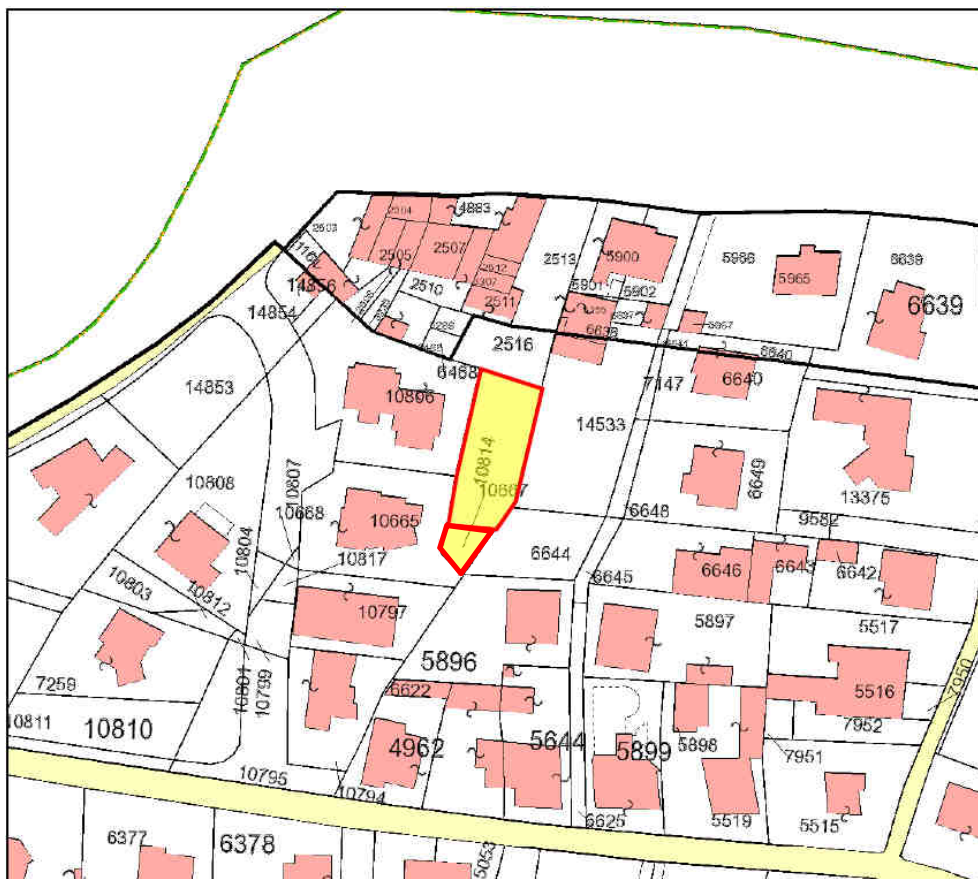
STIMA a corpo €/cad 14.000,00 - (Anno di stima 2015)



Area soggetta a Preventivo Piano di Lottizzazione - (N° 2 PA) in Via Nino Bixio - Gratacasolo

L'immobile è ubicato nella frazione di Gratacasolo. E' un'area acquisita dal comune come standard di un P.L. convenzionato nel 1996. Attualmente è destinata a verde pubblico non attrezzato. Si è provveduto, con la variante al PGT del 2014 a destinare parte dell'area a: "A.1.3. Tessuto residenziale semistrutturato" per complessivi circa mq 749. L'edificazione avviene previo accordo con un solo lotto di altra proprietà perché occorre definire l'accesso da Via Bixio, oltre alla posa di tutte le reti tecniche. Gli standard da cedere sono da valutare in sede di progettazione (monetizzazione permessa).

STIMA a corpo € 50.000,00 - (Anno di stima 2015)



Fabbricato e area ex demanio in via Govine sul Lungo Lago

Identificazione dell'immobile oggetto di stima.

I dati catastali dell'immobile, interessati dalla presentazione della perizia di stima, sono esattamente:

C.T. Sez. TOL fgl. 9 mapp. 2179 mq. 260 Ditta: DEMANIO DELLO STATO

N.C.E.U. Sez. To. Fgl. 8 mapp. 2168 Via Govine, 4 Piano T,1, 2 cat. A/7 cl. 4 vani 2,5 rendita € 142,03 Ditta: Demanio dello Stato

La porzione immobiliare è ubicata nella zona centrale dell'abitato del Comune di Pisogne, nelle immediate vicinanze della SP 1(ex SS 510) ; si raggiungono comodamente tutti i servizi essenziali, quali municipio, supermercati, negozi, farmacie. Giova precisare che l'area e la porzione di edificio in oggetto, sono oggetto di causa civile tra Ministero Finanze contro Spatti Ercole (utilizzatore); già nel 1990, il Giudice incaricato, ha richiesto una CTU al Geom. Bargnani, che nella sua relazione, risulta chiaramente aver definito che l'area di proprietà demaniale, in contraddittorio con i tecnici di parte, ha una superficie complessiva di mq. 295,06; mentre la costruzione realizzata su suolo demaniale è pari a mq. 76,73. La porzione di fabbricato, consiste in parte di vano scala, e piccola porzione di soggiorno a piano rialzato, mentre a piano seminterrato, parte di autorimessa e vano scala. La zona è in cui si trova l'immobile oggetto di stima, è completamente urbanizzata, con presenza di fabbricati di tipo residenziale, che confinano con l'abitazione.

Si trova in zona pregevole, confinante direttamente con il Lago, in area turistica lungo la passeggiata nella zona pedonale del paese.

Criterio di stima e valutazione

Qualunque stima di immobile ha lo scopo di determinare il valore venale dello stesso, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbe l'immobile, se immesso sul mercato in libero commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Non è il caso di questa stima, che, comunque, difetta della mancanza di libero mercato e soprattutto, non è una vendita di immobile intero, ma porzione **non separabile** di immobile di maggiori dimensioni.

Pertanto, sarebbe equo un ragionamento che prescinde dai valori di mercato, ma tiene conto dei valori di costo.

A- Metodo di stima del valore catastale

Pertanto, presupponendo che una costruzione in buono stato nel comune di Pisogne centro, ha un costo di € 1600,00/mq, e che lo stesso edificio ha un costo di costruzione di € 1475,00/mq, si deduce facilmente, che il terreno ha un costo/valore di € 125,00/mq:

€/mq. 125 x 76,73 = **€ 36.882,00**

Il suddetto valore, a cui si è pervenuti avendo debitamente considerate le peculiarità del bene, risulta pienamente compatibile con il mercato, considerando sia le peculiarità dello stesso, sia la posizione, la vetustà e le condizioni manutentive. Per quanto relativamente invece, alla porzione di fabbricato, si precisa che **lo stesso non è autonomamente utilizzabile, presenta finiture ormai obsolete e la sua vetustà supera abbondantemente i 30 anni**, non si ritiene che il suo valore possa essere superiore al valore catastale così calcolato:

rendita catastale € 142,03 x 1,05 x 160 = **€ 23.861,04**

Sommando i valori, risulta che le porzioni di immobili di proprietà del Demanio dello Stato identificati a Catasto con i mapp. 2179, 2168 hanno un valore pari ad **€ 60.743,00**.

B- Metodo di stima del valore di costruzione e commerciale.

Analogamente è possibile procedere alla verifica del valore in precedenza quantificato assumendo come riferimento il costo di produzione del bene.

Essendo una porzione di immobile della superficie lorda di pavimento pari a (2,70 x 6,60 + 1,20 x 3,80) x 3 piani abitabili, oltre alla terrazza quantificabile nella superficie di circa 16x4/2+3,4x2,6+7x1 = 47,84 mq (valutabile al 25%) e al ripostiglio nell'interrato quantificabile in una superficie di circa 3x2,6+14x1,6/2=19,00 mq (valutabile al 50%).

Non avendo finiture di pregio il valore commerciale a nuovo può essere ragionevolmente valutato in 1.800 €/mq

Valore commerciale a nuovo della porzione residenziale:

piano terra	22,38 x	€/mq 1.800 =	€ 40.284,00
Piano primo	22,38 x	€/mq 1.800 =	€ 40.284,00
Piano sottotetto	22,38 x	€/mq 1.800 =	€ 40.284,00
Piano seminterrato	19,00 x	€/mq 900 =	€ 17.100,00

Valore commerciale a nuovo della terrazza : 47,84 x 1.800 €/mq x 25% = 21.528,00

Totale a nuovo: € 159.480,00

C- Media dei valori stimati

$(€ 60.743,00 + € 79.740,00)/2 = € 70.241,50$ arrotondato a **70.000 Euro**

[illegible]

Area stradale in via Trisanda n. 47 a Toline

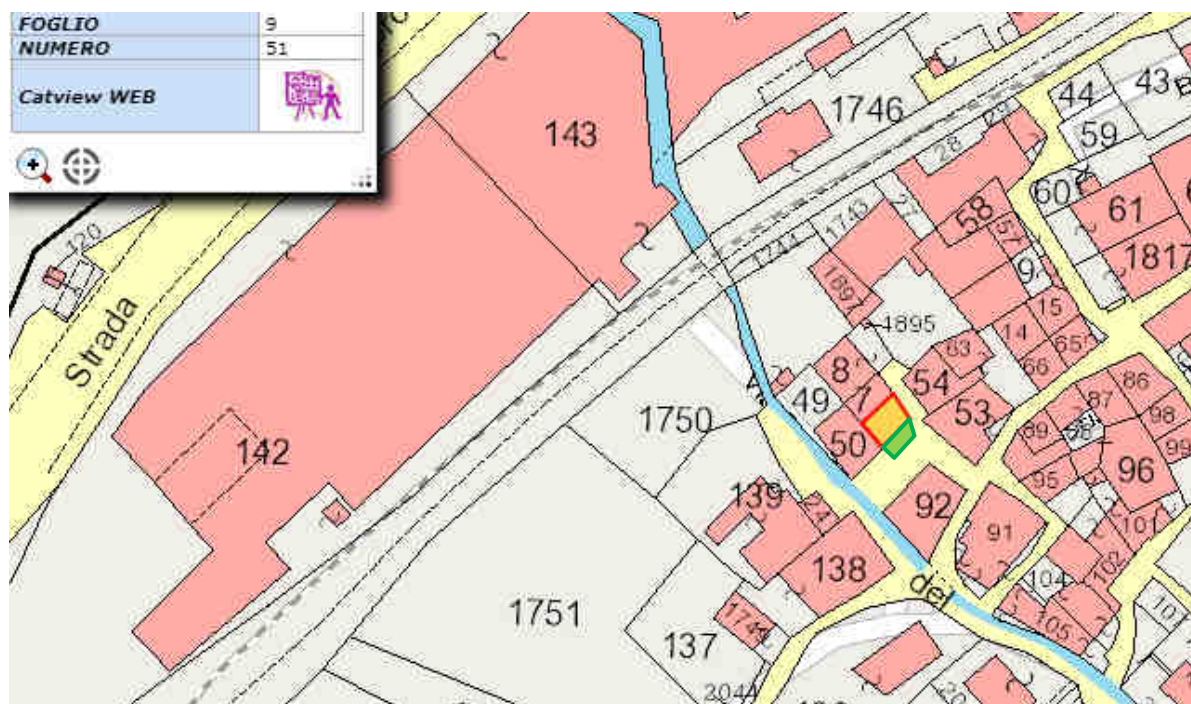
Identificazione dell'immobile oggetto di stima.

L'area è ubicata in via Trisanda n. 47° Toline.

Si tratta in effetti dell'ampliamento di un'area già concessa al Sig. Tempini Giancarlo, legale rappresentante della società Clamor s.r.l. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 26/01/2016.

L'area richiesta è pari a ulteriori 5,85 mq che sommati all'area oggetto della prima alienazione (richiesta al prot. 9751 del 07/08/2015) fornisce il totale di mq 11,42 (come da richiesta al prot. 1982 del 09/02/2018).

La porzione di area è posizionata catastalmente sul sedime stradale in adiacenza con il mappale n. 51 del foglio n.9



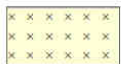
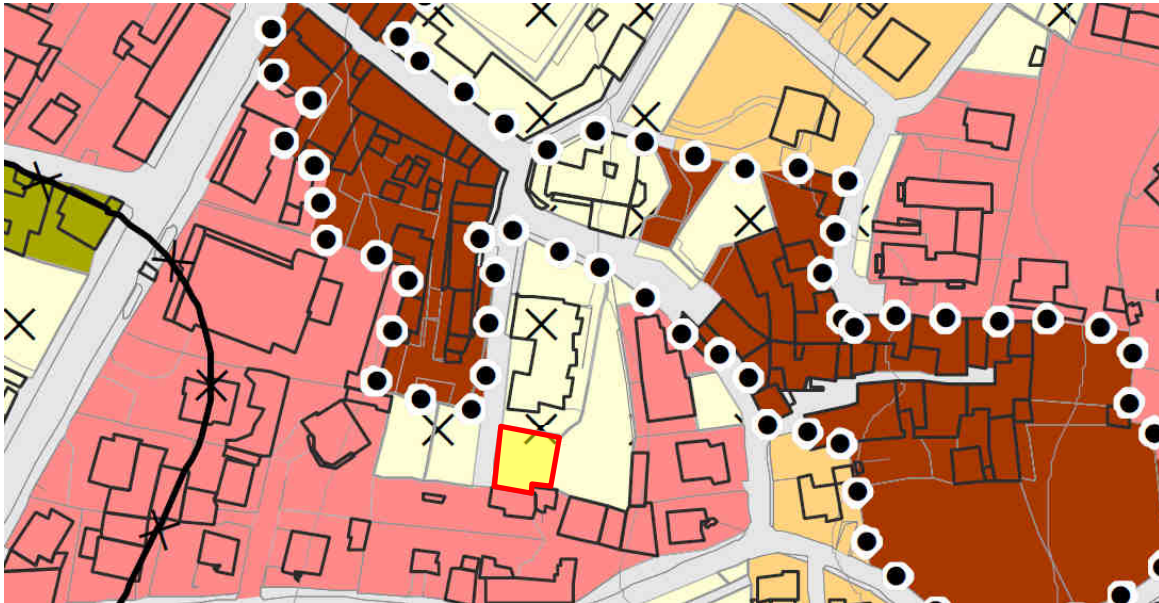
Area a Gratacasolo – via San Zenone

Identificazione dell'immobile oggetto di stima.

L'area è ubicata nella frazione di Gracasolo tra via San Zenone e via Mistrali.

Si tratta di un'area destinata a Verde pubblico per una superficie di circa 300 mq.

Il frazionamento catastale dell'area sarà a carico dell'acquirente così come, solitamente, le spese dell'atto di rogito.



Dotazioni pubbliche o di uso pubblico

STIMA a misura (sul frazionamento) € 30.000,00 (pari a €/mq 100,00 x 300 mq)

B. Elenco delle aree e immobili oggetto di permuta

Vengono qui di seguito indicate inoltre le aree e gli immobili che saranno o che sono state oggetto di permuta.

Permuta area per realizzazione e completamento marciapiede su Via A. Valeriana

Trattasi di permuta con cessione al comune di area per formazione marciapiede su Via Antica Valeriana da parte del privato. Il comune a compensazione intende permutare il sedime antistante la proprietà oggetto di alienazione per una superficie di circa mq 118. Per compensare il valore della superficie dell'area, viene formalizzato il pagamento dell'area o in alternativa la realizzazione di opere per la sistemazione e lo spostamento delle recinzioni esistenti.

Permuta di area pista ciclabile Via S. Gerolamo (Accordo Bonario del 29.02.2012)

In fase di realizzazione da parte del comune della pista ciclabile Pisogne - Via S. Gerolamo, si è provveduto a permutare un'area di proprietà privata. Il privato ha accettato di realizzare opere compensative (muri di sostegno della pista, recinzione, le reti tecniche di adduzione alla proprietà e realizzazione di passo carrale (area di proprietà comunale ma con diritto di passo per entrambe le parti). Il privato ha ceduto mq 78 di area per formazione della pista ciclabile. Il privato ha ottenuto un'area di circa mq 135, regolarmente compensata dal costo delle opere eseguite. L'area era destinata totalmente a standard; con la variante al PGT del 2014 l'area è diventata A.1.3 - Tessuto residenziale semistrutturato, quindi con capacità edificatoria. La spesa del frazionamento sono a carico del privato, così pure quelli di cessione e acquisizione delle rispettive aree in permuta.

Permuta di area Via Caggioli (accordo bonario del 10.07.2004)

In fase di realizzazione da parte del comune dell'attuale Via Caggioli (opera pubblica del 2004), si è sottoscritto di permutare delle aree con diversi proprietari. Il privato ha accettato le permuta previa sottoscrizione di accordo bonario del 10.07.2004. Il comune è diventato proprietario di alcuni mappali da permutare solo con atto notarile del 31.03.2014 redatto dal Segretario Comunale. La spesa del frazionamento sono a carico del privato, mentre le spese della permuta sono compensate tra le parti in fase di rogito. Con la presente si sdemanializzano a favore del privato i mappali: 14121 (parte circa mq 83) - mappale 14123 di mq 92 - per un totale di mq 178 circa (salvo più esatta misurazione). Il comune acquisisce dal privato i seguenti mappali (superficie catastale): 14139 di mq 19 - 14137 di mq 108 - 14138 di mq 49. I mappali 14136 di mq 96 e 14129 di mq 559 saranno oggetto di permuta appena acquisito da altri privati le aree.

C. Immobili oggetto di valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici

Si fa inoltre presente che nel presente elenco sono esclusi gli immobili inseriti nel "Programma per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici" adottato con Deliberazione di **Consiglio Comunale n. 6 del 06.03.2018**, alla quale si rimanda, ai sensi della Delibera di Giunta Regionale 29 dicembre 2016 - n. X/6072 "Modalità attuative dell'alienazione e valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici ai sensi dell'art. 28 comma 1 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi»";

D. Altri immobili oggetto di valorizzazione e dismissione

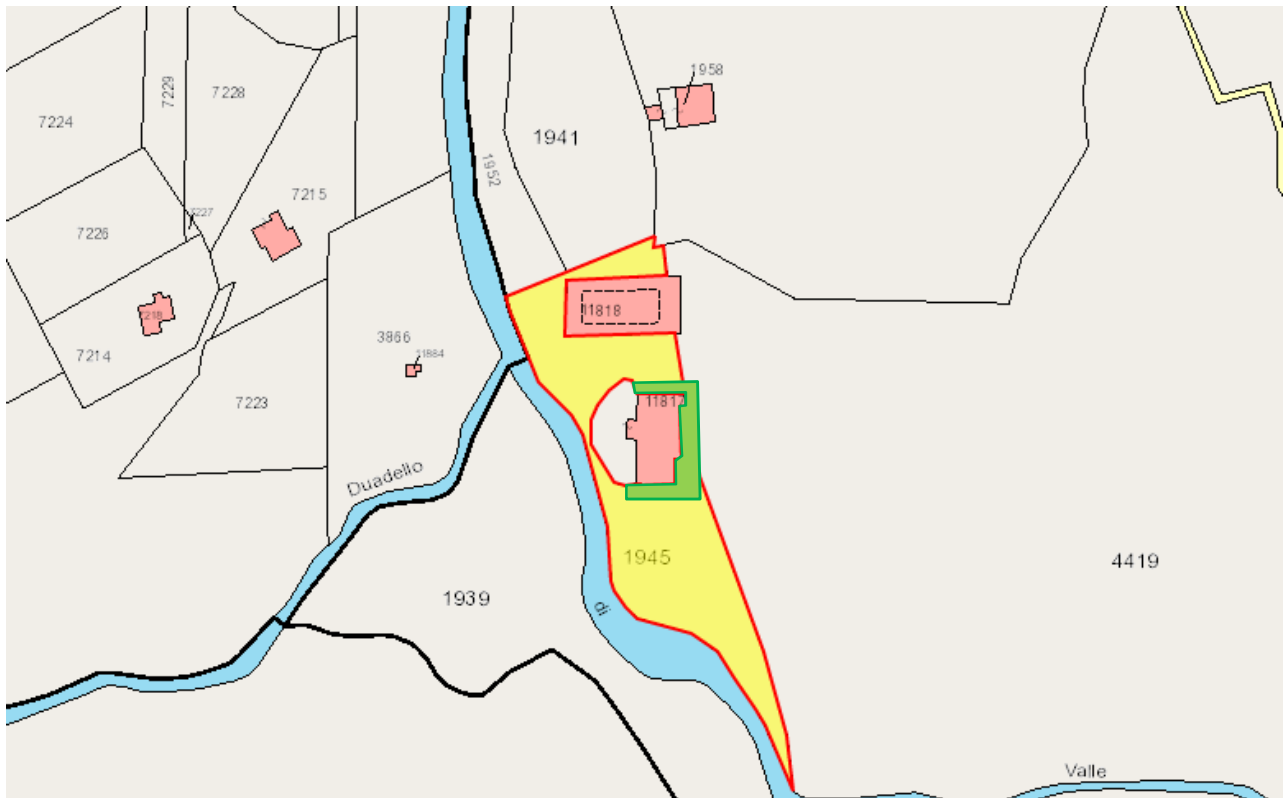
Infine si fa presente che, ai sensi dell'art. 43, comma 4, del D.M. della Infrastrutture e dei Trasporti n. 14 del 16/01/2018, nell'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione indicati in precedenza:

- non vi sono immobili pubblici che possono essere oggetto di cessione ai sensi dell'art. 191 del D.lgs 50/2016;
- non vi sono immobili pubblici che possono essere concessi in diritto di godimento a titolo di contributo la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa ad opere da affidare in concessione.

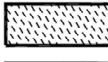


E. Immobili già oggetto di alienazione con iter in corso o in perfezionamento dell'atto

Con determinazione dell'Area Tecnica n.164 (n. 348) del 04/12/2018 si è provveduto ad aggiudicare la procedura di asta pubblica relativamente all'alienazione dell'area sita in Val Palot nei pressi della zona delle piste da Sci di proprietà

Comunale e identificata catastalmente con parte del mappale n. 1945 e parte del mappale n. 4419 del foglio n.1 per una superficie complessiva di circa 465 mq come indicato in figura.



Dotazioni pubbliche e di uso pubblico

-  - Dotazioni pubbliche e di uso pubblico
-  - Aree di compensazione
-  - Attrezzature di Interesse generale

Il Responsabile del Settore Tecnico

Ing. Venturini Angelo

(Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del T.U. n. 445/2000 e del D.lgs. n. 82/2005 e relative norme collegate)