

**PERIZIA TECNICA PER STIMA
DEL VALORE IMMOBILIARE**



1 PREMESSA

Il Sottoscritto Dott. Arch. **BERTOLA LUCA**, nato a Palazzolo Sull'Oglio (BS) il 31-10-1966, con studio in Azzano San Paolo (BG) via R. Sanzio n. 4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1411, codice fiscale BRT LCU 66R31 G264V e partita IVA : 02346880160 a seguito del mandato conferitomi dal Comune di PALADINA (BG) con sede in Piazza Vittorio Veneto n. 1 C.F 80028060160 e partita IVA 01001440161, con Determina redatta da Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Paladina (BG) Geom. Moroni Monica, n.297 del 17-09-2020, di redigere Perizia Tecnica Giurata finalizzata alla valutazione dell'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Paladina (BG) al Foglio 9 particella 153 via Don Carminati n.1 e superficie reale di mq **1.238,25**.

La perizia che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno edificabile considerando anche i costi di demolizione dell'edificio esistente.

Il sottoscritto si è recato sul posto allo scopo di prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

2 DATI CENSUARI RELATIVI ALL'IMMOBILE

I dati catastali dell'immobile di proprietà del Comune, interessato dalla presente perizia di stima, sono esposti come segue :

COMUNE DI **PALADINA**
Foglio **1** (convenzionale foglio 9)
Particella **153**.

L'immobile è identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Paladina come segue :

Foglio 9 Particella 153 Ente Urbano superficie catastale Ha 00.13.30

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Paladina come segue :



Sezione Urbana	foglio	particella	sub.	Categoria	classe	rendita
PA	1	153	1	C/6	2	€ 50,61
PA	1	153	2	C/6	2	€ 37,96
PA	1	153	3	C/6	2	€ 32,90
PA	1	153	4	C/6	2	€ 32,90
PA	1	153	5	A/3	2	€ 309,87
PA	1	153	6	A/3	2	€ 309,87
PA	1	153	7	A/3	2	€ 309,87
PA	1	153	8	A/3	2	€ 309,87

Confini dell'immobile :

Di conformazione morfologica pressoché pianeggiante, confini partendo da Nord in senso orario :
particella 712, particella 692, via Don Carminati, particella 793, particella 890 particella 1024,
particella 965, particella 824, particella 971;

3 PROVENIENZA E PECULIARITA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L' immobile oggetto di stima è pervenuto al Comune di Paladina nel seguente modo : Decreto (disposizioni delle autorità) del 24-07-1977 protocollo n. BG0095008 Voltura in atti dal 09-06-2014 Repertorio n. 616 Rogante : Ministero Interno sede Roma Registrazione : Sede : Decreto Presidente Repubblica n. 12251.1/2014.

La presenza della strada Provinciale n. 153 (Villa D'Almè-Dalmine) assicura collegamenti viari sia con il capoluogo di Provincia che con gli altri paesi il cui territorio confina. Inoltre è stato accertato che il comprensorio (salubre e lontano da insediamenti di tipo industriale) è già dotato di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete fognaria, illuminazione pubblica, rete elettrica, rete gas, servizio raccolta rifiuti solidi urbani, ecc).

4 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano del Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.3 in data 22-01-2018, dal Comune di Paladina (BG) è stato possibile stabilire che l'immobile interessato dalla stima ricade in area edificabile così riportata :

- Piano delle regole : Ambiti B3 normati dall'art. 62

Sono ambiti costruiti bisognosi di operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. Tutti gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica, dove è ammessa la Ristrutturazione Edilizia, vista la vetustà dell'edificio presente sul lotto la Perizia di stima è redatta sulla potenzialità edificatoria del lotto considerando i costi di demolizione dell'edificio esistente.

Con i seguenti dati plani volumetrici:

- If indice fondiario 0,50 mq/mq
- H altezza massima m. 9,70
- Sp superficie permeabile 30%



5 CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio.

La Perizia di Stima è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi recenti dell'immobile da valutare. A tale scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie dell'immobile interessato :

- a) Caratteristiche estrinseche : mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), ubicazione e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.



- b) Caratteristiche intrinseche : orientamento, configurazione plano-altimetrica e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dell'immobile come in appresso esposto .

6 STIMA

A tal proposito, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e calcolando che la valutazione sarà effettuata sulla capacità edificatoria in termini volumetrici dell'immobile considerato inoltre i costi di demolizione dell'edificio esistente, si esprime :

CALCOLO DEL VOLUME EDIFICABILE E DEL COSTO DI DEMOLIZIONE

Il parametro del volume dell'immobile è determinato utilizzando la formula prevista all'art. 21.2 della N.T.A del Piano delle Regole/Piano dei Servizi del Comune di Paladina.

- Superficie del lotto mq. 1.238,25
- Indice fondiario 0,50 mq/mq
- S.L.P. mq. 1.238,25 x 0,50 = mq. 619,125
- *Calcolo del Volume* : mq. 619,125:30 x 100 = *Mc. 2.063,75*

Si attribuisce un valore di € 150,00 al Mc.

Valore Lordo Immobile Mc. 2.063,75 x € 150,00 = € 309.562,50

Demolizione :

Considerato che il fabbricato esistente composto da due piani fuori terra oltre a sottotetto privo di piano interrato , è costituito da struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, privo di materiali inquinanti, si ritiene di attribuire un costo di demolizione misurato vuoto per pieno e di costo di carico e trasporto delle macerie alla discarica come segue :

Volume edificio da Demolire Mc 1.740,24

Costo demolizione+carico+trasporto+discarica € 25,00 al Mc.



Mc. 1.740,24 x € 25,00

= € 43.506,00

Tenuto conto di quanto sopra , ne consegue che il Valore di mercato dell'immobile oggetto di

Stima risulta complessivamente :

€ 309.562,50 - € 43.506,00 = € 266.056,50 arrotondato **€ 265.000,00** (duecentosessantacinquemila/00)

Tanto riferisce e giudica il Sottoscritto in questa Perizia di Stima, redatta in maniera conforme alla realtà, a completa evasione del suo incarico.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati :

- Estratto Mappa catastale
- Visure al catasto terreni e fabbricati
- Estratto di P.G.T. e N.T.A del Piano delle Regole

Azzano San Paolo li **08 OTT 2020**

Firma

Arch. Luca Bertola

