



COMUNE DI SOVERE
 PROTOCOLLO GENERALE
 N.0005810 - 16.07.2020
 CAT. VI CLASSE 4 INTERNO
 FASCICOLO 2020/1

COMUNE DI SOVERE

Provincia di Bergamo

Via Marconi,6 - 24060 Sovere (BG) Codice Fiscale 00347880163
 Telefono n° 035 981107 - Fax n° 035 981762
 ufficiotecnico@comune.sovere.bg.it - www.comune.sovere.bg.it
 UFFICIO TECNICO

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI AREA COMUNALE IN VIA BOTTAINI Fg. 9/22, mappa 694 - C.C. di Sovere

PREMESSE

L'amministrazione comunale ha conferito mandato alla scrivente di procedere alla valutazione estimativa di un area di proprietà dell'ente comunale sita in via Bottaini per procedere alla sua messa in vendita. Per una identificazione urbanistica delle aree si farà riferimento alla variante generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Sovere ai sensi della L.R. n. 13 dell'11 marzo 2005 e s.m.i. approvato nella sua ultima versione con delibera di Consiglio Comunale n°23 in data 31.03.2017 ed in vigore dal 16.08.2017.

Al fine di procedere con l'alienazione delle aree di cui alla descrizione a seguire, esaminata la documentazione agli atti, la sottoscritta geom. Laura Donadini, in qualità di tecnico istruttore in forza all'Ufficio Tecnico, dopo aver eseguito sopralluoghi ed accertamenti, redige la seguente perizia estimativa per la determinazione del valore dell'area interessata:

DESCRIZIONE IMMOBILI

Dati catastali, stato di fatto, consistenza e situazione urbanistica

Le aree sono identificate a Catasto Terreni, censuario di Sovere come segue:

Fg. 9/22 mapp. 6694, comune censuario di Sovere con una Superficie di alienazione pari a mq. 337,00 circa come da rilievo sotto riportato.



Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2020

Data: 14/07/2020 - Ora: 15.52.45 Fine
 Visura n.: T244827 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SOVERE (Codice: IS73A) Sezione di SOVERE (Provincia di BERGAMO)
Catasto Terreni	Foglio: 9 Particella: 694

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) In area ca	Deduz.	Reddito		
1	9	694		-	PRATO 3	03 37		Dominicale Euro 0,61 L. 1.180	Attuale Euro 0,96 L. 1.854	FRAZIONAMENTO del 22/03/1991 in atti dal 15/10/1993 T. M.369452/93 (n. 1795.1/1991)

Notifica

Annotazioni

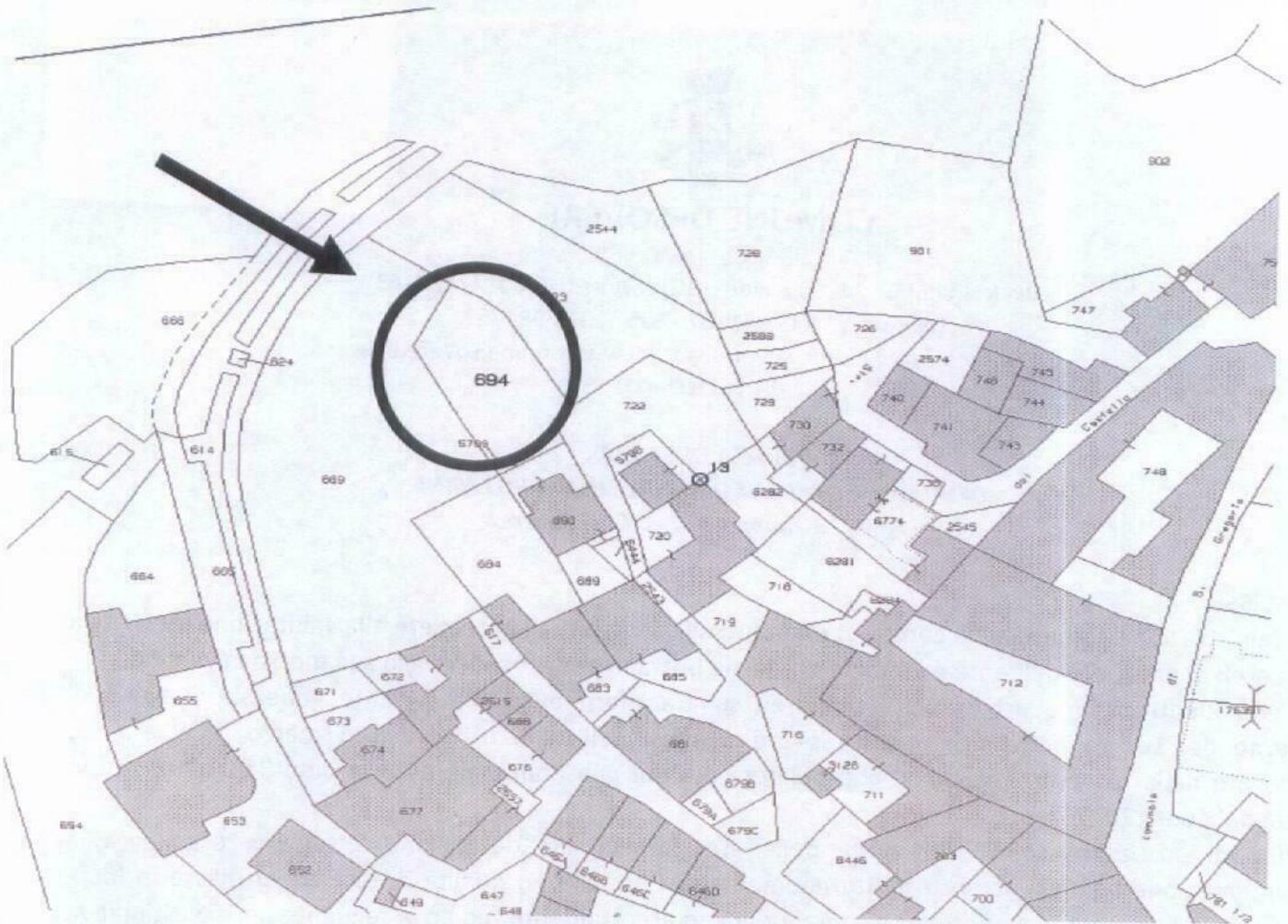
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SOVERE con sede in SOVERE	00347880163*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 15/03/1976 protocollo n. BG0298273 in atti dal 22/09/2009 Registrazione: Sede: DECRETO PRES. REG. LOMBARDIA N.149 (n. 23979 1/2009)		

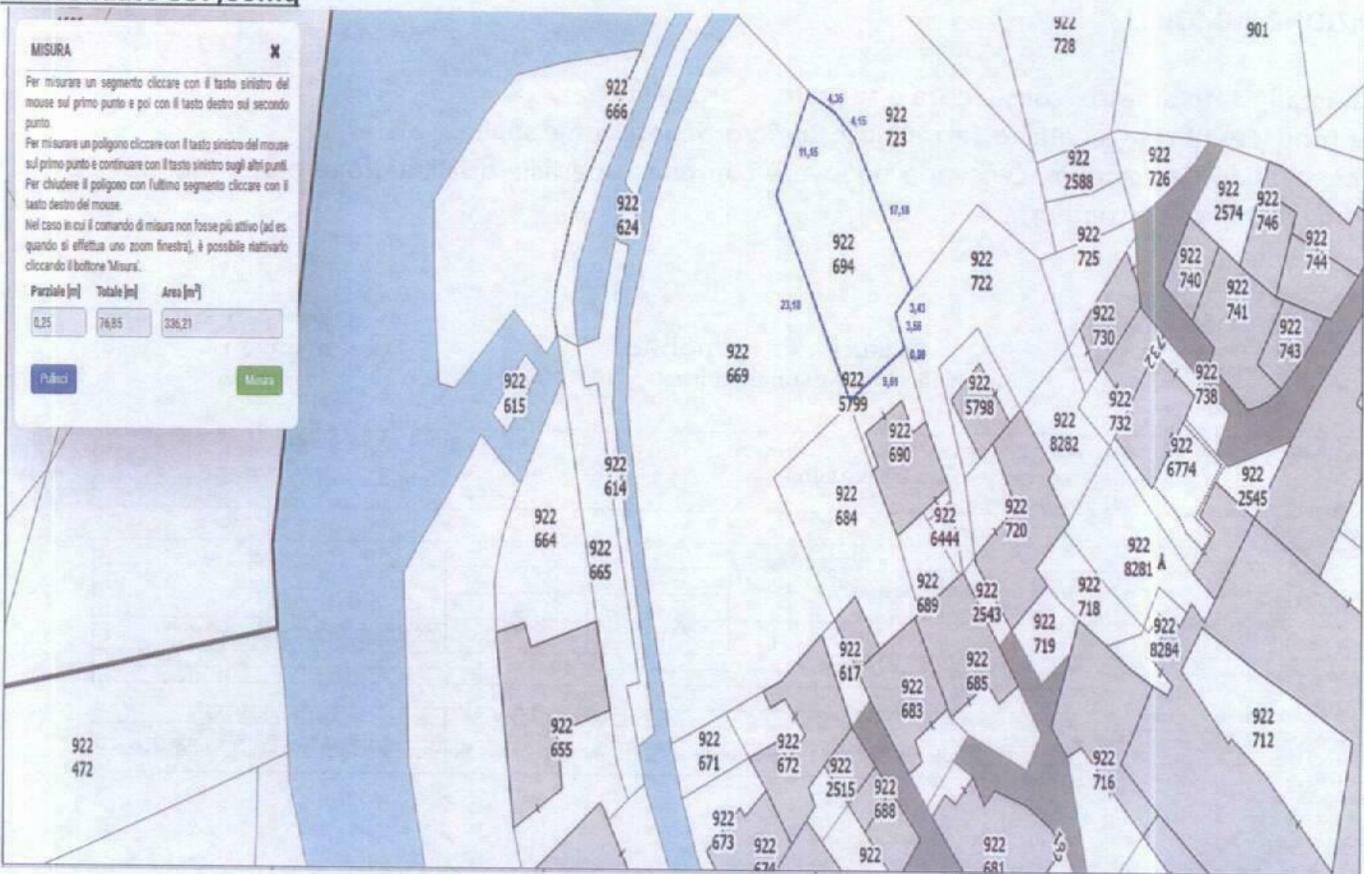
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



La superficie dell'area d'interesse risulta essere da rilievo catastale a seguire pari a 336,21 mq arrotondato **337,00mq**



Prescrizioni urbanistiche

Nel P.G.T. vigente l'area di cui sopra risulta avere le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **Zona A** – Nuclei di antica formazione normati dall'art. 4 del Piano delle Regole della NTA a supporto del PGT dal quale si desumono le seguenti possibilità edificatorie citate al primo paragrafo dell'articolo:

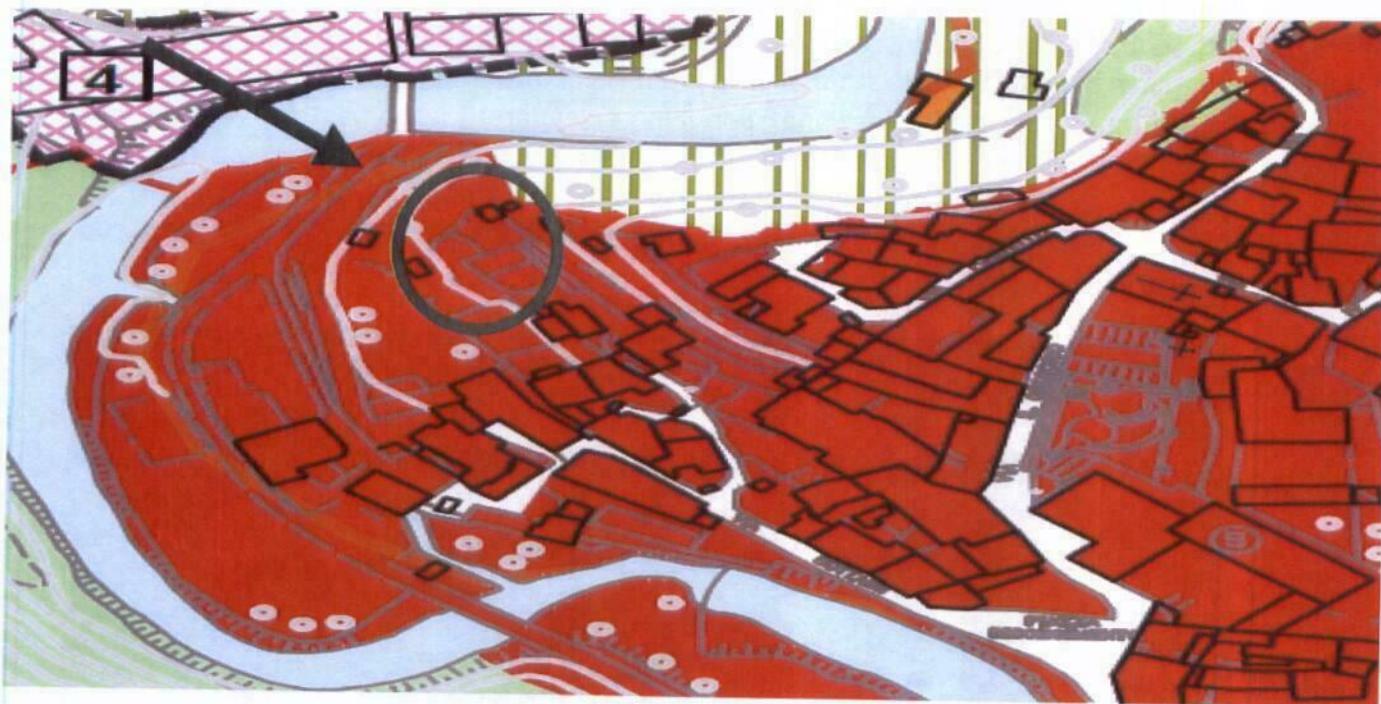
1. Il P.G.T. individua i **nuclei di antica formazione (NAF)**, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catastri storici, che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi, attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

Nell'area perimetrata come nuclei di antica formazione **sono vietate nuove costruzioni** su area inedificata, fatta eccezione per le aree sottoposte a Piano Attuativo, a permesso di costruire convenzionato (PdCc) o ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Risulta pertanto evidente che le valutazioni in merito alla valorizzazione dell'area non potranno che orientarsi su situazioni e stime analoghe a terreni che hanno irrilevanza edilizia alla stregua di qualsiasi terreno agricolo o comunque non edificabile.

A seguire si da evidenza dello stralcio dell'area così come classificata graficamente nel vigente PGT e nella tavola rappresentativa degli interventi da effettuarsi nei centri storici

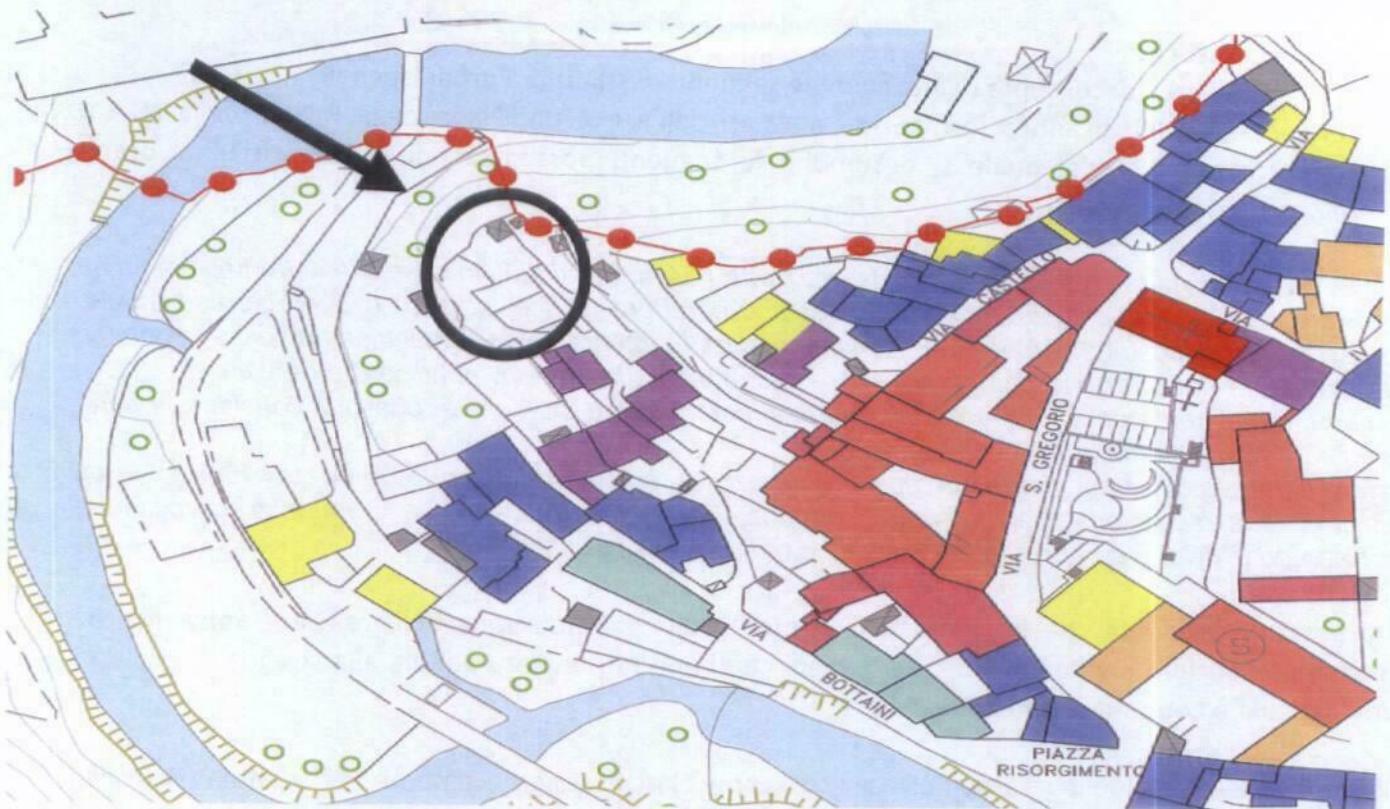
Tavola PGT



Legenda

- Confine comunale
- AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
-  Nuclei di Antica Formazione

Stralcio Tavole NAF



Situazione dei luoghi

L'area si presenta ai margini di un contesto edificato, al termine della via pubblica denominata "Via Bottaini", l'area è di difficile accesso per la larghezza angusta del sedime di sua rilevanza e si trova a margine del contesto edificato. La sua consistenza è attualmente precaria soprattutto nella parte che è rivolta al fiume perché oggetto di un fronte in pessime condizioni di consolidamento e che necessiterebbero di un intervento di sistemazione spondale per evitare il franamento a valle ad oggi garantito da un residuo di fronte murario in sassi e malta strutturalmente deficitario ed alcuni arbusti di medio taglio che fungono ad ancoraggio naturale rispetto al lento franamento in atto.

Un possibile intervento manutentivo di consolidamento del fronte a valle del lotto consentirebbe un suo utilizzo come pertinenza verde o giardino.



CRITERI DI STIMA

Considerazioni generali

La determinazione del valore sarà effettuata a partire dal valore venale attribuibile al bene in base alla situazione urbanistico-territoriale esistente alla data di apposizione della stima.

Riferimenti normativi

La valutazione delle aree in oggetto, tenuto conto della forma, morfologia e posizione, avverrà tenendo conto della suscettibilità di utilizzo. Ciò induce a ritenere equa una valutazione dell'area come valore di prossima valutazione fatte nel recente passato rispetto ad aree che abbiano la stessa conformazione e soprattutto la stessa nulla capacità edificatoria. In relazione a quanto sopra si farà riferimento al valore di acquisto di aree inedificabili recentemente richieste in acquisto da questo ente per la realizzazione dell'infrastruttura ciclopeditonale sulla via Carducci con percorso a valenza intercomunale

STIMA PER LE AREE

Considerazioni generali

Il valore di mercato di un area edificabile è determinato in genere dal volume/slp sulla stessa realizzabile e rappresenta la cifra massima spendibile per l'acquisto del terreno, affinché l'intervento edilizio sia economicamente remunerativo per l'operatore.

Per la definizione dell'indennizzo si deve quindi ricercare tale parametro, ovvero verificare se gli indici urbanistici previsti dal P.G.T. rispecchiano quelli mediamente in essere sul territorio comunale, che rappresentano "l'aspettativa di valorizzazione" dei terreni.

Una volta individuato questo termine di raffronto, si potrà procedere mediante stima sintetica o comparativa, cioè attribuendo un valore in relazione a quello riscontrato per immobili del tutto simili a quello in esame – oppure analitica o a costo di trasformazione, cioè ricavando il valore dell'area come differenza tra costi di costruzione e ricavi ipotizzabili.

Entrambi i metodi presentano margini di indeterminatezza dovuti alla difficoltà di reperire dati assolutamente omogenei ed alle molteplicità dei fattori da considerare, margini la cui definizione, tra soggetti privati, è oggetto di contrattazione.

Il valore stimato del perito costituisce la base per una trattativa che può portare a variazioni anche notevoli, in relazione al gradimento che l'immobile riscontra in quel dato momento, alle esigenze del venditore ed alle caratteristiche del compratore.

Considerato la natura NON edificabile dell'area in oggetto, se ne deve individuare la probabile destinazione ed il potenziale utilizzo, quest'ultimo assunto in riferimento alle prescrizioni dello strumento urbanistico, che definisce la possibilità di utilizzo dei terreni.

Quanto all'indice volumetrico, il PGT è chiaro nello stabilire che le aree non sono edificabili per nuove costruzioni pertanto su di esse non potranno prevedersi opere di consumo di suolo od altre che consentano uno sviluppo di volumetria.

Il probabile valore di vendita terrà conto pertanto dei vincoli di inedificabilità, di quelli descritti circa la consistenza delle aree e delle valutazioni già avvenute rispetto all'acquisto di terreni simili che avevano previsto per terreni agricoli acquistati da questo ente un valore di acquisto riferito alle tabelle VAM vigenti per la tipologia di terreno che qui sotto si riporta

In particolare si fa riferimento alla tabella VAM provinciale valevole per l'anno 2019 con i valori agricoli dell'anno 2018 che qui si riporta e che determina un valore €/mq pari ad € 8,00/mq.

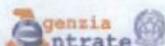
COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di BERGAMO

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2018, VALEVOLI PER L'ANNO 2019

(Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D. P. R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni)

Tipi di coltura	Reg. agr. n° 1	Reg. agr. n° 2	Reg. agr. n° 3	Reg. agr. n° 4	Reg. agr. n° 5	Reg. agr. n° 6		Reg. agr. n° 7		Reg. agr. n° 8	Reg. agr. n° 9		Reg. agr. n° 10	
	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2
						Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq		Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq
01) Seminativo	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
02) Seminativo arborato			8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
03) Seminativo irriguo				8,50	8,50	10,00	10,75	10,00	10,75	10,75	10,00	10,75	10,00	10,75
04) Seminativo arborato irriguo						10,00	10,75	10,00	10,75	10,75	10,00	10,75	10,00	10,75
05) Prato	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
06) Prato arborato			8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00

Ufficio del territorio di BERGAMO



Data: 26/11/2019
Ora: 11.12.07

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sui BUR

n.1 del 07/06/2019

n.- del -

<p>REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA 3 Comuni di: ALGUA, BEDULITA, BERBENNO, BLELLO, BRACCA, BREMBILLA, BRUMANO, CAMERATA CORNELLO, CAPIZZONE, UBIALE CLANEZZO, CORNA IMAGNA, CORNALBA, COSTA VALLE IMAGNA, COSTA SERINA, DOSSENA, FUIPIANO VALLE IMAGNA, GEROSA, LOCATELLO, OLTRE IL COLLE, RONCOLA, ROTA D'IMAGNA, SAN GIOVANNI BIANCO, SAN PELLEGRINO TERME, SANT'OMOBONO IMAGNA, SEDRINA, SERINA, STROZZA, TALEGGIO, VALSECCA, VEDESETA, ZOGNO, SANT'OMOBONO TERME, VAL BREMBILLA</p>	<p>REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA 4 Comuni di: ALBINO, AVIATICO, BOSSICO, CASNIGO, CASTIONE D'PRESOLANA, CAZZANO SANT'ANDREA, CENE, CERETE, CLUSONE, COLZATE, FINO DEL MONTE, FIORANO AL SERJO, GANDINO, GAZZANIGA, GORNO, LEFFE, PONTE NOSSA, ONETA, ONORE, PARRE, PEIA, PRADALUNGA, PREMOLO, ROVETTA, SELVINO, SONGAVAZZO, SOVERE, VERTOVA</p>
---	---

COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	80000,00	SI	SI		80000,00			
PRATO ARBORATO	80000,00				80000,00			
PRATO IRRIGUO					85000,00			
SEMINATIVO	80000,00				80000,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	80000,00				80000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO					85000,00			
VIGNETO	120000,00				120000,00			

Nota estimativa e metodologica

In una stima, qualunque sia il procedimento adottato, si deve mirare innanzitutto a determinare il valore ordinario o normale del bene e cioè il più probabile valore di mercato supposto in condizioni normali: sono in un secondo tempo si eseguiranno le relative aggiunte e detrazioni che si ritenessero necessarie per adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui si trova il bene nel momento di stima.

Il più probabile valore di mercato si può ricercare mediante:

- stima ad impressione o a vista, quando l'estimatore esprime il suo giudizio in base alla propria esperienza ma senza indagini parametriche;
- stima storica: quando il perito esprime il suo giudizio sulla base di passati valori di compravendita dello stesso fabbricato oggetto di stima;

- stima per confronto diretto o comparativa: confrontando, attraverso appositi parametri, il fabbricato oggetto di stima con altri analoghi di cui si conoscono i valori.

Per la stima in oggetto viene scelta la stima comparativa poiché l'unica che possa ritenersi veramente attendibile.

Nel caso in esame, per quanto concerne i beni oggetto di stima, al fine della comparazione, ci si riferisce a beni simili per dimensione e posizione situati nel Comune di Sovere o contermini in vicinanze del bene da stimare (come quelli appunto riferiti e serventi alla realizzazione della pista ciclabile i cui valori erano stati ritenuti congrui dall'agenzia del demanio espressasi in merito). Si sono pure presi in esame i valori riportati da pubblicazioni specializzate sui valori immobiliari nella bergamasca ed il parere di chi opera nel settore.

Quale parametro di confronto si è utilizzato la superficie comparandola all'uso e alle condizioni:

Valutazione delle aree

I risultati delle indagini di mercato eseguite, considerate le condizioni statiche e geologiche manifestatesi recentemente, si possono così sintetizzare:

- Valore al mq. Superficie **€/mq 10,00** (si è deciso di attribuire un plusvalore di € 2,00/mq rispetto ai valori Vam perché l'area potrà comunque essere utilizzata come area verde/giardino da parte di potenziali operatori interessati e residenti nell'edificato d'intorno).

I valori unitari di suddetti risultante dall'opportuno arrotondamento dei valori sopra determinati, può essere ragionevolmente assunto quale più probabile valore di riferimento per il bene oggetto di stima.

Per la superficie il tutto si traduce in:

Area in zona A – Nuclei di Antica Formazione

Mq. 337,00 x €/mq. 10 = € 3.370,00 (Prezzo a corpo totale proposto in acquisto da utilizzare per la base d'asta)

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Sovere, li 15/07/2020

Il responsabile del Procedimento ed estensore della stima
(Geom. Laura Donadini)

