



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 NAZIONALE

Fg. 9/17, EX SEDIME STRADALE - C.C. di Sovere

COMUNE DI SOVERE
PROTOCOLLO GENERALE
N.0007896 - 10.09.2020
CAT. VI CLASSE 4 INTERNO
FASCICOLO:2020/1

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 Nazionale, facente parte di una porzione di sede stradale, 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.

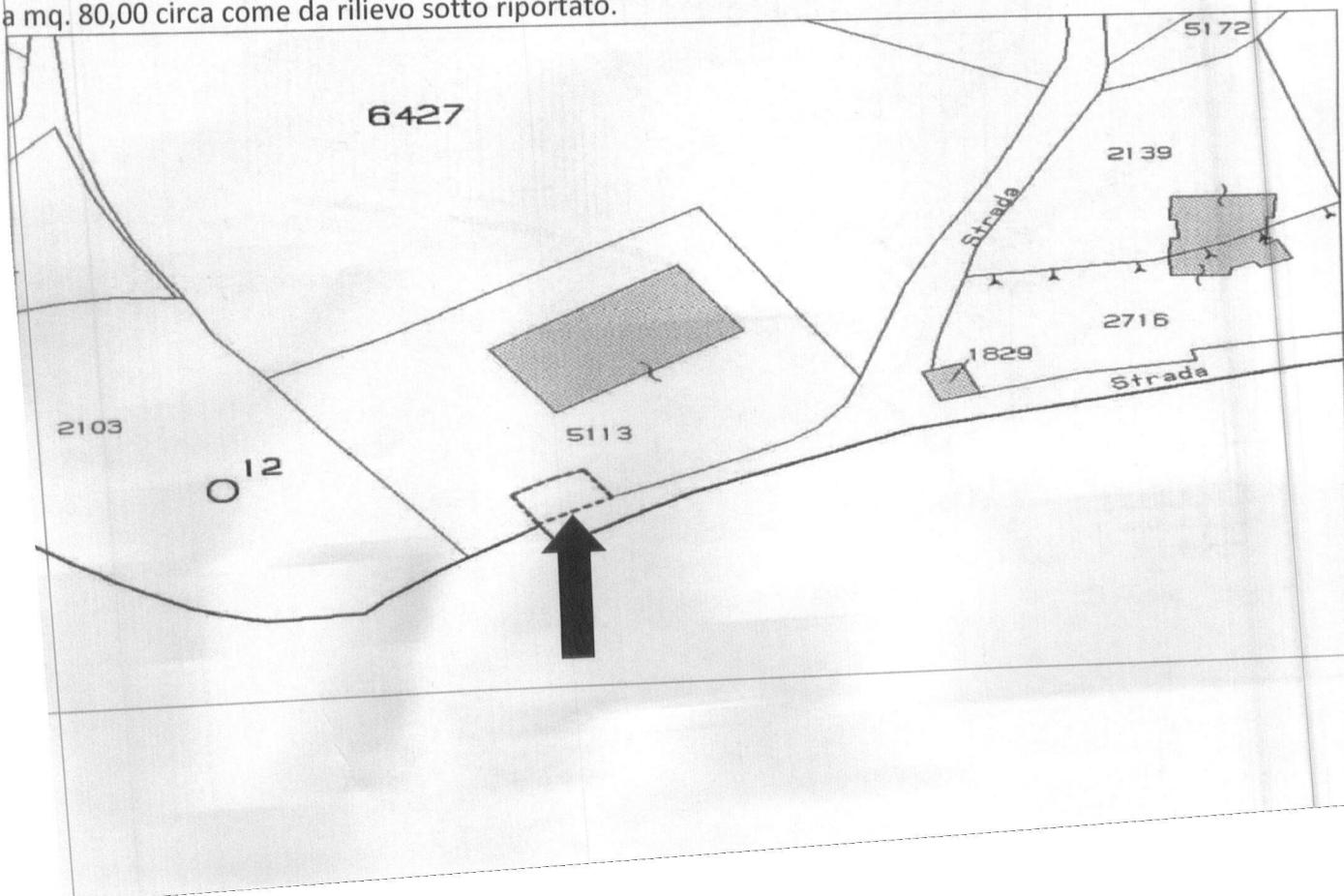
Al fine di procedere con l'alienazione delle aree di cui alla descrizione a seguire, esaminata la documentazione agli atti, la sottoscritta geom. Laura Donadini, in qualità di tecnico istruttore in forza all'Ufficio Tecnico, dopo aver eseguito sopralluoghi ed accertamenti, redige la seguente perizia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

DESCRIZIONE IMMOBILI

Dati catastali, stato di fatto, consistenza e situazione urbanistica

L'area è identificata a Catasto Terreni, censuario di Sovere come segue:

Fg. 9/17 sede stradale, comune censuario di Sovere con una Superficie di alienazione indicativamente pari a mq. 80,00 circa come da rilievo sotto riportato.



Prescrizioni urbanistiche

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

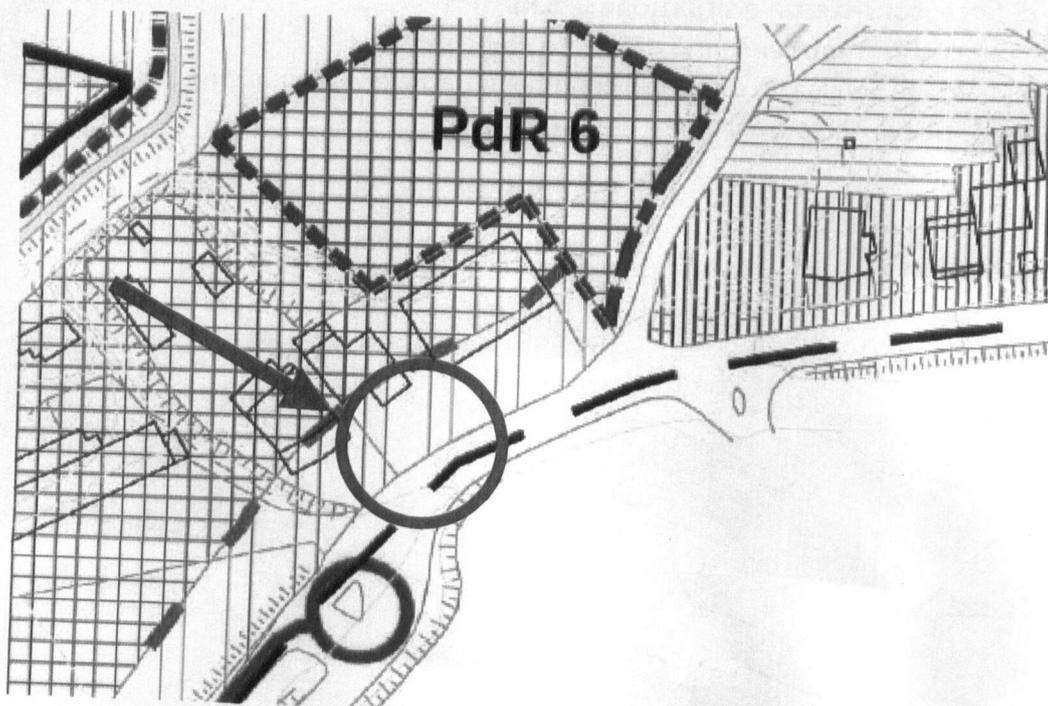
- **Art. 25: Area di tutela e fasce di rispetto:** Il PGT individua (anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto) le zone nelle quali l'uso del suolo e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari ambiti, risorse, impianti od infrastrutture. Qualora tali fasce di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

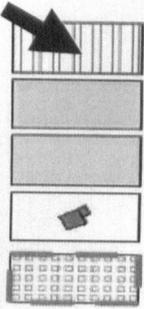
Fasce di rispetto stradali: sono destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione. Le fasce di rispetto stradale sono individuate in accordo con quanto previsto dal D.P.R. 16 DICEMBRE 1992, N. 495 (Regolamento del Codice della Strada) agli artt. 26,27,28 e, in ragione dello stesso, sono suscettibili di variazioni. Ai sensi del Regolamento di Esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (DPR 16.12.1992 n. 495) per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto stradale, ad eccezione degli interventi di demolizione integrale e ricostruzione ed ampliamenti fronteggianti le strade, sono consentite opere di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione.

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.

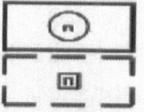
A seguire si da evidenza dello stralcio dell'area così come classificata graficamente nel vigente PGT

Tavola PGT

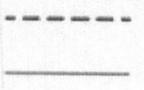




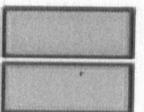
- Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale (E3)
- Ambiti di tutela ambientale con boschi e vegetazione
- Ambiti di tutela ambientale con prati e pascoli permanenti
- Cascine e malghe di interesse storico ambientale
- Ambito Territoriale Estrattivo ATE c19



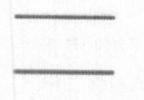
- Piani attuativi convenzionati
- comparti del Piano delle Regole soggetti a disciplina particolare ammessi dal PGT 2010
- * * n. norme particolari



- nuovi comparti del Piano delle Regole soggetti a disciplina particolare
- nuovi comparti del Piano dei Servizi (PdS) soggetti a disciplina particolare



- Ambito di trasformazione (AT) residenziale
- Ambito di trasformazione (AT) produttivo



- P.L.I.S. Alto Sebino
- S.I.C. Valle del Freddo (esterno al territorio comunale)



- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto stradale

Situazione dei luoghi

L'area si presenta ai margini di un contesto edificato ed a ridosso della zona industriale lungo la via pubblica denominata "Via Nazionale"; l'area catastalmente è parte della strada comunale ma di fatto risulta esterna al sedime stradale effettivo e fisicamente si configura come una rientranza/ piazzola di sosta che, con ogni probabilità, veniva utilizzata dal precedente ente gestore stradale come deposito di materiali utilizzati per la manutenzione del manto stradale di competenza. La sua consistenza è attualmente configurata come spiazzo ma viste le dimensioni irrisorie lo stesso non può essere utilizzato in alcun modo e pertanto può essere considerato meramente come uno slargo a fianco della sede stradale attuale.



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 fatta 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 aree inedificabili recentemente richieste in acquisto da questo ente come area a verde a ridosso del centro abitato in via Bottaini

STIMA PER LE AREE

Considerazioni generali

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

Quanto all'indice volumetrico, il PGT suddivide il territorio a zone tra cui quella produttiva in cui le nuove edificazioni sono regolate dal "slp realizzabile".

L'area edificabile interessata la stima, risulta avere la seguente destinazione nel sistema insediativo del piano delle regole: FASCE DI RISPETTO STRADALE.

Le previsioni planivolumetriche previste dal P.G.T. di Sovere nelle aree edificabili sono quelle di cui all'art. 25 delle N.T.A.

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 dello stato dei luoghi e la possibilità di sviluppo urbanistico dell'area non possono che confermare valori che in approssimazione aderiscano ad un valore prossimo a quello delle aree agricole recentemente anche oggetto di acquisizione da parte di questo ente come sopra ricordato, senza tuttavia dimenticare che in ogni caso lo spazio originariamente destinato a adiacenza del sedime stradale abbiamo comunque un suo valore intrinseco perché potrebbe fungere come completamento di un area a servizio di un comparto industriale. Per le ragioni sovraesposte si ritiene che il valore di mercato da cui partire per una base d'asta finalizzata a un pubblico incanto possa ricondursi alla media dei valori fra un'area agricola così come urbanisticamente è classificabile quella attenzionata (il cui ultimo valore è stato determinato dalla scrivente in € 10/mq) e quello di monetizzazione della aree standard industriale (determinato in € 61,00 €/mq per le destinazioni NON residenziali CON DGC n. 40 del 19/12/2019 in ossequio all'art. 8 del pds facente parte del vigente Pgt) arrotondando in eccesso e così sintetizzato:

- Valore al mq. Superficie **€/mq 36,00** per le aree definite fasce di rispetto stradale a ridosso di zona produttiva;

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 un valore da porre a base d'asta così determinato:

$$\text{Mq. } 80,00 \times \text{€/mq. } 36,00 = \text{€ } 2.880,00$$

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.
Sovere, li 07/09/2020

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

