

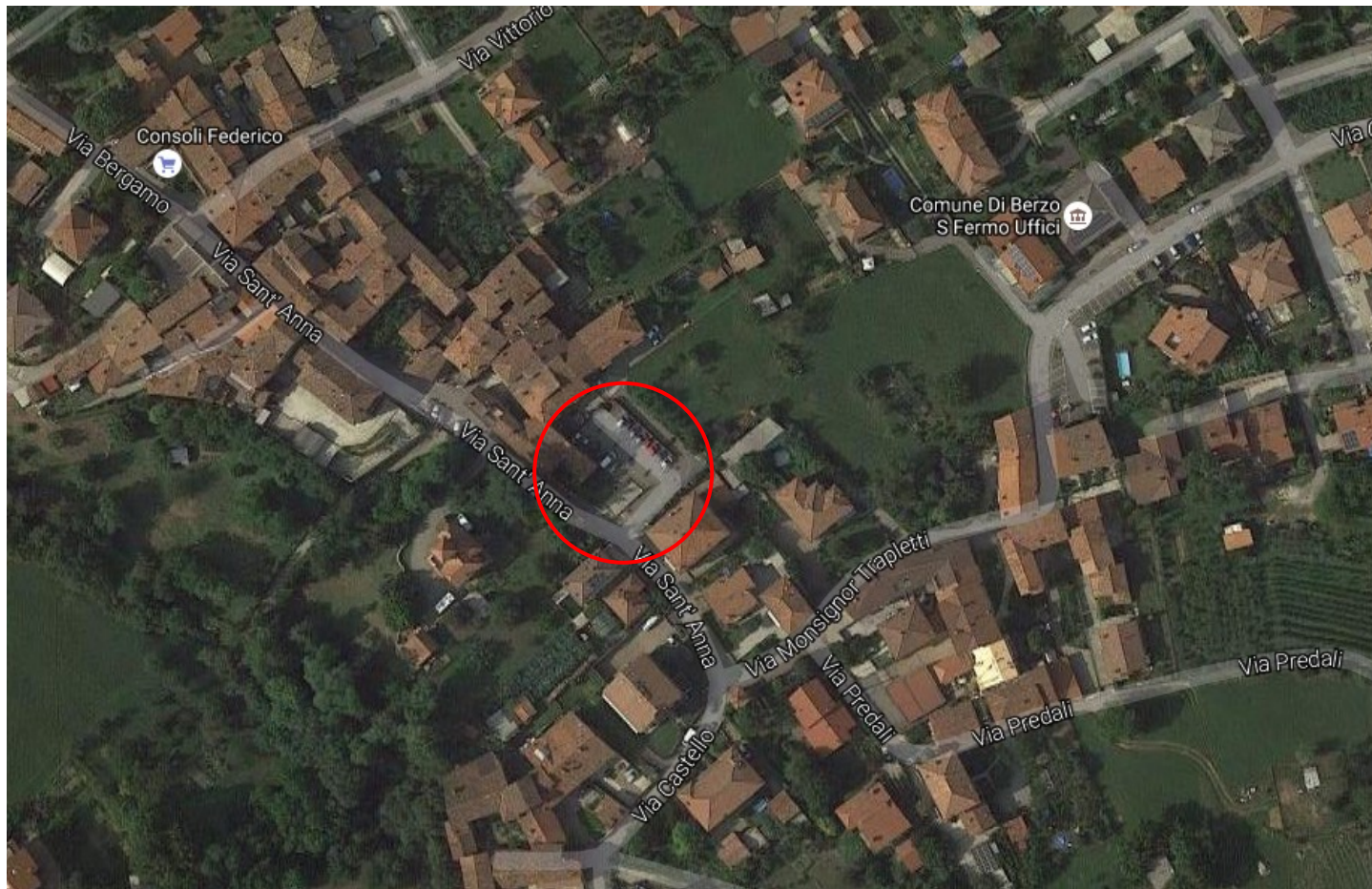


COMUNE DI BERZO SAN FERMO

PROVINCIA DI BERGAMO

UFFICIO TECNICO

STIMA AUTORIMESSA UBICATA IN VIA SANT'ANNA



Sommario:

- A) PREMESSA
- B) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONSISTENZA
- C) CONFINI E IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- D) DESTINAZIONE URBANISTICA
- E) PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI
- F) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

A) PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Enrico Mamoli, libero professionista con studio in Gorle (BG), via E. Montale, 4 iscritto all'albo professionale dei geometri della provincia di Bergamo al n. 2473 in qualità di tecnico incaricato del comune di Berzo San Fermo (BG), a seguito di sopralluogo, esaminata la documentazione fornita, svolti i necessari accertamenti di carattere urbanistico ed esperite le opportune indagini di mercato, espone nella seguente relazione di stima le relative valutazioni.

B) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA

La presente stima è riferita ad una delle autorimesse interrato edificate con soprastante parcheggio pubblico in via Sant'Anna, nell'anno 2008.

L'unità immobiliare di proprietà comunale, attualmente e provvisoriamente utilizzata come ambiente di deposito, è dotata di accesso carrabile dalla via Sant'Anna a mezzo di scivolo di media pendenza e corsello di manovra comune di 5,50 mt. di larghezza.

Il relativo solaio di copertura è costituito da pannelli in cemento armato tipo Predalles con soffitto a vista e pacchetto impermeabilizzante quale piano di posa del soprastante parcheggio pubblico; le pareti sono realizzate da un lato con pannelli in cemento armato e altro lato con blocchi in cemento, il pavimento è in cemento liscio.

L'autorimessa è dotata di basculante metallica in acciaio zincato con apposite aperture non oblitterabili d'areazione e impianto elettrico per punto luce; la superficie netta di pavimento è di circa mq. 16,00 con altezza utile di mt. 2,50.

Si specifica che in sede di sopralluogo sono state accertate infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura; le relative opere di manutenzione straordinaria per i relativi ripristini sono state preventivate in € 6.604,69 sconto ed IVA escluse come da computo estimativo presentato il 19/09/2023 prot. 3695.

C) CONFINI E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare confina a nord con altra autorimessa, a est e sud contro terra e a ovest con corsello d'accesso risultando catastalmente identificata al catasto urbano come segue:

Comune di Berzo San Fermo foglio 11

- Mappale 3744 sub. 8 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 16 mq. – superficie catastale 20 mq. – rendita € 21,48 intestato a COMUNE DI BERZO SAN FERMO per intera proprietà.

D) DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel P.G.T. vigente – variante 2 – approvata dal Consiglio Comunale di Berzo San Fermo con delibera n. 6 del 21/04/2015, l'area su cui è ubicato l'immobile oggetto di stima risulta inserita nel sistema della mobilità e dei parcheggi ed in particolare destinata a parcheggi pubblici.

E) PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Presso gli uffici Comunali è stato accertato che l'immobile è stato realizzato a seguito dei seguenti provvedimenti:

- Delibera della Giunta Comunale n. 58 del 04/12/2007;
- Delibera della Giunta Comunale n. 62 del 11/12/2007.

I lavori hanno avuto inizio nell'anno 2008 e sono stati terminati il giorno 14/05/2009 come riscontrato da apposita dichiarazione redatta dal direttore dei lavori.

In data 22/09/2009 è stato presentato il certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato redatto da ing. Salvetti Franco iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della provincia di Bergamo al n. 825.

Per il progetto risulta acquisito parere di conformità del comando provinciale dei Vigili del Fuoco n. 16630/82299 del 12/12/2007.

In data 14/12/2012 prot. 3733 risulta presentata richiesta di licenza d'uso con dichiarazioni di conformità delle opere eseguite del progettista e direttore dei lavori geom. Cantamesse Leone iscritto all'albo professionale dei geometri della provincia di Bergamo al n. 2259.

F) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo con riferimento al listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia.

L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite.

Al valore medio comparativo di riferimento è stato applicato un coefficiente di deprezzamento riferito allo stato e alla vetustà dell'immobile.

Al valore di stima determinato potrà essere dedotto l'importo (tenuto conto dello sconto e IVA di legge) per le opere di manutenzione straordinaria necessarie alla ricerca e riparazioni dovute alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura riscontrate in sede di sopralluogo e oggetto di preventivo da parte di impresa edile allegato alla presente.

Calcolo della superficie commerciale dell'autorimessa:

Autorimessa piano interrato mq. 16,10

Valutazione: a corpo = € 13.800,00

Coefficiente stato di manutenzione 0,95

Coefficiente vetustà (anni 15) 0,90

Valore € 13.800,00 x 0,95 x 0,90 = € 11.799,00

VALORE DI STIMA = € 11.799,00

Importo lavori per infiltrazioni al netto sconto 18% su € 6.604,69 = € - 5.415,85

IVA 22% su € 5.415,65 = € - 1.191,49

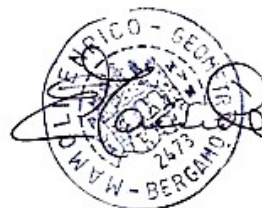
Totale complessivo € 5.191,66

Arrotondato a: € 5.200,00 (euro cinquemiladuecento/00) ritenuto il più probabile valore medio di mercato per l'immobile oggetto di stima, libero da ipoteche e considerate le necessarie opere di manutenzione straordinaria dovute a infiltrazioni.

Lo scrivente ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni.

Gorle, 20 settembre 2023

Il Tecnico Comunale Incaricato
Geom. Enrico Mamoli



Allegati:

- 1) ESTRATTO MAPPA
- 2) VISURA CATASTALE
- 3) ELABORATO PLANIMETRICO
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE
- 5) ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO
- 6) ESTRATTO P.G.T.
- 7) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 8) PREVENTIVO IMPRESA PER OPERE DI MANUTENZIONE



ALLEGATO
N. 1

E=1570000

1 Particella: 1270

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2023

Dati della richiesta	Comune di BERZO SAN FERMO (Codice:A815)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO
	Foglio: 11 Particella: 3744 Sub.: 8

INTESTATO

1	COMUNE DI BERZO SAN FERMO sede in BERZO SAN FERMO (BG)	00566590162*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	3744	8			C/6	2	16 m²	Totale: 20 m²	Euro 21,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA SANT' ANNA n. SN Piano S1										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A815 - Foglio 9 - Particella 3744

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		11	3744	8			C/6	2	16 m²		Euro 21,48	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2013 Pratica n. BG0171194 in atti dal 07/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39290.1/2013)	
Indirizzo			VIA SANT' ANNA n. SN Piano S1										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A815 - Foglio 9 - Particella 3744

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/10/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	COSTITUZIONE del 12/10/2012 Pratica n. BG0247094 in atti dal 12/10/2012 COSTITUZIONE (n. 4648.1/2012)	
1		11	3744	8			C/6	2	16 m²		Euro 21,48		
Indirizzo			VIA SANT' ANNA n. SN Piano S1										
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/10/2012

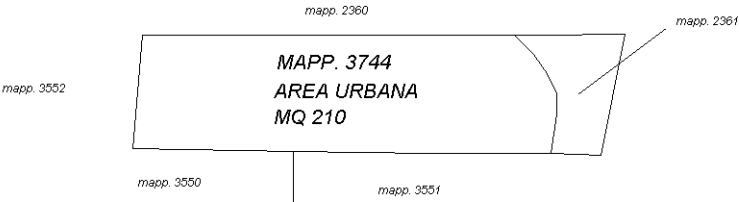
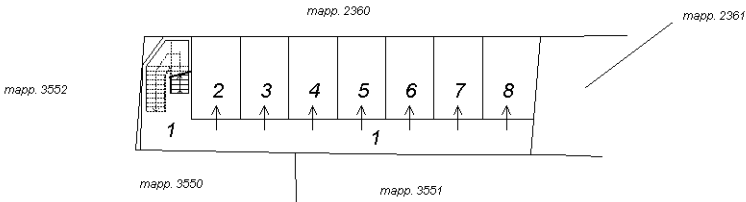
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BERZO SAN FERMOsede in BERZO SAN FERMO (BG)	00566590162*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/10/2012 Pratica n. BG0247094 in atti dal 12/10/2012 COSTITUZIONE (n. 4648.1/2012)	

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bergamo	
Compilato da: Cantamesse Leone			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Bergamo		N. 02259	
Comune di Berzo San Fermo		Protocollo n. BG0247094 del 12/10/2012	
Sezione:	Foglio: 11	Particella: 3744	Tipo Mappale n. 238600 del 02/10/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0247094 del 12/10/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Berzo San Fermo

Via Sant'anna

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 3744

Subalterno: 8

Compilata da:

Cantamesse Leone

Iscritto all'albo:

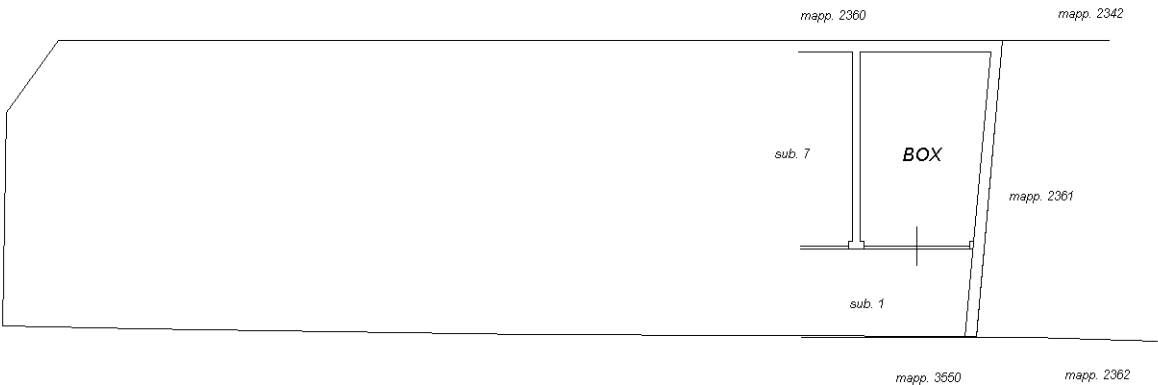
Geometri

Prov. Bergamo

N. 02259

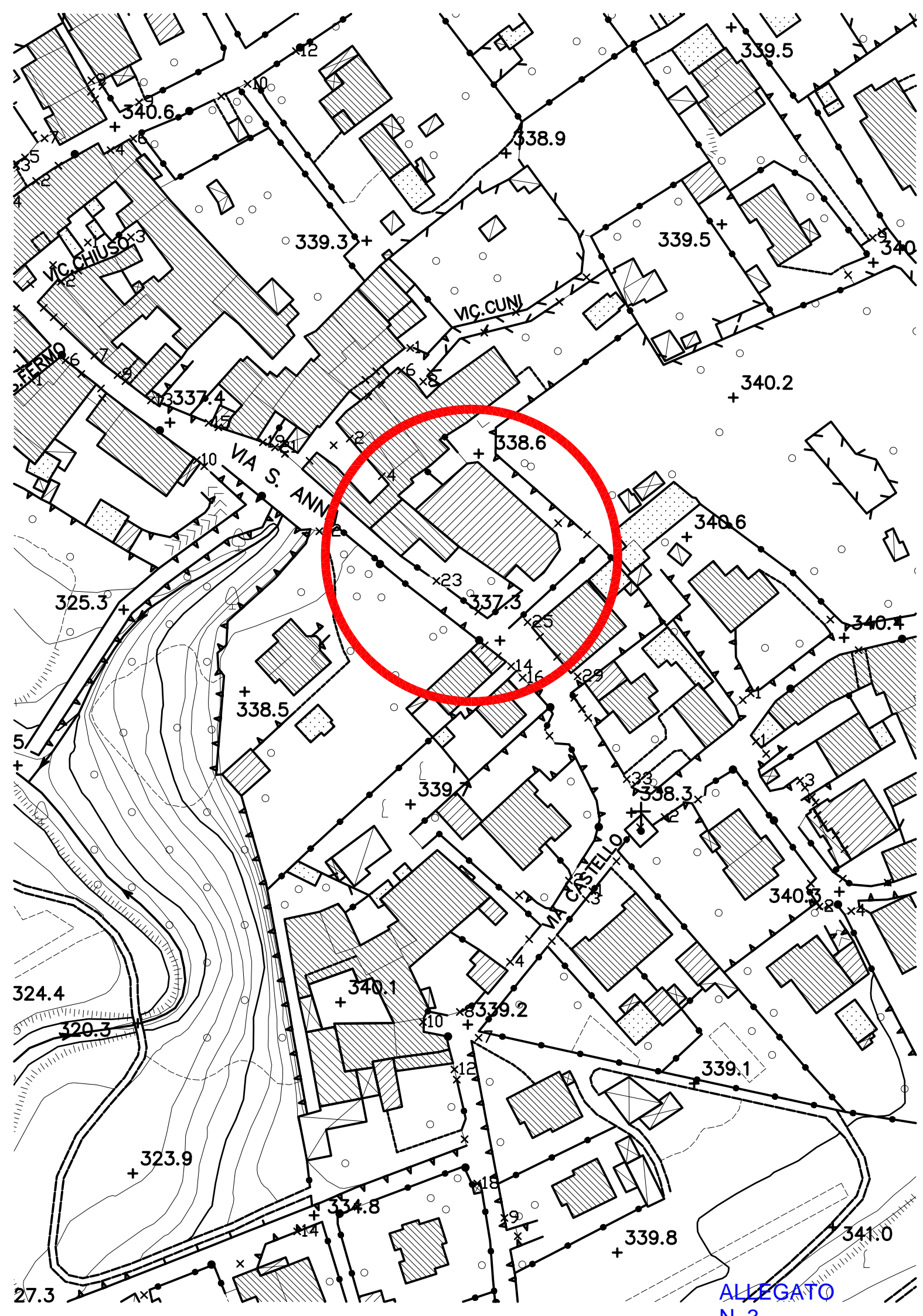
Scheda n. 1

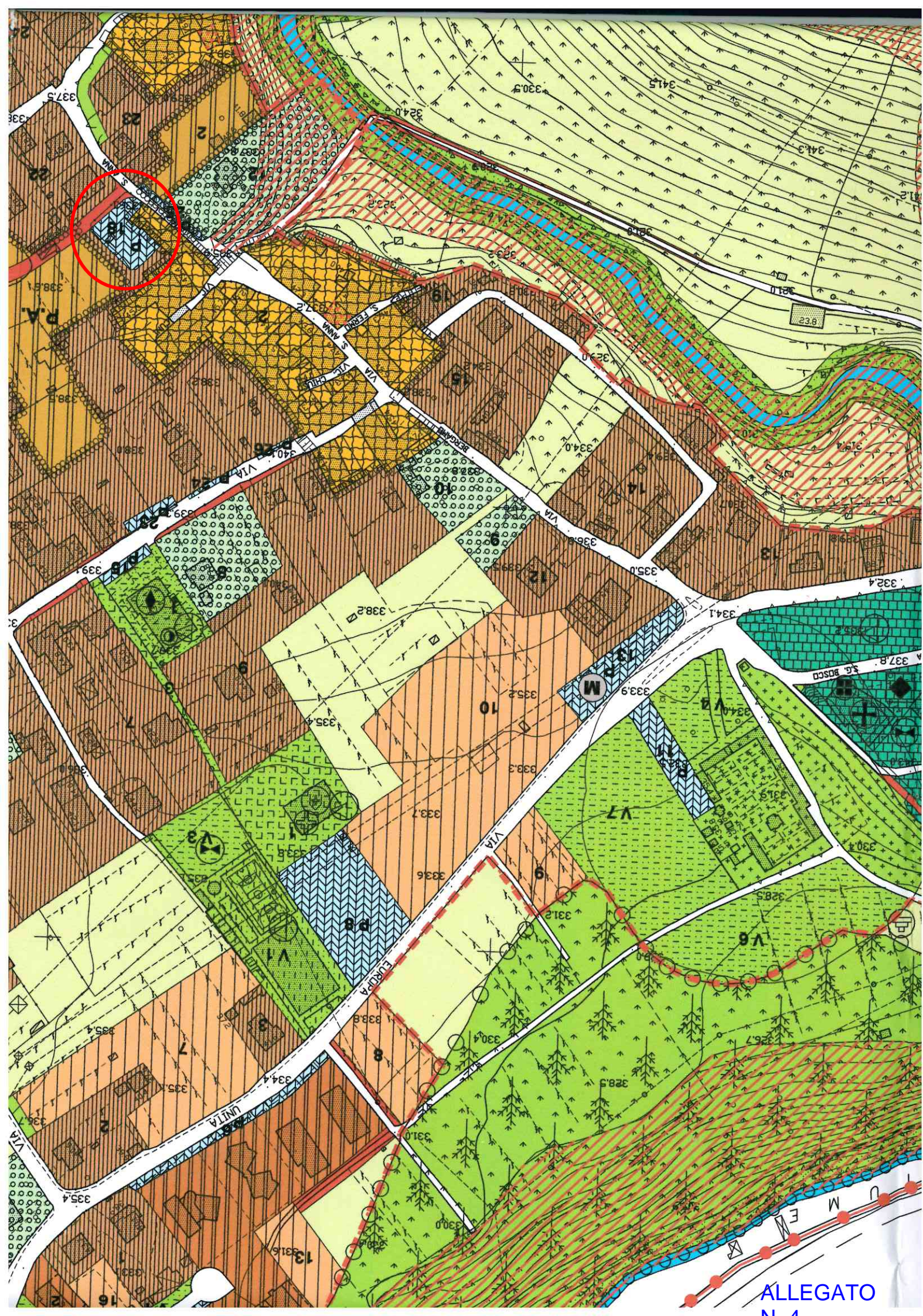
Scala 1:200



PIANO INTERRATO H= 2.50

Ultima planimetria in atti





Comune di Berzo San Fermo
Provincia di Bergamo

pag. 1

COMPUTO ESTIMATIVO

OGGETTO: intervento di manutenzione straordinaria sull'autorimessa interrata con problemi di infiltrazione

COMMITTENTE: Comune di Berzo San Fermo



Data, 12/09/2023

IL TECNICO

R.C.T. EDILE s.r.l.
Via Papa Giovanni XXIII, 10
24060 BERZO SAN FERMO (BG)
P.IVA 0408243300161
R.E.A. 361561 (BG)

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
1 A25021d 19/09/2023	<p><u>LAVORI A MISURA</u></p> <p>Taglio di superfici piane con macchine taglia giunti con motore elettrico o diesel (pavimentazioni e solette) in conglomerato bituminoso e cementizio anche armato per la creazione di giunti, tagli, canalette, cavidotti e demolizioni controllate di strade, aeroporti, pavimenti industriali, solette, ecc.: su superfici in conglomerato bituminoso: profondità di taglio 100 Å · 130 mm TAGLIO DELLA PAVIMENTAZIONE DEL PARCHEGGIO COMUNALE SOPRASTANTE * (lung.=7+5+5+7)</p>		24,00			24,00		
	SOMMANO m					24,00	10,26	246,24
2 W2.3.25.20.a 19/09/2023	<p>Demolizione di pavimentazione in conglomerato bituminoso eseguita con mezzi meccanici: demolizione di pavimentazione in conglomerato bituminoso per spessori fino a 8 cm, compresi il carico dei materiali di risulta, il loro trasporto al sito di destinazione fino a 10 km, esclusi gli oneri di smaltimento/recupero. RIMOZIONE ASFALTO ESISTENTE</p>		7,00	5,000		35,00		
	SOMMANO m2					35,00	9,98	349,30
3 W2.3.15.70.a 19/09/2023	<p>Demolizione di pavimentazione in calcestruzzo durevole, armata con rete metallica saldata, compresi il carico dei materiali di risulta, il loro trasporto al sito di destinazione fino a 10 km, esclusi gli oneri di smaltimento/recupero. DEMOLIZIONE SOTTOFONDO IN CALCESTRUZZO Vedi voce n° 2 [m2 35.00]</p>					35,00		
	SOMMANO m2					35,00	14,82	518,70
4 A2.3.10.145. bù 19/09/2023	<p>Rimozione di manto impermeabile compreso l'abbassamento dei materiali di risulta al piano di carico dell'autoveicolo ed eventuali opere provvisoriale interne fino a 3,5 mt, esclusi il carico dei materiali di risulta, il loro trasporto al sito di destinazione, gli oneri di smaltimento/recupero. In guaina bituminosa doppio strato. Vedi voce n° 3 [m2 35.00]</p>					35,00		
	SOMMANO m2					35,00	10,28	359,80
5 A.2.5.15 19/09/2023	<p>Operaio specializzato (terzo livello) carico guaina</p>					1,00		
	SOMMANO h					1,00	38,89	38,89
6	Trasporto a discarica autorizzata e							
	A R I P O R T A R E							1'512,93

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							1'512,93
A25131 19/09/2023	realizzata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa loro caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010 da computarsi a parte, con motocarro di portata fino a 1 mc, o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica Vedi voce n° 2 [m2 35.00] Vedi voce n° 3 [m2 35.00] Vedi voce n° 4 [m2 35.00] SOMMANO mc					0,080 0,150 0,030	2,80 5,25 1,05	
							9,10	50,00
7 A25136a 19/09/2023	Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010) Vedi voce n° 6 [mc 9.10] SOMMANO t					1,500	13,65	
							13,65	16,50
8 C.3.15.15.c 19/09/2023	Fornitura e posa in opera di manto impermeabile a due strati di membrana prefabbricata impermeabile a base di bitumi e polimeri plastomerici. prima membrana armata con non tessuto in fibra di poliestere a filo continuo e seconda membrana armata in tessuto di vetro prebitumato sp.3mm SOLETTA CON SORMONTI SORMONTI VERTICALI SOMMANO m2		7,00 5,00	5,000		0,200	35,00 1,00	
							36,00	49,73
9 A2.003.030.0 50.a 19/09/2023	Fornitura e posa in opera di rete metallica elettrosaldata a maglie quadre o rettangolari ad aderenza migliorata, qualità B450C, incluse eventuali opere provvisorie interne fino a 3,5 metri, escluso l'eventuale ponteggio esterno per sottofondi di pavimenti Vedi voce n° 2 [m2 35.00] SOMMANO kg					4,888	171,08	
							171,08	1,76
10 A2.3.40.55 19/09/2023	Fornitura e posa in opera di barriera al vapore, comprese eventuali opere provvisorie interne fino a 3,5 mt escluso l'eventuale ponteggio esterno Vedi voce n° 2 [m2 35.00] SOMMANO m2						35,00	
							35,00	6,83
11 A35049a 19/09/2023	Conglomerato cementizio confezionato in cantiere gettato in opera per operazioni di piccola entità, secondo le							
	A RIPORTARE							4'523,59

