



PERIZIA DI STIMA

**STIMA DI AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
POSTA IN COMUNE DI SOLTO COLLINA, LOCALITA' CLISOLI,
INDIVIDUATA DAI MAPPALI 698 E 699 DI PROPRIETA' DEL
COMUNE DI SOLTO COLLINA**

— — —

Il sottoscritto **Geom. Leone Cantamesse**, nato a Vailate (CR) il 21/03/1956 e residente in Trescore Balneario via Locatelli 87/a cod. Fisc. CNT LNE 56C21 L539L, libero professionista, con studio in Trescore Balneario via S. Ambrogio n. 65, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 2259, è stato formalmente incaricato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Solto Collina con Determina n. 217 del 26/09/2017, di stimare il valore commerciale dell'appezzamento di terreno, di proprietà del Comune di Solto Collina, posto in via Clisoli ed individuato al catasto terreni, censuario di Solto, foglio n. 7, mappali 698 e 699.

Al fine di adempiere con cura all'incarico ricevuto, il sottoscritto, ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, ed in tale ispezione, sulla scorta delle mappe catastali, degli elaborati tecnici, sono stati eseguiti i rilievi interessanti gli immobili in argomento ed assunte le necessarie informazioni al fine di poter redigere la relativa perizia di stima.

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base di identificazione catastale eseguita presso Agenzia delle

Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Bergamo risulta quanto di seguito: Comune di Solto Collina, censuario di Solto

- Catasto terreni, foglio 7, particella 698, Seminato, Cl. 2, Superficie: 00.64.40, R.D. €. 19,96, R.A. €. 28,27;
- Catasto terreni, foglio 7, particella 699, Bosco ceduo, Cl. 2, Superficie: 00.11.10, R.D. €. 1,72, R.A. €. 0,34;

I beni sopra indicati, che facevano parte della proprietà del Luogo Pio Elemosiniere detto "La Misericordia di Solto", sono passati al Comune di Solto Collina con la trascrizione del verbale di deliberazione del Consiglio Comunale di Solto Collina n. 73 del 17/12/1978, divenuto esecutivo a tutti gli effetti di legge il 23/01/1979, con il quale sono stati assunti in carico gli immobili, ai sensi della L. R. 09/03/1978 n. 23, che ha disposto la soppressione degli Enti Comunali di Assistenza.

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di perizia è un appezzamento di terreno, posto nella parte bassa del territorio comunale, quasi a confine con il Comune di Riva di Solto. Il terreno è così delimitato: il confine Ovest è costituito dal sedime della strada vicinale "di Clisoli", e quindi in senso orario confina con i mappali 672, 673, 2243, 2244, 681, 2245, 2247, 700, 697. Il fondo, a balze molto ampie, si affaccia sul lago d'Iseo, in una cornice panoramica stupenda. Il perimetro è caratterizzato dalla presenza di siepi folte mentre all'interno è prativo con la presenza di alcune piante di olivo. La parte Nord/Ovest è interessata dalla presenza di una linea aerea ad alta tensione. L'area non è particolarmente servita da viabilità di collegamento con il paese, in

effetti il collegamento più comodo, seppure comunque di sezione limitata, è costituito dal tratto della via Clisoli proveniente da Riva di Solto. Strada che, nonostante sia asfaltata, non offre sufficienti garanzie di stabilità per il traffico di mezzi pesanti ed inoltre, nella parte immediatamente a ridosso del fondo oggetto di perizia, presenta una notevole pendenza ed una sezione stradale molto limitata. Altra possibilità di raggiungere il fondo è percorrere la via Clisoli scendendo da monte, ma non è transitabile da mezzi normali, neppure di piccola dimensione, quindi i collegamenti viari con il paese sono alquanto precari e pertanto, nel caso di predisposizione del piano attuativo, dovranno essere oggetto di approfondita valutazione.

La zona è servita dal collettore fognario, che passa sulla via Clisoli, ma è sguarnita per quanto riguarda rete elettrica, rete acquedotto e gas.

3) PREVISIONI URBANISTICHE

Il Comune di Solto Collina è dotato di Piano di Governo del Territorio, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 06/12/2012, approvato con delibera del CC n. 16 del 19/07/2013 e pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 13 del 26/03/2014.

In base a tale strumento urbanistico la totalità dell'area oggetto di perizia ricade in Ambito di Trasformazione Residenziale ATR 4, con i seguenti indici urbanistici: Superficie territoriale mq. 7.590; Superficie Zonale "areali della modificabilità" mq. 5.790; Volume complessivo massimo ammesso mc. 5.000; superfici verdi di distacco e stradali mq. 1.800 (non soggette a diritti compensativi in quanto partecipativi dei diritti

perequativi). L'attuazione è subordinata all'approvazione di Piano Attuativo Unitario con obbligo di perequazione. All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del Piano dei Servizi. L'altezza massima consentita è di mt. 7,00 con tipologia a villa mono-bifamiliare o a nucleo accorpato con l'esclusione della tipologia a schiera. E' escluso il recupero abitativo dei sottotetti. Gli interventi dovranno essere inseriti nell'ambito con attenzione agli elementi morfologici e paesistici del luogo. La quasi totalità dell'area ricade nella fascia di rispetto, stabilita in mt. 150, del Rio di Formignano, ai sensi dell'art. 142 comma c del D. Lgs. 42/2004 (ex Galasso) e quindi gli interventi ricadenti in tale fascia saranno soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.

Dal punto di vista geologico il terreno oggetto di stima ricade in classe II: fattibilità con modeste limitazioni.

4) CRITERIO DI STIMA

La stima è finalizzata a calcolare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto. Attualmente valutare un immobile è impresa assai ardua in quanto il mercato immobiliare è in crisi profonda e quindi i prezzi, ormai da tempo, sono in continuo ribasso. Risulta pertanto abbastanza difficile riuscire a trovare i corretti parametri necessari ad una stima il più verosimile possibile. Inoltre il contesto urbanistico esistente non consente una vera e propria parametrizzazione dei valori con altri similari in quanto all'interno del territorio comunale non vi sono piani di lottizzazione in corso di attuazione e neppure di recente attuazione con i quali confrontare i valori. Inoltre l'area non è ben



servita sia dai servizi primari che per quanto riguarda i collegamenti viabili. Quindi considerata la specificità del contesto, il valore di mercato dell'area viene calcolato per differenza tra il valore dei potenziali immobili che si potrebbero costruire e le spese per la realizzazione dello stesso. Nel caso specifico il PGT vigente consente la realizzazione di mc. 5000, pari ad una superficie lorda di pavimento di mq. $(5.000:3) 1.666,66$. Considerando che quasi sicuramente l'involucro esterno verrà realizzato con elevati indici prestazionali per quanto riguarda l'isolamento termico, i fabbricati potranno scontare, dal calcolo volumetrico, lo spessore degli involucri esterni e quindi è presumibile che la superficie complessiva possa avere un incremento di circa il 5%. Alla superficie calcolata si aggiunge la quota delle parti accessorie (balconi, cantine o soffitte e le autorimesse) assunta pari al 30% della SLP data, si avrà quindi una superficie vendibile pari a mq $(1.666,66 + 5\%) = 1749,30 + 30\% = \text{mq. } 2.274,09$ che si arrotonda a mq. 2275. Per quanto attiene il valore al mq. del prodotto finito, non si hanno dati recenti, anche se si ha notizie di vendite per fabbricati vista lago, negli anni scorsi intorno ad €. 2.400-2.500/mq. Ora, in considerazione della contrazione del mercato a seguito della profonda crisi che interessa il mercato immobiliare, è ragionevole ipotizzare un valore medio intorno ad €. 2.200/mq. Si avrà quindi che il valore degli ipotetici immobili costruibili ammonta ad €. 5.005.000,00.

Ora si devono individuare i costi. La media dei costi di realizzazione di palazzine composte da 4-5 alloggi, realizzate con criteri di efficienza energetica particolarmente prestazionali, viene calcolato in €.

1.150,00/mq. I costi per l'urbanizzazione del comparto vengono calcolati in €. 300.000,00. Le spese tecniche vengono calcolate circa il 10% del costo di realizzazione delle opere. I costi di acquisto vengono stimati in €. 60.000,00. Le spese generali, i profitti dell'impresa e gli interessi sulle anticipazioni vengono calcolate intorno al 25% del costo di realizzazione. Gli oneri comunali di costruzione, in base alla potenzialità edificatoria vengono stimati in €. 110.000,00.

5) STIMA

Alla luce di quanto emerso dall'indagine locale e nell'applicazione dei criteri di stima adottati si avrà quindi:

Valore dell'ipotetico costruito (mq. 2.275,00 x 2.200,00)	€. 5.005.000,00
detrazioni	
Costo di realizzazione (mq. 2.275,00 x 1.150,00 €/mq)	€. 2.616.250,00
Opere di urbanizzazione	€. 300.000,00
Costi per allacciamento utenze e adeguamento collegamenti viari esterni al piano attuativo	€. 200.000,00
Spese tecniche, direzione lavori, ecc. ((2.616.250,00 + 300.000,00) x 10%)	€. 291.625,00
Oneri comunali (Oneri di urbanizzazione secondari e costo di costruzione su mc. 5.000,00)	€. 110.000,00

Spese di acquisto	€. 60.000,00
Spese generali, profitti, interessi su anticipazioni e spese notarili (2.616.250,00 + 300.000,00 + 200.000,00 + 291.625,00 + 110.000,00 + 60.000,00)= 3.577.875,00 x 25%	€. 894.468,75
Totale detrazioni	€. 4.472.343,75
Valore dell'area	€. 532.656,25

La differenza tra il potenziale valore dell'immobile che si può costruire ed le spese da sostenere per la sua realizzazione è pari ad €. 532.656,25, che si arrotondano ad €. 530.000,00.

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto assegna all'area di proprietà del Comune di Solto Collina, posta in Solto Collina località Clisoli ed individuata dai mappali n. 698 e 699 il valore commerciale di €. **530.000,00** (diconsi Euro cinquecentotrentamila/00)

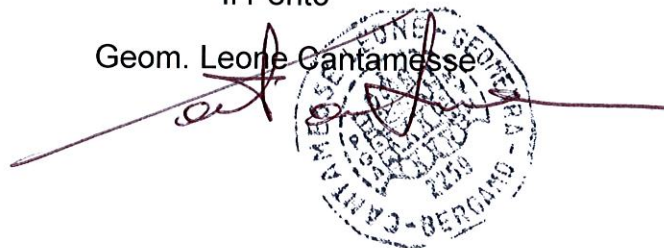
Si allega:

- A) Estratto di mappa;
- B) Estratto PGT (3 pagine);
- C) Documentazione fotografica (3 pagine).

Trescore Balneario, 10/10/2017.

Il Perito

Geom. Leone Cantamesse





TRIBUNALE DI BERGAMO

UNIONE EUROPEA – REPUBBLICA ITALIANA

GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE N. **5073** modello

cronologico

Oggi, **10 OTT. 2017**, avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso il Geom. Leone Cantamesse nato a Vailate (CR) il 21/03/1956, residente in Trescore Balneario alla via A. Locatelli n. 87/a, identificato con carta di identità n° AU8578643 il quale esibisce la relazione peritale che precede e chiede di poterla asseverare per conto del Comune di Solto Collina. Ammonito ai sensi di Legge sull'importanza morale del giuramento, sulle pene comminate dalla Legge contro i falsi e i reticenti, stando in piedi ed a capo scoperto ha giurato nella formula di rito ripetendo: " **GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE MANSIONI CHE MI SONO STATE AFFIDATE AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'**".

Letto, confermato e sottoscritto nella cancelleria del Tribunale di

Bergamo il **10 OTT. 2017**

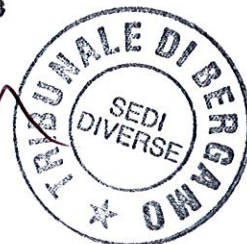
IL PERITO

[Signature]

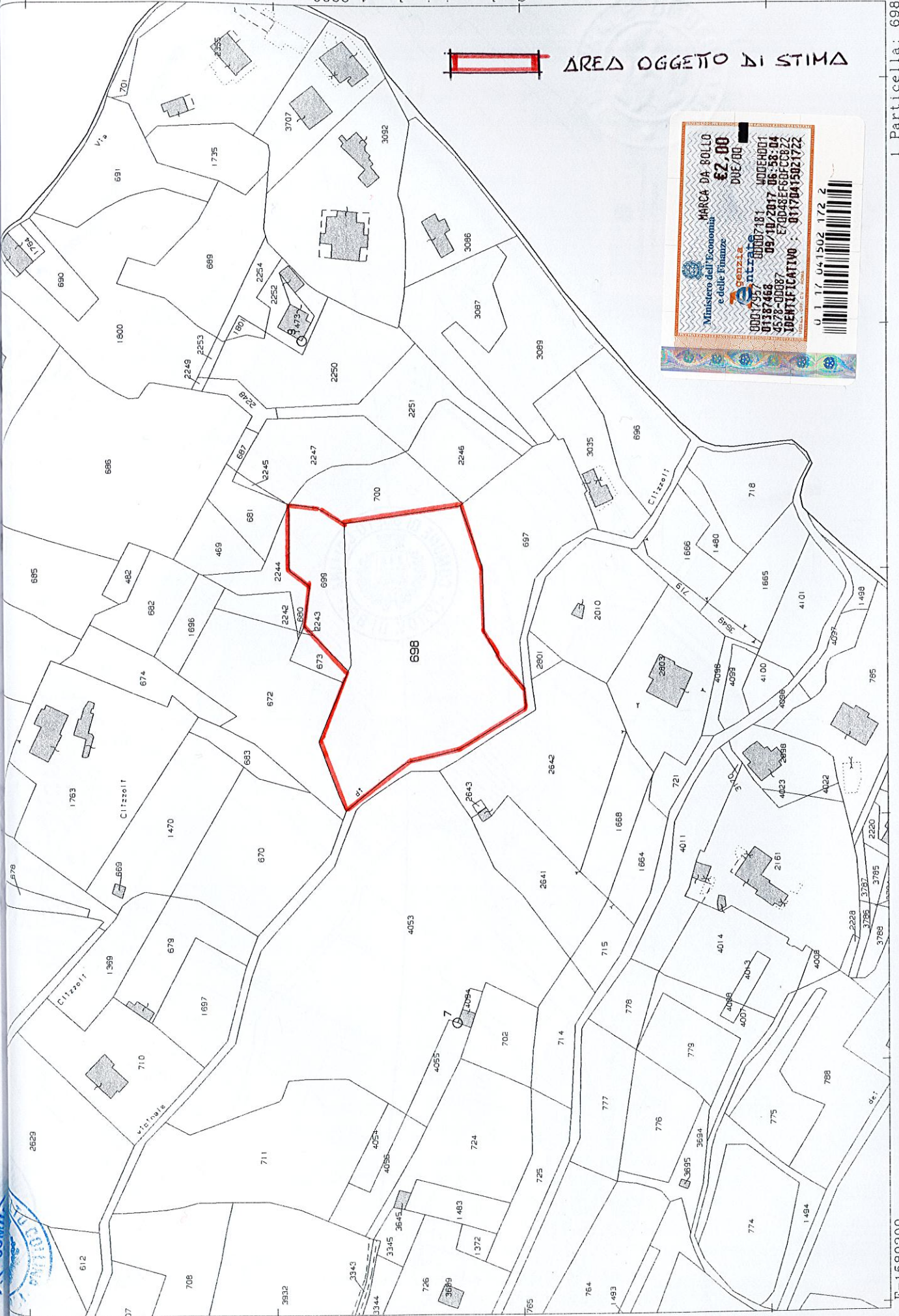
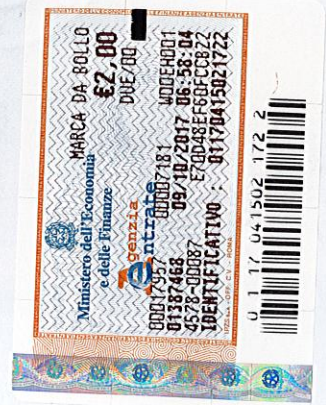
IL CANCELLIERE

... Il Funzionario Giudiziario
Antonio Cecere

[Signature]

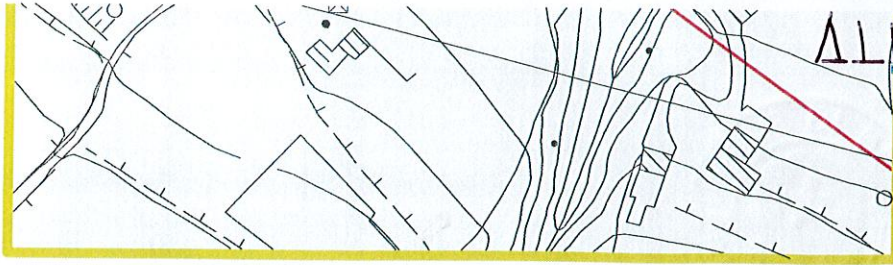


AREA OGGETTO DI STIMA



ESTRATTO P. G. T.





peréquativi.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 4

		PRESCRIZIONI	DIRETTIVE
Superficie Territoriale	7.590 mq.	Piano Attuativo unitario con obbligo di perequazione.	
Superficie Zonale "areali della modificabilità"	5.790 mq.		All'interno del perimetro devono essere soddisfatti i carichi urbanistici primari della sosta secondo i criteri del P.d.S.
Volume complessivo massimo	5.000 mc.	Altezza massima m. 7,00 Tipologia a villa mono-bifamiliare o a nucleo accorpato con l'esclusione della tipologia a schiera.	E' escluso il recupero abitativo dei sottotetti. Gli interventi dovranno essere inseriti nell'ambito con attenzione agli elementi morfologici e paesistici del luogo.
Superfici verdi di distacco e stradali	1.800 mq.	Non soggette a diritti compensativi in quanto partecipi dei diritti perequativi.	

AMBIT

Superficie Te

Superficie,
"areali della mo

Volume comp
massim.

Superfici
adeguamen

ALLEGATO "B₃"

