



Gianluca Peruta
Ing. Civile - Ambientale

via Scotti, 50
24030 - Mapello (BG)
cell: 3494989167
email: gianluca.peruta@gmail.com

1

PERIZIA DI STIMA

Relazione Tecnica

**Oggetto: LOTTO DI TERRENO CON SOVRASTANTE IMMOBILE
PRODUTTIVO-ARTIGIANALE IN VIA PAPA
GIOVANNI XXIII, NEL COMUNE DI PONTE SAN
PIETRO (BG)**

Committente: Ponte Servizi S.r.l. in liquidazione

0. PREMESSE

2

Io sottoscritto ing. Gianluca Peruta, con studio in Mapello, via Gianmaria Scotti, 50 , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n. A4172, ho ricevuto incarico dal sig. Massimo Zanardi, in qualità di liquidatore della società Ponte Servizi S.r.l. in liquidazione, di valutare i beni immobili citati in epigrafe e nel seguito illustrati nel dettaglio.

Oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastante fabbricato di tipo produttivo-artigianale, sito in comune di Ponte San Pietro (BG), località Villaggio Santa Maria.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua vendita mediante bando d'asta.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della società proprietaria, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.



Gianluca Peruta
Ing. Civile - Ambientale

via Scotti, 50
24030 - Mapello (BG)
cell: 3494989167
email: gianluca.peruta@gmail.com

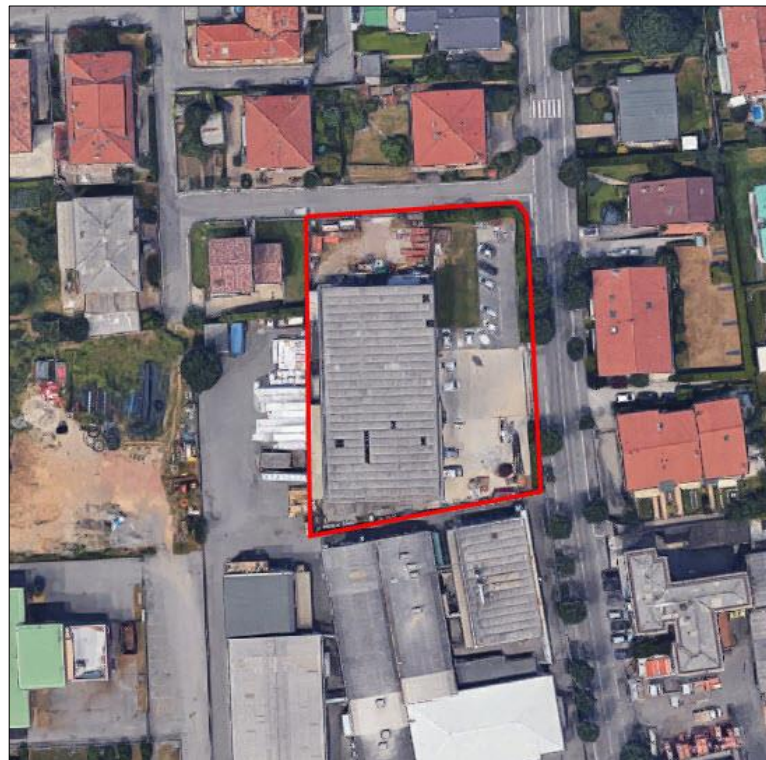
3

1. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

1.1. Inquadramento territoriale

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è situato nel quartiere Villaggio Santa Maria del comune di Ponte San Pietro in via Papa Giovanni XXIII, nelle vicinanze della strada provinciale n. 166. I beni sono ottimamente collegati con l'asse interurbano di Bergamo, la cui entrata più prossima dista circa 1,5 km, con la stazione ferroviaria di Ponte San Pietro, distante meno di 1 km, e con l'aeroporto di Orio al Serio, situato a circa 14 km.

La giacitura dell'area è pianeggiante, la forma è regolare e assimilabile ad un trapezio con lato di maggiore sviluppo lungo l'asse nord-sud. Il fronte in questa direzione, è lungo circa 60 metri.



Imm 1: immagine aerea (Fonte Google Maps)



Gianluca Peruta
Ing. Civile - Ambientale

via Scotti, 50
24030 - Mapello (BG)
cell: 3494989167
email: gianluca.peruta@gmail.com

1.2. Dati catastali

Al catasto dei fabbricati il complesso immobiliare è censito con i dati indicati nella seguente immagine 2.

4

		Data: 07/04/2016 - Ora: 09.32.26		Fine									
Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2016				Visura n.: T55756 Pag: 1							
Dati della richiesta		Denominazione: PONTE SERVIZI S.R.L.											
Soggetto individuato		Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO PONTE SERVIZI S.R.L. con sede in PONTE SAN PIETRO C.F.: 01864270168											
I. Unità Immobiliari site nel Comune di PONTE SAN PIETRO(Codice G856) - Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urban L0	5	901		Cens.	Zona	D/7				Euro 7.880,00	VIA BEATO PAPA GIOVANNI XXIII n. 52 piano: T-1; Variazione del (09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
Immobilie 1: Notifica: in corso con prot. BG0043768/2006 del 24/02/2006													
Intestazione degli immobili indicati al n. 1													
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	PONTE SERVIZI S.R.L. con sede in PONTE SAN PIETRO					01864270168*		(1) Proprieta' per I/1					
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/02/1998 Voltura n. 3375.1/1998 in atti dal 01/03/2006 (protocollo n. BG0047208) Repertorio n.: 6432 Rogante: RUGGERO MAURO Sede: SAN GIOVANNI BIANCO Registrazione: UR Sede: ZOGNO Volume: 1 n: 101 del 07/02/1998 VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA													
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90													
Visura telematica													
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria													

Imm. 2: estratto visura catastale (Fonte Servizi Catastali – Agenzie delle Entrate)

1.3. Confini e ubicazione

Il complesso oggetto di stima è ubicato in via Papa Giovanni XIII, in un area a destinazione prevalentemente residenziale, la quale tuttavia mantiene ancora alcune emergenze connesse al tessuto produttivo ed artigianale.

In particolare confina con i seguenti mappali del Foglio 2 del Catasto Terreni del Comune di Ponte San Pietro:

- a nord ed a est con la strada individuata con il mappale 1706;
- a ovest con i mappali 2530 e 906;
- a sud con il mappale 906.

1.4. Previsione degli strumenti urbanistici

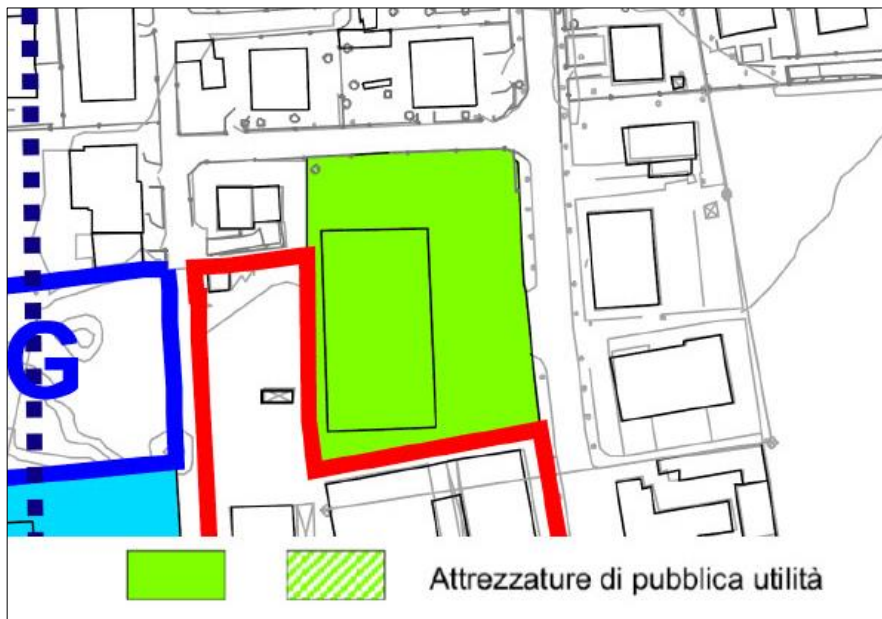
Il Comune di Ponte San Pietro è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 26/03/2011 e vigente, in seguito a pubblicazione sul BURL n. 35 del 31/08/2011. Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 30/07/2016 è stata approvata definitivamente la variante generale n.1 al P.G.T. vigente, la quale, alla data di stesura della presente perizia di stima, si trova in regime di salvaguardia in attesa della pubblicazione sul BURL.

Si rileva come il complesso immobiliare oggetto di valutazione risulti interessato dalle modifiche ricomprese nella variante generale. In particolare l'area, inserita dallo strumento urbanistico vigente all'interno degli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi e, nello specifico, identificata da tale documento come attrezzatura di pubblica utilità, risulta nella variante stralciata dal Piano dei Servizi ed inserita nel Piano delle Regole all'interno del sistema della residenza, quale zona residenziale di consolidamento.

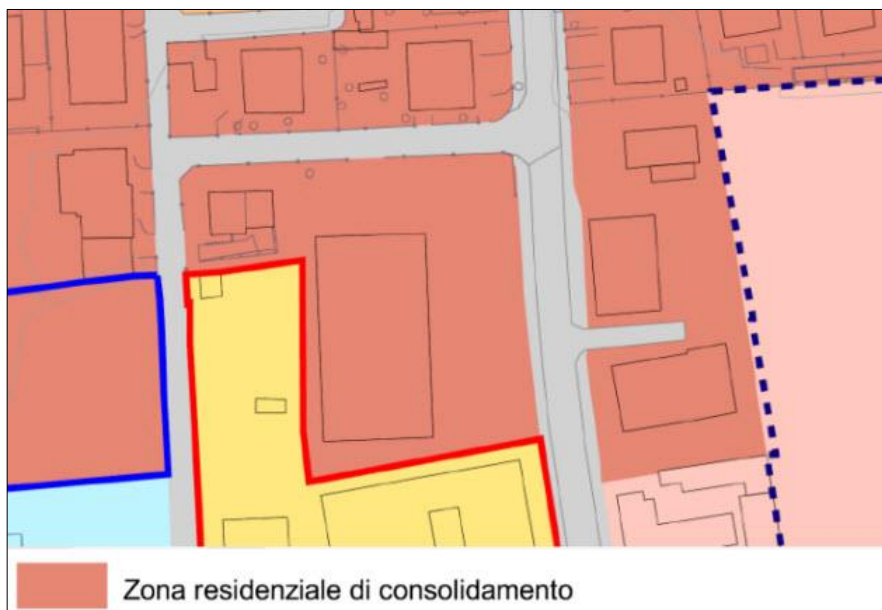
Si precisa come il riferimento della presente stima sia costituito dalla variante generale approvata in data 30/07/2016, essendo la pubblicazione sul BURL un processo naturale ed ineludibile dell'iter di approvazione dello strumento urbanistico, non



comportante modifiche aggiuntive rispetto a quelle indicate in sede di controdeduzione ed approvazione.



Imm. 3: estratto P.G.T. vigente del Comune di Ponte San Pietro – Piano dei Servizi



Imm. 4: estratto variante P.G.T. del Comune di Ponte San Pietro – Piano delle Regole



Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole disciplinano la zona residenziale di consolidamento all'articolo 8.4; se ne riportano di seguito i contenuti:

8.4 Zona residenziale di consolidamento

1. Comprende le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo.
2. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione.
3. Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

If	1,00 mc/mq
Rc	35 %
Ro	60 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	9,00 m
4. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.
5. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.
6. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche.
7. Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme.

Imm. 5: estratto NTA del Piano delle Regole – Variante generale al P.G.T. vigente

Per quanto attiene all'edificazione, le Norme Tecniche di Attuazione previste dalla Variante al P.G.T. prevedono per l'ambito in oggetto, un indice di utilizzazione fondiaria massima pari a 1,0 mc/mq.

La destinazione prevista è di tipo residenziale mentre per i volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del P.G.T., si conferma la destinazione regolarmente assentita anche se difforme da quanto previsto dalle norme, limitando tuttavia gli interventi ammessi su di essi al risanamento conservativo.

1.5. Descrizione

Il complesso oggetto di stima è costituito da un lotto di terreno e dal capannone soprastante. L'edificio sorge su un lotto di terreno di estensione pari a circa 2.870 mq ed occupa una superficie coperta pari a 876,70 mq circa. L'edificato è costituito da due corpi di fabbrica, entrambi a pianta rettangolare.

Il corpo di fabbrica principale sviluppa una base di m 21,00 x 40,60 ed un'altezza in gronda di m 6,50 su un unico livello. Al suo interno è stata ricavata una superficie pari a 100,40 m circa destinata ad uffici, servizi igienici e spogliatoi, con un'altezza all'estradosso di copertura ridotta a m 2,85.

Lungo la parete nord del corpo di fabbrica principale è addossato poi un secondo corpo di fabbrica costituito da un container prefabbricato dalla base di m 2,90 x 8,30 ed altezza pari a m 2,50 circa.

L'immobile è dotato di allacciamento fognario, energia elettrica ed acqua. La porzione destinata ad uffici, servizi igienici e spogliatoi è dotata di sistema di produzione di

acqua calda sanitaria e del sistema di riscaldamento invernale, entrambi garantiti dalla presenza di una caldaia tradizionale installata all'esterno del corpo di fabbrica; la parte dedicata all'attività artigianale vera è propria è diversamente sprovvista di ambedue i servizi.

Il corpo di fabbrica principale è costituito da struttura portante in ferro e da tamponamenti con prisme in leca facciavista. La copertura impiega travi tipo Baracalit e lastre di fibrocemento. Il pavimento è in battuto di cemento. I locali uffici, servizi igienici e spogliatoi sono realizzati in muratura intonacata su entrambi i lati e rifiniti in ceramica così come in ceramica è il pavimento; il relativo solaio di copertura è in getto di calcestruzzo armato.

La porzione addossata lungo la parete nord al corpo di fabbrica principale è stata realizzata alloggiando su adeguato basamento un container prefabbricato con strutture modulari metalliche.

L'area esterna si presenta in parte pavimentata in battuto di cemento, in parte asfaltata ed in parte a verde quale superficie drenante.

1.6. Consistenza dell'area e degli edifici

Si riepilogano di seguito la superficie dell'area e la superficie commerciale dei fabbricati così come sono state desunte dalle planimetrie allegate consegnate dalla società proprietaria e dall'Ufficio Tecnico Comunale, le stesse verificate durante gli accertamenti tecnici in fase di sopralluogo. La destinazione dell'area è indicata nella tabella n. 1:



Tab. 1: Distinzione tra area coperta e scoperta

Tipologia area	Sup. Lorda (mq)
Area coperta	876,67
Area scoperta	1.993,33
Area complessiva	2.870,00

Le destinazioni, le superfici e i volume dei fabbricati sono riportati nella tabella n. 2:

Tab. 2: Consistenza dei fabbricati

Corpo di fabbrica	n° piani	Destinazione	Sup. Lorda sviluppata (mq)	Volume (mc)
Principale	1	Produzione e uffici	852,60	5.541,90
Secondario	1	Ufficio	24,07	60,17

In tabella n. 3 è da ultimo riportato il calcolo della superficie commerciale relativa al complesso immobiliare oggetto di stima; il calcolo ha previsto l'impiego dei coefficienti previsti dall'Agenzia del Territorio (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare).

Tab. 3: Superficie Commerciale

Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Produzione e uffici	876,67	1,00	876,67
Area esterna	1.993,33	0,10	199,33
TOTALI			1.076,00

1.7. Note sul bene immobile

Il lotto di terreno ed il sovrastante immobile, verranno resi liberi e messi nella piena disponibilità dell'aggiudicatario entro tre mesi dalla stipula dell'atto notarile di



Gianluca Peruta
Ing. Civile - Ambientale

via Scotti, 50
24030 - Mapello (BG)
cell: 3494989167
email: gianluca.peruta@gmail.com

compravendita. E' facoltà dell'Ente concordare con l'aggiudicatario un utilizzo congiunto dei locali fino al completo sgombero degli stessi, sgombero che dovrà avvenire entro tre mesi dall'atto di compravendita. L'aggiudicatario è inoltre tenuto a corrispondere, al momento della stipula dell'atto, tutte le spese relative alla procedura ed alla vendita - quali a titolo esemplificativo, bolli, accessori, imposte, tasse, onorari notarili, spese di accatastamento catastale ed oneri di qualsiasi genere - senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'ente proprietario.

2. VALUTAZIONE

2.1. Considerazioni

Nella determinazione del valore si è supposta la piena proprietà da parte della ditta venditrice, l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive e quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare la vendita dell'immobile, eccezion fatta per quelli urbanistici.

2.2. Criterio di stima

Come si è avuto modo di introdurre nei paragrafi precedenti il complesso immobiliare oggetto di stima è interessato dalle modifiche intervenute con la variante al Piano di Governo del Territorio, alla data presente in attesa di approvazione.

Per determinare il valore attuale di mercato dell'immobile pertanto si è scelto di utilizzare due criteri di stima:

- 1) stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione, facendo riferimento alla destinazione d'uso in essere, nell'ipotesi che essa verrà mantenuta anche successivamente alla vendita;
- 2) stima del valore di trasformazione facendo riferimento alla destinazione d'uso prevista dalla variante al P.G.T..

2.2.1. Stima sintetico comparativa

Questo metodo si forma attraverso un'indagine comparativa dei prezzi derivanti da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci quali ad esempio:

13

- grandezza dell'immobile;
- divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.
- altro

Ovviamente oltre ad una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da riviste specialistiche del settore.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: PONTE SAN PIETRO

Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE, BRIOLO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	700	900	L	4,1	6	N
Capannoni tipici	NORMALE	700	900	L	4,1	6	N
Laboratori	NORMALE	750	850	L	3,8	5,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio - pdf](#)

Imm. 6: estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio



Gianluca Peruta
Ing. Civile - Ambientale

via Scotti, 50
24030 - Mapello (BG)
cell: 3494989167
email: gianluca.peruta@gmail.com

UBICAZIONE	Commerciale					
	UFFICI		NEGOZI		CAPANNONI	
	vendita	locazione	vendita	locazione	vendita	locazione
PIANICO	NP	NP	NP	NP	NP	NP
PIARIO	NP	NP	1300/1500	50/70	500/600	40/50
PIAZZA BREMBANA	1700/1800	40/50	1700/2000	80/100	NP	NP
PIAZZATORRE	NP	NP	NP	NP	NP	NP
PIAZZOLO	NP	NP	NP	NP	NP	NP
POGNANO	1500/1700	50/70	1600/1900	70/80	600/750	30/50
PONTE NOSSA	1200/1400	60/70	1400/1700	60/70	600/750	50/60
PONTE S PIETRO CENTRO	1500/1900	70/80	1900/2200	80/120	NP	NP
PONTE S PIETRO SEMICENTRO	1400/1700	60/70	1400/1600	60/80	650/800	50/55
PONTE S PIETRO - LOCATE	NP	NP	NP	NP	NP	NP
PONTERANICA CENTRO-BASSA	1800/2200	60/70	1900/2200	70/90	800/900	50/60
PONTERANICA ALTA	1500/1600	50/60	1650/1800	60/70	800/850	45/55
PONTERANICA RAMERA	1500/1600	50/60	1700/1900	70/90	800/900	50/60
PONTERANICA MARESANA	1600/2000	55/68	1800/2000	65/85	750/850	50/60
PONTIDA	1500/1700	60/75	1700/2000	80/100	700/900	50/60

15

INDICE DEI VALORI 2014

Imm 7: estratto rivista "Case e Terreni" anno 2014

Confrontando i dati forniti dalle due fonti si è assunto il seguente valore di riferimento:

Prezzo Medio di riferimento €/mq: 725,00

Si procede in seguito all'individuazione di coefficienti correttivi da applicare al prezzo medio di riferimento come sopra determinato.

k1= coefficiente di deprezzamento in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale

k2= coefficiente di deprezzamento in relazione alle limitazioni urbanistiche;

Per determinare il valore del coefficiente **k1** si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili); il risultato è in formato percentuale:

$$k1 = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

A = età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile (fissata in 50 anni)

Nel caso oggetto di stima A = 80% da cui deriva **k1** = 69% (in seguito verrà pertanto assunto **k1** = 0,7)

Al coefficiente **k2** viene attribuito un valore pari a 0,7 il quale tiene conto delle limitazioni in termini di interventi edilizi ammissibili sugli immobili esistenti; come anticipato nei paragrafi precedenti il massimo grado di intervento ammesso dalla variante di P.G.T. su volumi non residenziali è fissato nel risanamento conservativo.

In tabella n. 5 è riepilogato il calcolo della stima dell'immobile secondo i principi sopra esposti.

Tab. 5: Riepilogo calcoli		
Superficie commerciale	mq	1.076,00
Prezzo medio di riferimento	€/mq	725,00
Coefficiente correttivo k1		0,7
Coefficiente correttivo k2		0,7
[725,00*k1*k2] = prezzo di stima	€/mq	355,25
[1.076,00*355,25] = valore di stima	€	382.249,00

2.2.2. Stima del valore di trasformazione

Il criterio di stima del valore di trasformazione si adopera, tra gli altri casi, per la stima delle aree edificabili e per gli immobili destinati a trasformazione; per **valore di trasformazione** ci si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile dopo un processo di valorizzazione ed il costo necessario per valorizzarlo

17

Il valore di mercato del bene nell'ipotesi di destinazione residenziale, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula :

$$V_t = (V_{o_t} - V_{k_t}) * 1/q^n$$

dove:

V_t = valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale;

V_{o_t} = valore di mercato del bene trasformato analogo al valore a nuovo;

V_{k_t} = costi previsti per effettuare l'intervento;

$1/q^n$ = fattore di anticipazione

Un aspetto particolare del valore di trasformazione è quello relativo alla demolizione dei fabbricati inutilizzabili. In tal caso il valore di maggiore rilevanza è rappresentato dall'area edificabile che si renderà libera dopo l'abbattimento del manufatto.

Si parla di valore di demolizione o "a sito e cementi"

$$V_{\text{demolizione}} = V_{O_t} - V_{k_{\text{dem}}} + [\text{valore recupero di materiali}]$$

Nel caso in oggetto V_{O_t} , ossia il valore di mercato del bene trasformato (valore a nuovo) coincide con il valore dell'area edificabile a destinazione residenziale; tale valore è calcolabile come segue:

18

$$V_{O_t} = S_f * I_f * k_{a,ed}$$

dove:

S_f = superficie fondiaria del lotto edificabile espressa in mq;

I_f = indice di fabbricabilità fondiaria espresso in mc/mq;

$k_{a,ed}$ = incidenza di costo al mc residenziale espresso in €/mc.

Per stimare il valore di $k_{a,ed}$ si è svolta una ricerca di mercato il cui esito ha fissato il valore a 130,00 €/mc.

Nella voce $V_{k_{\text{dem}}}$ sono da inserire tutti i costi necessari alla trasformazione del complesso immobiliare in vista di una successiva edificazione di tipo residenziale. Nello specifico sono state considerate le due voci principali:

- demolizione dei corpi di fabbrica;
- rimozione e smaltimento della copertura in fibrocemento.



La base di partenza per la quantificazione dei costi sopracitati è costituito dal *Bollettino Opere Edili 2015* della CCIAA di Bergamo, dal quale si ricava:

- demolizione totale dei corpi di fabbrica = **13,50 €/mc**
- A2.3.10.55 - *Rimozione bonifica e smaltimento di copertura realizzata con lastre di cemento amianto [...] = 18,96 €/mq*

In tabella n. 5 è riepilogato il calcolo della stima dell'immobile secondo i principi sopra esposti.

Superficie fondiaria	mq	2.870,00
Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,00
Volumetria residenziale edificabile	mc	2.870,00
Incidenza di costo al mc residenziale	€/mc	130
$[2.755,00 \cdot 1,00 \cdot 130] = Vo_t$	€	373.100,00
Volumetria esistente	mc	5.602,07
Incidenza demolizione totale dei corpi di fabbrica	€/mc	13,50
Superficie copertura in cemento amianto	mq	852,60
Incidenza rimozione e smaltimento cemento amianto	€/mq	18,96
$[5.602,07 \cdot 13,50 + 852,60 \cdot 18,96]$ = costi di demolizione	€	91.793,25
$[373.100,00 - 91.793,25]$ = valore di stima	€	281.306,75



Gianluca Peruta
Ing. Civile - Ambientale

via Scotti, 50
24030 - Mapello (BG)
cell: 3494989167
email: gianluca.peruta@gmail.com

3. CONCLUSIONI DI STIMA

A conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa la stima del bene in oggetto, si conferma quale valore più probabile del bene in oggetto di analisi quello scaturito dalla media delle valutazioni compiute secondo i due criteri di stima:

20

Valore stima immobile = $(382.249,00 + 281.306,75) / 2 = \underline{331.777,87 \text{ €}}$

Si può pertanto concludere che il valore dell'immobile è di **€ 331.777,87** (trecentotrentunomilasettecentosettantasette/87).

Mapello li 21 ottobre 2016

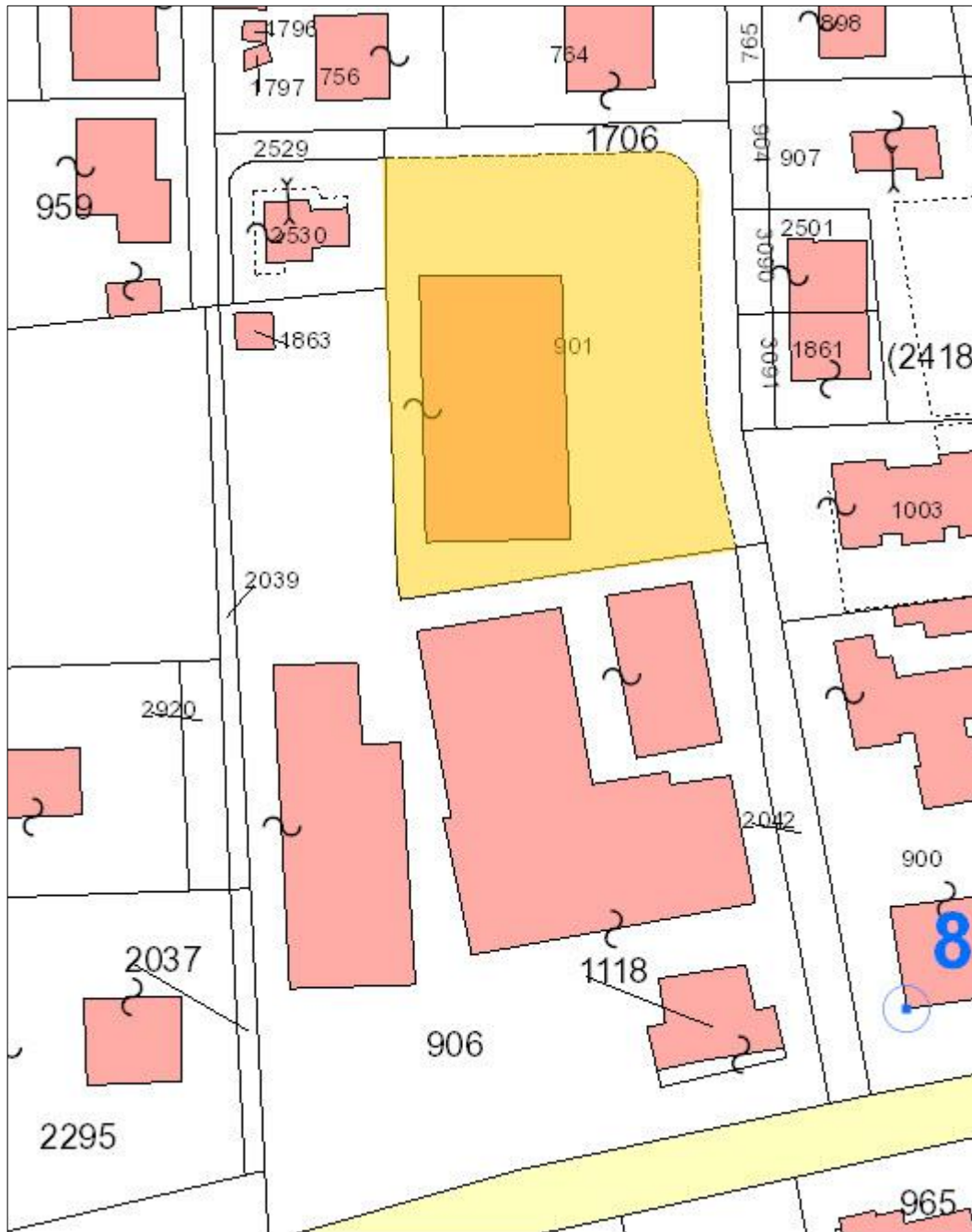
IL TECNICO

Ing. Gianluca Peruta





ALLEGATO - 001 - Estratto foglio mappa



Foglio 5, mapp. 901



via Scotti, 50
24030 - Mapello (BG)
cell: 3494989167
email: gianluca.peruta@gmail.com

Gianluca Peruta
Ing. Civile - Ambientale

ALLEGATO – 002 – Immagini

22



Vista esterna del capannone (lato est)



Vista esterna del capannone (lato est)



via Scotti, 50
24030 - Mapello (BG)
cell: 3494989167
email: gianluca.peruta@gmail.com

Gianluca Peruta
Ing. Civile - Ambientale



Vista esterna del capannone e container prefabbricato (lato nord)



Vista interna area spogliatoi e servizi



via Scotti, 50
24030 - Mapello (BG)
cell: 3494989167
email: gianluca.peruta@gmail.com

Gianluca Peruta
Ing. Civile - Ambientale

24



Vista interna area ufficio



Vista interna area produttiva