



COMUNE DI PONTERANICA

CÜMÜ DE POTRANGA

PROVINCIA DI BERGAMO - BÈRGHEM

SETTORE TECNICO

TELEFONO 035 57.10.26 - FAX 035 57.35.75 - CAP. 24010 - e-mail ragioneria@comune.ponteranica.bg.it
CODICE FISCALE 80013910163 - PARTITA IVA 01274860160

Oggetto:

Perizia di stima lotti di proprietà C.le per la determinazione del prezzo base d'asta per la conseguente procedura di alienazione a partecipazione pubblica

Azione peritale a cura:

Geom. Stefano Stecchetti – Responsabile area tecnica – Comune di Ponteranica

Inquadramento lotti oggetto di valutazione:

In Via Leone XIII - lotto sub "a" – mappale n. 7467 di sup. cat. mq 710; 7464 di sup. cat. mq 145; 7432 di sup. cat. mq 15; 7459 di sup. cat. mq 25 per un totale complessivo di mq 895 si sup. cat.;

In Via Cornella - lotto sub "b" – mappale n. 2754 di sup. cat. mq 310; 7484 di sup. cat. mq 70; 7486 di sup. cat. mq 25; 7482 di sup. cat. mq 55; 7472 di sup. cat. mq 80; porzione di mappale 7453 (da frazionare) per una superficie di 200 mq; porzione di mappale 7469 (da frazionare) per una superficie di 20 mq; per un totale complessivo di mq 760 si sup. cat.;

I lotti sub "a" e sub "b", rispondono alla destinazione urbanistica di P.g.t. vigente "Residenziale rado di completamento" con indice fondiario pari a mc/mq 0,80;

In Via Unione - lotto sub "c" - ambito a volumetria definita contraddistinto al Piano delle regole con la lettera P), di circa 1.000 mq ed una capacità edificatoria pari a mc 1.000;

In Via Valbona - lotto sub "d" – alloggio identificato catastalmente al subalterno 701, mappale 3622, Fg. 12, Categoria A04, Classe 3, Cons. 3, Sup. Cat 47, Rendita € 139,44; consistenza alloggio posto al piano primo composto da ingresso mq 4,26, Bagno mq 4,47, cucina/soggiorno mq 13,86, camera mq 15,05, con porzioni esclusive di solaio, cantina, posto auto di mq 30,22;

Considerazioni analitiche di valutazione per singolo lotto:

Il lotto sub "a" è rappresentato da un appezzamento rettangolare con morfologia in pendenza. La sua ubicazione posta in zona residenziale a margine del centro storico di Ponteranica Alta e zona a parco agricolo forestale del Parco dei Colli, caratterizza questa proposta con una buona localizzazione in un contesto urbano riservato, e con caratteristiche ambientali e paesistiche di notevole pregio per la dominante presenza del verde boschivo su buona parte della sua visuale d'orizzonte. Questi aspetti si sommano al fatto di essere un lotto di completamento inserito in un contesto urbanizzato di "frontiera" ancorché futuri sviluppi urbanistici della zona sono inibiti sull'ambito territoriale assoggettato a vincolo Parco dei Colli. La sua dimensione ed il potenziale edificatorio stabilito con indice fondiario mq/mc 0,80 consente l'inserimento progettuale di una bifamiliare e/o 2 villette singole con ampi margini a verde privato per giardini e orti. La volumetria calcolata sulla base della superficie catastale delle particelle che formano il lotto, determina un corrispettivo volumetrico insediabile di 716 mc, corrispondenti a circa 238 mq di superficie utile, oltre agli interrati e superfici a balcone, nell'opzione di avvalersi della L.R. 26/95 e smi per il recupero degli involucri murari contribuenti all'efficientamento energetico della proposta progettuale. Il rapporto di copertura della fabbrica emergente dal suolo è pari al 20% della superficie fondiaria. Il rapporto di copertura del sottosuolo è pari al 30%, l'altezza massima della costruzione è stabilita dal P.d.r. in mt 8,50. Per i maggiori dettagli a riguardo dei parametri edilizi e urbanistici si rinvia alla lettura delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole a partire dallo specifico 8.5 per l'ambito "Residenziale radi di equilibrio ambientale".

Un aspetto non del tutto positivo è dato dalla limitazione in larghezza della strada pubblica di accesso al lotto in argomento servito sul fronte della strada pubblica (Via Leone XIII) e con

possibilità di accesso al lotto solo sul fronte della particella catastale 7467 confinante con detta strada. La pianificazione urbanistica del P.G.T. ha tuttavia preventivato la localizzazione di una nuova strada in grado di decongestionare questa apparente criticità per l'intero comparto urbanizzato. In ordine ai servizi a rete la strada pubblica risulta servita dalle reti gas metano, acqua, energia elettrica, telefono, fognatura. Il lotto è attraversato sulla linea di confine ad est da condotto di fognatura pubblica proveniente dal sistema urbanizzato della lottizzazione da cui il medesimo lotto deriva. Tale servitù nella posizione in cui si trova determina più vantaggi che criticità.

Con ciò premesso, la valutazione economica dovrà tener conto anche della difficoltà del mercato immobiliare a contenere i prezzi praticati sino a 5 anni fa constatando un andamento di decrescita stimato dal 20 al 25% sui prezzi al tempo praticati. Considerando le valutazioni immobiliari per terreni edificabili alienati con gara pubblica nel 2010 con determinazione dei valori medi posti a base d'asta di €/mc 310.

Per quanto riassunto possiamo considerare il criterio di valutazione per metro cubo di edificabilità abbinato all'indice fondiario e qui calcolato sulla base delle superfici catastali delle particelle costituenti il lotto.

Considerando quindi gli indicatori economici generici considerati dal mercato immobiliare in questo periodo storico, e le criticità connesse alla viabilità di accesso al comparto residenziale (Via leone XIII) si propone un valore €/mc pari a 230,00 in rapporto alla volumetria insediabile complessiva, ossia non più incrementabile in sede attuativa pari a 716 mc determinando un valore a base d'asta di **€ 165.000,00 (centosessantacinquemila euro)**.

Il lotto sub "b" è posto in adiacenza superiore del lotto sub "a"; è rappresentato da una porzione principale quadrangolare con un ulteriore appezzamento contiguo allungato di forma triangolare; l'intero lotto è anch'esso caratterizzato da morfologia in pendenza. L'ubicazione posta in fascia residenziale a margine del centro storico di Ponteranica Alta e zona a parco agricolo forestale del Parco dei Colli, conferma anche questa proposta una buona localizzazione, in un contesto urbano riservato e con caratteristiche ambientali e paesistiche di pregio per l'analoga presenza del verde boschivo che domina buona parte della visuale in profondità. Questi aspetti nulla tolgono al fatto di essere un lotto di completamento inserito in un contesto urbanizzato di "frontiera" ancorché futuri sviluppi urbanistici della zona sono inibiti sull'ambito territoriale assoggettato a vincolo Parco dei Colli. La sua dimensione ed il potenziale edificatorio stabilito con indice fondiario mq/mc 0,80 consente l'inserimento progettuale di una costruzione bifamiliare con margini a verde privato per giardini e orti. La volumetria calcolata sulla base della superficie catastale delle particelle che formano il lotto, determinano un corrispettivo volumetrico insediabile pari a 608 mc, corrispondenti a circa 202 mq di superficie utile lorda, oltre agli interrati, superfici a balcone e recupero volumetrico nell'opzione di avvalersi della L.R. 26/95 e smi per l'efficientamento energetico della proposta progettuale. Il rapporto di copertura della fabbrica emergente dal suolo è pari al 20% della superficie fondiaria. Il rapporto di copertura del sottosuolo è pari al 30%, l'altezza massima mt 8,50. Per i maggiori dettagli a riguardo dei parametri edilizi e urbanistici si rinvia alla lettura delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole a partire dallo specifico 8.5 per l'ambito "Residenziale radi di equilibrio ambientale".

Un aspetto non del tutto positivo è dato dall'unico punto di accessibilità circoscritta all'attuale particella catastale 7453 (da frazionare) considerando il confine di monte sul parcheggio pubblico rispetto al lotto in pendenza. Tuttavia ciò non esclude la buona riuscita dell'impostazione progettuale per l'accessibilità all'opzione parcheggi interrati in deroga alla cubatura residenziale. Ulteriore precisazione riguarda la particella 7486 la quale è costituita dal solo godimento superficiale in concorso all'ultimazione della copertura del tunnel di ingresso del comparto residenziale in corso di definizione/realizzazione da parte dei lottizzanti. Il godimento di detta superficie ad esclusivo uso superficiale a giardino dovrà essere quindi considerata in subordine all'ultimazione del tunnel. In ordine ai servizi a rete la strada pubblica sovrastante il lotto, risulta servita dalle reti gas metano, acqua, energia elettrica, telefono, fognatura. Il lotto è attraversato sulla linea di confine ad est della particella 7453 da condotto di fognatura pubblica proveniente dal sistema urbanizzato della lottizzazione da cui il medesimo lotto deriva. Tale servitù nella posizione in cui si trova determina più vantaggi che criticità.

Con ciò premesso, la valutazione economica dovrà tener conto anche della difficoltà del mercato immobiliare a contenere i prezzi praticati sino a 5 anni fa constatando un andamento di decrescita stimato dal 20 al 25% sui prezzi al tempo praticati. Considerando le valutazioni immobiliari per terreni edificabili alienati con gara pubblica nel 2010 con determinazione dei valori medi posti a base d'asta di €/mc 310.

Per quanto riassunto possiamo considerare il criterio di valutazione per metro cubo di edificabilità abbinata all'indice fondiario e qui calcolato sulla base delle superfici catastali delle particelle costituenti il lotto.

Considerando quindi gli indicatori economici generici considerati dal mercato immobiliare in questo periodo storico, e le criticità connesse alla viabilità di accesso al comparto residenziale (Via leone XIII) si propone un valore €/mc pari a 230,00 in rapporto alla volumetria insediabile complessiva, ossia non più incrementabile in sede attuativa pari a 608 mc determinando un valore a base d'asta di € **140.000,00 (centoquarantamila euro)**.

Il lotto sub "c" è rappresentato da una principale porzione trapezoidale e da un'ulteriore contigua porzione a forma rettangolare allungata nella parte superiore del lotto; l'intero lotto è anch'esso caratterizzato da una morfologia in pendenza. L'ubicazione posta in Via Unione in zona centrale di Ponteranica è adiacente al polo scolastico con il parco pubblico elemento di pregio nella contestualizzazione della proposta residenziale. Il lotto essendo in pendenza favorisce a partire dal primo piano di un'ipotetica costruzione, un discreto cono visuale sul colle della Maresana e lungo la valle del Morla in un contesto paesistico dominato da abbondanti spazi verdi di predominanza della vegetazione boscata. Il lotto si conferma anch'esso come lotto di completamento considerando la già definita contestualizzazione urbanizzativa.

La sua dimensione ed il potenziale edificatorio stabilito da coefficiente a volumetria definita in mc 1.000 su mq 1.000 di superficie complessiva, consente l'inserimento progettuale di un edificio plurifamiliare con margini a verde privato per giardini. La volumetria a disposizione determina un corrispettivo di circa 333 mq di superficie utile lorda, oltre agli interrati, superfici a balcone e recupero volumetrico degli involucri murari nell'opzione di avvalersi della L.R. 26/95 e smi per l'efficientamento energetico della proposta progettuale. Il rapporto di copertura della fabbrica emergente dal suolo è pari al 30% della superficie fondiaria. Il rapporto di copertura del sottosuolo è pari al 50%, l'altezza massima mt 8,50. Per i maggiori dettagli a riguardo dei parametri edilizi e urbanistici si rinvia alla lettura delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole a partire dallo specifico 8.6 e 8.3 per l'ambito "Aree a progettazione unitaria a volumetria definita lotto P1". L'attuazione progettuale è gravata da permesso di costruire convenzionato con cessione e/o monetizzazione degli standard urbanistici; di per sé lo svantaggio procedimentale è compensato dalla possibilità di scomputare la realizzazione in opere pubbliche sugli afferenti oneri primari per le diverse categorie di investimento pubblico.

La parte sommitale del lotto a confine con i muri di confine delle proprietà private, a partire dal percorso pedonale pubblico sino al termine del lotto verrà gravato da servitù di pubblico transito per l'intera lunghezza e per una larghezza netta di ml 1,50. Dietro al muro di recinzione del lotto confinante con la Via Unione è stata interrata in idonea canalizzazione la linea di bassa tensione a servizio dei locali cucina del plesso Scolastico; tale linea costituisce servitù da mantenere.

La strada pubblica a valle del lotto, (Via Unione) risulta servita dalle reti gas metano, acqua, energia elettrica, telefono, fognatura. Con ciò premesso, la valutazione economica dovrà tener conto anche della difficoltà del mercato immobiliare a contenere i prezzi praticati sino a 5 anni fa constatando un andamento di decrescita stimato dal 20 al 25% sui prezzi al tempo praticati. Considerando le valutazioni immobiliari per terreni edificabili alienati con gara pubblica nel 2010 con determinazione dei valori medi posti a base d'asta di €/mc 310.

Per quanto riassunto possiamo considerare il criterio di valutazione per metro cubo di edificabilità abbinata alla effettiva volumetria definita in 1.000 mc su 1.000 mq.

Considerando quindi gli indicatori economici generici considerati dal mercato immobiliare in questo periodo storico, e le criticità connesse alla viabilità di accesso al comparto residenziale (Via leone XIII) si propone un valore €/mc pari a 230,00 in rapporto alla volumetria insediabile complessiva, ossia non più incrementabile in sede attuativa pari a 1.000 mc determinando un valore a base d'asta di € **230.000,00 (duecentotrentamila euro)**.

Importante precisazione a riguardo dei lotti residenziali sub “a” , sub “b” , sub “c” riguarda l’esclusione in fase attuativa del corrispettivo calcolato per l’addizionale economica perequativa, trattandosi di lotti provenienti dal patrimonio disponibile dell’Ente C.le. La procedura attuativa per il rilascio dei titoli abilitativi dovrà tuttavia considerare la fase di ottenimento dell’autorizzazione paesistica per le zone di Iniziativa C.le orientata del P.T.C. Parco.

Il lotto sub “d” è rappresentato da un unità immobiliare identificata catastalmente al subalterno 701, mappale 3622, Fg. 12, Categoria A04, Classe 3, Cons. 3, Sup. Cat 47, Rendita € 139,44; alloggio posto al piano primo composto dalla seguente S.u. d’ingresso mq 4,26, Bagno mq 4,47, cucina/soggiorno mq 13,86, camera mq 15,05, **(tot. S.u. mq 37,64)** con porzioni esclusive di Snr formate da un terrazzo mq 2,5; solaio mq 16,80; cantina mq 3,66; posto auto esterno mq 7,26; **(tot. S.n.r. 30,22)**.

L’unità immobiliare si trova posta al piano primo della palazzina plurifamiliare di Via Valbona al civico 92 in regime condominiale per 120,49 millesimi. L’ubicazione è in zona centrale al paese e servita sotto casa da fermata autolinee A.T.B. . La struttura condominiale della palazzina risulta essere in normali condizioni manutentive; di recente anno 2011 è stata effettuata la sistemazione della facciata con nuovo intonaco a colore, rifacimento delle canne fumarie, manutenzione straordinaria balconi, rifacimento a nuovo delle tapparelle esterne, rifacimento di tutta la vetrata del vano scala comune e sostituzione del portoncino d’ingresso, adeguamento dell’impianto elettrico della parti comuni, incluso i vani cantina e sottotetto, nuova antenna radiotelevisiva; rifacimento del tetto a nuovo con travi lammellari a vista ed isolamento con pannello tipo isotec 7 cm. e manto di copertura in cotto, nuovi comignoli, lattonerie in rame, e sistemazione condotti di scarico fognario, nuova pavimentazione sterna all’ingresso pedonale in porfido.

L’unità abitativa C.le posta al piano primo, risulta in ordine ovvero agibile; dispone di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia nuova sostituita nel 2013. Pavimenti, serramenti ed impianto elettrico e bagno necessitano di interventi manutentivi e/o di integrale sostituzione.

Premesso quanto sopra analizzato ed esposto, visto il prezziario 2012 dell’osservatorio FIAIP sugli immobili per Bergamo e provincia, riferiti al Comune di Ponteranica si può desumere per appartamenti da ristrutturare, un valore pari a €/mq commerciale 1.000. In relazione alla superficie commerciale (S.u. mq 37,64 maggiorata del 10% ovvero superficie calpestabile al lordo delle murature perimetrali) = mq 41,40 - nonché rilevando la superficie commerciale degli spazi (cantina soffitta, posto auto, balconi ad uso esclusivo si determina un S.n.r. mq 30,22 x 60%) = mq 18,13.

Tot. Superficie commerciale = mq 59,53 x € 1.000,00 = € **59.534,00**
(cinquantanovemilacinquecentotrentaquattro euro).

Riepilogo, proposte di valutazione per la base d’asta nel procedimento di alienazione pubblica:

Il lotto sub “a” valore a base d’asta proposto = € **165.000,00** (centosessantacinquemila euro).

Il lotto sub “b” valore a base d’asta proposto = € **140.000,00** (centoquarantamila euro).

Il lotto sub “c” valore a base d’asta proposto = € **230.000,00** (duecentotrentamila euro).

Il lotto sub “d” valore a base d’asta proposto = € **59.534,00** (cinquantanovemila534 euro).

Si allegano schede tecniche singoli lotti

Ponteranica, 07 maggio 2013

Il Responsabile del Settore Tecnico
geom *Stefano Stecchetti*