

Giudizio di stima

per la determinazione del valore commerciale di unità immobiliari, consistenti in lotti di terreno, site in Ponte S. Pietro, fraz. Locate, in via N. Barrè, inserite in Ambito di Trasformazione Residenziale, denominato ATR 12 in fase di attuazione.

1 - Premessa

La Società EDIL FPM s.r.l., *Soggetto attuatore* della proposta di attuazione del ATR 12, con sede in Palazzago, in via Verzella n. 13, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo 03455330161, nella persona di Mazzoleni Francesco, nato a Palazzago (BG) il 29.11.1952, domiciliato per la carica presso sede sociale, il qualità di legale rappresentante, è proprietaria delle aree inserite nel succitato ATR 12, di cui ai mappali nn. 2334 - 3206 - 3208 – e parte del 2349 del Foglio n. 204 censuario LO, nell'insieme di superficie complessiva di mq 5.796,00.

Al fine della determinazione del valore unitario del contributo economico integrativo, commisurato al 20% del plusvalore delle aree conseguente alla applicazione dei diritti volumetrici di massima attribuiti del DdP, il sottoscritto Dott. Arch. Maurizio Ronzoni, libero professionista in Presezzo (Bg), iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 1078, a seguito dell'incarico conferitogli, elabora in seguito, con la presente, un giudizio di stima, relativo ai succitati beni immobili

2 – Giudizio di stima aree agricole

A seguito di alcuni sopralluoghi in sito lo scrivente ha effettuato una ricerca di informazioni, da operatori del settore immobiliare, relative a operazioni di compravendita di terreni agricoli coltivati (destinazione urbanistica ante approvazione PGT), a stretto contatto con aree urbanizzate, con le stesse caratteristiche.

I valori conseguenti l'indagine di mercato risultano essere di min € 20 e max € 41 al mq.

Nel caso in esame il sottoscritto non ritiene che vi siano delle condizioni particolari da influenzare il prezzo al di fuori di una fascia media di valori, pertanto valuta le aree, nella loro destinazione ante approvazione PGT, in € 30 al mq.

2 – Giudizio di stima aree edificabili

A seguito di alcuni sopralluoghi in sito lo scrivente ha effettuato una ricerca di informazioni, da operatori del settore immobiliare, relative a operazioni di compravendita di terreni edificabili (destinazione urbanistica dopo approvazione PGT), a stretto contatto con aree già urbanizzate, con le stesse caratteristiche, e inserite in Ambiti di Trasformazione Residenziale con relativi indirizzi e indici.

I valori conseguenti l'indagine di mercato, con indice volumetrico pari a 0,7 mc/mq, risultano essere di min € 90 e max € 100 al mq.

Nel caso in esame il sottoscritto non ritiene che vi siano delle condizioni particolari da influenzare il prezzo al di fuori di una fascia media di valori, pertanto valuta le aree, nella loro destinazione dopo approvazione PGT, in € 95 al mq.

3 – Calcolo plusvalenza

Considerati i valori sopra riportati, la plusvalenza dei valori conseguente all'applicazione dei diritti volumetrici è così calcolata:

$$€ 95,00 - € 30,00 = € 65 \text{ mq}$$

Applicando l'aliquota come definita dal DdP:

$$€ 65,00/\text{mq} \times 20\% = €/\text{mq} 13,00 \text{ (valore di plusvalenza al mq)}$$

La Società EDIL FPM s.r.l., dovrà versare, all'atto di sottoscrizione della Convenzione un contributo economico integrativo così calcolato:

$$\text{mq } 5.796,00 \times €/\text{mq } 13 = € 75.348,00$$

Presezzo, 26 Ottobre 2017

Dott. Arch. Maurizio Ronzoni