Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
01007904 00008230 WDAA2001
00074852 24/07/2020 11:39:00
4578-00088 FAA4D6F758CE17DA
IDENTIFICATIVO 01191417176252

PERIZIA GIURATA DI STIMA

Io sottoscritto Lorenzi Arch. Maurizio nato a Bergamo il 16/01/1951 C.F. LRNMRZ51A16A794W , iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Bergamo al n. 478 e all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 213 – categoria industriale- Sezione Architetti , con studio tecnico in Treviolo Via XXIV Maggio n. 8 , veniva incaricato dai Sigg. Togni Guido nato a Ponte San Pietro (Bg.) il giorno 20.11.1945 CF. TGNGDU45S20G856R e Rota Stabelli Maria nata a Palazzago il giorno 06.10.1947 CF RTSMRA47R46G259J ,coniugi in regime di comunione legale dei beni, residenti a Pontida (bg.) in Via Gaggio n. 16, di procedere alla rideterminazione del valore di acquisto di terreni edificabili ed agricoli, ai fini dell'individuazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'art. 67 , comma 1, lett. a) e b) , D.P.R. 917 /1986, con riferimento a terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data dell'01-07-2020.

STATO DI POSSESSO

I SIGG. Togni Guido e Rota Stabelli Maria sono proprietari , in comunione legale dei beni ,dei terreni oggetto di perizia, in forza dell'atto di vendita del Notaio Attilio Nossa rep. 2230 del 27-06-1980,registrato a Ponte San Pietro il 15-07-1980 al n.578, vol. 4 serie1°,trascritto a Bergamo il 25-07-1980 ai numeri 17831/14875;

DATI CATASTALI

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

I terreni sono identificati al catasto terreni del Comune di Ponte San Pietro (censuario Locate) con fg. 202 con i mappali 1253 e 1257 rispettivamente di mq. 1790 e mq. 1280.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appezzamento di terreno edificabile compreso in ambito di trasformazione della produzione tradizionale posto nel Comune di Ponte San Pietro, nella frazione di Locate in provincia di Bergamo.

E' ubicato nella parte a nord nella zona periferica della frazione e nelle immediate vicinanze dei comuni limitrofi di Brembate di Sopra e Mapello.

Il lotto in questione è di forma trapezoidale e possiede un andamento pressoché pianeggiante , a nord confina con i mappali 131 e 1252,ad est con il mappale 1252,ad ovest con i mappali 1195 e 1256 ed infine a sud con la strada comunale di Via A. Diaz dalla quale si accede.

Il confine a sud è delimitato dalla banchina stradale ,il confine ad ovest è delimitato da una recinzione con paletti e rete metallica , gli altri confini sono sostanzialmente individuati da cambi culturali.

Lungo in confine sud in fregio alla Via Diaz vi sono dei pali in cemento a sostegno di una linea elettrica enel e della pubblica illuminazione.

Una sovrapposizione tra le mappe catastali e gli estratti urbanistici (pgt) non ha evidenziato scostamenti degni di nota in ordine

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

alla perimetrazione della particella stessa , inducendomi a rendere funzionale la superficie fondiaria in essere.

TUTELA URBANISTICA

Alla data del 01-07-2020 gli appezzamenti di terreno in esame nel vigente strumento urbanistico variante generale al P.G.T. Comunale, approvata con Delibera del C.C. n. 42 del 30.07.2016 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi n. 8 del 22.02.2017, presentano le seguenti destinazioni:

> mappali n. 1253 e 1257 - Aree comprese in ambito di trasformazione della produzione tradizionale, in particolare denominato n. "6/a", comprensiva di porzione identificata per aree filtranti interne agli ambiti di trasformazione e parte con destinazione a sede stradale di P.G.T. esistente.

scheda ambito di trasformazione della produzione tradizionale n. "6/a" (Documento di Piano) della I variante generale al P.G.T. Comunale approvata.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Preso atto delle finalità dell'incarico e del conseguente obiettivo di attribuire il valore dell'area alla data del 01 luglio 2020

Il sottoscritto :

-visto lo stato dei luoghi, la consistenza del bene , la destinazione urbanistica ;

-preso atto che la proprietà e committenza dichiara nel

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

frattempo di non aver gravato il bene in oggetto con ipoteche , servitù ed altri atti pregiudizievoli al completo libero godimento dei medesimi;

-con il consenso della proprietà non ho ritenuto opportuno eseguire ulteriori indagini ipotecarie;

per tutto quanto sopra esposto si è ritenuto opportuno adottare il criterio estimativo definito dalla stima analitica dei costi per trasformazione dell'area .

STIMA ANALITICA

Si premette che l'area in questione è inserita di un ambito di trasformazione individuato dal documento di piano come ambito 6a con i seguenti indirizzi dimensionali di base :

- superficie territoriale di ambito mq. 20024
- superficie lorda pavimento assegnata all'ambito mq. 3500
- rapporto di copertura circa 17,50%
- superficie di proprietà dei Sigg. Togni Guido e Rota Stabelli Maria complessivi mq. 3070;

Dopo aver ipotizzato e simulato una soluzione progettuale per sviluppo dell'ambito di trasformazione per rendere l'area pronta per l'edificazione ,nel rispetto:

- delle prescrizioni minime dello strumento urbanistico e degli standard da soddisfare ;
- delle percentuali delle proporzionali quote dei singoli lottizzanti;
- delle aree da cedere al Comune di Ponte San Pietro per

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

allargamento stradale , verde e parcheggio pubblico ;

Ai Signori Togni Guido e Rota Stabelli Maria che compete circa il 16,36% dei complessivi 3500 mq di SLP resta a disposizione un lotto di pertinenza di circa mq. 2200 sul quale si possono edificare massimo 572 mq si superficie lorda di pavimento .

Oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione il vigente strumento urbanistico prevede anche uno standard qualitativo da riconoscere al Comune di Ponte San Pietro per l'incremento di valore che l'appezzamento di terreno ha ricevuto nel cambio di destinazione d'uso da terreno agricolo a terreno in ambito di trasformazione produttivo. Questo valore è stato stabilito nella misura del 20% dell'incremento di valore. L'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione previsti nel Documento di Piano è subordinata alla realizzazione di servizi, infrastrutture ed attrezzature per la collettività di Ponte San Pietro, la cui attuazione è preceduta da una fase negoziale di individuazione delle opere stesse, per l'interesse generale della collettività, ulteriori rispetto alle dirette urbanizzazioni del sito interessato dall'Ambito di Trasformazione, non direttamente a servizio dell'ambito di trasformazione per un importo almeno pari a quanto previsto al secondo punto del successivo comma.

Tale fase è determinata dalla stesura di un documento convenzionale fra le parti, deputato a stabilire:

- L'effettivo riconoscimento della volumetria di previsione

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

abbinata all'ambito di trasformazione, mediante valutazione di un progetto preliminare di rappresentazione dei criteri di sviluppo planivolumetrico;

-la definizione di un contributo economico integrativo, finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche da individuare nel Piano dei Servizi o nel POP vigente al momento dell'intervento, da sommarsi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, per un ammontare indicativamente commisurato al 20% del plusvalore dell'area conseguente alla applicazione dei diritti volumetrici di massima attribuiti con il Documento di Piano, eventualmente da attuarsi tramite la realizzazione di opere o l'attuazione delle previsioni inserite nelle schede degli Ambiti di trasformazione. Tale contributo economico straordinario è da intendersi in aggiunta ai costi delle opere interne ai singoli Ambiti di Trasformazione, così come previste dalle schede di cui all'elaborato .

La verifica del plusvalore deve considerare nei costi di realizzazione anche gli eventuali costi di bonifica o di recupero ambientale primario dell'area, le urbanizzazioni previste a carico dell'operatore, i servizi realizzati, gli oneri finanziari e fiscali, l'utile di impresa.

L'individuazione dei servizi, infrastrutture e attrezzature da realizzare da parte dei promotori viene effettuata in sede di negoziazione sulla base delle priorità determinate nel Piano dei Servizi e del Programma Opere Pubbliche del Comune.

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

STIMA ANALITICA

la stima analitica, basata sul Valore di Trasformazione (Vt), che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio". Se pertanto si esprime con Va il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con Vm il valore fabbricato, può porsi

$Va = Vm - K$

Questa equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggiore specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^n$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

Ip = interessi passivi per anticipazioni di capitali

P = prodotto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (Vf – C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 1,49% in tre anni [Cambi e Tassi: IRS 7yrs/6m + Mutui Pubblici: IRS 7yrs/6m, fonte "Il Sole 24 ORE –"Sezione Finanza & Mercati "– del 13 maggio 2019].

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 anni per tutti i comparti di nuovo impianto.

Nella realtà italiana, data l'assenza di idonee banche dati sui prezzi e la difficoltà di conoscenza dei prezzi realmente pattuiti, il metodo della stima analitica risulta essere uno strumento indispensabile per la determinazione del valore delle aree edificabili.

STIMA DEI COSTI PER LA COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE

Ipotizzando di realizzare sul lotto di competenza un edificio produttivo sulla base dei parametri edilizi di spettanza i costi di costruzione sono i seguenti:

IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vf)

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito (nuovo) ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (ex Catasto), dal Listino Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia i cui dati desunti :

- OMI Capannoni tipici

  valore minimo 510 euro/mq – valore massimo 730 euro/mq – valore medio 620 euro/mq

- Listino Prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia

  valore minimo 300 euro/mq – valore massimo 600 euro/mq – valore medio 450 euro/mq

- Prezzi desunti da agenzie immobiliari della zona valore massimo 700 euro/mq + 10% per piazzale

TRASFORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA TOTALE IN SUPERFICIE LORDA VENDIBILE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la cosiddetta "superficie lorda vendibile " (S.l.p.), costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota in percentuale del piazzale di pertinenza .

Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle dette superfici in superficie lorda vendibile.

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \sum K + Ip + Pl$)

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili $\sum K$ comprendente:
- K1 – costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
- K2 – oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
- K3 – contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI; C. Profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa.

- K1 – costo tecnico di costruzione

Per la destinazione terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

- K2 – oneri professionali

Compensi, al lordo di imposte, spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi di produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza,

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

direzione lavori, collaudo ecc..., che si assumono nella misura pari al 10% del costo di costruzione "K1".

- K3 – contributi di costruzione da versare al ritiro della concessione edilizia (oneri di urbanizzazione, smaltimento rifiuti e contributo costo di costruzione)

  Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso di costruire, in questo caso degli oneri di urbanizzazione secondaria e tassa rifiuti in quanto le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate dai lottizzanti

- Ip – Interessi passivi

  Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

  Nel caso trattato, considerati i tempi di realizzazione il tasso di interesse viene assunto nella misura dell'1,49% di ∑K. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fideiussorie.

- PI – Profitto di un ordinario imprenditore

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

Ordinariamente all'imprenditore si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 20% del più probabile valore di mercato del bene trasformato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Lotto avente superficie complessiva di	mq. 2.200
Superficie lorda di pavimento fattibile	mq. 572,00

K1 costo di costruzione del capannone viene cosi determinato

• Prefabbricato mq. 570 x euro 250,00=	euro 142.500,00
• Piazzale mq. 1250 x euro 40,00=	euro 50'000,00
• Recinzione e cancelli	euro 15.000,00
• Predisposizione minima degli impianti	euro 15.000,00
• Blocchetto ufficio e spogliatoio 30 mq	euro 20'000,00
Totale	euro 242.500,00

K2 oneri professionali 7% costo di costruzione

Totale	euro 16.975,00

K3 oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti

Totale	euro 15.000,00
Somma K1 + K2 +K3 =	euro 274.475,00

Profitto imprenditore 20%

Euro 274.475,00 x 20%	euro 54.895,00
Totale costi+profitto	**euro 329.370,00**

Interessi passivi 1,49%

Euro 329.370,00 x 1,49%	euro 4.907,61

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

Totale finale euro 334.277,61

Analisi del costo sul capannone singolo

mq. 570,00 x 700,00= euro 399'000,00

piazzale mq. 1250x0.10 x 700,00= euro 87'500,00

Totale prezzo di vendita euro 486.500,00

Quindi il valore dell'area viene così determinato

Valore vendita dell'immobile – costi di costruzione del capannone

Euro 486.500,00 – 334.277,61 = euro 152'222,39

Che corrisponde a circa un 31,28% di incidenza

Valore dell'area urbanizzata al mq.

Euro 152'222,39 : 2200 = euro 69,19 mq

Al sopra indicato valore del terreno si devono sottrarre poi i costi da sostenere per trasformare l'attuale area in un lotto pronto per un processo edificatorio .Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico.

Stima dei costi per trasformare l'area e renderla pronta per un processo edificatorio di nuova costruzione.

Costo complessivo delle opere di urbanizzazione euro 350.000,00

Costo delle spese tecniche euro 35'000,00.

Costi per convezioni notarili e ridistribuzione dei lotti

euro 5'000,00.

Standard qualitativo da riconoscere al Comune di Ponte San

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

Pietro per l'incremento di valore dell'area circa euro 80.000,00

Pertanto per rendere l'area effettivamente pronta per un processo edificatorio i lottizzanti devono sostenere complessivamente circa 480'00,00 euro, per cui l'incidenza al mq. è pari ad euro

Euro 480'000,00 : 20024 mq. = 23,97 euro/mq.

Costi per urbanizzazione del lotto

Area dei mappali mq. 3070 x €/mq 23.97 = euro 73'591,69

Determinazione del valore del terreno da urbanizzare :

Valore del terreno derivante dalla differenza tra il possibile valore ricavato dalla vendita del capannone ed il costo di costruzione del capannone stesso

Euro 486.500,00 – 334.277,61 = euro 152'222,39

a cui si deve detrarre la quota di competenza del costo da sostenere per le opere di urbanizzazione pari a:

euro mq. 3070 x euro 23,97 mq = euro 73'591,69

per cui il valore del terreno nelle condizioni attuali riferito alla data del 01.07.2020 è pari a circa :

euro (152.222,39 – 73.591,69) = euro 78.630,70

* * * * * * * *

Sulla scorta di quanto esposto , con l'elaborazione dei dati e ponderati raffronti con entità analoghe ,in evasione all'oggetto dell'incarico affidatomi , ritengo congruo attribuire come valore dell'area alla data del 01.07.2020 euro 80'000,00 diconsieuro-ottantamila//00 =).

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

Si allegano alla presente perizia :

- Atto di compravendita
- Estratto PGT vigente
- Visure catastali presso Agenzia delle Entrate
- Estratto di mappa catastale

Treviolo , 24 Luglio 2020

Il Perito

ORDINE BERGAMO ARCHITETTO MAURIZIO LORENZI ORDINE DEGLI ARCHITETTI BERGAMO N° 478

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

N. 98779 Rep.

VERBALE DI ASSEVERAMENTO

L'anno 2020 duemilaventi, addì 25 VENTICINQUE LUGLIO.

In Cisano Bergamasco, nella casa posta in via Mazzini, 22.

Avanti al sottoscritto dott. Giuseppe Mangili, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, con residenza in Ponte San Pietro, si è presentato l'Architetto Maurizio Lorenzi , nato a Bergamo (Bg) il giorno 16/01/1951, residente a Bergamo in via Codussi n. 18/a , C.F. LRNMRZ51A16A794W, il quale, previa seria ammonizione sull'importanza morale dell'atto, assevera con giuramento l'avanti stesa perizia da lui sottoscritta, pronunciando la formula: "Giuro di avere bene proceduto nelle operazioni commessemi, nel solo scopo di far conoscere la verità".

Del che si è redatto il presente verbale, letto, confermato e sottoscritto.

Il Comparente

ORDINE BERGAMO
MAURIZIO LORENZI
ARCHITETTO
N° 478

Il Notaio

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Comune di Ponte San Pietro Prot. n. 0006793 del 18-03-2021 arrivo