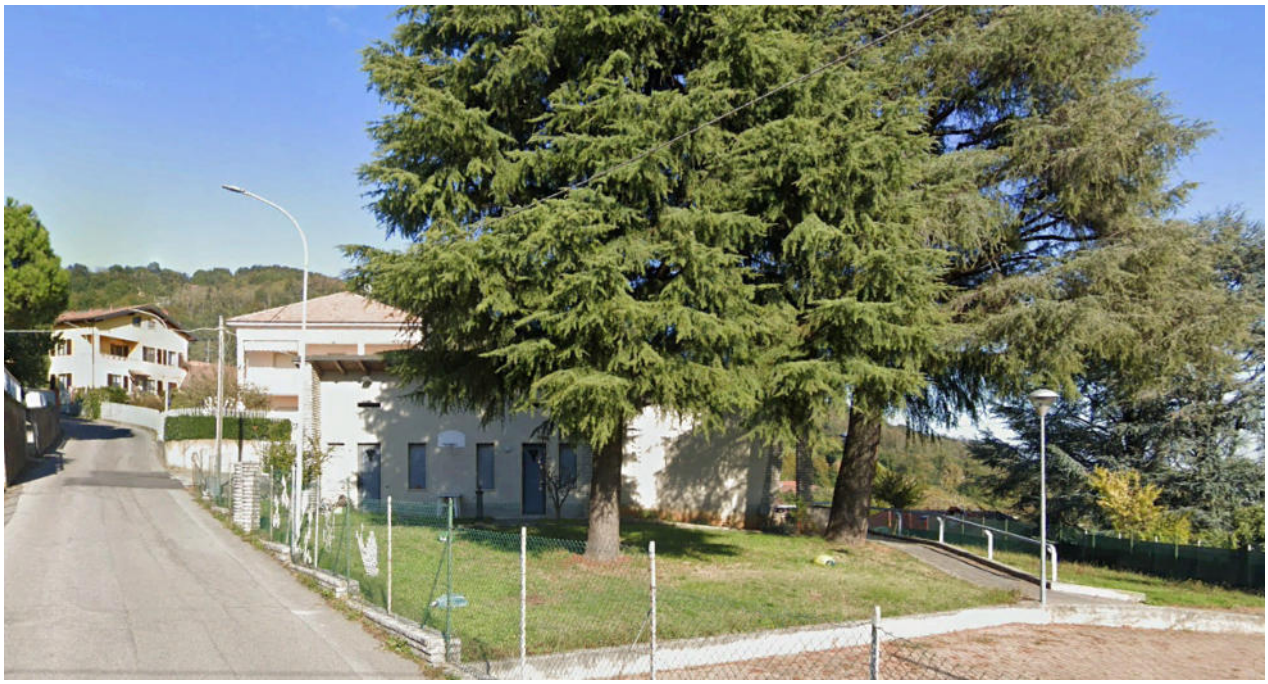
# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DELL'EX SCUOLA DI BOTTA SITA IN VIA CENTRALINO, S/N A SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII (BG) APPARTENENTE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – R6 AMBITI LIBERI A SL DETERMINATA-



Sotto il Monte Giovanni XXIII, il 25-10-2023

Il Progettista

Arch. Michele Fausto Tancredi

Io sottoscritto Arch. Michele Fausto Tancredi, nato a Milano il 18/04/1962, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n°882, in qualità di Responsabile del settore tecnico del Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII, ad evasione dell'incarico affidatomi dall'amministrazione comunale , dopo aver assunto tutti gli elementi necessari e aver eseguito sopralluogo in sito, redigo la seguente perizia di stima.

## OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della presente stima è l'immobile delle ex scuole della frazione Botta di Sotto il Monte Giovanni XXIII che è stato oggetto di modifica della destinazione urbanistica nel recente PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 19 gennaio 2023 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 37 del 13 settembre 2023.



## UBICAZIONE

L'immobile è ubicato nella zona collinare del comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII e precisamente all'intersezione tra la vie Botta, Centralino e Case Nuove.

La zona è residenziale ed è caratterizzata da un tessuto urbanistico uniforme costituito da ville unifamiliari, bifamiliari o a schiera costruite a partire dalla metà del secolo scorso. La qualità edilizia delle costruzioni è moderatamente signorile.

Nelle immediate vicinanze trovano collocazione la chiesa, l'oratorio con le relative attrezzature sportive e il cimitero.

Il contesto collinare con forte presenza di verde boschivo e agricolo, la vicinanza dell'abbazia di Fontanella e il paesaggio agreste apportano sicuramente un valore aggiunto all'unità immobiliare oggetto della stima.

La vista sulla pianura e sull'abitato sottostante è pregevole.

Il traffico veicolare è molto basso trattandosi di una zona collinare relativamente lontana dal centro abitato principale, di conseguenza vi è un basso impatto acustico.



ORTOFOTO

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è realizzato su di un terreno pianeggiante avente forma trapezia irregolare e avente orientamento principale sud-est. L'accesso avviene mediante cancello carrabile e cancellino pedonale posti sulla via Centralino.

L'edificio è ad un solo piano fuori terra e ha una conformazione a L con i locali affacciati in lato est e sud. L'immobile era adibito a scuola elementare della frazione Botta, poi nel corso degli anni, dopo aver cessato la sua funzione è stato messo a disposizione delle associazioni comunali.

La costruzione ha caratteristiche costruttive tipiche degli anni 60-70 dello scorso secolo.

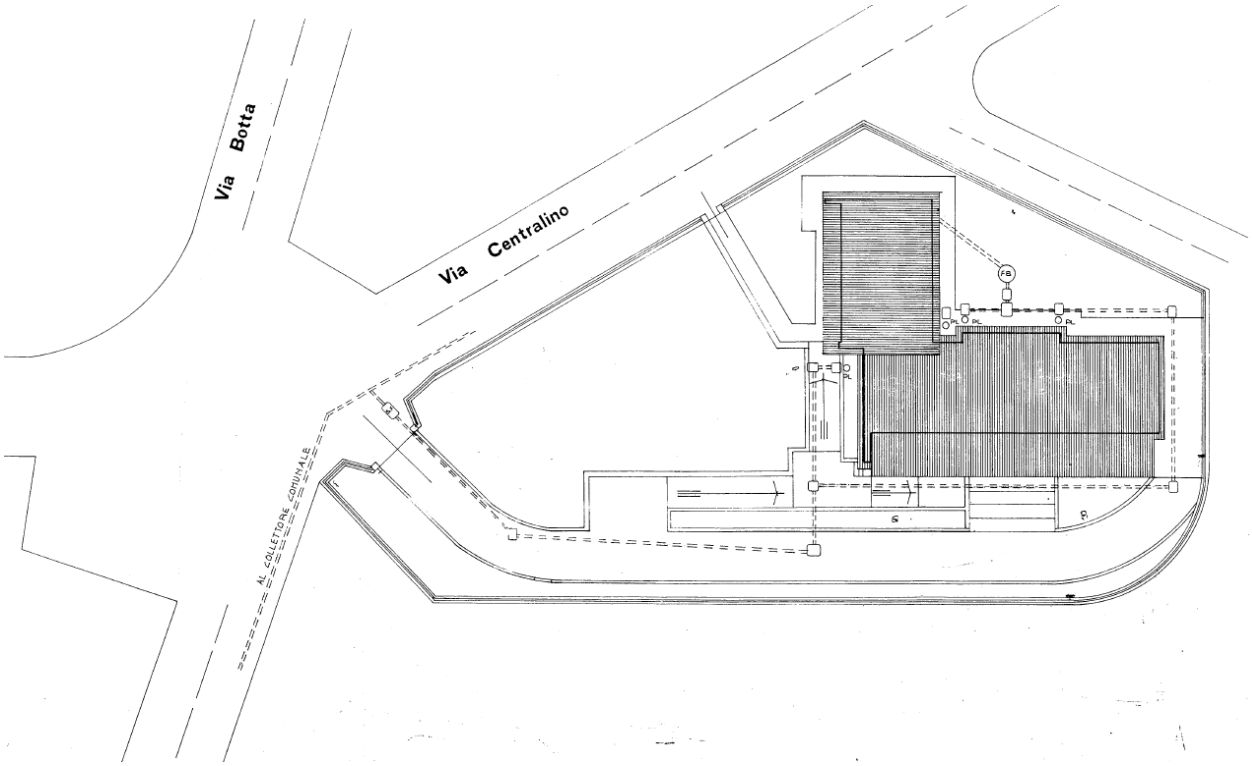
La struttura portante dell'edificio è costituita da blocchi di laterizio semipieni, il solaio di sottotetto è in laterocemento e la copertura è in legno. Il manto di copertura è costituito da lastre in cemento-amianto. Le facciate sono intonacate con parti in pietra a vista. I serramenti sono in alluminio preverniciato. I marciapiedi sono in lastre di cls, mentre la pavimentazione carrabile è in masselli autobloccanti.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento. È allacciato alla fognatura pubblica comunale.

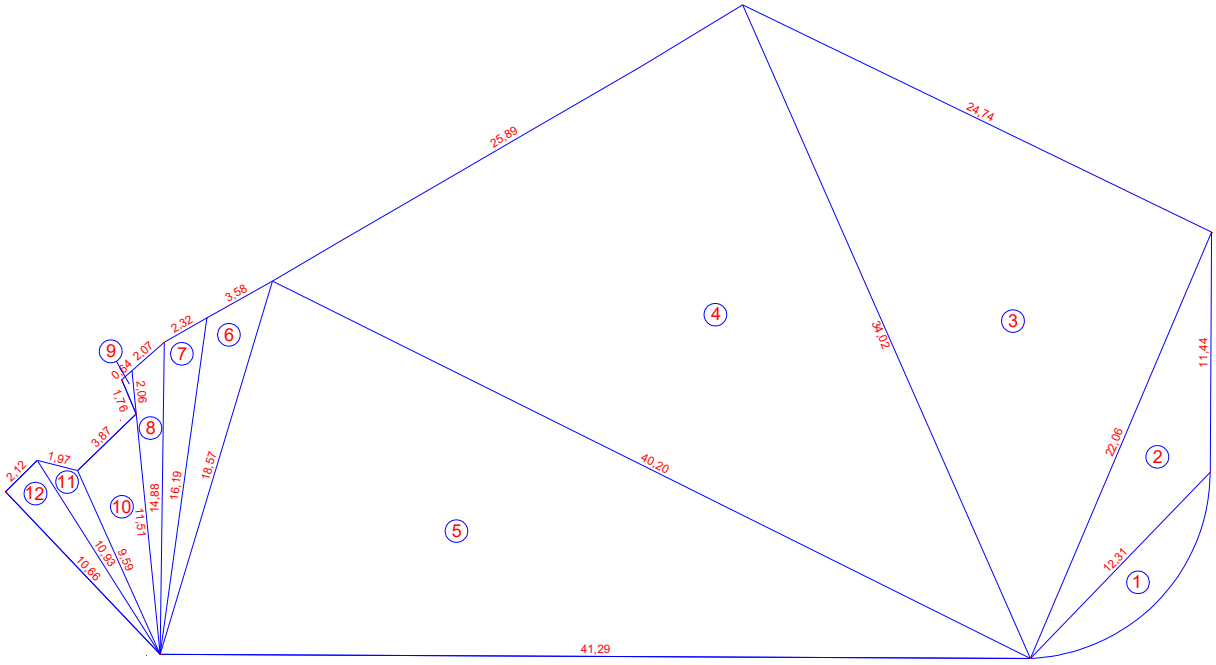
Il giardino è piantumato con alberi d'alto fusto che raggiungono una considerevole altezza.

## DIMENSIONE DELL'AREA

L'area ha una superficie approssimativa di 1230 mq; è stata desunta dalla tavola progettuale redatta dall'Arch. Nando Leoni nel 1997 che ha curato i lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile. Non è stato effettuato un rilievo di verifica della tavola suddetta.




**PLANIMETRIA GENERALE**

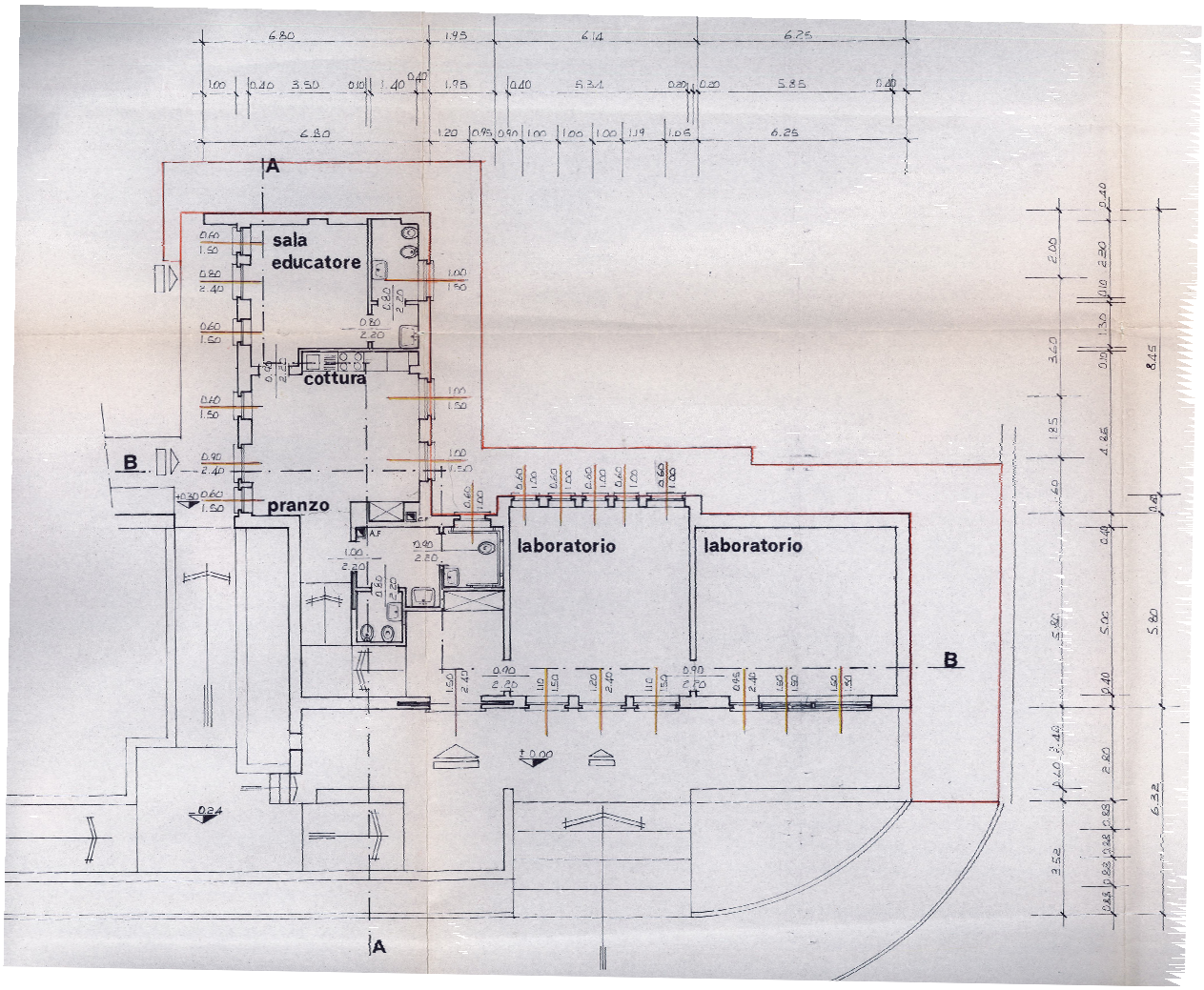



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE**

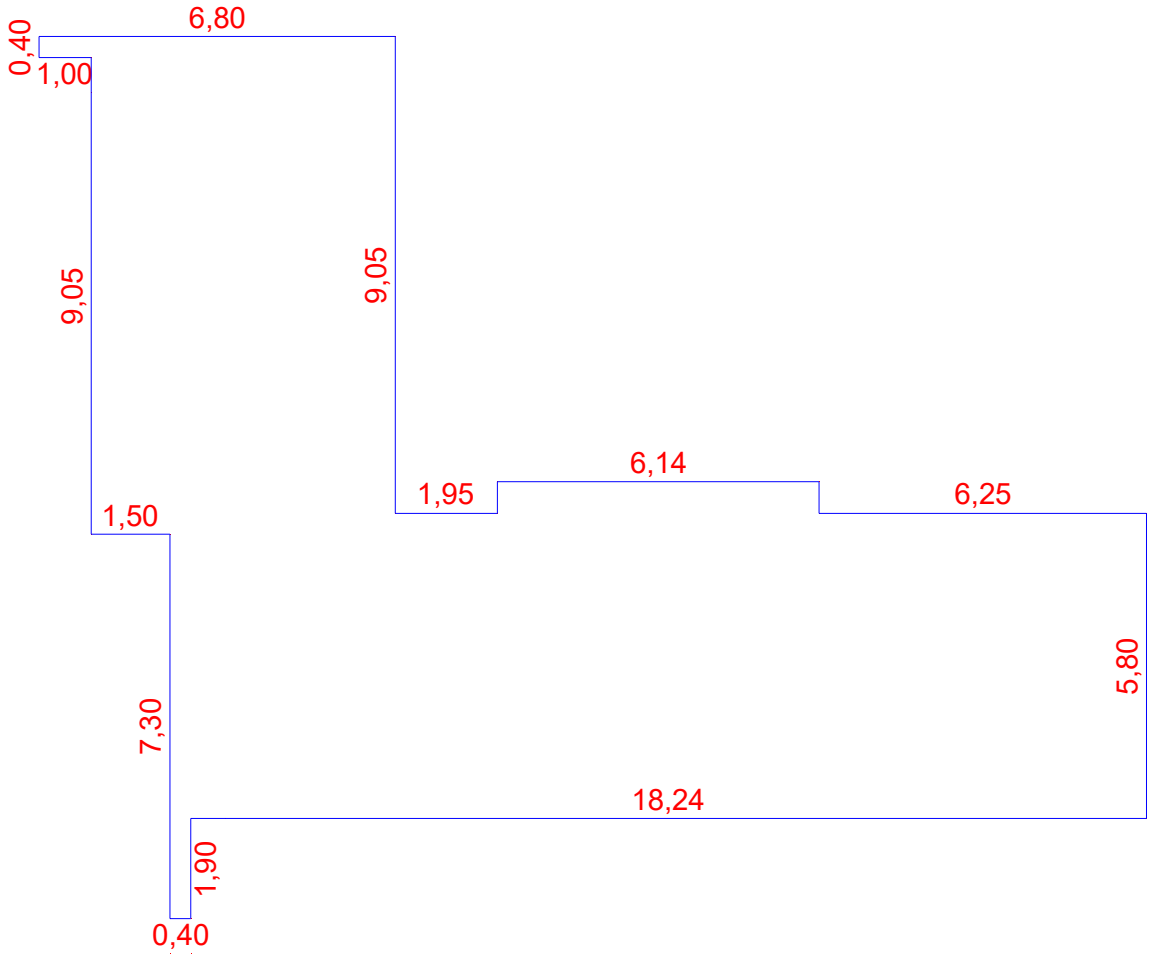
| CALCOLO SUPERFICIE TERRENO | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | formula di Erone |
| Poligono | lato a | lato b | lato c-h | semiperimetro | area rettangolo | area calcolata a computer | area triangolo |
| | | | | p/2=(a+b+c)/2 a+b | | | radq(p/2x(p/2-a)x(p/2-b)x(p/2-c) |
| | m | m | m | m | mq | mq | mq |
| | | | | | | | |
| 1 | | | | | | 20,85 | 0,00 |
| 2 | 12,31 | 11,44 | 22,06 | 22,91 | / | / | 48,49 |
| 3 | 22,06 | 24,74 | 34,02 | 40,41 | / | / | 272,49 |
| 4 | 34,02 | 40,20 | 25,89 | 50,06 | / | / | 437,20 |
| 5 | 41,29 | 40,20 | 18,57 | 50,03 | / | / | 367,73 |
| 6 | 18,57 | 3,58 | 16,19 | 19,17 | / | / | 23,12 |
| 7 | 16,19 | 2,32 | 14,88 | 16,70 | / | / | 14,83 |
| 8 | 14,88 | 2,07 | 13,57 | 15,26 | / | / | 11,37 |
| 9 | 0,64 | 1,76 | 2,06 | 2,23 | / | / | 0,53 |
| 10 | 11,51 | 3,87 | 9,59 | 12,49 | / | / | 17,42 |
| 11 | 10,93 | 9,59 | 1,97 | 11,25 | / | / | 7,37 |
| 12 | 2,12 | 10,93 | 10,66 | 11,86 | / | / | 11,29 |
| **parziale** | | | | | **0,00** | **20,85** | **1211,85** |
| **totale** | | | | | **mq** | | **1232,70** |

## CARATTERISTICHE GEOMETRICHE

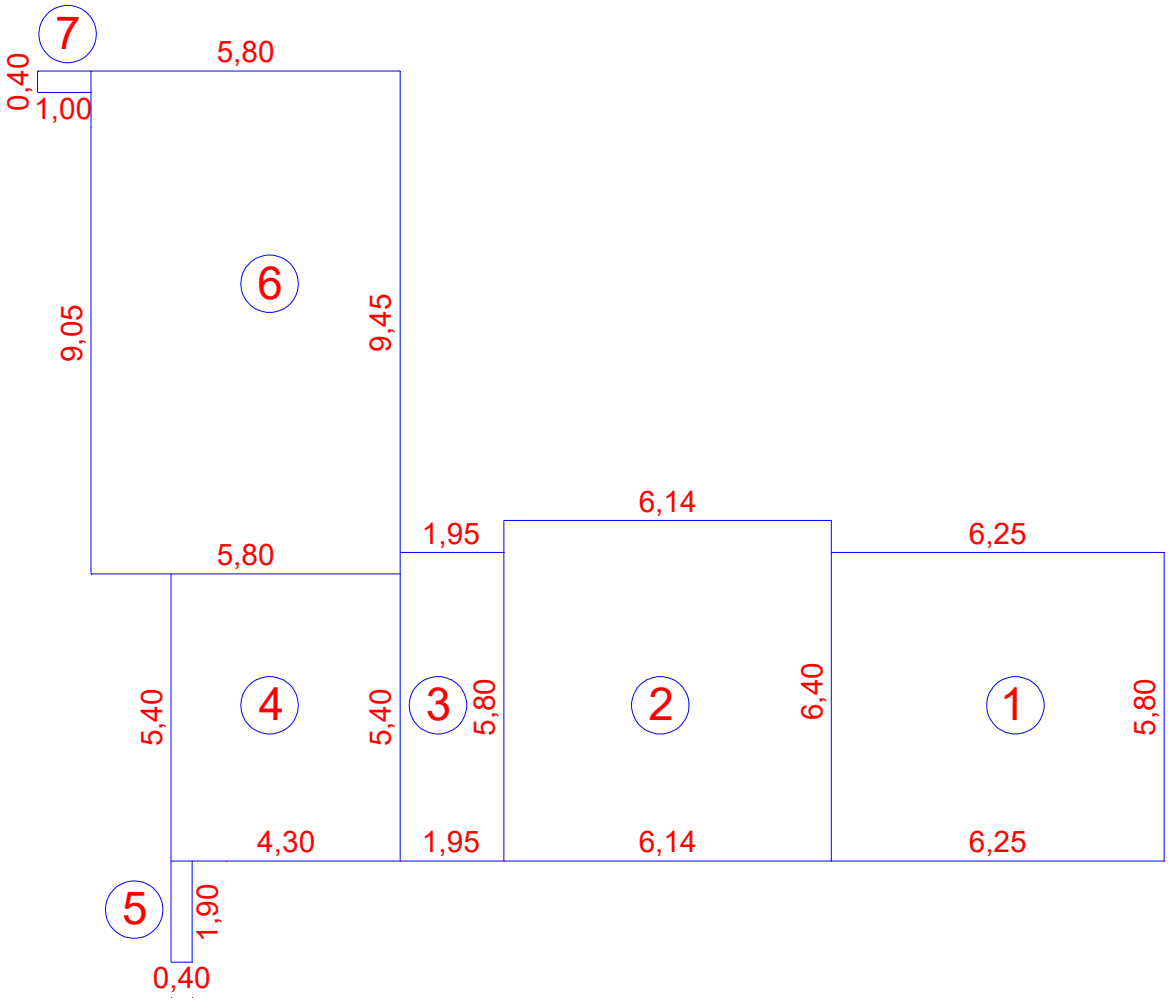
L'immobile ha una superficie lorda SL pari a 166,05 mq. e presenta ingresso principale, locale servizi igienici, due aule che un tempo erano adibite a aule didattiche/laboratorio, ingresso secondario nella sala mensa/cucina, sala educatore e locale servizio igienico con antibagno.




**PIANTA DELL'IMMOBILE**




**PIANTA con individuate le dimensioni**

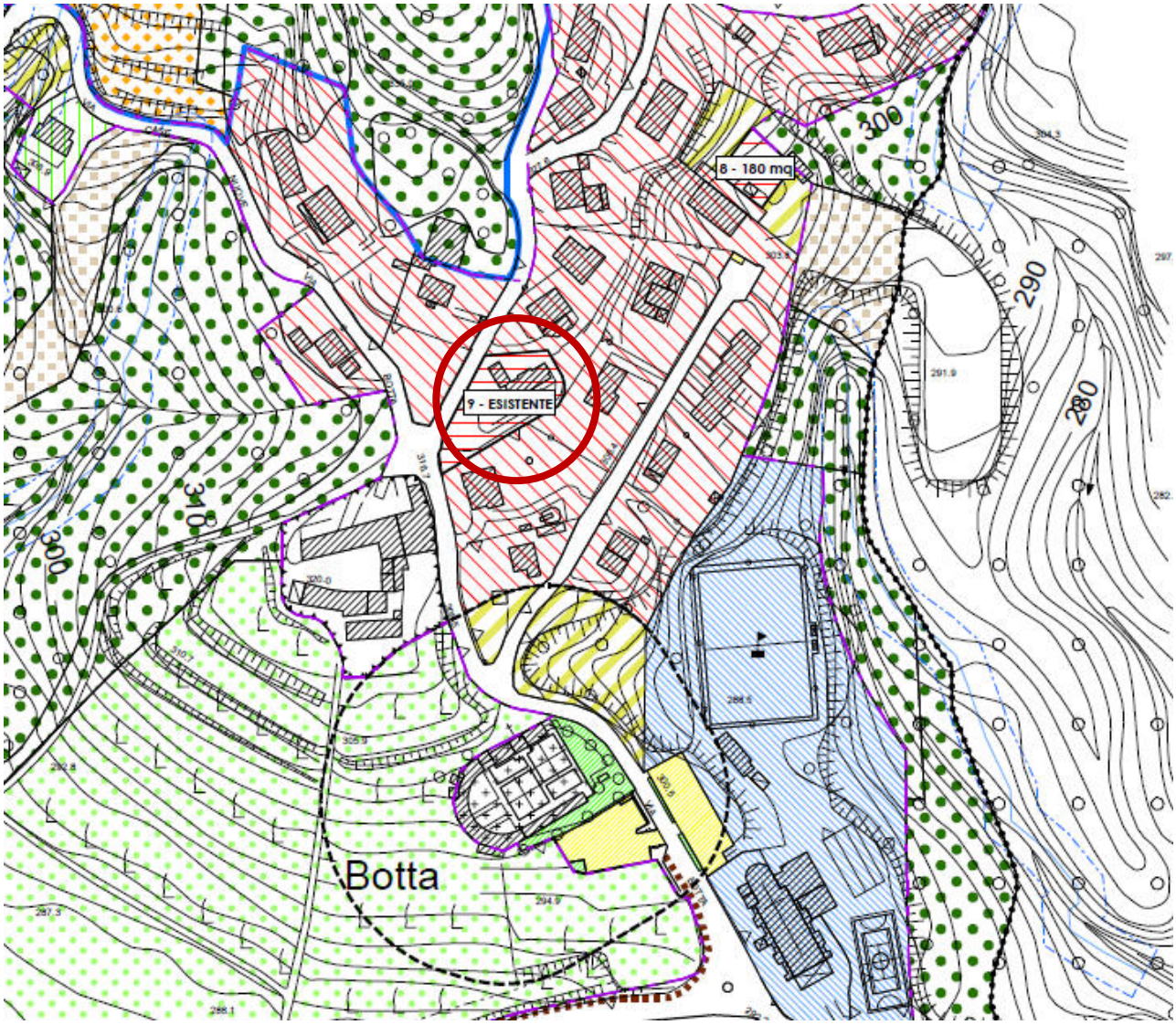



Determinazione della superficie:

1) 6,25x5,80= 36,250 mq
2) 6,40x6,14= 39,296 mq
3) 1,95x5,80= 11,310 mq
4) 5,40x4,30= 23,220 mq
5) 1,90x0,40= 0,760 mq
6) 9,45x5,80= 54,810 mq
7) 1,00x0,40= 0,400 mq

TOTALE: 166,046 mq arrotondato a 166,05 mq

## INQUADRAMENTO URBANISTICO




**Estratto di PGT**

L'area è inserita nel Piano di Governo del territorio nella zona urbanistica denominata **"Art. 42 Ambiti liberi a SL determinata "R6" "**

I lotti normati dall'art.42 sono individuati con apposita notazione grafica e vi è consentita l'edificazione a mezzo Permesso di Costruire.




I parametri dell'intervento sono i seguenti:

*CENTRALINO* ***– Lotto 9-***

| | |
|---|---|
| *SL=* | *Incremento del 20% rispetto all'esistente* |
| *Ic=* | *35%* |
| *Hmax=* | *m 6,50* |
| *Pmax=* | *40%* |
| *Dc=* | *ml. 5,00* |
| *De=* | *ml. 10,00* |
| *Ds=* | *Art. 9 del DM 02-04-1968* |

*Parcheggio inerente la costruzione 1mq/10mc.*

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al NCEU del Comune Censuario di Sotto il Monte Giovanni XXIII al foglio 5, particella 2432.

La classe della particella risulta essere B/5




**Estratto di PGT**

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2023 Ora: 10.14.09 Segue
Visura n.: T89250 Pag: 1

# Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2023

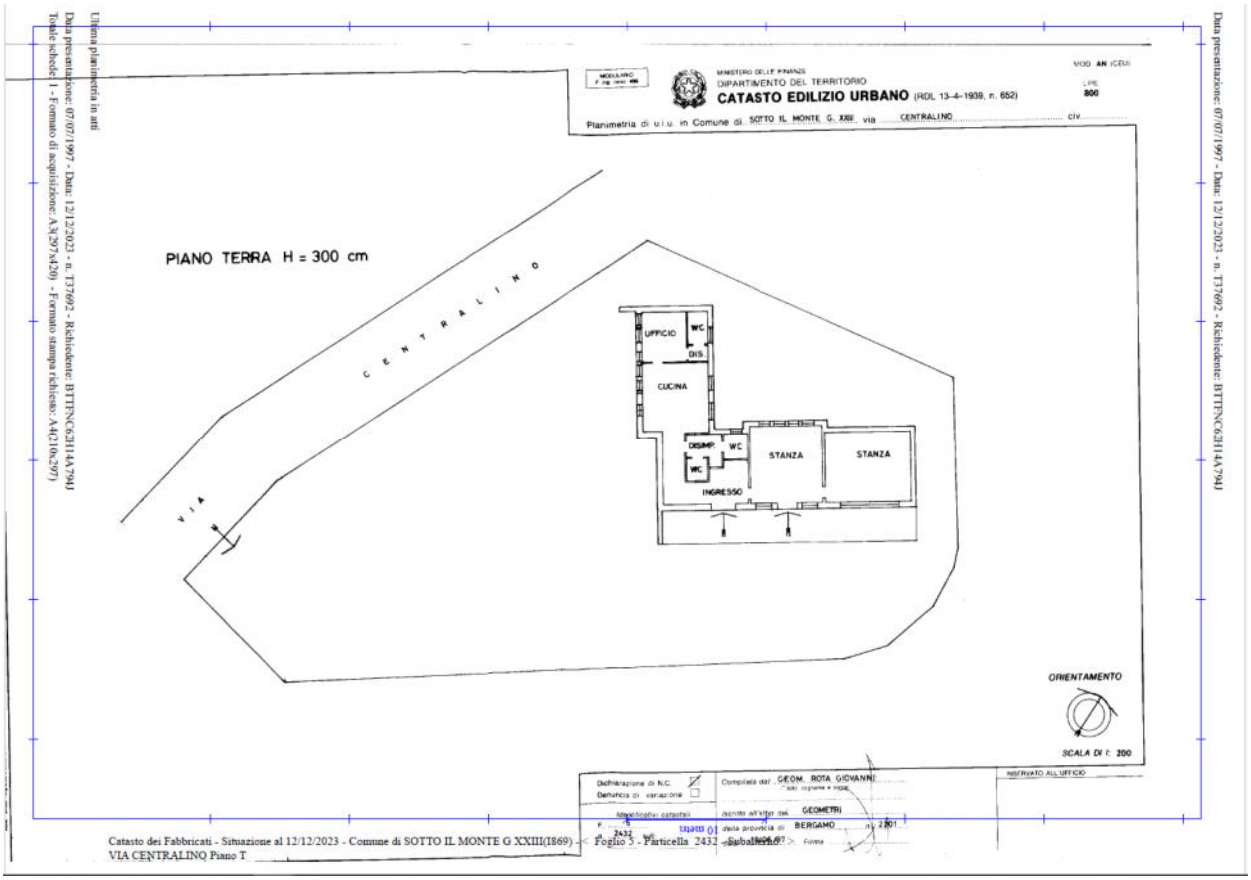
| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII (Codice:I869)** |
| | **Provincia di BERGAMO** |
| **Catasto Fabbricati** | **Foglio: 5 Particella: 2432** |

**INTESTATO**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII sede in SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII (BG) | 82003830161* | (1) Proprieta' |

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 5 | 2432 | | | | B/5 | U | 495 m² | Totale: 168 m² | Euro 245,42 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | VIA CENTRALINO Piano T | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | Partita | | | | | Mod.58 | | | |
| Annotazioni | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |




## SCHEDA CATASTALE

## STATO LOCATIVO

Ai fini estimativi l'immobile risulta libero.

## CALCOLO SL MAX (ESISTENTE E IN AUMENTO)

L'ambito presenta una **SL Superficie Lorda,** definita come somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie, pari a:

esistente 166,05 mq

in aumento 20% x 166,05 = 33,21 mq

TOTALE = (166,05+33,21)= 199,26 mq

## INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate.

La seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nella immediate vicnanze del comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII.

Le "fonti accreditate" o "indirette" sono:

1-La rivista specializzata "Case e Terreni" indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia –anno 2022-.

La rivista pubblica i valori immobiliari riferiti alla città di Bergamo e ai singoli comuni appartenenti alla provincia di Bergamo.

L'informazione prodotta consiste in quotazioni annuali medie indicative relative ai beni immobiliari.

I valori di vendita espressi in euro, indicati per il comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII sono riportati nella seguente tabella:

| nuovi e/o ristrutturati | recenti | non recenti | da ristrutturare |
|---|---|---|---|
| 2000/2100 | 1500/1600 | 900/1000 | 450/550 |

2-L'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze ( 2° semestre 2023):

| Tipologia abitazione | stato conservativo | valore di mercato |
|---|---|---|
| Abitazioni civili | normale | 1000/1400 |
| Abitazioni di tipo economico | normale | 720/820 |
| Ville e Villini | normale | 1000/1450 |

3- Immobiliare.it - (febbraio 2024):

prezzo medio di vendita 1620 euro al mq.

**STIMA DEL VALORE**

Stima del più probabile valore di mercato:
considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene Vm ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto.
Tale procedimento si basa sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima. Nel caso in esame quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.
Sulla base delle indagini svolte il valore medio di mercato è stimato in **1.450,00** Euro per metro quadrato.

Questo valore viene poi corretto con coefficienti amplificativi o riduttivi derivanti dalle specifiche e peculiari caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Considerate tutte le caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima sopra descritte, il valore unitario di mercato è determinato come prodotto tra **1.450,00** Euro/mq e il coefficiente correttivo **0,56** per un valore finale di **812,00** Euro/mq per metro quadrato.

Valore di mercato = **812,00** Euro/mq x **166,05** mq =**134.832,60** Euro

**VOLUMETRIA RESIDUA**

Come già specificato in precedenza, l'area su cui insiste l'edifico oggetto della stima fa parte nel Piano di Governo del territorio della zona urbanistica denominata

"Art. 42 Ambiti liberi a SL determinata "R6" "

L'ambito presenta una **SL Superficie Lorda,** definita come somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie, pari a 166,05 mq

l'aumento concesso è pari al 20% della SL esistente =

20%x 166,05 = 33,21 mq

Pertanto il lotto di terreno prevede una volumetria residuale che viene calcolata moltiplicando la SL residua x l'altezza virtuale h pari a 3 m.

33,21 mq x 3 m = 99,63 mc

Essendo la volumetria residuale pari a 99,63 mc e considerando un valore di mercato per un terreno edificabile di completamento in ambito residenziale consolidato pari a **150,00** Euro/mc , si ottiene una stima di Euro **14.944,50**

La somma dei due importi:

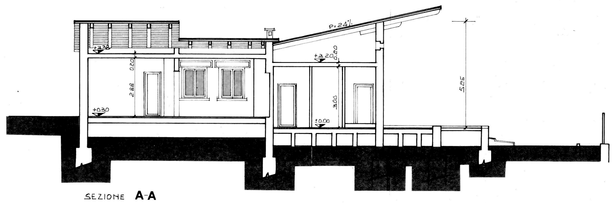
| | |
|---|---|
| **valore di mercato edificio esistente:** | Euro **134.832,60** |
| **valore di mercato volumetria residua** | Euro **14.944,50** |
| **TOTALE** | **Euro 149.777,10** |

**CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

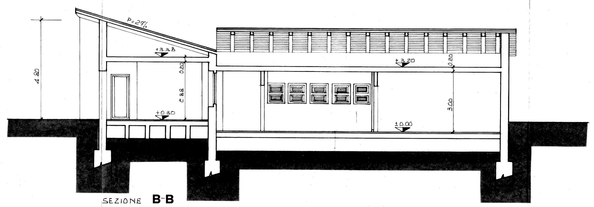
Sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il più probabile valore di mercato del bene immobile viene stimato e arrotondato in **Euro 150.000,00** ( **CENTOCINQUANTAMILA/00**).
Tale valutazione riflette tutte le caratteristiche del fabbricato , libero da vincoli, ipoteche e diritti reali di terzi, nonché libero da persone.

Sotto il Monte Giovanni XXIII il 25-10-2023

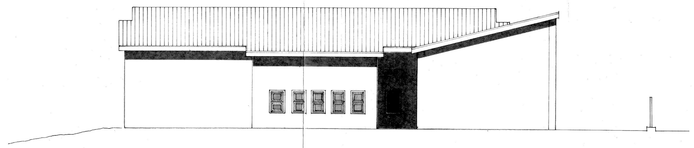
IL PERITO
Arch. Tancredi Michele Fausto



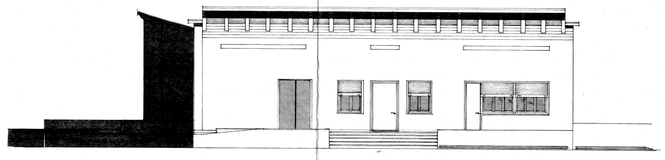
SEZIONE A-A



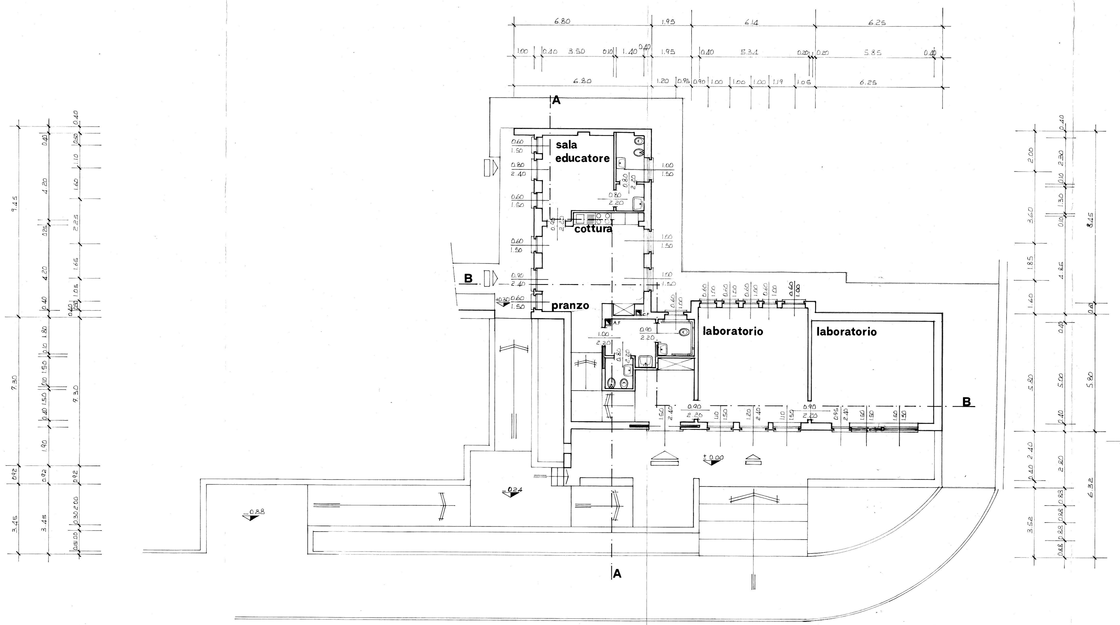
SEZIONE B-B



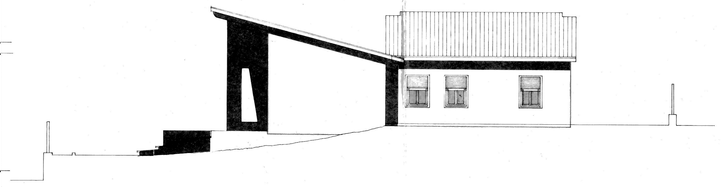
PROSPETTO NORD



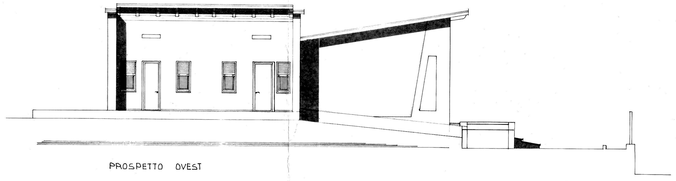
PROSPETTO SUD




PIANTA PIANO RIALZATO



PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST

COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII
UFFICIO TECNICO
COMMISSIONE EDILIZIA DEL 17 SET. 1997
VERBALE N. 107
PARERE FAVOREVOLE
IL PRESIDENTE
N. 6371 rilasciata il 7/11/97

COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOV. XXIII
- 9. SET. 1997
Cat. 10 Cl. FASC.

NANDO LEONI Architetto Ordine Architetti

COMUNE DI SOTTO IL MONTE
PROGETTO OPERE DI COMPLETAMENTO CENTRO DIURNO TOSSICODIPENDENTI
DITTA AZIENDA U.S.S.L. N° 11
TAVOLA N° 2 PIANTA - SEZIONI - PROSPETTI -
pos. n°: 3678 scala : 1:100 data : 12.10.1994

STUDIO NANDO LEONI V.le V.EMANUELE II° 31/d 24100 BERGAMO TEL. FAX 035 243477