



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DI AREA EDIFICABILE

La sottoscritta arch. Francesca Fiorillo, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo al n. 2584, nella sua qualità di tecnico del Comune di Spirano, accettato l'incarico per la redazione di perizia di stima per la valutazione di bene immobile, si disponeva all'inizio delle operazioni di stima mediante sopralluogo presso i beni oggetto di trattazione, prendeva atto delle visure catastali con calcolo delle superfici ed effettuava opportune analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

1) DATICATASTALI

Al N.C.T. il lotto in oggetto è identificato, Comune censuario di Spirano, col mappale: 3568 del fg. 9 qualità: SEM IRR ARB di classe 2 di catastali ha 0.14.00.

2) DESCRIZIONE IMMOBILI

Dalle visure catastali consegnatomi dall'Amministrazione Comunale risulta:

mapp. 3568 superficie di mq. 1.400, attualmente si presenta in parte come area verde piantumata, delimitata da roggia ad est e in parte strada a fondo cieco, Via G. Lazzati, ubicato in zona residenziale di Spirano ha accesso dalla Via G. Lazzati, confina a nord con la stessa via Lazzati, ad ovest e sud col mapp. n. 2566 e a est con roggia.

Accertamenti Urbanistici

Con riferimento alla variante puntuale al P.G.T. vigente, approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 4 del 17-04-2024 i mappali sono inseriti in 'ambito 11, normato dall'ART. 34) AMBITO 11 - PIANI ATTUATIVI ESISTENTI E CONFERMATI, ATTUABILI CON ACQUISIZIONE DI SLP.

3) VALUTAZIONI

Criteri di stima per la ricerca del valore di mercato.

La stima dell'area oggetto della presente relazione ha come fine l'individuazione del più attendibile valore ordinario/normale degli stessi, ovvero il loro valore di mercato. Sono state analizzate e considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si ricerca il valore, al fine di individuarne quei coefficienti, aggiuntivi o detrattivi, applicabili al valore ordinario del bene per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova.

Di particolare importanza sono state le considerazioni inerenti le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione in relazione al Comune, alla zona di allocazione e ai collegamenti con le principali vie di comunicazione;
- Le possibilità concesse dallo strumento urbanistico vigente.

Considerate le caratteristiche sopra elencate, è stato possibile ottenere i coefficienti aggiuntivi o riduttivi che consentono l'adeguamento alle attuali condizioni in cui gli stessi si trovano.



AREA TECNICA

Il metodo di stima utilizzato per l'individuazione del valore ordinario è quello relativo al confronto diretto o comparazione dei vari valori di mercato.

Verificata l'esistenza di condizioni quali:

- la presenza nella stessa zona di aree simili a quelli di cui si ricerca il valore;
- la conoscenza dei valori di compravendita recentemente trattati;

è stato possibile applicare il sopra citato metodo di confronto o comparazione diretta, per poi ulteriormente mediarlo con altri valori economici non espressi dal mercato o da un parametro di tipo comparativo.

Il tutto ha portato all'individuazione del più attendibile valore di mercato.

Valori

I valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trova l'area, comprese le incidenze dovute a servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Il valore finale è da considerarsi a corpo e non a misura, così come meglio specificato nella seguente tabella:

Mappale	Superficie	Df	SLP	€/mq	Totale
3568	mq 1.400	0,23 mq/mq	332 mq	€ 150,00	€ 48.300,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, il perito determina congrui i valori sovraesposti.

24 febbraio 2025

Il Perito

Arch. Francesca Fiorillo

Francesca Fiorillo

