


VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Perizia di stima di un'area di sedime e pertinenza del fabbricato
 costruito sul mappale H sito in Via Rive n.9
 Costa Volpino (BG)


Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	3
2. UBICAZIONE	3
3. DESCRIZIONE	4
4. PROPRIETÀ	5
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
6. DATI CATASTALI	8
7. CONSISTENZA	8
8. STATO DI MANUTENZIONE	8
9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	8
10. CONCLUSIONE E INDICAZIONI	10





ARCHITETTI
a s s o c i a t i

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: Alienazione di porzione di area sedime/pertinenza di fabbricato da parte del Comune di Costa Volpino a favore della Parrocchia di San Bartolomeo in Branico

Epoca di riferimento della valutazione: ottobre 2020

Data di ultimazione della valutazione: ottobre 2020

Indirizzo: Via Rive n. 9 – Costa Volpino (BG)

Descrizione: L'area oggetto di valutazione è collocata in adiacenza alla Parrocchia di Branico. Tale area risulta essere parte di sedime della casa parrocchiale e parte area pertinenziale della stessa.

Data di costruzione: anno 1964

Consistenza: 88,50 mq superficie reale

Proprietà: Comune di Costa Volpino

Attuale uso: Area di sedime fabbricato

Identificativi catastali: Fg. 1 mapp. H superficie 70 mq Cimitero





ARCHITETTI
a s s o c i a t i

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Scopo della presente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area di sedime e di pertinenza del fabbricato costruito sul mappale H.

2. UBICAZIONE

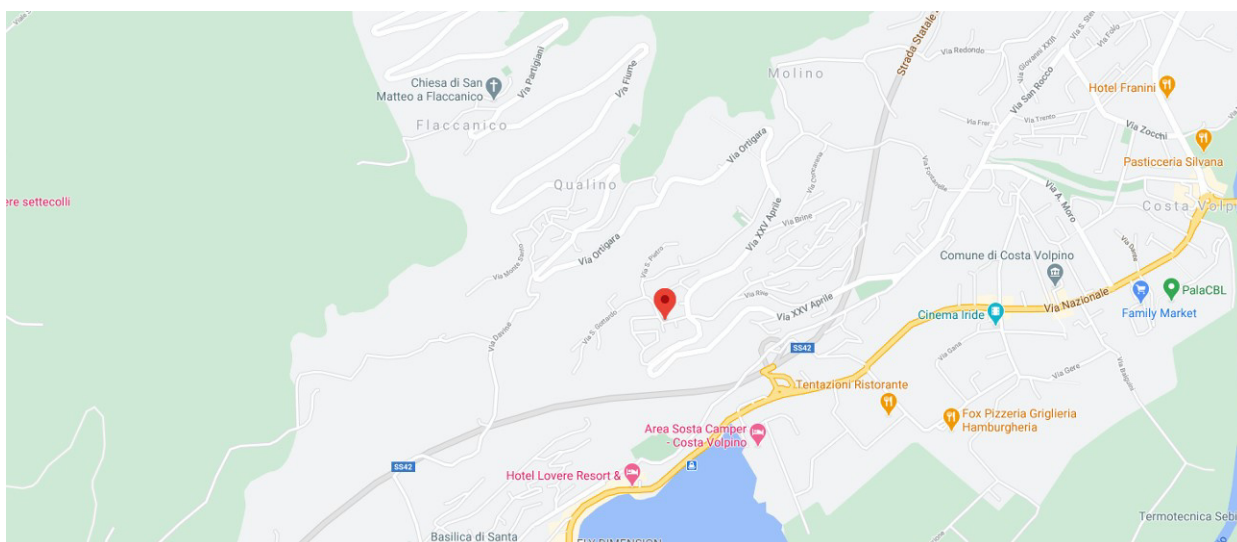
L'area oggetto di valutazione è ubicata in località Branico di Costa Volpino, a nord-ovest del centro abitato del comune, in adiacenza alla Parrocchia San Bartolomeo.

La viabilità risulta essere discreta, le vie di comunicazioni interne risultano ben collegate a via Nazionale, strada a forte passaggio che consente un comodo collegamento alla SP510 che porta alla città di Brescia ed alla SS42 che collega il lago alla Val Camonica.

La zona è servita da trasporto pubblico ed a discreta vicinanza troviamo i principali servizi.

L'area presenta un tessuto urbano caratterizzato principalmente da edifici residenziali con la presenza di fabbricati a servizio della comunità, quali luoghi di culto e centro sportivo.

Macrolocalizzazione



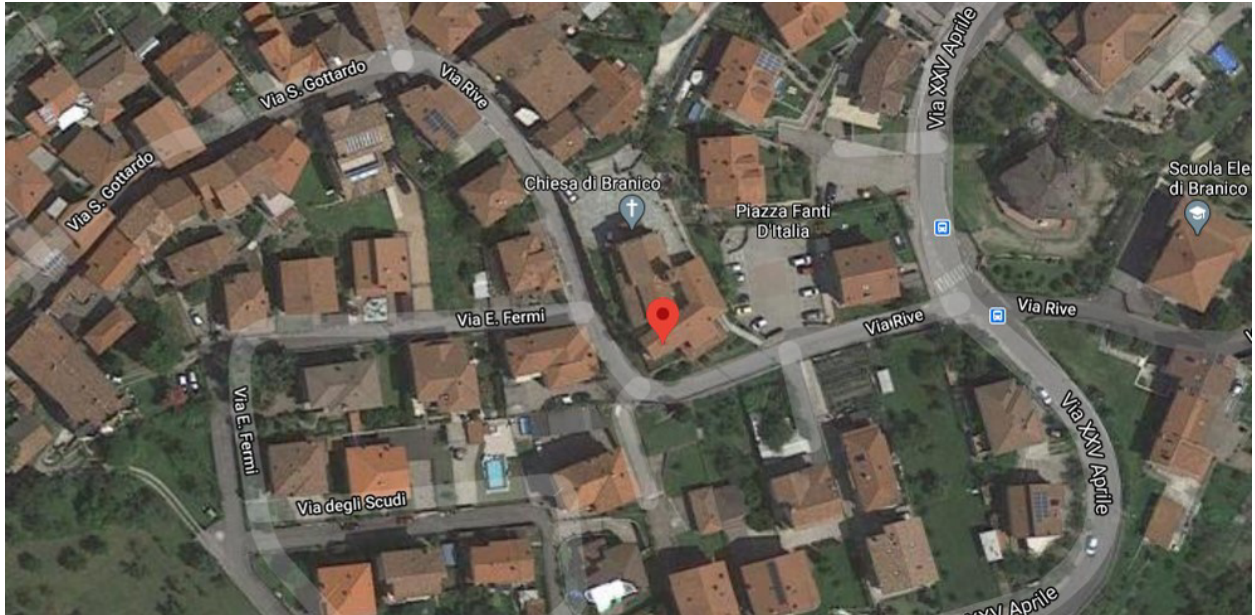
Microlocalizzazione





ARCHITETTI
a s s o c i a t i

Foto aerea



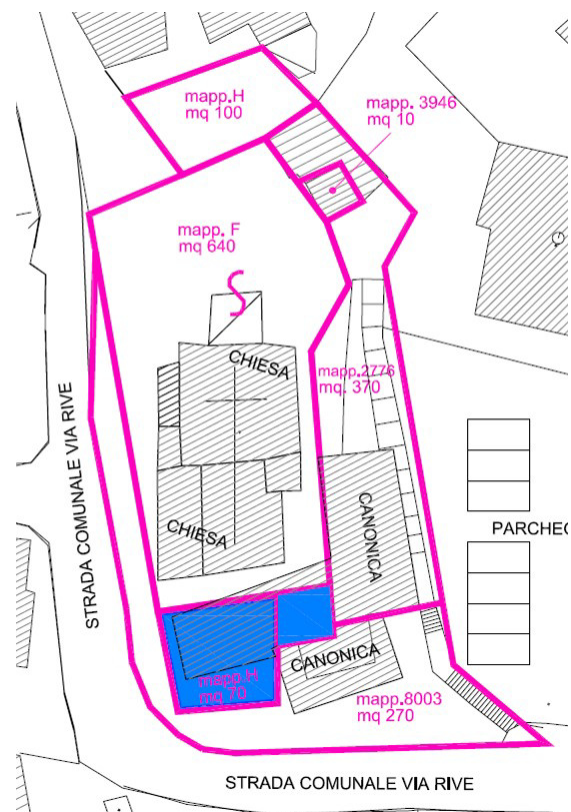
3. DESCRIZIONE

L'area oggetto di alienazione risulta essere parte di sedime della casa parrocchiale e parte dell'area pertinenziale della stessa.

Tale area è identificata al solo catasto terreni come mappale H con superficie pari a 70 mq.

Sulla stessa risulta essere stata edificata nel 1964 con Licenza Edilizia n. 765, l'attuale casa parrocchiale posta in adiacenza alla chiesa di Branico.

La porzione di fabbricato realizzato sopra l'area in esame si sviluppa su tre piani fuori terra e si presenta in discreto stato manutentivo.





4. PROPRIETÀ

L'intera area risulta essere intestata per la quota di 1000/1000 al Comune di Costa Volpino.

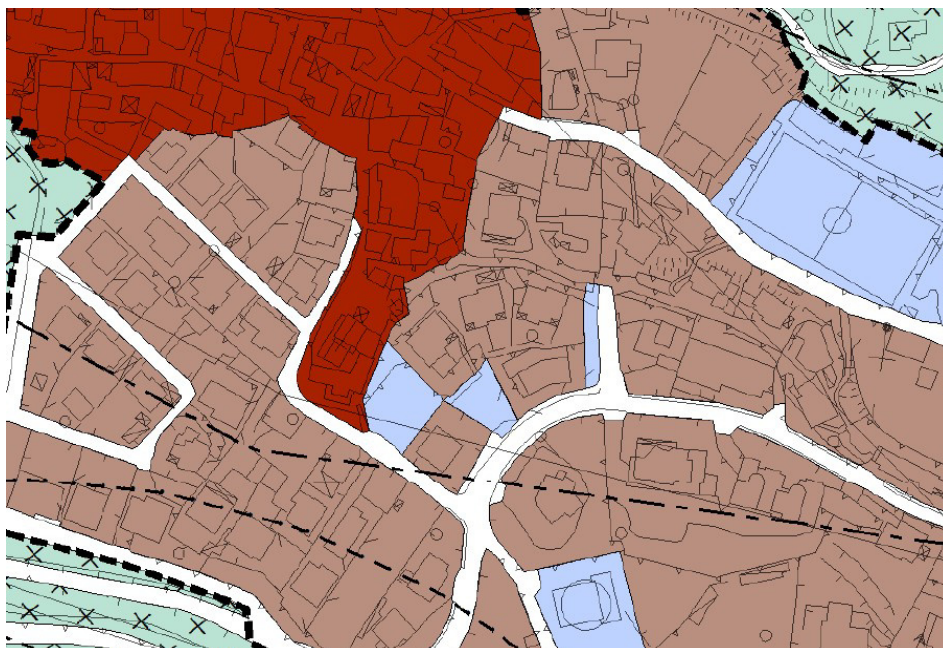
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di perizia è individuata nel Piano di Governo del Territorio – Tavola P.R. 02.3 “Carta delle regole – quadro 3 Corti, Branico, Qualino, Flaccanico” nel Sistema Insediativo di montagna, più precisamente in zona B.1.1. Nuclei di antica formazione di montagna.

La stessa risulta inoltre identificata all'interno del Piano dei servizi – Tavola PS.08.1 “Carta di sintesi dei servizi quadrante sud” nel sistema delle attrezzature di interesse comune.

Lo strumento urbanistico vigente non segnala nessun tipo di vincolo gravante sull'area in oggetto.

Estratto Tavola PR.02.3 “Carta delle regole – quadro 3 Corti, Branico, Qualino, Flaccanico” – Piano delle Regole



B - Sistema insediativo della montagna



B.1 - Tessuto insediativo consolidato (TUC) della montagna



B.1.1 - Nuclei di antica formazione della montagna

5.1 Up-B.1.1. Nuclei di antica formazione della montagna

1. Identificazione e obiettivi della pianificazione

Si identificano gli insediamenti urbani che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi, così come prescritto dall'art. 10 della LR 12/2005 e ssmi.

Tali zone, ai sensi dell'art. 27 e seguenti della L 457/78, sono individuate globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso.





ARCHITETTI
a s s o c i a t i

In tali zone va prevista la conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali rilevanti, nonché l'eliminazione, tramite demolizione, degli eventuali elementi estranei.

Nella presente UP si assume e conferma lo studio di dettaglio redatto per i centri storici di Volpino, Corti, Branico, Qualino, Flaccanico, Ceratello (allegati 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f), nonché quello per gli edifici isolati di valore storico e ambientale (allegati 3a, 3b) approvati dalla R.L. con delibera n° 4794 del 24/05/2001 e modifiche e/o integrazioni riportate negli allegati A e B del PGT previgente.

2. Classificazione delle destinazioni d'uso

Destinazione prevalente e principale: RES

Destinazione complementare ovvero accessoria e compatibile VIC, RIC1, ART, PES1 esclusivamente al piano terreno, ART (codice ateco Q, R90, R91, R93.13.00 e S.), DIR1, nonché DOP.

Nei locali in cui alla data di adozione della presente normativa sono già autorizzate MS1, MS2, l'attività può essere continuata e sostituita.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso mediante titolo abilitativo diretto solo al piano terreno e primo degli edifici, per tutti gli altri casi è subordinato a PR.

Il cambio di destinazione d'uso è vincolato al reperimento delle dotazioni pubbliche e dei parcheggi pertinenziali secondo quanto stabilito dall'art 4.9 delle presenti norme.

3. Parametri generali

Uf = esistente

Rc = esistente

H = esistente; sono, inoltre, ammesse variazioni in relazione al recupero abitativo dei sottotetti ove consentito dalle norme paesaggistiche di piano. Non sono ammesse nel caso di fronti e facciate tutelate.

h(min) = 2,70 m intradosso, ovvero per gli edifici esistenti le altezze degli stessi se non inferiori a 2,40 m.

De = in aderenza o non minore di 10 m salvo deroga o norme di PdR.

Ds = secondo allineamenti esistenti o in arretramento a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

4. Modalità di intervento

a) Intervento edilizio diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti anche se le destinazioni dei fabbricati esistenti siano in contrasto con la destinazione di UP e gli indici previsti dal PR, purché le funzioni in atto siano legittimamente insediate già alla data di adozione dello stesso.

b) Intervento urbanistico preventivo mediante Piano di Recupero (PR): sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia B, nuova costruzione, nonché di ristrutturazione urbanistica.

Le modalità di intervento sono comunque soggette alla classificazione degli edifici per categoria di intervento già contenuta negli strumenti urbanistici comunali che viene integralmente assunta e di seguito riportata.

In sede di PdR vengono stabilite le norme specifiche relative ai rapporti tra spazi privati e pubblici, alle destinazioni d'uso, ai caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto urbano.

In particolare sono ammesse destinazioni d'uso residenziali in volumi destinati originariamente ad altri usi che ora non trovano più un loro logico mantenimento.

5. Norme particolari

Per quanto riguarda il quadro conoscitivo il PR fa innanzitutto riferimento ai contenuti dello "Studio di dettaglio dei centri storici"; nell'elaborato PR.03 sono indicate le modalità di intervento sugli edifici inclusi nei Nuclei di antica formazione, secondo i criteri specificati nei commi seguenti.

6. Criteri generali e norme relative agli interventi sugli edifici esistenti

Gli elementi di valore storico, artistico, documentario negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private, anche quando non esplicitamente indicati dal PGT, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.



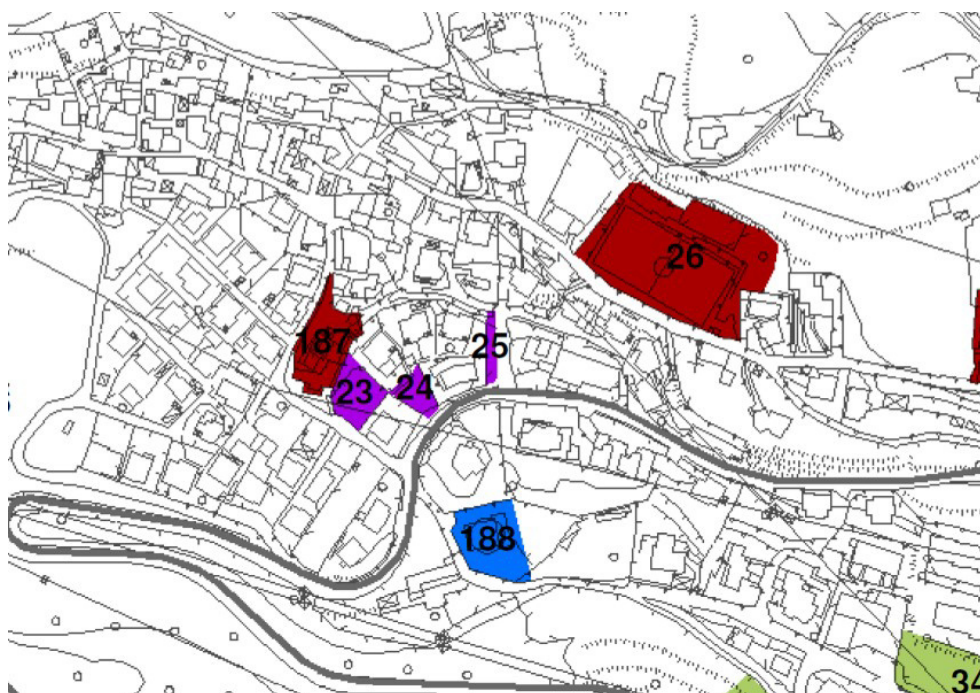


ARCHITETTI
a s s o c i a t i




In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali in ciottoli di pregevole fattura;
- le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura. [...]

Estratto Tavola PS. 08.1 “Carta di sintesi dei servizi quadrante sud” – Piano dei Servizi



Ambiti definiti dal Piano dei Servizi (PS)

-  Istruzione pubblica
-  Istruzione privata
-  Attrezzature di interesse comune





ARCHITETTI
a s s o c i a t i

6. DATI CATASTALI

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	H	Cimitero	70 mq	-	-

Quanto sopra descritto deriva dalla visura storica aggiornata e reperita mediante accesso telematico al sito internet dell'Agenzia delle Entrate in data 23.09.2020.

7. CONSISTENZA

La superficie reale dell'area in esame è stata desunta dalla documentazione fornitaci dalla committente, pertanto la superficie oggetto di cessione è pari a 88,50 mq.
Inoltre per le superfici reali della porzione di fabbricato insistente sull'area in esame, computate al lordo dei muri e rilevate per piano e per destinazione d'uso prevalente, sono state rese omogenee tra loro, attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE	SUP. VIRTUALE
Cantina P.T.	17,25	30%	5,18
Porzione Aula P.T.	7,40	100%	7,40
Porzione appartamento P.1	48,80	100%	48,80
Sottotetto P.2	47,00	30%	14,10
Area pertinenziale	41,45	15%	6,22
TOTALE	161,90		81,69

8. STATO DI MANUTENZIONE

La porzione di area di pertinenza al fabbricato si presenta in parte pavimentata ed in parte a verde, lo stato manutentivo della stessa risulta essere discreto. Per quanto riguarda la restante porzione, essendo area di sedime del fabbricato, non è possibile stabilirne lo stato manutentivo.

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area in esame prendendo atto della presenza di porzione di fabbricato costruito sulla stessa, e l'assenza pertanto di beni comparabili, non è possibile utilizzare il metodo di stima denominato MARKET COMPARISON APPROACH (stima per comparazione).

Per tale motivo la determinazione del valore di mercato dell'asset immobiliare in oggetto è stata effettuata attraverso l'analisi del metodo del costo (Cost Approach).

Tale metodo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale il più probabile valore di vendita di un dato bene è determinato dalla somma del valore di mercato dell'area edificata ed il costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile stesso.

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Per costo di ricostruzione deprezzato si intende il costo di ricostruzione a nuovo diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presentata alla data di stima.





ARCHITETTI a s s o c i a t i

Al fine di identificare il più probabile costo di ricostruzione del bene, si è fatto espresso riferimento al manuale "Prezzi Tipologie Edilizie" del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano".

Preso in considerazione che l'immobile in esame risulta essere una porzione di fabbricato residenziale ed analizzando il manuale è scaturito un prezzo di ricostruzione per edifici aventi simili caratteristiche tipologiche pari ad €/mq. 523,85 e nella fattispecie:

Sup. virtuale fabbricato		81,69
Costo €/mq	€	523,85
Costo a Nuovo Fabbricato	€	42.794,50
di cui Struttura	€	13.853,99
di cui Edilizia	€	23.428,04
di cui Impianti	€	5.512,48

A detto importo sono state poi applicate delle percentuali di deprezzamento in relazione alla tipologia ed alla componente costi stimata, determinandone una vita utile ed applicando un metodo di deprezzamento consono per la data tipologia (metodo UEC per la componente strutturale ed edilizia, metodo lineare "somma anni" per la componente impiantistica).

Da quanto sopra ne è scaturito quanto segue:

STRUTTURE	Vetustà (anni)	56
	Vita utile (anni)	80
	Deprezzamento (UEC)	7.619,30
	Costo di Ricostruzione Deprezzato	6.234,69
EDILIZIA	Vetustà (anni)	35
	Vita utile (anni)	50
	Deprezzamento (UEC)	12.884,75
	Costo di Ricostruzione Deprezzato	10.543,29
IMPIANTI	Vetustà (anni)	35
	Vita utile (anni)	35
	Deprezzamento (Somma Anni)	5.512,48
	Costo di Ricostruzione Deprezzato	0,00

TOTALE COSTO RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	€	16.777,98
--	---	------------------

VALORE COMMERCIALE DEL FABBRICATO

Premesso quanto sopra, nel proseguo sarà possibile stabilire il valore commerciale del fabbricato sulla base del costo di ricostruzione deprezzato calcolato precedentemente.

Tenendo presente che l'incidenza del costo di ricostruzione di un fabbricato, avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla porzione di fabbricato in esame, si attesta a circa l'80% del valore commerciale, si avrà che:

$$\text{Valore commerciale} = \text{€ } 16.777,98 / 80\% = \text{€ } 20.972,47$$





ARCHITETTI
a s s o c i a t i

VALORE DELL'AREA

Infine per ottenere il valore dell'area in esame si potrà procedere con l'applicazione della formula del metodo del Cost Approach:

Valore commerciale = Valore area + Costo di Ricostruzione Deprezzato

ugualmente si avrà che:

Valore area = Valore commerciale – Costo di Ricostruzione Deprezzato.

Valore area = 20.972,47 € - 16.777,98 € = 4.194,49 €

Arrotondato pari a 4.200,00 €

10. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari e arrotondato a:

Euro 4.200,00 (Euro quattromiladuecento/00).

ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Documentazione urbanistica.

Costa Volpino 15.10.2020

Firma del Tecnico Valutatore





ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ARCHITETTI
a s s o c i a t i



Gian Paolo Cassone & Giovanni Morina
24062 Costa Volpino (BG) via Turati 5/a · Tel 035.970 901 Fax 035.43 46 567
c.f. e p.iva 02 839 060 163 · www.earchitettiassociati.com





ARCHITETTI
a s s o c i a t i



Gian Paolo Cassone & Giovanni Morina
24062 Costa Volpino (BG) via Turati 5/a · Tel 035.970 901 Fax 035.43 46 567
c.f. e p.iva 02 839 060 163 · www.earchitettiassociati.com





ARCHITETTI
a s s o c i a t i

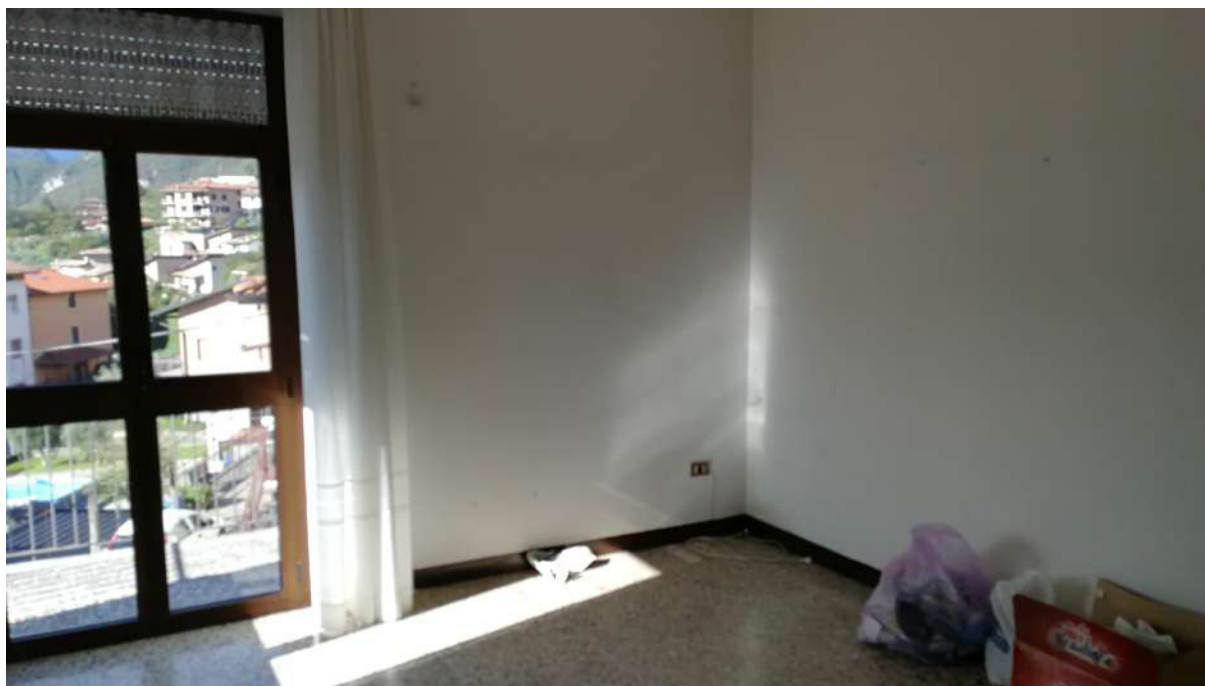


Gian Paolo Cassone & Giovanni Morina
24062 Costa Volpino (BG) via Turati 5/a · Tel 035.970 901 Fax 035.43 46 567
c.f. e p.iva 02 839 060 163 · www.earchitettiassociati.com





ARCHITETTI
a s s o c i a t i



Gian Paolo Cassone & Giovanni Morina
24062 Costa Volpino (BG) via Turati 5/a · Tel 035.970 901 Fax 035.43 46 567
c.f. e p.iva 02 839 060 163 · www.earchitettiassociati.com





ARCHITETTI
a s s o c i a t i



Gian Paolo Cassone & Giovanni Morina
24062 Costa Volpino (BG) via Turati 5/a · Tel 035.970 901 Fax 035.43 46 567
c.f. e p.iva 02 839 060 163 · www.earchitettiassociati.com





ARCHITETTI
a s s o c i a t i



Gian Paolo Cassone & Giovanni Morina
24062 Costa Volpino (BG) via Turati 5/a · Tel 035.970 901 Fax 035.43 46 567
c.f. e p.iva 02 839 060 163 · www.earchitettiassociati.com





ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE





N=5075300

E=1584000

I Particella: H

23-Sel-2020 14.46.10
Prot. n. T213858/2020
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388 000 x 276 000 metri
Comune: COSTA VOLPINO
Foglio: 108 A11 - B

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2020

Dati della richiesta	Comune di COSTA VOLPINO (Codice: D117)
Catasto Terreni	Provincia di BERGAMO Foglio: 1 Particella: H

INTESTATO

1	COMUNE DI COSTA VOLPINO	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	-------------------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	1	H		-	CIMITERO	00 70				Impianto meccanografico del 01/06/1988
Notifica						Partita	2591			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COSTA VOLPINO		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/06/1988	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



ALLEGATO 3

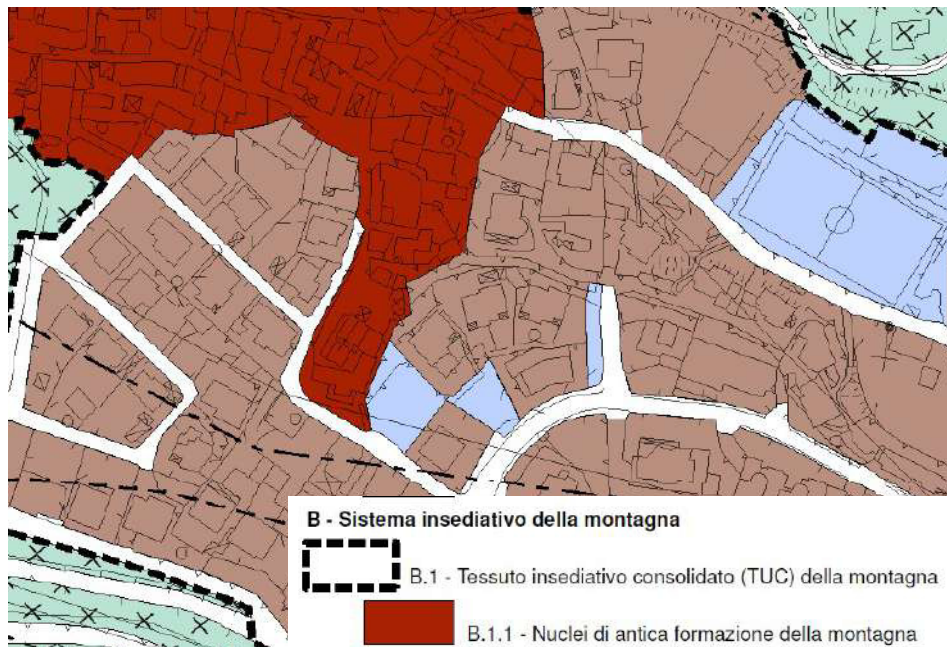
DOCUMENTAZIONE URBANISTICA





ARCHITETTI
a s s o c i a t i

**Estratto Tavola PR.02.3 “Carta delle regole – quadro 3 Corti, Branico, Qualino, Flaccanico” –
Piano delle Regole**



Estratto Tavola PS. 08.1 “Carta di sintesi dei servizi quadrante sud” – Piano dei Servizi

