



COMUNE DI NEMBRO
PROVINCIA DI BERGAMO

Settore: Gestione e Controllo del Territorio

Servizio: edilizia privata ed urbanistica

DL/ms - Prot. n.
Cat. 6 – Cl. 3 –
STIMA N. 1/2017

Nembro, 09/10/2017

Oggetto: STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'EX SCUOLA ELEMENTARE SITA IN PIAZZA SANT'ANTONIO

Premessa

L'oggetto di stima è un immobile di proprietà comunale sito nella zona nord/ovest del Comune di Nembro, in loc. Lonno. Trattasi dell'ex scuola elementare di Lonno e della relativa area verde di pertinenza. L'immobile, realizzato ed adibito a scuola dal 1970, non è più strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali.

Cronistoria immobile

Con deliberazione n. 18 del 21/09/1970, il Consiglio Comunale approvò la costruzione del nuovo edificio della scuola elementare di Lonno. Il progetto originario approvato prevedeva al piano terreno un ampio spogliatoio, due aule e i relativi servizi igienici. Nel piano interrato il locale caldaia ed il ripostiglio.

Successivamente in sede esecutiva dei lavori, visto il terreno particolarmente friabile, è stato abbassato notevolmente il piano di fondazione per trovare un terreno più indicato e si è deciso di formare due nuove aule e relativi servizi igienici. Queste opere di variante sono state approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 152 del 21/07/1972.

Con deliberazione n. 90 del 15/10/1982, il Consiglio Comunale approvò il progetto riflettente la costruzione di una sezione staccata della biblioteca comunale.

Cronistoria precedenti aste pubbliche immobiliari

Si precisa che il giorno 13/05/2015 prot. 5882 il Comune di Nembro ha avviato il procedimento di alienazione di asta pubblica relativa all'immobile di cui alla presente stima per un valore a base d'asta pari a 375.000,00€, come da perizia di stima redatta in data 08/04/2014, allegata al medesimo bando. Alla data di scadenza delle offerte stabilita nel giorno 28/08/2015 non è pervenuta alcuna istanza di partecipazione tanto da dichiarare, con determinazione n. 600/2015, l'asta deserta.

Successivamente in data 29/06/2016 prot. 11758 è stata indetta una seconda asta immobiliare per un valore a base d'asta ridotto, rispetto alla perizia di stima sopra richiamata, pari a 300.000,00 €.

Al termine stabilito per la presentazione delle offerte (30/09/2016), non è pervenuta alcuna istanza di partecipazione tanto da dichiarare, con determinazione n. 911/2016, l'asta deserta.

Oggetto di stima

L'organismo edilizio è composto da un piano rialzato di superficie lorda pari a circa 230 mq e da un piano seminterrato di pari dimensione. La superficie coperta è pari a circa 248 mq. L'intera superficie del lotto è pari a circa 1475 mq. Il piano rialzato ha un'altezza interna pari a circa 3,00 mt., mentre il piano seminterrato si presenta con un'altezza pari a 2,90 mt circa.

L'impianto planimetrico è semplice, come pure l'impostazione architettonica, con aperture regolari e finitura esterna a mattoncini. I solai sono in cemento armato, la copertura è a falde, con manto in coppi tradizionali. Gli infissi esterni ed interni sono in alluminio, alcuni dei quali in cattivo stato di conservazione.

All'interno l'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione, con le rifiniture caratteristiche degli istituti scolastici anni sessanta. L'impiantistica risale all'epoca di realizzazione del fabbricato.

L'area di pertinenza del fabbricato è per la sua maggior consistenza a verde ed in parte pavimentata con lastre di pietra. L'andamento del terreno è per metà dell'area fondiaria pianeggiante, mentre la restante tende a degradare verso la valle, a livello più basso e dove si ergono diverse piante e arbusti in prossimità della recinzione. L'area si presenta completamente recintata con muretto non più alto di 1.30 cm fuori terra

VIA ROMA 13
24027 NEMBRO (BG)

Tel. 035 471 311
Fax 035 471 343
www.nembro.net
comune@nembro.net

Cod.Fisc. 00221710163

G:\- *Condivisa\Gd\TILLPPIATRIMONIO\ALIENAZIONI_SDEMANIALIZZAZIONI\Alienazioni\2017\02_2017_Ex Lonno\001_STIMA\002_DOCUMENTAZIONE ASTA\2017-10-09_Stima-ex-scuola-lonno-f.to.doc*

scuola

e recinzione in ferro/metallo. L'accesso al lotto avviene dal cancello carraio direttamente dalla piazza Sant'Antonio.

Consistenza, dati catastali ed urbanistici, servitù

L'immobile attualmente non è accatastato ma risulta inserito nella mappa catastale al numero 8527.

Con riferimento alla mappa del N.C.T., foglio 8, l'area oggetto d'interesse è posta tra i confini in senso orario: mapp. 8526 (strada) – mapp. 7057 – mapp. 2439 – strada – mapp. 8090.

Si precisa che è in corso l'accatastamento di tutto il fabbricato e della cabina del metano, che verrà stralciata dall'area di pertinenza dell'ex scuola di Lonno creando così un nuovo numero identificativo catastale.

L'intenzione dell'Amministrazione è quella di vendere l'edificio dell'ex scuola di Lonno con relativa area di pertinenza e non la cabina del metano che rimarrà di proprietà del Comune di Nembro come meglio precisato nella presente perizia di stima.

In particolare per le servitù esistenti si specifica che:

- dalla documentazione consegnata da UNIGAS srl (vedasi allegato) risulta che all'interno dell'area di pertinenza della scuola è presente una tubazione. L'eventuale approfondimento sulla precisa posizione o l'eventuale spostamento all'esterno della recinzione sarà da farsi a cura e spese del vincitore dell'asta contattando direttamente la società di distribuzione del gas UNIGAS srl

Per quanto attiene il profilo urbanistico la scheda tecnica, allegata alle NTA del P.G.T. vigente, consente la destinazione residenziale attuabile mediante piano attuativo i cui parametri sono meglio evidenziati nella tabella qui di seguito riportata.

R9-5 (piano di lottizzazione)	Piazza Sant'Antonio	Tav. Pdr 02 Lonno
Volume mc. 2.500	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,50 ml
Diritti edificatori: mc 2.500 (compreso volume esistente): propri dell'area d'intervento		Valore di compensazione alternativo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazione d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili, terzario di tipo ricettivo/turistico. La destinazione commerciale è attivabile solo se consentita dalle norme del PUC (art. 33 NTA PdR)		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed in ogni caso non inferiore al minimo stabilito dalle Norme del Piano dei Servizi.		

Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:

- indice di distacco minimo $D=0,5$ valido in tutto il territorio, fatto salvo quanto previsto nell'art. 7 delle NTA del PdR;
- indice di piantumazione $I_{mp}=1A/100$ e $10a/150$.

Valutazione di stima:

Sulla base di quanto sopra descritto, tenuto conto delle aste deserte precedentemente descritte e delle ulteriori riduzioni dei valori del mercato immobiliare, si rivaluteranno i criteri già adottati:

A. Primo Criterio:

Si è proceduto alla stima sintetica del bene per confronto con immobili simili considerando l'ubicazione, la consistenza ed il grado di appetibilità. Con riferimento al grado di appetibilità, le caratteristiche particolari e generali-illustrate nei paragrafi precedenti, motivano un giudizio sufficientemente positivo, soprattutto in relazione alla consistenza del bene e all'ampiezza dell'area scoperta.

L'immobile in questione, per le sue particolari caratteristiche posizionali, possiede un'appetibilità specifica, sebbene limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato, attirati da pregi ambientali, sia dal lato paesaggistico che dal lato panoramico. Ai fini della valutazione è stata effettuata un'indagine dirette incentrate su pubblicazioni nel settore immobiliare e su valori di immobili simili a quello in esame, considerato il momento di mercato all'attualità. Il riferimento principale è costituito dalla Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2016 che per Lonno stima un valore di vendita per le abitazioni civili con stato di conservazione normale tra € 1.000 ed € 1.200 euro mentre per ville e villini tra € 1.200 ed € 1.300.

Se si evidenzia il fatto che l'edificio oggetto di stima dovrà convertirsi da una tipologia scolastica ad una tipologia abitativa e pertanto soggetto ad un intervento pesante di ristrutturazione (escludendo dal ragionamento la demolizione e ricostruzione), vengono attribuiti per una superficie lorda vendibile si ritiene

corretto definire un valore unitario medio non inferiore a 400,00 euro.

Per le determinazioni della presente stima si ritiene che il più probabile valore a base d'asta dell'immobile oggetto di stima, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, può essere indicato in:

- valore edificio da ristrutturare € 400/mq
- coefficiente per la destinazione d'uso considerata l'ampio giardino 0,10

Valore complessivo:

- € 400,00/mq x 460 mq (slp) = 184.000,00 euro
 - mq. 1227 (superficie giardino) x 0,10 (coeff. di valutazione giardini) = 122,70 mq.
122,70 mq. x € 400,00/mq = 49.080,00 euro
- Sommari 233.080,00 euro

B. Secondo Criterio:

Si è proceduto alla stima del bene in prima analisi applicando il metodo di stima sintetico comparativo, cioè acquisendo informazioni rispetto al valore di mercato, in relazione a compravendite di terreni similari avvenute recentemente in zona. Tale valutazione assume importanza in funzione delle previsioni di PGT che stabilendo la possibilità di cubatura superiore a quella esistente rende più probabile la sua valorizzazione in termini immobiliari mediante la demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione in forma completamente nuova e diversamente commerciabile.

Va tenuto anche conto del fatto che l'ampliamento dell'attuale scuola porterebbe ad aggravii di costi strutturali per le nuove normative antisismiche.

In ogni caso rispetto alle stime meglio precisate in premessa, il valore si è ulteriormente abbassato. Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario per terreni edificabili con indici confrontabili al caso in esame, pari ad € 100,00/mc.

Considerato che il lotto in questione, come sopra precisato, ricade in un'area edificabile avente questi parametri edilizi:

- volume massimo edificabile = 2500 mc
- rapporto di copertura = 30% della superficie fondiaria
- altezza massima = 7,50 ml

Valore complessivo:

2.500 mc (volume massimo edificabile sul sotto) x €100,00/mc. = 250.000,00 euro

Conclusioni:

Considerato che l'immobile esistente ha una volumetria pari a circa 1.380 mc. pertanto inferiore a quella prevista nel PGT di 2.500 mc. e che probabilmente lo stesso verrà demolito e ricostruito utilizzando pertanto la volumetria prevista dal piano di 2.500 mc, si ritiene corretto definire il prezzo base d'asta pari ad **250.000 euro**.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

f.to arch. Domenico LEO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Allegati:

1. estratto PGT
2. estratto mappa
3. documentazione fotografica
4. planimetria tubazione gas