



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**

Nembro, 09/08/2017

**Oggetto: STIMA DEL VALORE DI MERCATO PORZIONE SENTIERO COMUNALE SAN VITO.-**

### Premessa

La presente perizia di stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato di un'area di proprietà comunale sita in Nembro costituita da una porzione del sentiero comunale di San Vito, allo scopo di procedere alla sua alienazione e valorizzazione immobiliare in relazione ai disposti di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 26/01/2017.

### Descrizione dell'area e cronistoria:

L'area oggetto della presente ricade nel PGT vigente nel sistema infrastrutturale quale viabilità: percorso pedonale (art. 16.1 delle NTA del PdR).

Si precisa che in data 15/07/2015 Serie avvisi e concorsi n. 29, è stato pubblicato sul BURL della Regione Lombardia il Decreto di Declassificazione e sdemanializzazione del sentiero comunale di San Vito e che il medesimo Decreto è divenuto efficace dal 15/09/2015.

Si specifica che il percorso pedonale pubblico oggetto della presente stima è diventato per lo più l'area di pertinenza delle abitazioni esistenti.

### Localizzazione e coerenze e consistenza dell'area e dell'immobile:

L'area interessata, è posta nell'abitato di San Vito, si sviluppa su una superficie catastale pari a mq. 38,50 (catastali 34 mq.), come meglio evidenziato nell'estratto catastale allegato alla presente stima.

Confina a nord con il mappale 10490, a est con il mappale 10490, a sud con il mappale 3063, a ovest con il mappale 11011, con la strada comunale e con il mappale 11008.

### Dati urbanistici e variazione azionamento:

L'area è classificata nel vigente PGT nel sistema infrastrutturale quale viabilità: percorso pedonale (art. 16.1 delle NTA del PdR).

L'immobile oggetto della presente subirà variazione di classificazione urbanistica in ambito N – tessuto di antica formazione a prevalente destinazione residenziale, soggetto all'osservanza dell'art. 20 NTA PdR (tale ambito è assimilato alla zona A ai sensi del DM 1444/1968).

La conformazione planimetrica dell'area, stretta ed allungata, non consente un'utilizzazione edificatoria propria, ma solo in funzione di un eventuale ampliamento degli edifici esistenti, di cui costituirà pertinenza dopo la vendita, fermo restando la verifica delle norme di piano.

### Stima dell'area:

Considerate le premesse, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione che risulta all'interno della zona residenziale già urbanizzata, considerate altresì le caratteristiche proprie del lotto quali l'andamento, quindi di facile e totale fruizione, oltre alla potenzialità edificatoria, alla esiguità della superficie, si ritiene appropriato stabilire un valore di stima complessivo pari a € 100/mq, quale valore di monetizzazione delle aree per servizi.

Valore complessivo = € 100,00/mq x 38,50 mq. = 3.850,00 €

VIA ROMA 13  
24027 NEMBRO (BG)

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

Cod.Fisc. 00221710163

G:\1\_Condivisa\GdTILLPPATRIMONIOALIENAZIONI\_SDEMANIALIZZAZIONI\Alienazioni\2017\01\_2017\_Asta-Permuta San Vito\002\_Asta\001\_STIMA\2017-08-09\_stima-area-san-vito.doc

Considerata la presenza di più accessi privati si ritiene di scorporare l'area oggetto della presente stima in due aree distinte ai fini della presentazione delle offerte come segue:

**Valore** area n. 1 - mq 20,85 x € 100/mq = € 2.085,00

**Valore** area n. 2 - mq 17,65 x € 100/mq = € 1.765,00

La suddivisione delle aree è meglio rappresentata nella documentazione fotografica e nell'estratto mappa allegato alla presente stima.

L'immobile di cui sopra verrà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le servitù attive e passive esistenti.

Vista la presenza di accessi pedonali/carrabili (allegato n. 5), in fase di vendita sarà necessario costituire una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'unità immobiliare identificata catastalmente la foglio 9 mappale 3063 sub. 701.

Eventuali spese relative a frazionamenti saranno a carico del futuro acquirente.

#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

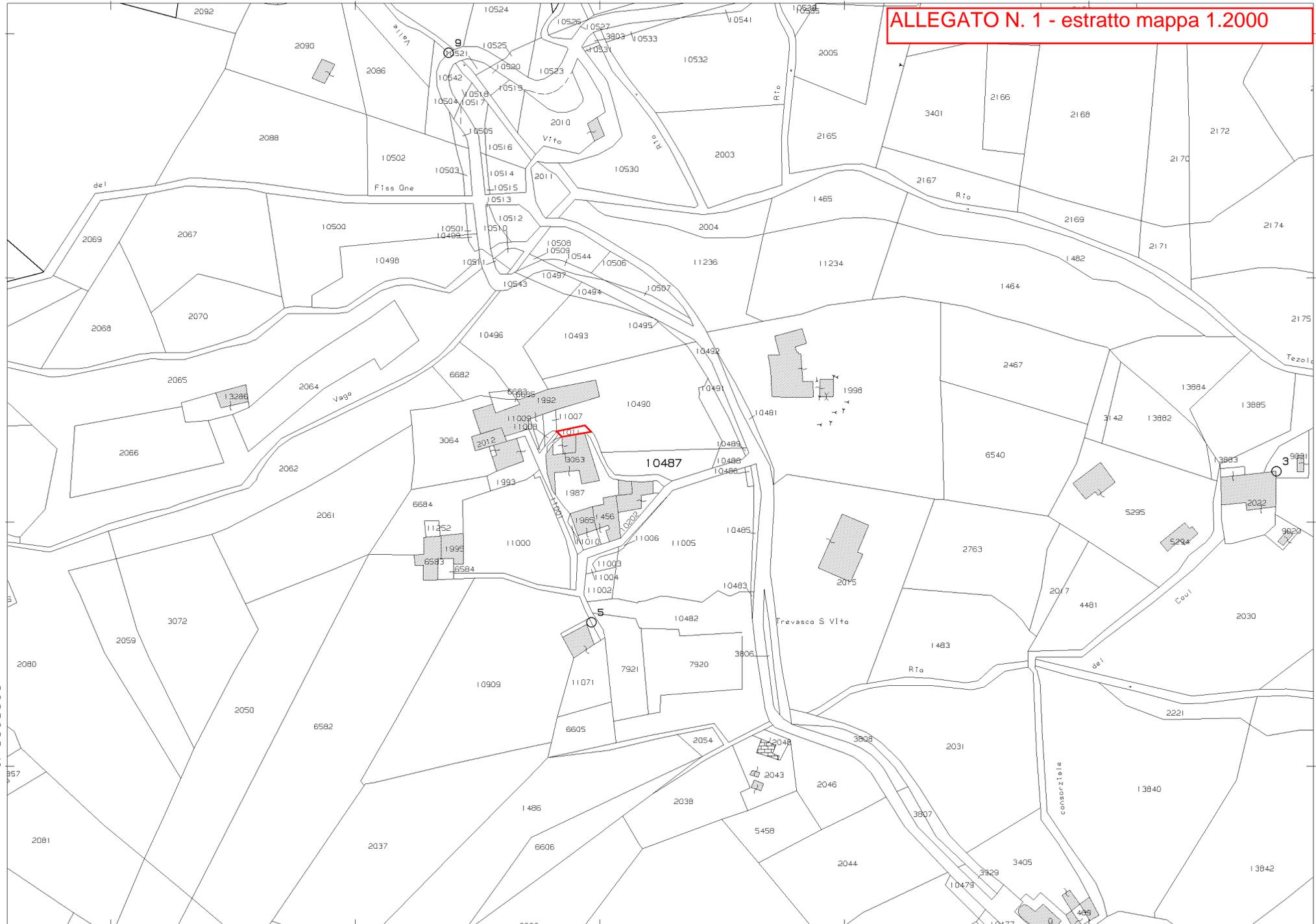
*arch. Domenico LEO*

*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 mappa scala 1:2000
2. estratto mappa con evidenziate le aree
3. estratto PGT
4. documentazione fotografica
5. documentazione fotografica con evidenziate le aree

ALLEGATO N. 1 - estratto mappa 1.2000



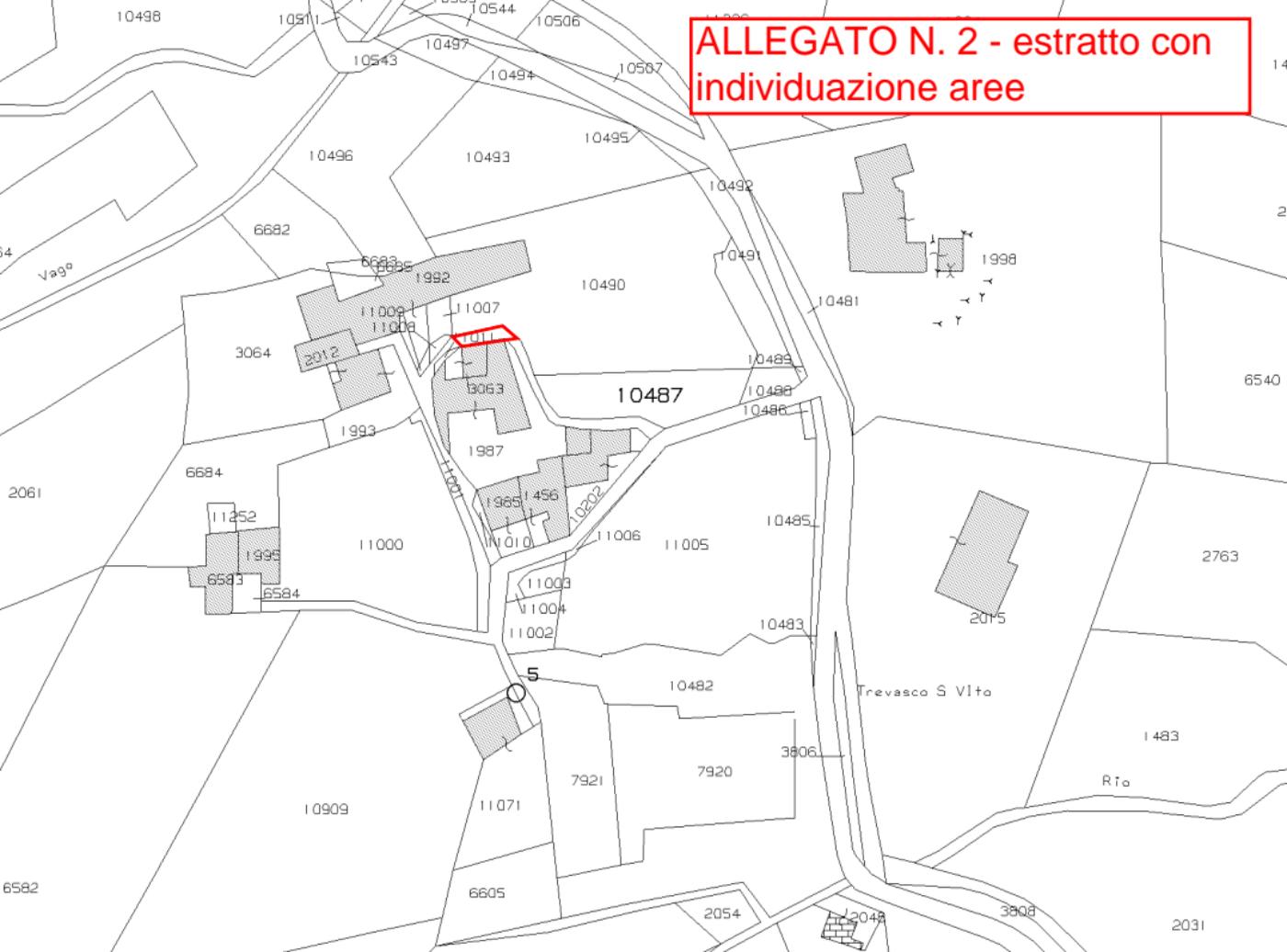
E=1557800

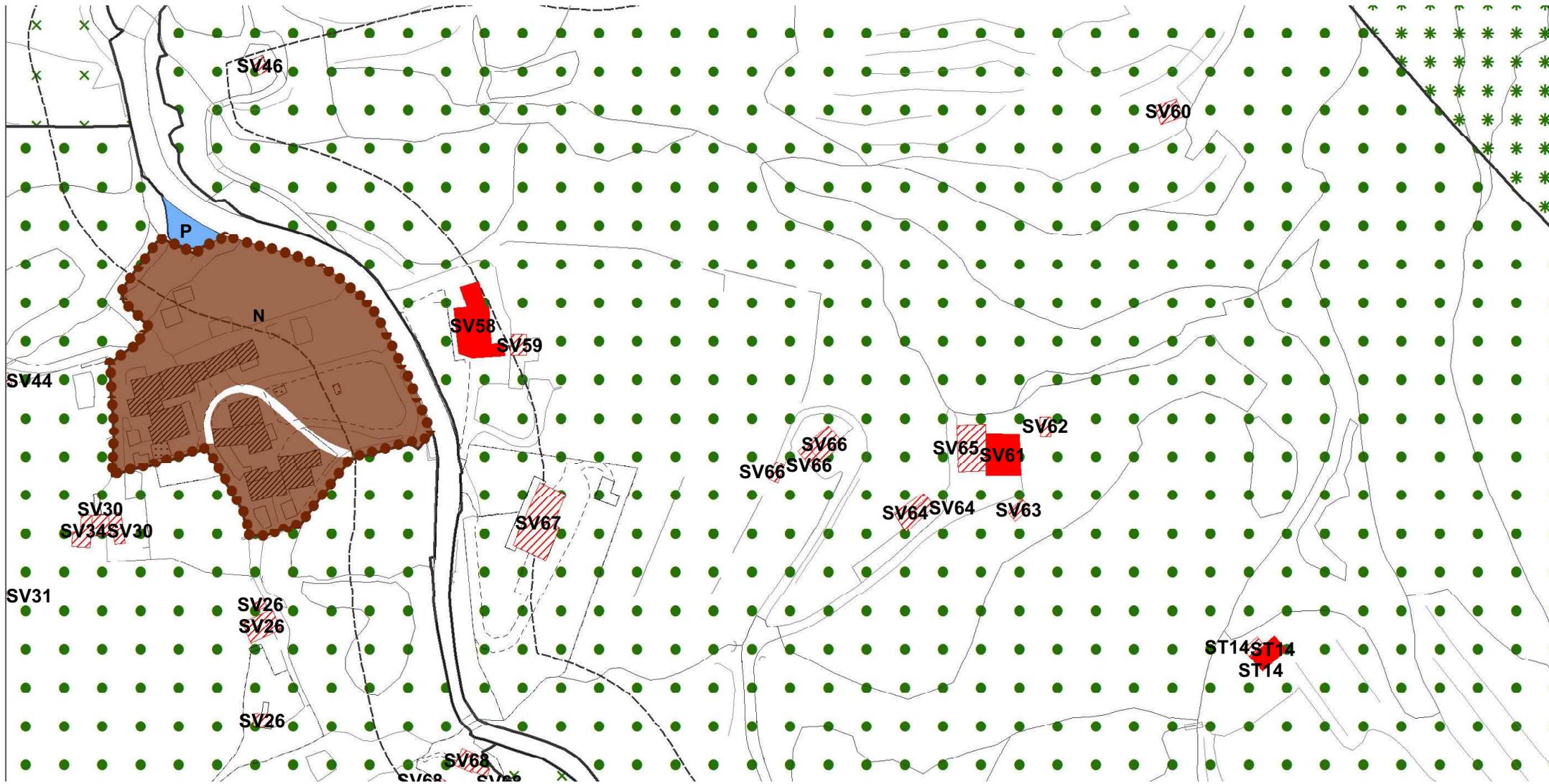
1 Particella: 10487

17-Jan-2017 8:54:20  
Prot. n. T33674/2017  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Comune: NEMBRO  
Foglio: 909

N=5068000

**ALLEGATO N. 2 - estratto con individuazione aree**













STIMA n. 1

STIMA n. 2