



## **COMUNE DI COMUN NUOVO**

PROVINCIA DI BERGAMO

P.za De Gasperi 10 24040 – tel. 035595043 – e-mail [tecnico1@comune.comunnuovo.bg.it](mailto:tecnico1@comune.comunnuovo.bg.it)

### **PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE RELIQUATO AREA IN VIA ZANICA**

Il sottoscritto geom. Edoardo Musitelli, su incarico dell'amministrazione comunale, ha provveduto alla determinazione del valore venale di un reliquato di area, a margine della via Zanica, contraddistinta in Catasto al foglio 6 quale porzioni del sedime stradale della via Zanica.

#### Consistenza

L'area oggetto di stima, costituisce una piccole porzioni di un reliquato del sedime stradale, collocato a margine della strada comunale denominata via Zanica. Localizzata all'interno della delimitazione del centro abitato, l'area presentano forma trapezoidale irregolare, con andamento a scarpata verso il vicino edificio denominato c.na Morletta, ricoperta da vegetazione arbustiva spontanea.

Le superfici complessiva delle aree oggetto di alienazione è pari a circa 166 mq.

#### Inquadramento urbanistico

L'area è identificata nella tavola di azionamento del PGT vigente, quale tessuto agricolo di interesse naturalistico.

#### **Criterio di stima**

Le aree oggetto di stima, per consistenza, destinazione urbanistica, non riscontra valutazioni sul mercato immobiliare.

Dopo aver attentamente valutato ogni circostanza, tenuto conto degli elementi significativi che caratterizzano gli immobili in questione, si è attuata una comparazione con aree già oggetto di vendita, i cui prezzi sono quindi certi ed aventi inoltre caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente valutazione: destinazione, dimensioni, stato di conservazione, ubicazione.

#### **Valutazioni e giudizio di stima**

Lo scrivente adottando particolare prudenza nella valutazione, effettuate le opportune comparazioni, ritiene che il valore da attribuire all'area, all'interno delle zone urbanizzate, debba tenere conto, nel caso in specie, che l'area non è edificabile, per consistenza e destinazione d'uso, costituendo tuttavia parte integrante delle urbanizzazioni delle aree residenziali circostanti.

Analogamente ai valori recentemente definiti per le monetizzazioni delle aree standards, in ambiti residenziali, alla luce della particolare situazione di criticità del mercato, si ritiene equo attribuire all'area un valore unitario di € /mq. 40,00.

<b>AREA</b>	<b>DIMENSIONI</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>
Lotto A	trapezio irregolari (3,15+7,35)/2x34,45	166 mq	Tessuto agricolo di interesse naturalistico	€ 6.640,00

Il sottoscritto sulla scorta delle valutazioni sopra riportate, ritiene equa la stima del valore del suddette aree, con tutti gli annessi e connessi, servitù e quant'altro possa influire sul giudizio di stima.

Ritenendo così il sottoscritto geometra, di aver soddisfatto l'incarico conferitomi.

Allegati:

- Estratto PGT
- Estratto mappa
- Planimetria di rilievo
- Rappresentazione fotografica stato dei luoghi

Comun Nuovo, 13.11.2014

Geom. Edoardo Musitelli