



**COMUNE DI ALBANO S. ALESSANDRO**  
**PROVINCIA DI BERGAMO**

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

**PERIZIA DI STIMA**

Area da stralciare dal mappale n.4580- 5351-5353 – foglio 9

---

Ing. Fabio MARCHESI

# PERIZIA DI STIMA

Io sottoscritto ing. Fabio MARCHESI, dipendente del Comune di Albano S.A., responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del territorio del Comune di Albano Sant'Alessandro (BG) ;

## Premesso

Che si rende necessario, per poter procedere all'alienazione di un'area appartenenti al patrimonio di questo Comune, alla redazione di una stima sintetica che ne quantifichi il valore, contraddistinta catastalmente come segue:

| Foglio | Mappale | Categoria   | Classe | Superficie | R.D.E.  | R.A.E. |
|--------|---------|-------------|--------|------------|---------|--------|
| 9      | 4580    | Sem.Irr.arb | Cl. 2  | 00 15 90   | € 14,37 | € 9,44 |
| 9      | 5351    | Sem.Irr.arb | Cl. 2  | 00 00 32   | € 0.29  | € 0.19 |
| 9      | 5353    | Sem.Irr.arb | Cl. 2  | 00 02 06   | € 1,86  | € 1,22 |

Considerato che quest'area è stata inserita nel piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni e delle proprietà comunali con deliberazione n° 139 della Giunta Comunale in data 17/12/2020 ed inserita quale allegato al Bilancio di previsione 2021-2023 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 23/02/2021. Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale di rettifica della scheda del piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni e delle proprietà comunali approvato con deliberazione n° 139 della Giunta Comunale per mero errore materiale.

Al fine di adempiere all'incarico ho provveduto ad una ricognizione in sito delle aree in parola, e alla verifica della loro destinazione patrimoniale, catastale ed urbanistica.-

### 1) Ubicazione e stato di conservazione dell' immobile.

Le aree in interesse, di cui alla presente stima, sono composte dei mappali meglio individuati al N.C.T. al FG. 9 mapp. 5353, 5351 e parte di area da stralciare dal mappale n° 4580 che attualmente è composto da strada di viabilità comunale (via Galvani e via Spallanzani), marciapiedi, parcheggio ed aiuole che lo delimitano, ed è pervenuto al patrimonio comunale in forza dell'Atto rogato dal notaio Jean Pierre Farhat in Bergamo, in data 17.09.2002, Rep. n° 140961, in esecuzione della Convenzione urbanistica in data 03.11.1995, n° 121674 del notaio C. Leidi e relativa al P.L. "Citterio G. S.p.A.".-

Il parcheggio, che è ricompreso parte nella superficie del mappale 4580 e ricomprende i mappali 5351 e 5353, è identificato in dettaglio con la lettera "B" degli elaborati di cui al citato Piano Attuativo, in particolare all'Allegato 3 – Planimetria con standard urbanistici, allegato alla presente stima.-

Ad oggi l'area si presenta come un parcheggio che conta ventinove posti auto e relativa area di manovra, con aiuole che lo delimitano, alle quali l'Amministrazione Comunale garantisce la manutenzione del verde. Prospiciente l'area vi è una cabina ENEL, che ha accesso dalla via Spallanzani o da detta area a parcheggio. All'interno dell'area sono presenti tre punti luce della pubblica illuminazione gestiti dalla stessa Amministrazione Comunale.

Si tenga in considerazione che i mappali 5351 e 5353 garantiscono attualmente l'accesso dalla pubblica via alle aree contraddistinte dai mappali 4415 e 5354, accesso che dovrà comunque essere garantito anche successivamente alla vendita.

Dalla planimetria allegata alla convenzione di lottizzazione l'area è di mq. 1.207,00, e decurtata l'area per garantire l'accesso alla cabina Enel presente, l'area oggetto della presente perizia, che potrà essere alienata, è pari a 1.200,00 mq.

## 2) Destinazione Urbanistica.

Il vigente Piano di Governo del territorio, adottato con deliberazione di consiglio comunale n. 14 del 15/04/2011, approvato dal Consiglio Comunale in data 12/09/2011 con deliberazione n. 23 pubblicato sul B.U.R.L. in data 04/04/2012;

La successiva Variante n°1 al Piano di Governo del territorio, approvata con Delibera di Consiglio Comunale nr.18 del 26/04/2017 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 05/07/2017 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 27 del 05/07/2017;

La Variante n. 2 al Piano di Governo del Territorio (Variante Puntuale), adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 18/02/2019, con avviso di adozione pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 12 del 20/03/2019, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 17/06/2019 con avviso di approvazione pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n.39 del 25/09/2019;

La rettifica cartografica al Piano di Governo del Territorio, approvata con delibera di Consiglio Comunale n.08 del 18/02/2019 pubblicata sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n.14 del 03/04/2019;

individuano l'area in oggetto come segue: **Servizi esistenti – Attrezzature, Parcheggi e Verde Pubblico**; inoltre l'area ricade in classe 2.2a - aree di fattibilità con modeste limitazioni e problematiche di tipo idrogeologico ed in una minima parte in classe 3.3b - aree di fattibilità con consistenti limitazioni e problematiche di tipo idrogeologico ;

## 3) Confini e descrizione dei beni oggetto di acquisizione.

L'area da stralciare dal mappale 4580 confina (in un sol corpo) come segue:

-A Nord con il mappale 3277 e 3279;

-A Ovest con il mappale 4579;

-A Sud con il mappale 4415;

-A Est con i mappali 5352 e 5354;

**4) Criteri adottati nella stima.** Ai fini della corrente valutazione economica, ho tenuto conto dello stato fisico del bene, sia per quanto concerne la superficie complessiva che per quanto vi si ritrova soprasuolo. Ho considerato inoltre la sua destinazione urbanistica. Pertanto ho ritenuto opportuno e conveniente utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo per beni di egual natura e nella fattispecie ai relativi correnti valori commerciali di libero mercato nel Comune di Albano Sant'Alessandro, assumendo come valore di riferimento quello di monetizzazione di aree a standard definito dall'Amministrazione Comunale con deliberazione n° 38 del 22/04/2016, determinato in **Euro 100,00 / mq**

## 5) Valore venale della proprietà'.

Il valore complessivo dell'area viene stimato, in assenza di un rilievo puntuale ad hoc, sulla scorta delle indicazioni desunte nell'allegato al sopra citato Piano Attuativo denominato "Citterio G. S.p.A." in particolare all'Allegato 3 – Planimetria con standard urbanistici lettera "B", nel seguente modo:

Area da stralciare dal mappale 4580, mapp. 5353 e mapp. 5351:

superficie totale 1.200,00 mq x € 100,00 / mq = Euro 120.000,00

## **CONCLUSIONI**

In relazione a quanto sopra esposto si ritiene equo attribuire agli immobili oggetto della presente il valore complessivo di € 120.000,00, determinati a corpo e non a misura, e riferiti allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

In particolare rimarranno a carico dell'acquirente tutte le spese derivanti ed accessorie, frazionamento del map. 4580, variazioni catastali ed altre spese tecniche, le spese notarili, le imposte a qualsiasi titolo, e i bolli. Saranno inoltre a carico dell'acquirente le spese per lo scollegamento dell'alimentazione dell'illuminazione pubblica dei 3 pali di illuminazione che resteranno all'interno dell'area oggetto di alienazione.

*Allegati:*

*documentazione fotografica.*

*estratto di P.G.T.*

*estratto di mappa catastale*

*estratto planimetria di lottizzazione*

Albano Sant'Alessandro, lì 23/03/2021

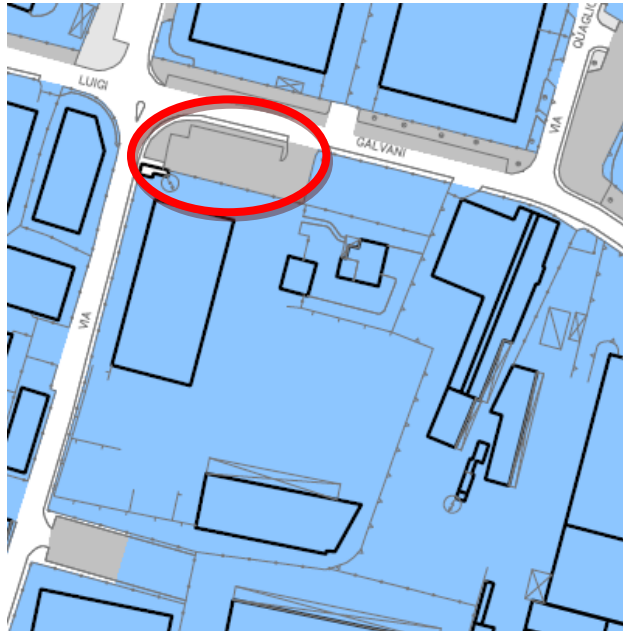
---

ing. Fabio MARCHESI

FOTO



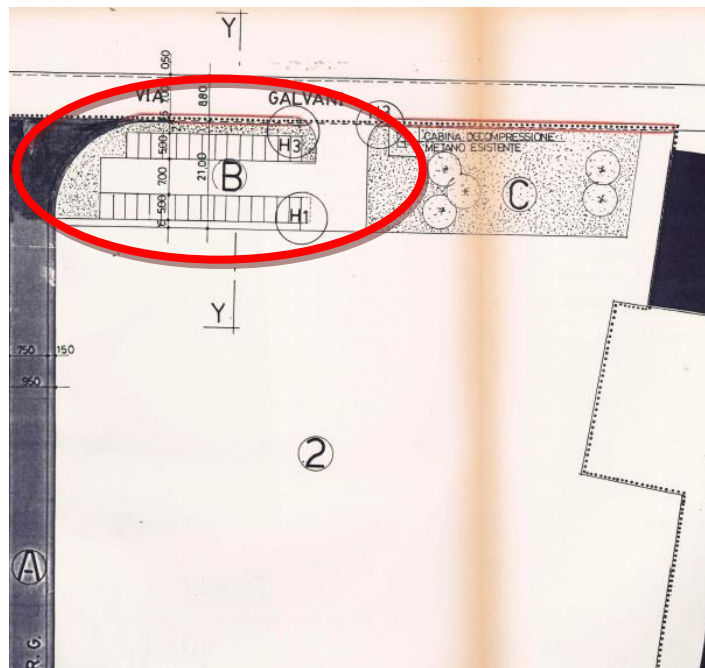
Estratto P.G.T.



Allegato 1: estratto P.G.T.



Allegato 2: estratto mappa



| SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE |                                   |                        |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| <del>A</del>                  | <del>nuova strada in P.R.G.</del> | <del>mq 2.989,00</del> |
| B                             | parcheggio                        | mq 1.207,00            |
| C                             | verde pubblico                    | mq 1.094,00            |
| D                             | parcheggio                        | mq 1.110,00            |
| E                             | verde pubblico                    | mq 1.041,00            |
| totale                        |                                   | mq 7.441,00            |

Allegato 3: estratto piano di lottizzazione