



COMUNE DI PUMENENGO

PROVINCIA DI BERGAMO

c.a.p. 24050 - Piazza Castello Barbò, n. 2
Tel. 0363/994021 - Fax 0363994439
Cod. Fisc. 83001610167 - P.Iva 01005590169
PEC info@cert.comune.pumenengo.bg.it
PEC comunepumenengo@pec.it



UFFICIO TECNICO

prot. n. 3939/2014

AL SINDACO E ALLA GIUNTA MUNICIPALE

SEDE

OGGETTO: Relazione in merito alla determinazione del valore di mercato di due appezzamenti di terreno, posti in Via Salvo d'Acquisto e in Via Primo Maggio.

Il Sottoscritto arch. Marco Trabucchi, quale Tecnico Comunale incaricato, nell'ambito delle prestazioni di mia competenza su richiesta dell'Amministrazione Comunale di valutare alla data odierna il più probabile valore di mercato di due appezzamenti di terreno posti in Via Salvo d'Acquisto e in Via Primo Maggio, relaziona quanto segue:

PREMESSE

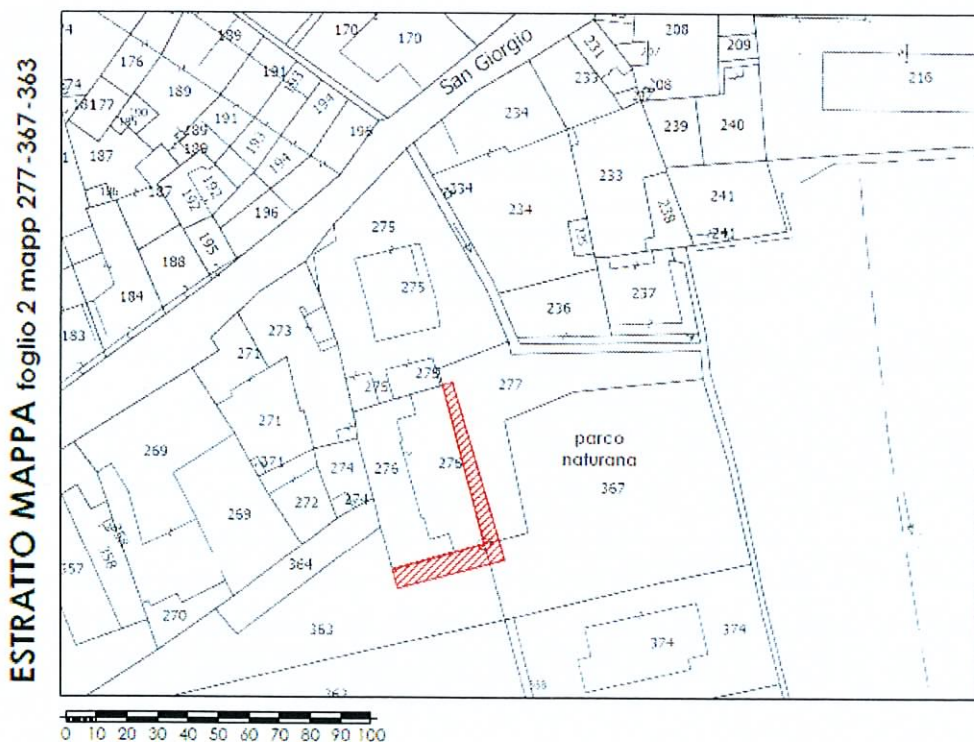
APPEZZAMENTO DI TERRENO - Via Salvo d'Acquisto

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

Il terreno oggetto della presente valutazione è ubicato in via Salvo d'Acquisto in prossimità del centro storico ed agli impianti sportivi in una area residenziale urbanizzata. Possiede configurazione regolare a forma di L costituita da due rettangoli.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L' appezzamento di terreno, risulta identificato nel NCT, al foglio 2, con le seguenti particelle: 277-367-363.

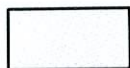
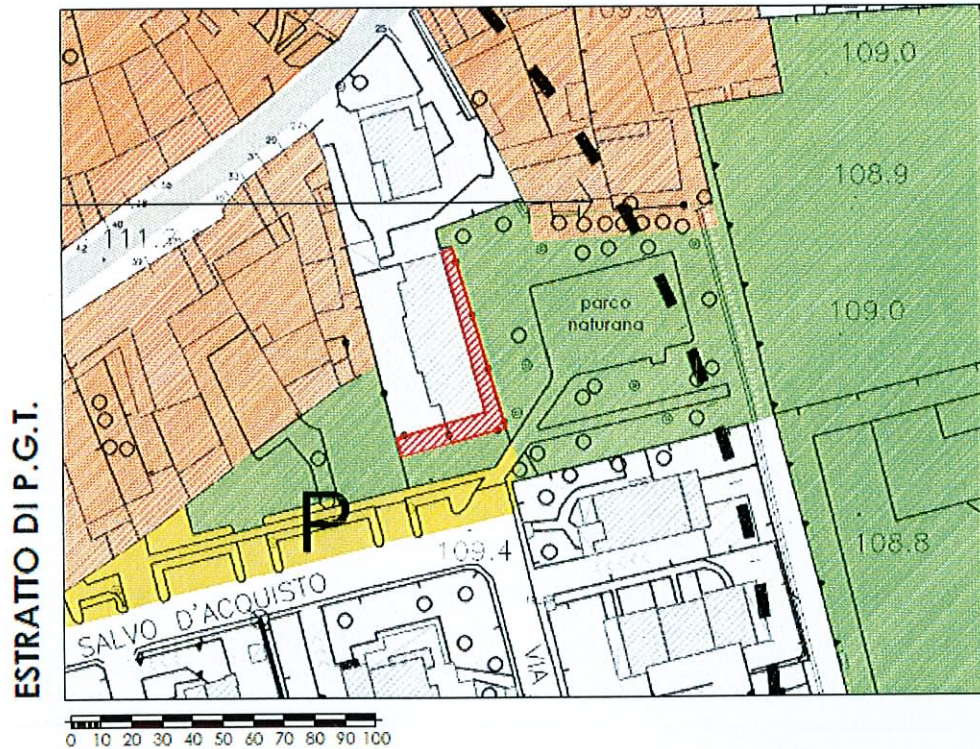


NORME DI P.G.T.

L'appezzamento di terreno in esame ricade secondo il P.D.R. del P.G.T. in ambito residenziale denominato B1- AMBITO CONSOLIDATO, normato dall'art. 19 delle N.T.A.

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto e con alcuni lotti liberi di completamento. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, le nuove costruzioni, oltre ad ampliamenti nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- indice di densità fondiaria: 1,50 mc/mq.
 - altezza max: 7,50 mt.
 - distanza dalle strade: 5,00 mt., fatto salvo il mantenimento di allineamenti preesistenti.
 - distanza dai confini di proprietà: 5,00 mt., oppure zero nel caso di edificio in aderenza al confine.
 - distacchi tra i fabbricati: 10,00 mt. minimo tra pareti finestrate fronteggianti.
- Sono ammesse le destinazioni del gruppo residenziale e terziario.



B1 AMBITO CONSOLIDATO

Art.19 - N.T.a del P.d.R.

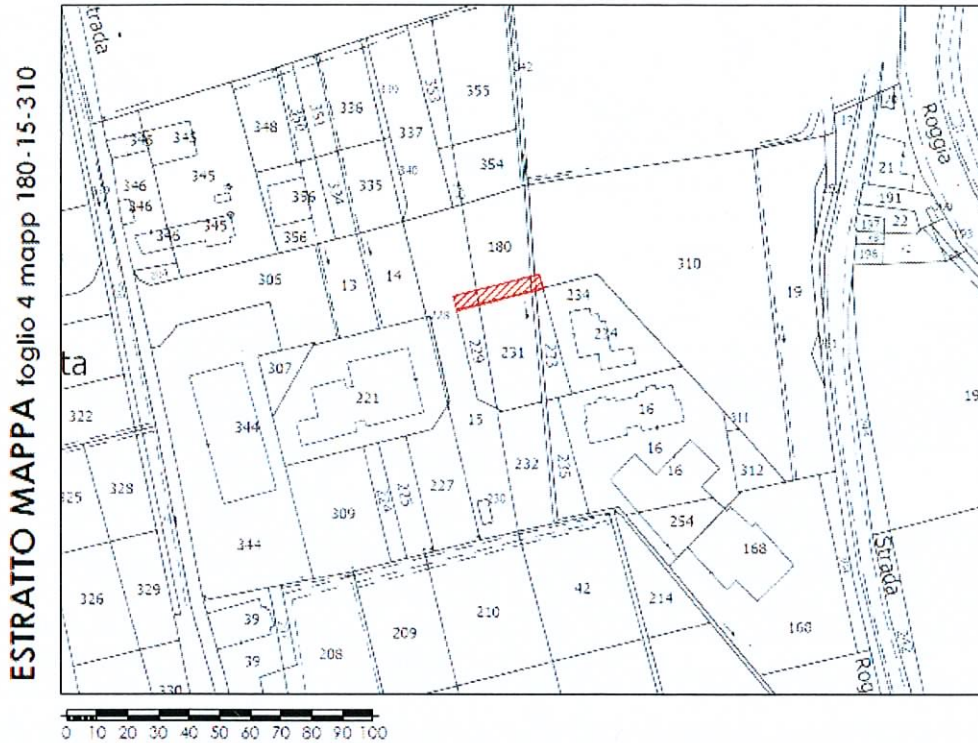
APPEZZAMENTO DI TERRENO – Via Primo Maggio

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

Il terreno oggetto della presente valutazione è ubicato in Via Primo Maggio in prossimità del cimitero ed agli impianti sportivi in una area artigianale urbanizzata. Possiede configurazione regolare a forma rettangolare.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L' appezzamento di terreno, risulta identificato nel NCT, al foglio 4, con le seguenti particelle: 180-15-310.



NORME DI P.G.T.

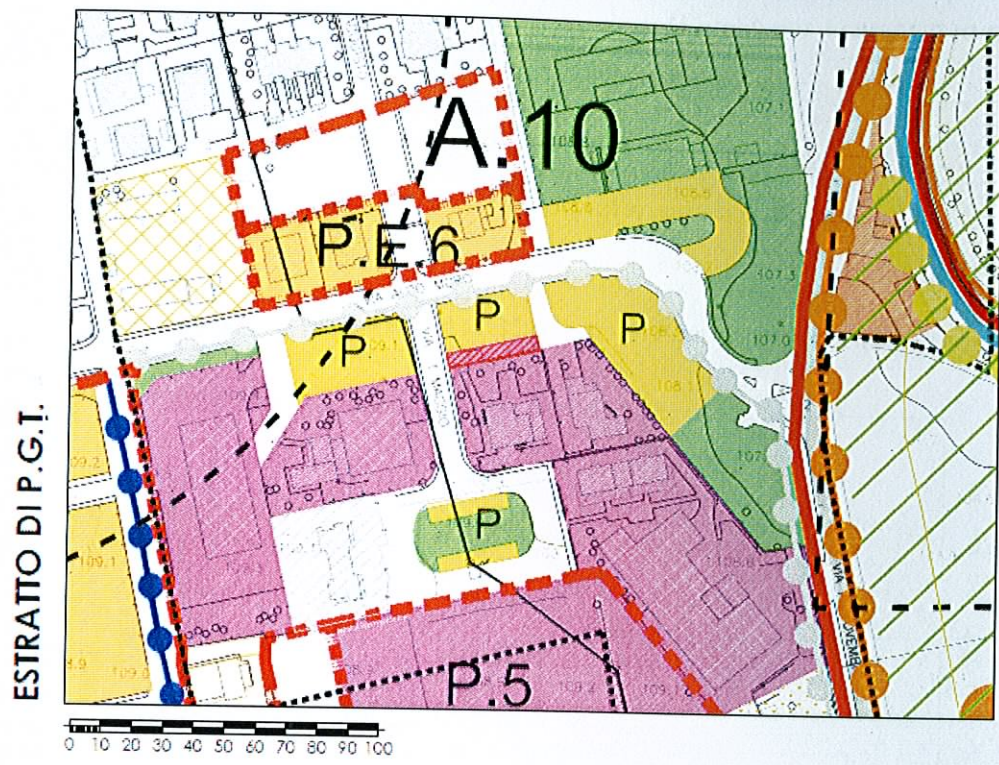
L'appezzamento di terreno in esame ricade secondo il P.D.R. del P.G.T. in ambito artigianale denominato D3 - AMBITO ARTIGIANALE CONSOLIDATO, normato dall'art. 25 delle N.T.A.

E' un ambito di piano degli insediamenti produttivi formato ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/1971 e approvato da oltre venti anni, le cui opere di urbanizzazione sono state realizzate dal Comune.

La prescrizioni specifiche di interventi per eventuali ampliamenti e sopralzi e per le nuove costruzioni sono:

- Indice di copertura: 60% del lotto;
- Altezza massima: 8,00 mt.
- Distanza dalle strade: 7,50 mt. salvo diverse prescrizioni del P.d.Regole
- Distanza dai confini: 5,00 mt.
- Distacco tra edifici: 10,00 mt.
- Parcheggio inerente alla nuova costruzione > 1 mq/10 mc.

E' ammessa la destinazione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita.



D3 AMBITO ARTIGIANALE CONSOLIDATO

Art.25 - N.ta del P.d.R.

INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO

Da indagini di mercato effettuate nell'ambito della zona e nei comuni limitrofi riguardanti terreni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto della presente valutazione, vengono attribuiti i seguenti valori unitari

	valore min. €/mq	valore max. €/mq
aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	115,00	155,00
aree edificabili urbanizzate a destinazione artigianale	90,00	110,00

Viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, delle destinazioni d'uso e dei valori di mercato di aree presenti nell'intorno di recente commercializzazione e operando opportuni adeguamenti di riferimento, si può presumibilmente affermare che l'equo valore medio unitario alla data odierna attribuibile agli appezzamenti di terreno è:

- APPEZZAMENTO DI TERRENO – Via Salvo d'Acquisto
(area edificabile urbanizzata a destinazione residenziale) €/mq 135,00

- APPEZZAMENTO DI TERRENO – Via Primo Maggio
(area edificabile urbanizzata a destinazione artigianale) €/mq 100,00

VALUTAZIONE

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime, pertanto, il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire ai terreni edificabili, risultano pari a

- **APPEZZAMENTO DI TERRENO – Via Salvo d'Acquisto**
mq 120,00 x €/mq 135,00 = 16.200,00 €
- **APPEZZAMENTO DI TERRENO – Via Primo Maggio**
mq 150,00 x €/mq 100,00 = 15.000,00 €

Pumenengo 16.10.2014

IL TECNICO COMUNALE INCARICATO
Arch. Marco Trabudeti

