

MARIA ALBORGHETTI architetto
Brescia – via Redipuglia 7
cell.339 4453056
e-mail : archmaria@libero.it

Brescia 20 maggio 2021

liquidatore dott. Mantovani

OGGETTO: RICONFERMA dei valori di STIMA di massima del più probabile
valore di mercato terreno in via Privata Beretta n. 7 – Medolago (Bg)

Io sottoscritta Arch. Maria Alborghetti , con studio in Brescia , via Redipuglia 7 , iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 800, iscritta all' albo dei periti del Tribunale di Brescia al n. 351 in riferimento alla relazione di stima sommaria eseguita nel gennaio 2021 come da incarico conferitomi dal dott. Mantovani , liquidatore società Comas spa- acciai speciali al fine di eseguire la stima sommaria del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare ad uso industriale ed area edificabile posto in Comune di Medolago (Bg) via Privata Beretta n. 7 ; riconfermo l' importo già valutato in quanto il mercato immobiliare relativamente ad edifici produttivi è in calo in un momento di scarsa richiesta e di generalizzata presenza di immobili ad uso produttivo inutilizzati e/o in vendita.

Riporto una sintesi di quanto già inserito in perizia.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono catastalmente identificati come segue:

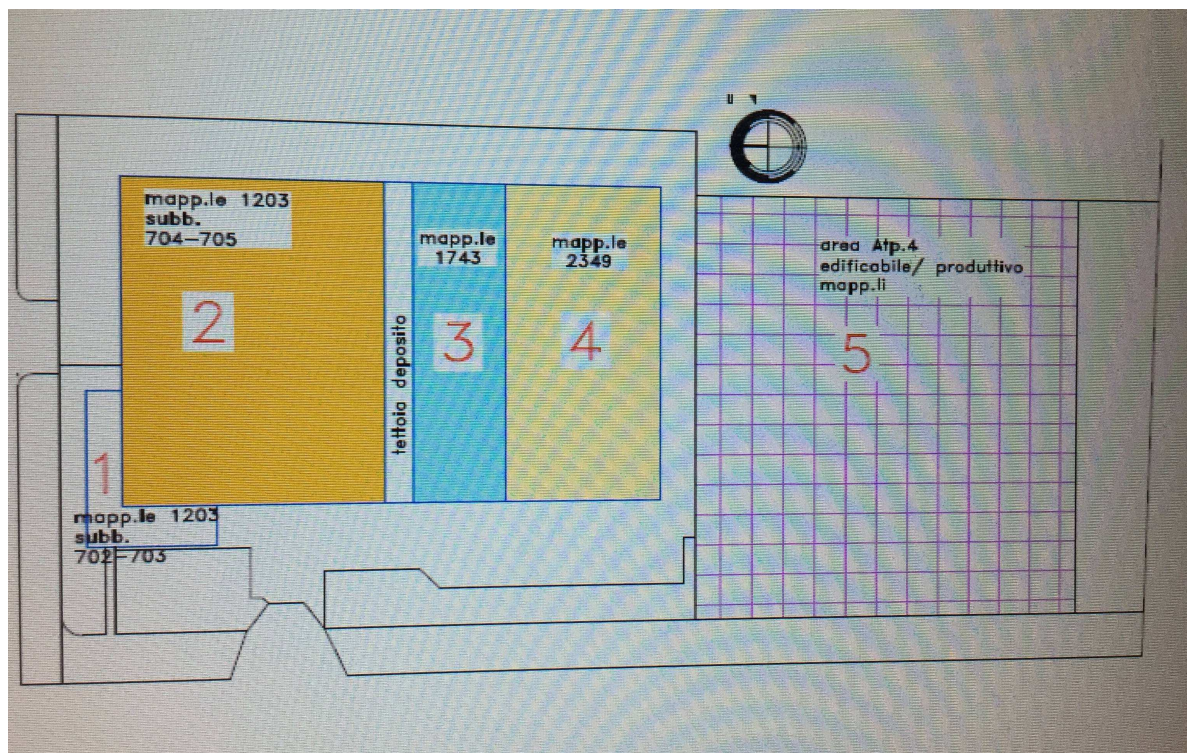
Comune censuario di Medolago (Bg), NCEU

CATASTO TERRENI

FOGLIO 9

- mappale n.1169 Semin. Arbor. – Ha 0.32.75 R.D. € . 23,68 R.A. € 24,53
- mappale n. 2513 Semin. Arbor. – Ha 0.30.70 R.D. € .22,20 R.A. € 24,53
- mappale n. 2515 Semin. Arbor. – Ha 0.01.10 R.D. € 0,80 R.A. € 0.82
- mappale n. 1756 Semin. Arbor. – Ha 0.45.01 R.D.€ .26,73 R.A. € 31,38

DESCRIZIONE



Il complesso edilizio è ad uso industriale ed è composto da tre capannoni industriali (mappali 1203-1743 e 2349) una palazzina uffici ed alloggio del custode, un appezzamento di **terreno in parte edificabile** ad uso industriale produttivo **ed in parte agricola** .

Trattasi di area in parte edificabile ed in parte agricola. In particolare è edificabile una porzione dei mappali nn. 1576-1169-2513.-2515. L' area è delimitata dal vigente PGT come Atp 4 con superficie territoriale di mq 6460,19 ed una superficie lorda di piano definita di mq 5168,15 . si allega di seguito la scheda tecnica come da PGT vigente.

Le rimanti porzioni di mappali sono attualmente agricole.

Superficie lorda dell' area mq 10956 di cui mq 6460,19 edificabili per mq 5168,15

L' area indicata con il n. 5 nello schema sopra riportato viene indicata dal vigente PGT del Comune di Medolago come “ Atp 4” .

Ambito con normativa specifica come indicato nell' estratto dal PGT di seguito riportato

Per una superficie di mq 6.460,19 di St (superficie territoriale)

Sono consentiti mq 5.168,15 mq di SLP (superficie lorda di pavimento)

Rapporto di copertura 40% della superficie territoriale

Superficie a parcheggi pubblici da reperire nell' area mq 516,82

Superficie parcheggi pubblici non localizzati nell' area mq 516,82

E' prevista la cessione del 32% della St (superficie territoriale) per concorrere all' attuazione della fascia a verde attrezzato sulla via Torre prevista dal PdS (piano dei servizi) e la formazione di parcheggio di via Beretta.

E' attualmente prevista la compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nell' attuale fase del mercato immobiliare, dopo **un importante ribasso** dei prezzi avvenuto negli anni precedenti, si assiste ad un assestamento dei prezzi medi.

- Considerato l' attuale andamento del mercato immobiliare;
- -considerato che l' area è in parte agricola;
- Considerato che è prevista la cessione di porzione di area al comune;
- Visto il listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Bergamo;
- Visti i valori della banca dati quotazioni immobiliari dell' agenzia del territorio , indici OMI ;
- Fatti i debiti e prudenziali raffronti con immobili simili posti in zona;
- Considerato l' andamento del mercato immobiliare ;

Superficie lorda dell' area mq 10956 di cui mq 6460,19 edificabili per mq 5168,15

Area edificabile € /mq 50.00 x mq 6460 = € . 323.000,00

PERTANTO

VALORE TERRENO EDIFICABILE € . 323.000,00

Ho qui descritto le caratteristiche degli immobili indicati e determinato il più probabile valore di mercato, confidando di aver risposto esaurientemente, con professionalità e chiarezza al quesito postomi.

IL TECNICO

Arch. Maria Alborghetti

