



ARCHITETTI MONTI ASSOCIATI

## TRIBUNALE di BERGAMO

Proc. Esec.n° R.E.300/2016  
G.E. dr.ssa Angela Randazzo

Promossa da

Intervenuto

Esecutata

### AGGIORNAMENTO dalla RELAZIONE di STIMA 24.04.17 Limitatamente all'area edifi. in Verdellino di propr. della Ditta Esecutata

Io sottoscritto **Dr.Arch.Osvaldo Monti**, lib.profess. in Bergamo via Monte Ortigara 4, con provv.15.07.16, sono stato nominato Estimatore per l'intestata Procedura e che dopo gli accertamenti e rilievi di rito ho steso Relazione 24.04.2017 agli atti della Procedura.

La predetta Relazione di Stima riguardava immobili vari ed in particolare l'area edificabile in Verdellino di propr. dell'Esecutata

L'ill.mo G.E. dr.ssa Angela Randazzo con provv.20.01.22 ha disposto di aggiornare la perizia di stima 24.04.17 relativa a beni immobili di più soggetti e, per il caso in esame, **limitata alla sola area edificabile di propr. della Ditta Esecutata sita in Verdellino** e così censita:

Dalle visure catastali che richiamo (**Doc.B/3, Perizia 24.04.17**), è individuata al Catasto Terreni:

- fg.9,	mp. 236,	Semin Irrig,	cl.2,	are 64.50,	R.D. € 41,64 – R.A. € 54,96
- fg.9,	mp. 238,	Semin Irrig,	cl.2,	are 49.00,	R.D. € 29,10 – R.A. € 41,76
- fg.9,	mp. 239,	Semin Irrig,	cl.2,	are 1.02.05,	R.D. € 60,61 – R.A. € 86,96
- fg.9,	mp.1606,	Semin Irrig,	cl.2,	are 02.50,	R.D. € 1,48 – R.A. € 2,13
- fg.9,	mp.1879,	Semin Irrig,	cl.2,	are 90,	R.D. € 0,58 – R.A. € 0,77
- fg.9,	mp.3083,	Semin Irrig,	cl.1,	are 08.20,	R.D. € 6,35 – R.A. € 7,41

**e della superf. compl. catastale di mq 22.715,00 ed indicata nel PGT in mq 25.146,00.**

**Coerenze**, da nord ruotando in senso orario: mp.2281 (via Degli Oleandri), mp.2283, mp.2931, mp.2831, mp.2789, mp.2791, mp.1613 e 1605 (corso Africa), mp.1878, mp.199 e mp.2796.

**arch.Osvaldo Monti**      **arch. Isabella Monti**  
24121 Bergamo – via Monte Ortigara 4 – Tel.035.242225 – P.IVA 04131120166  
segreteria@architettimontiasociati.it  
osvaldo.monti@archiworldpec.it – isabella.monti@archiworldpec.it  
www.architettimontiasociati.it



**Va premesso:**

- richiamo il contenuto della Relazione di Stima 24.04.17 agli atti ed ovviamente salvo quanto qui integrato e/o rettificato;
- CDU – Certif. Destin. Urbanistica 24/01/2017 (all.1) che, come descritto nella predetta Relazione, lasciava tante perplessità sul P.A. ed in particolare per le consistenze, tipologie e destinazione della prevista edificazione sull'area in esame;
- CDU – Certif. Destin. Urbanistica 08/06/2021 (all.2, 2/1, 2/2) prevedente le nuove possibilità edificatorie a seguito della var.n°3 al PGT approvata dal C.C. n°28 del 18.09.20 che per l'area in esame prevede insediamenti di cui agli usi Uf (abitazioni, case dello studente, convitti, resid. protette ecc.) nonché Uga2 (medie strutture di vendita tra 150 e 1.500mq di superf.di vendita);
- Lettera arch.Monti del 30.12.2021 indirizzata al Com.di Verdellino (all.3, 3/1, 3/2) con richiesta di chiarimenti in ordine alla “Slp di competenza dell'area” e della “Slp in atterraggio” e se queste Slp possono essere destinate per intero ad uso commerciale.

Con successiva nota 15.05.19 il Comune ha indicato un imprecisato diritto edificatorio di Slp mq 5.680 ed Slp in atterraggio di mq 1.443.

**Osservo: siccome la risposta l'ho ritenuta non esaustiva come segnalato al Comune, ha fatto poi seguito la lettera 10.06.19 del Comune di Verdellino nella quale il Comune stabilisce il valore delle Slp in Atterraggio in € 300/mq.**

**Siccome dallo scrivente non ritenuta esaustiva la nuova risposta sulla destinazione dei suoli ha fatto poi seguito la lettera 18.01.22 del Comune (all.4) precisando che consente insediamenti Uf – residenza ed Uga2 – medie strutture di vendita con attrezzature di interesse sociale e precisando nel contempo che non vi sono indicate tra loro le percentuali.**

- Nella risposta con PEC 18.01.2022 il Com.di Verdellino vi compiega lo stralcio delle NTA (all.4/1) ed anche la Delibera n.124 della G.M. del 17.11.21 relativa alla determina valore base di diritto edific.per consumo su area a funzione commerciale **di vendita in €210/mq di Slp;**



Osservo: siccome la risposta l'ho ritenuta non esaustiva, con mia lettera 21.02.2022 (all.5) ho richiesto ulteriori chiarimenti soprattutto per l'utilizzo del suolo ad uso esclusivo commerciale per la prevista Slp di mq 7.122 (diritto edif.Slp mq 5.679 + in atterraggio Slp mq 1.443);

- Risposta del Com.di Verdellino con PEC 17.03.2022 (all.6) che *...conferma che le medesime non prevedono % riguardanti le diverse destinazioni, gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dall'art.4 Piano delle Regole...*

Osservo: mio malgrado con PEC 18.03.22 ho segnalato al Comune la non esaustività della risposta 17.03.22 e ne ho richiesto l'integrazione a chiarimento.

- Risposta del Com.di Verdellino con PEC 21.04.2022 (all.7) che richiamo anche per evitare una superflua ripetizione che attesta *...con successiva nota 17.03.22, si confermava l'assenza di percentuali riguardanti le diverse destinazioni, non essendo previste dalle norme di Piano...*

In concreto e per quanto mi compete ritengo, salvo prova contraria, che sull'area in esame si possano edificare per diritto edificatorio anche solo strutture a destinazione commerciale

**di compl. Slp mq 7.123 oltre alla Slp in atterraggio di mq 1.443.**

- Progetto arch.Veronesi 15.07.21 (all.8) su incarico del potenziale Aggiudicatario che prevede per l'area in esame la costruzione di una struttura commerciale di Slp mq 1.500 ed una Slp di mq 8.300 a destinazione socio-assistenziale e così per una Slp compless. di mq 9.800, tra l'altro di gran lunga superiore alla Slp di mq 7.122 prevista dalla Var.3 del PGT.

Osservo: la suddetta scelta progettuale la ritengo soggettiva del potenziale Aggiudicatario.

Viste le vigenti norme di PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi, nulla vieta ad un altro potenziale Aggiudicatario di predisporre un nuovo "progetto di P.A." per edificare sull'area 4 edifici a destin. solo commerciale come al qui unito schizzo (doc.1) che ritengo percorribile dalla recente Sentenza del Consiglio di Stato che ha respinto le Sentenze Regionali e dei TAR.

Il tutto ovviamente salvo approvazione della P.A. di Verdellino.



**Criteri di Stima**

Per l'incombenza in oggetto ritengo adottare la stima sintetica che tiene conto dei soli diritti edificatori che competono all'area in esame e che tengono conto:

fattori positivi: la viabilità primaria e locale, il vasto e pregevole contesto prossimo al centro abitato, la vicinanza a strutture sportive ecc.

fattori negativi: l'assoggettamento ad un Piano Attuativo prescritto dal PGT, l'esistenza di irregolarità edilizie con la costruzione di baracche varie (da demolire) ed anche nelle recinzioni da assoggettare a SCIA in Sanatoria.

È altresì risaputo che gli Imprenditori e/o Immobiliaristi del settore nella stesa del loro budget attribuiscono all'area una incidenza del 15-20% rispetto al prezzo di vendita di abitazioni e spazi commerciali nuovi che ho desunto dai prezziari Fimaa e Casa & terreni qui allegati in stralcio (doc.2) dal cui raffronto tra i prezzi 2016 / 2021 vi è stata una decrescita media di ca 10%.

Lo stesso dicasi per i diritti edificatori in atterraggi che nel 2013 il Com.di Verdellino li aveva valutati in € 300/mq di Slp ed ora, con Delibera G.M. 17.11.21 li ha ridotti ad € 210/mq di Slp.

Allo stato ritengo, prudenzialmente, che l'incidenza dell'area sull'edificato incida al 10%.

**Stima dell'area all'attualità**

Ritengo opportuno procedere come segue:

**1^ Soluzione – in base ai prezzi di mercato**

Med. € 1.500/mq x coeff.10% = € 150/mq	
Slp diritti edific. mq 5.680 x € 150/mq =	€ 852.000
- deprezz.stasi del mercato -30% e arr.=	€ - 255.600
	€ 596.400
- ulteriore deprezz.x P.A.-15% e arr.	€ - 89.400
- SCIA in sanatoria x difformità acc.	
e costo per demolizione baracche e arr.	€ - 7.000
	netto € 500.000
per agg. a base d'Asta -20%	€ - 100.000
	<b>netto 1^ soluzione € 400.000</b>



**2^ Soluzione – in base tariffa SIp in atterraggio**

mq 5.680 x € 210/mq =	€ 1.192.800
- deprezz.stasi del mercato -30% e arr.=	€ - 357.800
	€ 835.000
- ulteriore deprezz.x P.A.- 15% e arr.	€ - 125.000
- SCIA in sanatoria x difformità acc. e costo per demolizione baracche e arr.	€ - 7.000
netto	€ 703.000
per agg. a base d'Asta -20% arr.	€ 143.000
<b>netto 2^ soluzione</b>	<b>€ 560.000</b>

**3^ Soluzione – considerato come semplice terreno agricolo**

mq 25.146 x € 12/mq = arr. **€ 300.000**

**le 3 soluzioni, mediamente € 420.000**

**Considerazioni e conclusioni**

Alle predette stime, posso affermare che per l'area in esame non vi è alcun interesse come lo riprovano le 6 Aste andate deserte.

Risulterebbe che vi è stata un'aggiudicazione in favore di società Svizzera ad un valore pressochè pari a quanto sopra stimato ma poi annullata con Ordinanza 03.02.22.

È altresì risaputo che per le vigenti Norme l'Esecutata deve "spogliarsi" dell'immobile e pertanto, non si potrà far altro che accettare quanto verrà offerto in sede d'Asta sulla base della nuova stima.

Bergamo, li 22.06.2022

**Il Perito Estimatore  
( Arch. Osvaldo Monti )**



Allegati: come sopra.

