



**COMUNE DI
AZZANO SAN PAOLO**
PROVINCIA DI BERGAMO

Piazza IV Novembre, n. 23 - C.A.P. 24052 Cod. Fisc. - Partita IVA 00681530168
<http://comuneazzanosanpaolo.gov.it>
e-mail: settore.servizitecnici@comuneazzanosanpaolo.gov.it

Settore Servizi Tecnici 035 - 53.22.90
Settore Affari Generali 035 - 53.22.83
Servizio Protocollo / URP 035 - 53.22.80
Settore Ragioneria 035 - 53.22.82
Settore Entrate 035 - 53.22.81
Settore Servizi alla Persona 035 - 53.22.84
Settore Istruz. Cultura Sport 035 - 53.22.89
Servizio Biblioteca 035 - 53.22.27
Settore Polizia Locale 035 - 53.22.88
Settore Servizi Demografici 035 - 53.22.87

Fax: 035 - 53.00.73

SETTORE SERVIZI TECNICI

Orario di ricevimento: Mattino: dal lunedì al venerdì ore 10.00 - 13.00 / Pomeriggio: Mercoledì ore 15.00 - 19.00

Comune di Azzano San Paolo (BG)

N° Prot. arrivo **0015102**

del **19-11-2014**

Cat. 1 Classe 7 Fasc. 3



Gen.ma Sig.ra

Arch. Simona Pergeffi

SINDACO

24052 AZZANO SAN PAOLO (BG)

Egr. Sig.

dott. Lucio De Luca

ASSESSORE SERVIZI FINANZIARI

24052 AZZANO SAN PAOLO (BG)

Egr. Sig.

dott. Adriano Culasso

SEGRETARIO C.LE / DIRET. GENERALE

24052 AZZANO SAN PAOLO (BG)

Spett.le

Settore Finanziario

Comune di Azzano San Paolo

Piazza IV Novembre, 23

24052 AZZANO SAN PAOLO (BG)

OGGETTO: RELAZIONE FINALIZZATA ALLA STIMA PRELIMINARE DEI TERRENI INTERNI AL P.I.P. SITO IN COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO (BG) CATASTALMENTE IDENTIFICATI AL NTC AL FG.9 PARTICELLE 3866 e 3863.

IDENTIFICAZIONE E PROVENIENZA

Localizzazione:

Le aree interessate dalla presente relazione di stima sono situate in Comune di Azzano San Paolo (BG) poste all'interno dell'area denominata a P.I.P. dallo strumento urbanistico vigente.

L'area in oggetto è individuabile in località P.I.P. all'incrocio tra la via Lombardia e la S.P. 116 (Via del Cucco).



Confini:

Le aree confinanti, partendo da nord e procedendo in senso orario sono: mappale 3865 e 3390; fosso irriguo (lungo la S.P. 116), mappale 3867 (viale Lombardia), mappali: 4058, 3177, 3176.

Identificativi catastali:

Le aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Azzano San Paolo vengono identificate catastalmente come di seguito riportato:

- Fg. 9 mappale: 3866, Qualità: sem. irriguo arboreo, Classe: 1, superficie: 10100,00 mq., R.D.: 75,64, R.A.: 83,46;
- Fg. 9 mappale: 3863, Qualità: incolto ster., superficie: 570,00 mq., R.D.: 0, R.A.: 0;

Proprietà:

Le aree in oggetto sono di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Azzano San Paolo

SCOPO DELLA STIMA

La presente stima è volta alla determinazione del più probabile valore di mercato delle aree di cui in premessa e finalizzata all'inserimento delle aree nel piano di alienazione degli immobili comunali ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel merito della destinazione urbanistica è opportuno chiarire che il comune di Azzano San Paolo è dotato di Piano del Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 23.02.2010 ed in attuazione dell'art. 58 della Legge 133/2008, nonché in attuazione dei disposti dell'art. 95 della L.R. 12/2005 e della DgR Lombardia 25 Luglio 2012 n. IX/3836, si definirà in sede consiliare tramite l'inserimento delle aree in questione nel Piano delle Alienazioni una variante allo strumento urbanistico comunale (P.G.T.) per come segue:

P.G.T.	Destinazione Attuale	Destinazione in applicazione art. 58 comma 2 - Legge 133/2008 - Art. 95 L.R. n. 15/20005
Piano delle Regole	Tavola 3 - Verde Pubblico – Tavola 1 - Tessuti Insediativi Prevalentemente Produttivi	Tavola 3 - Tessuti Insediamenti Prevalentemente Produttivi confermati e di completamento – Art. 38 N.T.A. Tavola 1 - Tessuti Insediativi Prevalentemente Produttivi
Piano dei Servizi	Tavola 3 - Standard di Interesse Generale	Zona Edificata senza specifica campitura
Documento di Piano	Ambiti Prevalentemente Produttivi – Tav. 4	Ambiti Prevalentemente Produttivi – Tav. 4

Vincoli ambientali

L'immobile non ricade in zona di vincolo ambientale ai sensi del D. lgs. n. 42 del 2004.

RELAZIONE DESCRITTIVA E SVILUPPO FUTURO DEL COMPENDIO

L'area oggetto di alienazione si trova attualmente all'interno di un complesso produttivo di notevole interesse commerciale e rappresentativa di questa situazione è sia la vicinanza all'aeroporto di Orio al Serio oltre che la viabilità di primario interesse che lambisce di fatto l'intero compendio produttivo di Azzano San Paolo, permettendo un facile ed agevole collegamento con tutte le principali arterie di trasporto provinciale.

L'alienazione dell'area in questione comporterà la localizzazione su altra area dell'attuale affittuario del terreno ed ovvero la Società P.H.B. "Polisportiva Onlus" che opera nel campo del Comitato Italiano Paraolimpico e troverà la sua nuova collocazione nell'ambito dell'avviso di alienazione che dovrà essere bandito, condizione questa essenziale e prioritaria rispetto al riutilizzo effettiva dell'area ad attività produttiva.

Gli oneri di trasferimento dell'attività della P.H.B. Polisportiva Onlus saranno lasciati a carico dell'acquirente dei mappali oggetto di alienazione.

VALORIZZAZIONE DEL BENE AL FINE DELL'INSERIMENTO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI:

- A) Attuale valore ICI: 118,00 €/mq. – Delibera di G.C. n. 156 del 03/09/2014
- B) Valore di mercato banca dati delle quotazioni immobiliari edifici produttivi – Capannoni –
Fonte Agenzia delle Entrate
- Capannoni da € 510,00/mq a € 730,00/mq (Valore Medio = € 620/mq.
- C) Superficie Lorda di pavimento max assentibile sul lotto Art. 38 Piano delle Regole = 40%
superficie fondiaria.
C1 - Superficie Catastale Mappale n. 3866 = 10100 mq.
C2 - Superficie Catastale Mappale n. 3863 = 570,00 mq
S.L.P. Teorica su superficie catastale = 40% di C1 + C2 = mq. 4.268,00
S.L.P. su superficie reale valutata da aerofotogrammetria in mq. 7.500,00 = mq. 3.000
- 1) Valore dell'area calcolata su base aliquota ICI:
€ 118,00 x mq. 10.670,00 = € 1.259.060
- 2) Valore dell'area calcolata su base valore mq edificato:
€ 620,00 x mq. 3.000,00 = 1.860.000
- 3) Valore medio punti 1 e 2 = 1.559.530
- 4) Valore opere accessorie per delocalizzazione attività società PHB Polisportiva Bergamasca
= € 70.000,00

VALORE DI ALIENAZIONE AI FINI DELL'INSERIMENTO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI DELLA CESSIONE DEI MAPPALI N. 3866 E 3863:

€ 1.489.530,00 arrotondato ad € 1.490.000,00 (unmilionequattrocentonovantamila)

NOTE:

La presente valorizzazione è significativa ai fini di una prima determinazione del valore degli immobili in alienazione al fine del loro inserimento nel Piano delle Alienazioni stesso (art. 58 legge 133/2008).

La stessa dovrà essere opportunamente e più compiutamente stimata prima della sua effettiva alienazione.

Il Responsabile del Settore

Rossano Consoli

