

TRIBUNALE DI BERGAMO – SEZIONE DISTACCATA DI TREVIGLIO

PERIZIA GIURATA DI STIMA PARTICOLAREGGIATA

COMUNE DI INZAGO – PROVINCIA DI MILANO

VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI DA SOTTOPORRE A TASSAZIONE I.C.I.

per il periodo 1999 - 2004 e il valore minimo di mercato dall'anno 2005 in poi, ai sensi del D.Lgs. n. 504/92, redatta dall'**Arch. Giuseppe Scaravaggi**, libero professionista con studio di architettura ed urbanistica in Treviglio, Viale C. Battisti n. 8, iscritto al n. 40 dell'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo.

Incarico professionale con impegno di spesa n. 459 conferito in data 21 ottobre 2004 dall'Amministrazione Comunale di Inzago, nella persona del Responsabile dell'Area Entrate Dott.ssa Barbara Colombo, elettivamente domiciliata presso la sede municipale di Inzago, Via G. Piola n. 6.

RELAZIONE PERITALE

In evasione all'incarico conferito e a riscontro della richiesta formulata dall'Amministrazione Comunale di Inzago inerente i valori delle aree edificabili riferiti al quinquennio 1999-2004 e al prossimo anno 2005 in poi, il sottoscritto ha esaminato le tavole di azionamento e le Norme Tecniche di Attuazione allegati al precedente P.R.G. e alla vigente Variante Generale al Piano Regolatore adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 73 del 31.07.2000, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. VII/8334 del 08.03.2002 e approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con delibera n. 34 del 27.05.02, e ha raccolto gli elementi informativi necessari a individuare le caratteristiche edilizie, urbanistiche e qualitative.

Il sottoscritto ha poi proceduto alla costruzione dei valori storici e contemporanei avvalendosi anche della diretta conoscenza del territorio comunale di Inzago, allo scopo di fornire all'Ufficio dell'Area Entrate, uno strumento certo di riferimento al

periodo di imposta di che trattasi, con il reperimento dei valori guida.

Il criterio di valutazione peritale su cui è basato il giudizio di stima che il sottoscritto sta per esprimere, è fondato principalmente sugli elementi sottoelencati: la diretta conoscenza delle situazioni che animano il mercato immobiliare, la cognizione del territorio comunale, l'esperienza professionale acquisita e maturata nel tempo in materia di compravendite, di transazioni e valutazioni di aree edificabili.

I parametri tecnico-economici quali l'unità di misura ed il valore unitario che vengono assunti nella stima, sono la diretta conseguenza delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che contraddistinguono le aree edificabili in relazione alla destinazione urbanistica, agli indici di edificabilità volumetrica, alla posizione rispetto al Centro Storico, alla presenza in luogo delle strutture di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della Legge 29.09.1964 n. 847 e all'obbligo della presentazione e della realizzazione di un piano di lottizzazione.

I valori guida sono costituiti dai seguenti elementi:

- **delibera della Giunta Comunale n. 173 del 21.06.1999** nella quale sono stati determinati gli importi risultanti dalla media aritmetica dei valori minimi e massimi indicati nel prospetto dei valori immobiliari del 21.04.1998 rilasciato dal Dipartimento del Territorio di Milano.
- **prospetto dei valori e delle aree edificabili elaborato dall'ESATRI** il 13.09.1999 per conto del Comune di Inzago.
- **quotazioni medio venali di mercato** praticate in Inzago e nei comuni limitrofi per terreni simili a codesti in oggetto di valutazione, che sono scaturite dall'indagine informativa mercuriale di zona, che ha fatto registrare per le aree residenziali un valore minimo di Euro 105,00 al mq. e massimo di Euro 230,00 al mq., e per le aree di insediamenti produttivi, un valore minimo di Euro 70,00 al mq. e massimo di Euro 95,00 al mq.

- **relazione peritale di stima** redatta dal sottoscritto in data 13.11.2002 riguardante un terreno edificabile in Via Verdi soggetto a P.L. avente una volumetria costruibile di 1 mc./mq. di proprietà "IPAB Luigi Marchesi di Inzago", valutato in ragione di Euro 135,00 al mc. costruibile su una superficie lorda di mq. 13.000, corrispondente ad una volumetria effettiva di mc. 1,03/mq.

FONTI DI INFORMAZIONE

1) **ISTAT: INDICI MENSILI** pubblicati da "Il Sole 24ore" Pirola - Edizione n. 3/2004.

L'analisi economica del confronto omogeneo dei costi di costruzione di un edificio residenziale di tipo medio a metro quadro abitabile riferito al quinquennio 2000-2004, costituisce l'iter logico-giuridico su cui è fondata la costruzione dei valori minimi e massimi delle aree edificabili, come si evince dal prospetto che segue:

Base annuale di riferimento al quinquennio 2000-2003

(i dati dicembre 2004 non sono ancora disponibili)

Dicembre 1999:	costo al metro quadro	Euro 775,92 =	L. 1.502.400
Dicembre 2000:	costo al metro quadro	Euro 800,20 =	L. 1.549.400
Dicembre 2001:	costo al metro quadro	Euro 815,64 =	L. 1.579.300
Dicembre 2002:	costo al metro quadro	Euro 849,00	
Dicembre 2003:	costo al metro quadro	Euro 869,00	

La differenza fra la quotazione del dicembre 1999 (Euro 775,92) e quella del dicembre 2003 (Euro 869,00) è di Euro 93,08 al mq., corrispondente ad un incremento percentuale dell'**12%**; sono esclusi il costo dell'area e gli oneri di concessione e urbanizzazione, la cui incidenza è mediamente del 25% in funzione però dell'alta o bassa intensità di sviluppo edilizio che caratterizza i centri urbani. Nel caso in esame, trattandosi di un comune a bassa intensità demografica che, alla data del 20.10.2004 registrava n. 8962 abitanti, l'incidenza dell'area viene stimata in ragione del 18% circa.

2) RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI SULLA PIAZZA DI MILANO E

PROVINCIA - 2° semestre 2003 – gennaio 2004 – periodico n. 24 , pubblicato dalla “Borsa Immobiliare di Milano” con il patrocinio della C.C.I.A.A.

Per il comune di Inzago si rileva che gli appartamenti nuovi in periferia hanno quotazioni minime di Euro 1.400,00 al mq. e massime di Euro 1.550,00 al mq.

L'area edificabile ha un'incidenza del 18% e fa scaturire una quotazione minima di Euro 252,00 e massima di Euro 279,00. (La citazione è puramente informativa)

3) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Inzago ove sono elencati gli indici di edificabilità delle aree edificabili individuate nella Tavola di Azionamento. Per i piani attuativi i dati sono stati rilevati a pagina n. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione, ove sono dettagliatamente elencate per ogni piano attuativo, le superfici lorde di pavimento ricadenti nelle zone C1-C2-C3-C4.

4) UFFICIO TECNICO COMUNALE Edilizia e Urbanistica presso il quale il sottoscritto ha assunto le informazioni utili ai fini dell'applicazione sulle aree degli indici planivolumetrici di edificabilità e di perequazione all'interno dei piani attuativi, per la determinazione del valore di mercato.

=°=°=°=°=°=

In relazione agli elementi oggettivi sopracitati, il valore unitario al metro quadro delle aree edificabili individuate nelle Tavole di Azionamento del P.R.G. vigente, caratterizzate nella specie dagli indici di edificabilità indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione, viene attribuito per zone omogenee secondo i seguenti:

PARAMETRI TECNICO-ECONOMICI DI RIFERIMENTO AI VALORI DELLE AREE

PER GLI ANNI 1999-2000-2001-2002-2003-2004

ZONA B1 – Residenziale di completamento soggetta a Permesso di Costruire

Viene confermato il valore determinato dalla Delibera G.C. n. 173 del 21.06.1999

Indice fondiario	I.f. massimo 0,35 mq./mq		
Altezza edifici	H. max = mt. 7,50		
Rapporto di copertura	R.C. 33%		
Procedura	Permesso di costruire		
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	141,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	127,00 al mq.

ZONA B2 – Residenziale di completamento soggetta a Permesso di Costruire

Indice fondiario	I.f. massimo 0,65 mq./mq		
Altezza edifici	H. max = mt. 13		
Rapporto di copertura	R.C. 40%		
Procedura	Permesso di costruire		
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	226,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	203,00 al mq.

ZONA C1 – Residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione

I valori base sono costituiti da: Euro 115,00 per la zona semiperiferica e da Euro 105,00 per la zona periferica. Il maggior valore attribuito è in funzione dell'indice volumetrico scaturito dal rapporto tra la volumetria e la superficie territoriale.

Indice fondiario	I.f. massimo 0,35 mq./mq.		
Altezza edifici	H. max = mt. 7,50		
Rapporto di copertura	R.C. 33%		
Procedura	Piano di lottizzazione		

PIANO ATTUATIVO N. 4

Il piano attuativo n. 4 comprende delle aree ricadenti sia nella zona C1 che nella zona C3 per le quali il valore è indicato distintamente in quanto il rapporto di copertura e

la volumetria sono differenziati in base alle N.T.A.

A titolo informativo si precisa che l'indice volumetrico globale è di mc./mq. 0,564
mentre la volumetria complessiva è di mc. 42.069

PIANO ATTUATIVO N. 4C

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 115,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 105,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO "VIA GOBETTI" già presentato

Volumetria	mc. 10.150,00	
Indice volumetrico	mc./mq. = 0,690	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 115,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 105,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO "VIA PELLICO"

Volumetria	mc. 3.072,00	
Indice volumetrico	mc./mq. = 1,050	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 153,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 139,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO "VIA PILASTRELLO" già presentato

Volumetria	mc. 9.518,00	
Indice volumetrico	mc./mq. = 0,582	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 115,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 105,00 al mq.

ZONA C2 – Residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione

I valori base sono costituiti da: Euro 184,00 per la zona semiperiferica e da Euro 168,00 per la zona periferica. Il maggior valore attribuito è in funzione dell'indice volumetrico scaturito dal rapporto tra la volumetria e la superficie territoriale.

Indice fondiario I.f. massimo 0,65 mq./mq

Altezza edifici H. max = mt. 13,00

Rapporto di copertura R.C. 30%

Procedura Piano di lottizzazione

PIANO ATTUATIVO N. 1

Volumetria mc. 10.002,00

Indice volumetrico mc./mq. = 1,095

Valutazione Zona semiperiferica **Euro 184,00 al mq.**

Valutazione Zona periferica **Euro 168,00 al mq.**

PIANO ATTUATIVO N. 2A

Volumetria mc. 8.979,00

Indice volumetrico mc./mq. = 1,709

Valutazione Zona semiperiferica **Euro 232,00 al mq.**

Valutazione Zona periferica **Euro 212,00 al mq.**

PIANO ATTUATIVO N. 2B

Volumetria mc. 11.310,00

Indice volumetrico mc./mq. = 1,153

Valutazione Zona semiperiferica **Euro 184,00 al mq.**

Valutazione Zona periferica **Euro 168,00 al mq.**

PIANO ATTUATIVO N. 2C

Volumetria mc. 13.485,00

Indice volumetrico mc./mq. = 1,601

Valutazione Zona semiperiferica **Euro 232,00 al mq.**

Valutazione Zona periferica **Euro 212,00 al mq.**

PIANO ATTUATIVO N. 3 già presentato

Il piano attuativo n. 3 comprende delle aree ricadenti in zona C2 e C3 per le quali il valore è indicato distintamente in quanto il rapporto di copertura e la volumetria sono differenziati in base alle N.T.A. – A titolo informativo si precisa che l'indice volumetrico globale è di mc./mq. 0,983 mentre la volumetria complessiva è di mc. 44490.

PIANO ATTUATIVO N. 3a-3b-3e

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 184,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 168,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO N. 7

Volumetria	mc. 10.140,00	
Indice volumetrico	mc./mq. = 1,197	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 184,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 168,00 al mq.

ZONA C3 – Residenziale di espansione soggetta Piano di Lottizzazione

I valori base sono costituiti da: Euro 150,00 per la zona semiperiferica e da Euro 137,00 per la zona periferica. Il maggior valore attribuito è in funzione dell'indice volumetrico scaturito dal rapporto tra la volumetria e la superficie territoriale.

Indice fondiario	I.f. massimo 0,47 mq./mq.
Altezza edifici	H. max = mt. 10,00
Rapporto di copertura	R.C. 30%
Procedura	Piano di lottizzazione

PIANO ATTUATIVO N. 3 già presentato

Il piano attuativo n. 3 comprende delle aree ricadenti in zona C2 e C3 per le quali il valore è indicato distintamente in quanto il rapporto di copertura e la volumetria sono differenziati in base alle NTA – A titolo informativo si precisa che l'indice volumetrico

globale è di mc./mq. 0,983 mentre la volumetria complessiva è di mc. 44490.

PIANO ATTUATIVO N. 3c–3d

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 150,00 al mq.
-------------	---------------------	---------------------------

Valutazione	Zona periferica	Euro 137,00 al mq.
-------------	-----------------	---------------------------

PIANO ATTUATIVO N. 4

Il piano attuativo n. 4 comprende delle aree ricadenti in zona C1 e C3 per le quali il valore è indicato distintamente in quanto il rapporto di copertura e la volumetria sono differenziati in base alle NTA – A titolo informativo si precisa che l'indice volumetrico globale è di mc./mq. 0,564 mentre la volumetria complessiva è di mc. 42.069

PIANO ATTUATIVO N. 4a–4b

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 150,00 al mq.
-------------	---------------------	---------------------------

Valutazione	Zona periferica	Euro 137,00 al mq.
-------------	-----------------	---------------------------

PIANO ATTUATIVO N. 5

Volumetria	mc. 11.886
------------	------------

Indice volumetrico	mc./mq. = 0,516
--------------------	-----------------

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 150,00 al mq.
-------------	---------------------	---------------------------

Valutazione	Zona periferica	Euro 137,00 al mq.
-------------	-----------------	---------------------------

PIANO ATTUATIVO N. 6

Il piano attuativo n. 6 comprende delle aree ricadenti in zona C3 e D4 per le quali il valore è indicato distintamente in quanto il rapporto di copertura e la volumetria sono differenziati in base alle NTA – A titolo informativo si precisa che l'indice volumetrico globale è di mc./mq. 0,768 mentre la volumetria complessiva è di mc. 25074.

Aree ricadenti in zona C3

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 150,00 al mq.
-------------	---------------------	---------------------------

Valutazione	Zona periferica	Euro 137,00 al mq.
-------------	-----------------	---------------------------

PIANO ATTUATIVO N. 8 già presentato

Volumetria	mc. 7.917	
Indice volumetrico	mc./mq. = 0,516	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 150,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 137,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO N. 9 già presentato

Volumetria	mc. 16.947	
Indice volumetrico	mc./mq. = 1,410	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 190,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 170,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO N. 10 già presentato

Volumetria	mc. 13.752	
Indice volumetrico	mc./mq. = 0,777	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 150,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 137,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO N. 11 (VILLAGGIO)

Volumetria	mc. 17.559	
Indice volumetrico	mc./mq. = 0,927	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 150,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 137,00 al mq.

ZONA EEP – Edilizia Economica Popolare – Piano di Zona

Indice fondiario	I.f. massimo 0,65 mq./mq
Altezza edifici	H. max = mt. 13,00
Rapporto di copertura	R.C. 33%
Procedura	Piano di zona

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	80,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	70,00 al mq.

ZONA D1 – Industriale artigianale soggetta a Permesso Costruire - P.L.

Viene confermato il valore determinato dalla Delibera G.C. n. 173 del 21.06.1999

Indice fondiario	I.f. massimo 1 mq./mq		
Altezza edifici	H. max = mt. 12		
Rapporto di copertura	R.C. 60%		
Procedura	Permesso costruire – P.L.		
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	80,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	72,00 al mq.

ZONA D2 – Produttiva artigianale soggetta a Permesso Costruire - P.L.

Indice fondiario	I.f. massimo 1 mq./mq		
Altezza edifici	H. max = mt. 10		
Rapporto di copertura	R.C. 60%		
Procedura	Permesso costruire – P.L.		
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	75,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	70,00 al mq.

ZONA D3 – Commerciale soggetta a Piano di lottizzazione

Indice fondiario	I.f. massimo 0,7 mq./mq		
Altezza edifici	H. max = mt. 8		
Rapporto di copertura	R.C. 40%		
Procedura	Piano di lottizzazione		
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	90,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	80,00 al mq.

ZONA D4 – Terziaria al servizio dell'abitato

Indice fondiario	I.f. massimo 0,7 mq./mq		
Altezza edifici	H. max = mt. 8		
Rapporto di copertura	R.C. 40%		
Procedura	non indicata		
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	82,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	75,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO N. 6

Il piano attuativo n. 6 comprende delle aree ricadenti in zona C3 e D4 per le quali il valore è indicato distintamente in quanto il rapporto di copertura e la volumetria sono differenziati in base alle NTA – A titolo informativo si precisa che l'indice volumetrico globale è di mc./mq. 0,768 mentre la volumetria complessiva è di mc. 25074.

Aree ricadenti in zona D4

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	82,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	75,00 al mq.

ZONA F1 – Standards Residenziali della zona C1 di espansione

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	115,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	105,00 al mq.

ZONA F1 – Standards Residenziali della zona C2 di espansione

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	184,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	168,00 al mq.

ZONA F2 – Standards Funzionali agli insediamenti produttivi delle zone D1-D2

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	75,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	70,00 al mq.

ZONA F2 – Standards Funzionali agli insediamenti produttivi delle zone D3-D4

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	82,00 al mq.
-------------	---------------------	-------------	---------------------

Valutazione Zona periferica Euro **75,00 al mq.**

Per il prossimo anno 2005 e gli anni successivi, viene applicato ai suddetti valori, un incremento del **14%** calcolato sulla base dell'incremento dal 1999 al 2003 del 12% + 2% ipotizzato per l'anno 2004 (calcolo: $12 : 6 \text{ anni} \times 7 \text{ anni} = 14\%$).

**PARAMETRI TECNICO-ECONOMICI DI RIFERIMENTO AI VALORI DELLE AREE
PER L'ANNO 2005 E GLI ANNI SUCCESSIVI**

ZONA B1 – Residenziale di completamento soggetta a Permesso di Costruire

Indice fondiario	I.f. massimo 0,35 mq./mq	
Altezza edifici	H. max = mt. 7,50	
Rapporto di copertura	R.C. 33%	
Procedura	Permesso di costruire	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 161,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 145,00 al mq.

ZONA B2 – Residenziale di completamento soggetta a Permesso di Costruire

Indice fondiario	I.f. massimo 0,65 mq./mq	
Altezza edifici	H. max = mt. 13	
Rapporto di copertura	R.C. 40%	
Procedura	Permesso di costruire	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 258,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 232,00 al mq.

ZONA C1 – Residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione

I valori base sono costituiti da: Euro 131,00 per la zona semiperiferica e da Euro 120,00 per la zona periferica. Il maggior valore attribuito è in funzione dell'indice volumetrico scaturito dal rapporto tra la volumetria e la superficie territoriale.

Indice fondiario	I.f. massimo 0,35 mq./mq	
------------------	--------------------------	--

Altezza edifici	H. max = mt. 7,50
Rapporto di copertura	R.C. 33%
Procedura	Piano di lottizzazione

PIANO ATTUATIVO N. 4

Il piano attuativo n. 4 comprende delle aree ricadenti sia nella zona C1 che nella zona C3 per le quali il valore è indicato distintamente in quanto il rapporto di copertura e la volumetria sono differenziati in base alle N.T.A.

A titolo informativo si precisa che l'indice volumetrico globale è di mc./mq. 0,564 mentre la volumetria complessiva è di mc. 42.069

PIANO ATTUATIVO N. 4C

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 131,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 120,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO "VIA GOBETTI" già presentato

Volumetria	mc. 10.150,00	
Indice volumetrico	mc./mq. = 0,690	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 131,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 120,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO "VIA PELLICO"

Volumetria	mc. 3.072,00	
Indice volumetrico	mc./mq. = 1,050	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 175,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 159,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO "VIA PILASTRELLO" già presentato

Volumetria	mc. 9.518,00
Indice volumetrico	mc./mq. = 0,582

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 131,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 120,00 al mq.

ZONA C2 – Residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione

I valori base sono costituiti da: Euro 210,00 per la zona semiperiferica e da Euro 192,00 per la zona periferica. Il maggior valore attribuito è in funzione dell'indice volumetrico scaturito dal rapporto tra la volumetria e la superficie territoriale.

Indice fondiario	I.f. massimo 0,65 mq./mq
Altezza edifici	H. max = mt. 13,00
Rapporto di copertura	R.C. 30%
Procedura	Piano di lottizzazione

PIANO ATTUATIVO N. 1

Volumetria	mc. 10.002,00	
Indice volumetrico	mc./mq. = 1,095	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 210,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 192,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO N. 2A

Volumetria	mc. 8.979,00	
Indice volumetrico	mc./mq. = 1,709	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 265,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 244,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO N. 2B

Volumetria	mc. 11.310,00	
Indice volumetrico	mc./mq. = 1,153	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 210,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 192,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO N. 2C

Volumetria	mc. 13.485,00	
Indice volumetrico	mc./mq. = 1,601	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 265,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 244,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO N. 3 già presentato

Il piano attuativo n. 3 comprende delle aree ricadenti in zona C2 e C3 per le quali il valore è indicato distintamente in quanto il rapporto di copertura e la volumetria sono differenziati in base alle NTA – A titolo informativo si precisa che l'indice volumetrico globale è di mc./mq. 0,983 mentre la volumetria complessiva è di mc. 44490.

PIANO ATTUATIVO N. 3a-3b-3e

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 210,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 192,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO N. 7

Volumetria	mc. 10.140,00	
Indice volumetrico	mc./mq. = 1,197	
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 210,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro 192,00 al mq.

ZONA C3 – Residenziale di espansione soggetta Piano di Lottizzazione

I valori base sono costituiti da: Euro 150,00 per la zona semiperiferica e da Euro 137,00 per la zona periferica. Il maggior valore attribuito è in funzione dell'indice volumetrico scaturito dal rapporto tra la volumetria e la superficie territoriale.

Indice fondiario	I.f. massimo 0,47 mq./mq.
Altezza edifici	H. max = mt. 10,00
Rapporto di copertura	R.C. 30%

Procedura Piano di lottizzazione

PIANO ATTUATIVO N. 3

Il piano attuativo n. 3 comprende delle aree ricadenti in zona C2 e C3 per le quali il valore è indicato distintamente in quanto il rapporto di copertura e la volumetria sono differenziati in base alle NTA – A titolo informativo si precisa che l'indice volumetrico globale è di mc./mq. 0,983 mentre la volumetria complessiva è di mc. 44490.

PIANO ATTUATIVO N. 3c–3d

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 171,00 al mq.
-------------	---------------------	---------------------------

Valutazione	Zona periferica	Euro 156,00 al mq.
-------------	-----------------	---------------------------

PIANO ATTUATIVO N. 4

Il piano attuativo n. 4 comprende delle aree ricadenti in zona C1 e C3 per le quali il valore è indicato distintamente in quanto il rapporto di copertura e la volumetria sono differenziati in base alle NTA – A titolo informativo si precisa che l'indice volumetrico globale è di mc./mq. 0,564 mentre la volumetria complessiva è di mc. 42.069

PIANO ATTUATIVO N. 4a–4b

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 171,00 al mq.
-------------	---------------------	---------------------------

Valutazione	Zona periferica	Euro 156,00 al mq.
-------------	-----------------	---------------------------

PIANO ATTUATIVO N. 5

Volumetria	mc. 11.886
------------	------------

Indice volumetrico	mc./mq. = 0,516
--------------------	-----------------

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro 171,00 al mq.
-------------	---------------------	---------------------------

Valutazione	Zona periferica	Euro 156,00 al mq.
-------------	-----------------	---------------------------

PIANO ATTUATIVO N. 6

Il piano attuativo n. 6 comprende delle aree ricadenti in zona C3 e D4 per le quali il valore è indicato distintamente in quanto il rapporto di copertura e la volumetria sono

differenziati in base alle NTA – A titolo informativo si precisa che l'indice volumetrico globale è di mc./mq. 0,768 mentre la volumetria complessiva è di mc. 25074.

Aree ricadenti in zona C3

Valutazione Zona semiperiferica **Euro 171,00 al mq.**

Valutazione Zona periferica **Euro 156,00 al mq.**

PIANO ATTUATIVO N. 8 già presentato

Volumetria mc. 7.917

Indice volumetrico mc./mq. = 0,516

Valutazione Zona semiperiferica **Euro 171,00 al mq.**

Valutazione Zona periferica **Euro 156,00 al mq.**

PIANO ATTUATIVO N. 9 già presentato

Volumetria mc. 16.947

Indice volumetrico mc./mq. = 1,410

Valutazione Zona semiperiferica **Euro 217,00 al mq.**

Valutazione Zona periferica **Euro 194,00 al mq.**

PIANO ATTUATIVO N. 10 già presentato

Volumetria mc. 13.752

Indice volumetrico mc./mq. = 0,777

Valutazione Zona semiperiferica **Euro 171,00 al mq.**

Valutazione Zona periferica **Euro 156,00 al mq.**

PIANO ATTUATIVO N. 11 (VILLAGGIO)

Volumetria mc. 17.559

Indice volumetrico mc./mq. = 0,927

Valutazione Zona semiperiferica **Euro 171,00 al mq.**

Valutazione Zona periferica **Euro 156,00 al mq.**

ZONA EEP – Edilizia Economica Popolare – Piano di Zona

Indice fondiario	I.f. massimo 0,65 mq./mq		
Altezza edifici	H. max = mt. 13,00		
Rapporto di copertura	R.C. 33%		
Procedura	Piano di zona		
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	91,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	80,00 al mq.

ZONA D1 – Industriale artigianale soggetta a Permesso Costruire - P.L.

Viene confermato il valore determinato dalla Delibera G.C. n. 173 del 21.06.1999

Indice fondiario	I.f. massimo 1 mq./mq		
Altezza edifici	H. max = mt. 12		
Rapporto di copertura	R.C. 60%		
Procedura	Permesso costruire – P.L.		
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	91,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	82,00 al mq.

ZONA D2 Produttiva artigianale soggetta a Permesso Costruire - P.L.

Indice fondiario	I.f. massimo 1 mq./mq		
Altezza edifici	H. max = mt. 10		
Rapporto di copertura	R.C. 60%		
Procedura	Permesso costruire – P.L.		
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	86,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	80,00 al mq.

ZONA D3 – Commerciale soggetta a Piano di lottizzazione

Indice fondiario	I.f. massimo 0,7 mq./mq		
Altezza edifici	H. max = mt. 8		

Rapporto di copertura	R.C. 40%		
Procedura	Piano di lottizzazione		
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	103,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	91,00 al mq.

ZONA D4 – Terziaria al servizio dell'abitato

Indice fondiario	I.f. massimo 0,7 mq./mq		
Altezza edifici	H. max = mt. 8		
Rapporto di copertura	R.C. 40%		
Procedura	non indicata		
Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	94,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	86,00 al mq.

PIANO ATTUATIVO N. 6

Il piano attuativo n. 6 comprende delle aree ricadenti in zona C3 e D4 per le quali il valore è indicato distintamente in quanto il rapporto di copertura e la volumetria sono differenziati in base alle NTA – A titolo informativo si precisa che l'indice volumetrico globale è di mc./mq. 0,768 mentre la volumetria complessiva è di mc. 25074.

Aree ricadenti in zona D4

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	94,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	86,00 al mq.

ZONA F1 – Standards Residenziali della zona C1 di espansione

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	131,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	120,00 al mq.

ZONA F1 – Standards Residenziali della zona C2 di espansione

Valutazione	Zona semiperiferica	Euro	210,00 al mq.
Valutazione	Zona periferica	Euro	192,00 al mq.

ZONA F2 – Standards Funzionali agli insediamenti produttivi delle zone D1-D2

Valutazione Zona semiperiferica Euro 86,00 al mq.

Valutazione Zona periferica Euro 80,00 al mq.

ZONA F2 – Standards Funzionali agli insediamenti produttivi delle zone D3-D4

Valutazione Zona semiperiferica Euro 94,00 al mq.

Valutazione Zona periferica Euro 86,00 al mq.

Coefficienti di riduzione dei valori per situazioni particolari e specifiche che vanno analizzate caso per caso:

- Conformazioni fisica irregolare e accesso inadeguato al lotto: **riduzione 5%**
- Conformazione fisica irregolare accentuata e servitù passive di vario tipo
riduzione 10%
- Conformazione fisica irregolare molto accentuata che non consente una corretta edificabilità del lotto oppure necessita l'acquisizione da parte della proprietà confinante: **riduzione 15%**

Gli altri casi che si dovessero prospettare, dovranno essere assimilati per analogia ai casi sopra illustrati o esaminati singolarmente in base all'oggettiva situazione dello stato dei luoghi che il contribuente dovrà documentare.

Ad illustrazione della presente, si allegano:

- **Tabella dimostrativa n. 1:** aree residenziali, industriali, artigianali, commerciali, terziarie, standards residenziali e funzionali.
- **Tabella dimostrativa n. 2:** aree residenziali soggette a piano attuativo

Il sottoscritto si ritiene a completa disposizione per ogni chiarimento che si rendesse necessario in ordine a quanto sopra illustrato.

Precisazione: questa relazione di stima sostituisce integralmente quella precedente redatta dal sottoscritto in data 26 ottobre 2004 ed indica i valori analitici riguardanti i

vari comparti edificatori soggetti a Piano Attuativo.

Treviglio, lì 03 dicembre 2004.

IL PERITO ESTIMATORE INCARICATO

Arch. Giuseppe Scaravaggi

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilaquattro addì tre del mese di dicembre, innanzi di me sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Bergamo – Sezione distaccata di Treviglio – è personalmente comparso l'Arch. Giuseppe Scaravaggi domiciliato a Treviglio in Viale C. Battisti n. 8, il quale ha chiesto di poter asseverare con giuramento, l'avanti estesa perizia. Premesso tutte le ammonizioni di rito, gli viene riferito il giuramento che lo stesso presta ripetendo la formula:

“Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni peritali affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità”. Letto, confermato, sottoscritto.

Treviglio, lì 03 dicembre 2004.

IL PERITO ESTIMATORE INCARICATO

Arch. Giuseppe Scaravaggi