

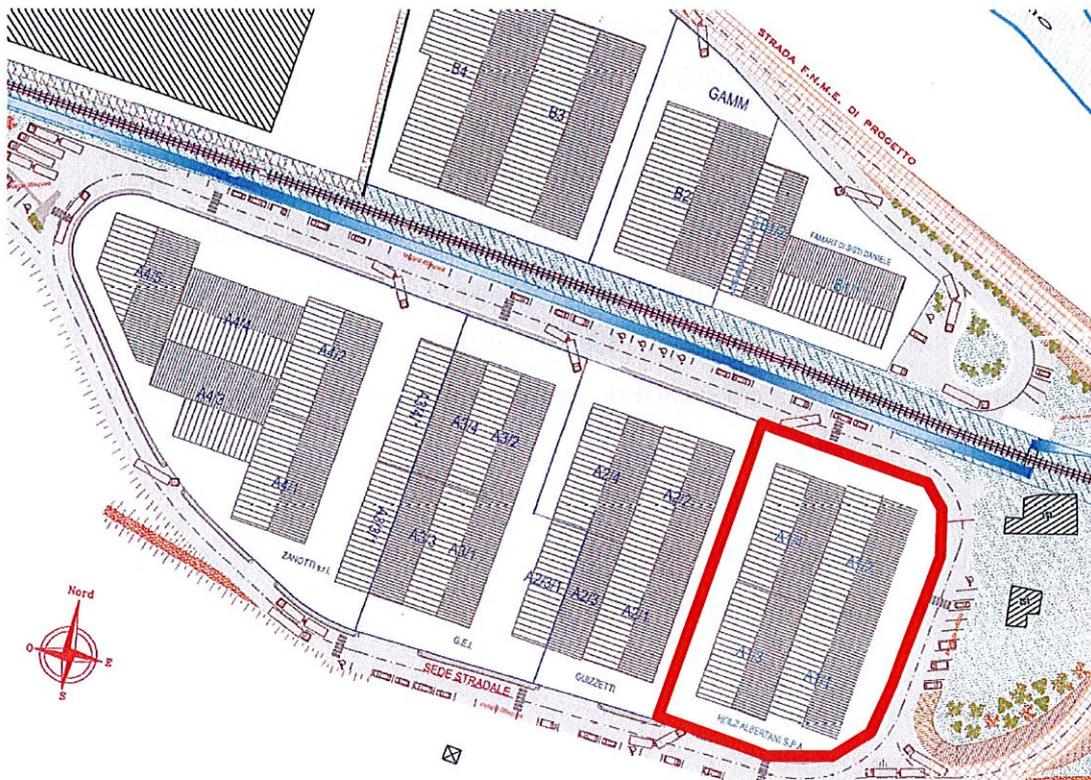
**Geom. Pietro Moreschi**  
Via Polonioli n. 16  
25040 Malonno (Bs)  
Tel. 3482591361  
e-mail: pietromoreschi@yahoo.it

## **Oggetto:**

### **Relazione di consulenza tecnica**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà dell'area dell'immobile sito in Comune di Berzo Demo nell'area P.I.P. in località Forno Allione particella 348 foglio

#### **PLANIMETRIA**



L'Amministrazione Comunale di Berzo Demo intende alienare il diritto della proprietà dell'area distinta catastalmente al foglio 33 mappale 348, già ceduta per quanto riguarda il diritto di superficie con atto in data 12.10.2007 rep.1.2007 alla società Holz Albertani s.p.a come sotto riportato.

Ad evasione dell'incarico, ricevuto dal Comune di Berzo Demo (Bs) con sede in Piazza Donatori di Sangue n. 1 a Berzo Demo, di procedere alla determinazione del più probabile valore della proprietà dell'area dell'immobile più sotto identificato; Il sottoscritto Geom. Pietro Moreschi, con

**Geom. Pietro Moreschi**  
**Via Polonioli n. 16**  
**25040 Malonno (Bs)**  
**Tel. 3482591361**  
**e-mail: pietromoreschi@yahoo.it**

studio in Malonno (Bs), Via Polonioli n. 16, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6565, dopo gli accertamenti ipocatastali esperiti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Berzo Demo e dopo aver effettuato il necessario sopralluogo nel mese di Novembre, espone appresso il risultato delle proprie indagini.

**SITUAZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE:**

Con Contratto per la Cessione del Diritto di Superficie nell'area PIP in località Forno Allione, redatto dal Dott. Orizio Fabrizio Andrea Segretario Comunale del Comune di Berzo Demo, del 12 Ottobre 2007 rep 1/2007 il Comune di Berzo Demo cede alla società Holz Albertani S.p.A., Codice fiscale e partita IVA 02707050981 rappresentata dal legale rappresentate Morris Albertani , il DIRITTO DI SUPERFICIE dei lotti A/1-A/2-A/3-A/4 dell'area PIP (Piano Insediamenti Produttivi) di Forno Allione identificati catastalmente al foglio 33 particella 303 (ora particella 348) che furono aggiudicati dalla ditta Holz Albertani S.p.A con determina n. 31 del 04 Agosto 2006.

Nel citato contratto, all'art . 4 si precisa: il diritto di superficie è concesso per la durata di anni 99 (novantanove) a partire dalla data odierna. Alla scadenza di detto termine il diritto di superficie si estinguerà ed il Comune diverrà proprietario di quanto eventualmente edificato, senza alcun obbligo di indennizzo o di risarcimento.

All'art . 5 si precisa: le parti dichiarano che il corrispettivo della concessione è di € 269.425,85 (duecentosessantannovemilaquattrocentoventicinque/85) pari ad € 67,61 al mq comprensivi del costo dell'area fissato in € 78.584,20 e degli oneri di urbanizzazione fissati in € 190.841,65

**IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

Gli immobili oggetto della presente stima, si trovano nel Comune di Berzo Demo:

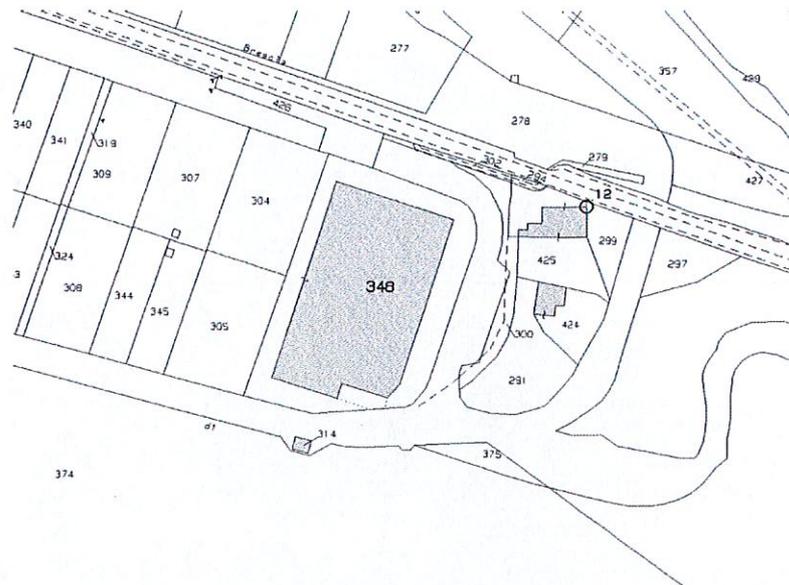
-Catasto Terreni nella mappa del NCTR del comune di Berzo Demo

fg	part	Sub	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito	Reddito
					Domin.	Agrario
33	348		Ente Urbano	3985 mq	-	-

per un totale di mq. 3985

**Geom. Pietro Moreschi**  
Via Polonioli n. 16  
25040 Malonno (Bs)  
Tel. 3482591361  
e-mail: pietromoreschi@yahoo.it

*(estratto mappa fq 33 particella 348 Comune di Berzo Demo)*



**DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:**

L'appezzamento di terreno in località Forno Allione si presenta pressochè pianeggiante. Nel lotto è stato edificato un edificio destinato ad attività produttive ed uffici dalla società Holz Albertani S.p.A. Dal punto di vista urbanistico è inserito in zona "Tessuto Consolidato Produttivo" del vigente P.G.T. L'Amministrazione Comunale intende cedere il diritto di proprietà dell'area di cui al precedente contratto

*(estratto ortofoto)*



**Geom. Pietro Moreschi**  
Via Polonioli n. 16  
25040 Malonno (Bs)  
Tel. 3482591361  
e-mail: pietromoreschi@yahoo.it

*(documentazione fotografica del lotto con edificato l'edificio)*



**Geom. Pietro Moreschi**  
Via Polonioli n. 16  
25040 Malonno (Bs)  
Tel. 3482591361  
e-mail: pietromoreschi@yahoo.it



### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Lo scopo della presente stima è la ricerca del più probabile valore di mercato della proprietà di cui all'oggetto: frutto di un giudizio e non dello scambio reale dei beni. Il valore si basa su una previsione soggettiva seppur riferita ad una certa situazione di mercato in modo da ottenere il più probabile prezzo attribuito al bene economico oggetto della stima su quel mercato.

La stima è effettuata solo sul terreno in piena proprietà e non sull'immobile edificato su di esso, in quanto, totalmente realizzato dalla dalla società Holz Albertani S.p.a. titolare del diritto di superficie. Dal valore della piena proprietà del lotto verrà decurtato il prezzo già corrisposto dalla società Holz Albertani S.p.a. per il diritto di superficie, andando quindi a determinare il Valore della proprietà dell'area in capo al comune di Berzo Demo.

## **Geom. Pietro Moreschi**

**Via Polonioli n. 16**

**25040 Malonno (Bs)**

**Tel. 3482591361**

**e-mail: pietromoreschi@yahoo.it**

Gli elementi principali di cui si è tenuto presente nella valutazione della proprietà, unitamente all'area sulla quale sorge, sono l'ubicazione, il grado di conservazione, eventuali interventi di manutenzione straordinaria effettuati o previsti ecc.

La valutazione della proprietà è effettuata con il metodo di stima sintetico, basato sul parametro del metro quadrato di superficie.

Si tiene inoltre conto di parametri essenziali, intrinseci ed estrinseci delle proprietà per determinare il più probabile prezzo unitario.

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi: l'orientamento e la posizione, lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza complessiva dell'immobile, l'importo di eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti o da eseguire;

Tra le condizioni estrinseche sono da considerarsi: La posizione del lotto rispetto ai lotti confinanti, la posizione e le vie di collegamento nei confronti dei servizi pubblici, mercati, uffici scuole, la presenza di aree di sosta nelle vicinanze, la salubrità della zona, Il contesto urbanistico, l'efficienza dei servizi pubblici, di manutenzione e di pulizia stradale, l'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica;

Il sottoscritto ha eseguito una ricerca di mercato al fine di determinare il valore del lotto: valutando dapprima il prezzo per immobili di carattere medio compresi nella medesima zona o in zone limitrofe.

Come termine di riferimento è stata considerata la perizia di stima di beni acquisiti alla massa del fallimento n.209/12 acquisita al protocollo comunale di Berzo Demo al n. 3148 del 17.09.2013, prendendo atto che il valore dell'area simile e nelle immediate vicinanze a quella in oggetto è stato considerato pari a 90,00 euro/mq.

**Geom. Pietro Moreschi**  
Via Polonioli n. 16  
25040 Malonno (Bs)  
Tel. 3482591361  
e-mail: pietromoreschi@yahoo.it

Appurato inoltre che la società Holz Albertani s.p.a. con atto in data 12.10.2007 rep.1.2007 ha acquisito dal comune di Berzo Demo il diritto di superficie sul lotto A/1-A/2-A/3-A/4 dell'area P.I.P (Piano Insediamenti produttivi ) di Forno Allione, come oggi identificata al catasto terreni di Berzo Demo al foglio 33 particella 348 (ex mappale 303) qualità Ente Urbano superficie 3985 mq, per un importo complessivo di 269.425,85 euro pari ad 67.61 euro /mq

Si prende quindi come parametro, il valore di 90,00 euro/mq per la piena proprietà anche riferita all'anno 2007. Pertanto il valore dell'area, riferito all'anno 2007, in capo al comune di Berzo Demo del terreno identificato al foglio 33 particella 348 è pari a 22,39 euro/mq.

Attualizzando ad oggi l'importo con le tabelle di rivalutazione dell'istat otteniamo che il valore dell'area è pari a 30,09 euro/mq

Si desume pertanto che il valore dell'area in capo al comune di Berzo Demo alla data odierna è stimato pari a:

- Superficie mq. 3985 x euro/mq. 30,09 =euro 119.908,65

**Il valore della quota di 1/1 della proprietà dell'area dell'unità immobiliare nel comune di Berzo Demo, censita alla particella 348 del foglio 33 ammonta pertanto ad euro 119.908,65 (euro diconsi centodiciannovemilanovecentootto/65)**

10

Avendo quindi ottemperato all'incarico ricevuto, si conclude la presente relazione.

IL PERITO

**Geom. Pietro Moreschi**  
Via Polonioli n. 16  
25040 Malonno (Bs)  
Tel. 3482591361  
e-mail: pietromoreschi@yahoo.it

(Geom. Pietro Moreschi)



Allegati

Visura Catastale storica catasto terreni

Visura Catastale storica Catasto Fabbricati