

PERIZIA TECNICA

Lo scrivente Leonardo Togni con studio in Bergamo via Giorgio Paglia, 30 – iscritto all’Ordine Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1252 – per conto della Società Life Source S.r.l. con sede in Bergamo, Piazza Matteotti 20, C.F. 03678420161, capitale sociale di euro 10.000, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al n. 03678420161, in persona dell’Amministratore Unico legale rappresentante pro tempore Dott. Arturo Armando Lopez Spajani, nato a Città del Messico il 21 aprile 1979, e domiciliato per la carica presso la sede sociale, ha assunto l’incarico di redigere la presente perizia con lo scopo di determinare il valore dei terreni oggetti di monetizzazione del Piano Attuativo denominato At_e14

INTESTAZIONE DELL’ IMMOBILE

Alla data odierna la proprietà dell’immobile risulta essere intestata alla la Società Life Source S.r.l. con sede in Bergamo, Piazza Matteotti 20, C.F. 03678420161.

La suddetta proprietà è pervenuta alla Società con atto n. 54793 di rep. Notaio Alfredo Coppola Bottazzi del 15 ottobre 2010, registrato a Bergamo, il 28.12.2010, al n. 4532 trascritto il 04.11.2010 al nr. 5751232370;

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Gli immobili della sopra citata società facente parte dell’At_e14 “Polo ricettivo Nuovo Ospedale di Bergamo” e riguardano un appezzamento di terreno sito nel Comune di Bergamo con accesso diretto dalla Via Briantea esteso per una superficie territoriale di 22'411,00 mq (ventiduemilaquattrocentoundici).

La perizia in oggetto riguarda la stima delle aree standard non reperite nel Piano Attuativo del Polo Ricettivo At_e14

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le aree dell'At_e14 risultano identificata nel Comune Amministrativo di Bergamo
Catasto Terreni con i seguenti mappali:

FOGLIO	MAPP.	QUALITA'	CALSSE	CONSISTENZA			REDI
				ha	are	ca	dominicale
63	34	SEMINATIVO	3		20	56	€ 9,03
63	35	SEMINATIVO	3		12	12	€ 5,32
63	36	SEMINATIVO	3		21	10	€ 9,26
63	37	SEMINATIVO	3	1	70	67	€ 74,92

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

I terreni di proprietà della Life Source Srl ricadono nel vigente Strumento PGT nell'Ambito di Trasformazione denominato At_e14 – “Polo Ricettivo Nuovo Ospedale di Bergamo”

Il Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 14.05.2010, con deliberazione n. 85 Reg/26 Prop e pubblicato sul B.U.R.L. in data 21/07/2010 classifica le aree come di seguito indicato:

- Per i mapp. 34,35,36 e la maggior parte del mapp. 37 :

- PIANO DELLE REGOLE:

- SISTEMA INSEDIATIVO – CITTA' IN TRASFORMAZIONE – “AT” AMBITI DI TRASFORMAZIONE, di cui all'art 37.2 delle Norme di Attuazione.

- L'area è interessata, per quanto riguarda il mapp. 35 dal SISTEMA INFRASTRUTTURALE – RETE DEL TRASPORTO PUBBLICO SU FERRO – “TP2” – RETE TRAMVIARIA DI PREVISIONE, di cui all'art.59.1.2 delle Norme d'attuazione.

- DOCUMENTO DI PIANO:

- AMBITO STRATEGICO: “AS5” – ASSE LINEARE DI VIA CARDUCCI;

- AMBITO DI TRASFORMAZIONE: “At_e14 – POLO RICETTIVO NUOVO OSPEDALE, che

prevede la localizzazione di funzioni strategiche e architetture di qualità in corrispondenza e a supporto della nuova stazione ferroviaria del sistema metropolitano: insediamento di funzioni legate ai servizi di supporto al nuovo ospedale. Assoggettato a Piano Attuativo, per una Superficie lorda di pavimento (Slp) massima pari a 7'200 mq (da scheda di progetto)

- PIANO DEI SERVIZI:

Sono contenute le indicazioni relative ai servizi previsti all'interno degli ambiti di Trasformazione di Appartenenza: si allega scheda del Catalogo dei servizi di progetto.

- Per una parte marginale nord/est del mapp. 37

- PIANO DELLE REGOLE:

- SISTEMA AMBIENTALE – AMBITI DI VALORE ECOLOGICO/AMBIENTALE – SISTEMA DELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RINATURALIZZAZIONE – V7 VERDE DI MITIGAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE

DESCRIZIONE DELL'AREA

In data 25 febbraio 2014 lo scrivente si è recata sul posto, a Bergamo in via Briantea per prendere visione dello stato dei luoghi e delle caratteristiche obiettive della proprietà. L'area oggetto della presente perizia è situata nella parte ovest del quadrante geografico della città, inserita fra la via Carducci/Via Briantea a nord, la ferrovia a sud, e la sede della Motorizzazione Civile verso est.

Questa "frangia" di territorio, oggi si presenta priva di una propria identità risultando esterna alle relazioni spaziali del sistema insediativo dei quartieri di Loreto e Longuelo, e non appartenente al sistema agro ambientale a sud dell'asse ferroviario.

La realizzazione del nuovo polo ospedaliero, ha mutato inverosimilmente lo scenario ambientale del contesto di cui l'area in oggetto è parte integrante.

CRITERI GENERALI DI STIMA

In base alla delibera n. 23/28 del 18.03.2013 che stabilisce i criteri per la determinazione dei valori di stima delle aree standard di seguito si è proceduto con la stima analitica di ricerca del valore unitario del suolo.

	SLP (mq)	Valore Unitario	Valore Commerciale
Sup. ricettiva	6.271,55	3.800,00	23.831.890,00
Sup. commerciale	919,00	3.500,00	3.216.500,00
Sup. accessoria	2.715,00	1.200,00	3.258.000,00
Tot. Valore commerciale			30.306.390,00
Costo di produzione edilizia	8.548,05	1.580,00	13.505.919,00
Costo delle urbanizzazioni			1.198.422,59
Costo Standard aggiuntivi			1.980.017,65
Contributo di concessione			1.350.591,90
Tot. costi di realizzazione			18.034.951,14
Spese generali di impresa			3.606.990,23
Oneri finanziari			1.500.507,93
Costo tot. Di produzione			23.142.449,30
Utile di impresa			3.471.367,40
Valore complessivo del suolo			3.692.573,30
Sup. territoriale di comparto			22.411,00
Valore Unitario del suolo			164,77

Nell'At_e14 come previsto dalla 5° soglia del Documento di Piano Art. 4.2 la superficie da cedere o asservire alla proprietà pubblica deve essere pari al 50% della St e precisamente: $50\% \text{ St} = 50\% 22'411 \text{ mq} = 11'205.50 \text{ mq}$

Nell'ambito di Trasformazione in oggetto la superficie che verrà ceduta alla proprietà pubblica è pari a:

Servizi/Attrezzature Pubbliche i di Uso Pubblico	S (mq)
Parcheggio a raso	3.530,00
Area Verde/Cintura Verde (V6a)	4.050,00
Area Nuova Stazione (P3a)	250,00
Pista Ciclo Pedonale (P4)	393,00
Collegamento Pedonale Nuova Stazione	180,00
Accesso al Parcheggio Pubblico	580,00
Totale	8.983,00

Pari al 40% della St

La differenza da monetizzare è pari a $11'205.50 \text{ mq} - 8'983.00 \text{ mq} = 2'222.50 \text{ mq}$

La superficie dell'area è quindi pari a $2'222.50 \text{ mq}$

Valore unitario del suolo è pari a 164.77 €/mq

Valore area standard non reperita nel Piano Attuativo

$2'222.50 \text{ mq} \times \text{€/mq } 164.77 = 366'201,32 \text{ €}$

Valore di stima delle aree da monetizzare è pari a

$366'201,32 \text{ €}$ (trecentosessantaseimiladuecentouno//32)

Bergamo, 03 Marzo 2014

ARCH. LEONARDO TOGNI