CITTA' DI DALMINE

PROVINCIA DI BERGAMO

RELAZIONE DI STIMA



UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI DALMINE

RELAZIONE DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Unità Immobiliare con destinazione d'uso residenziale ubicata in Via Albegno, 28 piano rialzato, identificata al Fgl. 3, Map. 1040, Sez. Cens. di SF

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Piantadosi, in qualità di Responsabile del Servizio Edilizia Privata, urbanistica e SUAP, in riferimento alla Unità Immobiliare con destinazione d'uso residenziale ubicata in Via Albegno, 28 piano rialzato, identificata al Fgl. 3, Map. 1040, Sez. Cens. di SF, ha svolto opportune indagini di natura tecnico – economica, allo scopo di individuare il valore più probabile di mercato da attribuire all'Unità Immobiliare in questione.

2. DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nell'ambito del tessuto storico consolidato, facente parte del contesto urbano di Via Albegno, è identificato al Fgl. 3, Map.1040, posto in Dalmine (BG), Via Albegno n. 28, ubicato al Piano Rialzato di un organismo architettonico con tipologia isolato, (scheda catastale allegata).

In riferimento al tessuto urbanizzato del Comune di Dalmine, la zona su cui insiste il municipio è centrale.

L'edificio trovasi nell'ambito del tessuto costituente la periferia di ciò che un tempo era identificato come nucleo storico del comune di Sforzatica.

A seguito del Regio Decreto in data 07 luglio 1927, i comuni di Sforzatica, Mariano al Brembo e Sabbio Bergamasco, furono aggregati in unico Comune che prese il nome dal nucleo urbano in cui era presente il più grande complesso industriale della Bergamasca "La Dalmine", pertanto, il citato nucleo storico di Sforzatica viene a costituire uno dei quattro centri storici della Città di Dalmine (Sforzatica, Mariano, Sabbio, Guzzanica), così come previsto ed individuati nell'ambito degli strumenti urbanistici vigenti a partire dall'anno 1954.

Il contesto si trova in un ambito fortemente caratterizzato da servizi al cittadino (banche, uffici postali, scuole, negozi, etc.), presenta una residenzialità marcata, è caratterizzata altresì da una normale presenza di traffico veicolare e ciclo-pedonale, il contesto è delineato e puntualizzato anche da una sufficiente presenza di parcheggi pubblici, l'area ove è ubicato l'edificio risulta inoltre direttamente collegata alle più importanti arterie stradali di collegamento a livello provinciale e regionale per tramite di una pluralità di linee viarie, sufficientemente servite da mezzi pubblici su gomma, pertanto, è rilevabile una cospicua valenza in riferimento al profilo dell'appetibilità sul mercato immobiliare.

3. CONSISTENZA IMMOBILE

L'edificio di cui fa parte l'U.I. oltre che definire una tipologia unifamiliare isolata, è caratterizzato da tipologia con partimentazioni verticali piene e portanti di tipo misto (lapideo/laterizio), le partimentazioni verticali sono di tipo latero cemento.

Nello specifico, l'appartamento in oggetto, risulta presentare finiture ad intonaco tinteggiato, pavimentazione in gres ceramico, serramentistica in legno.

L'unità immobiliare è in scarso stato d'uso, manutenzione e conservazione, risulta dotata degli impianti di tipo ordinario (idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento, telefonico, citofonico), gli stessi risultano non conformi alla normativa vigente in materia;

La superficie lorda dell'unità immobiliare è stata dedotta da un rilievo e risulta pari a circa 88,19 mq., netta circa 69 mq, presenta un'altezza di interpiano pari a che varia dall'ambiente da 2,66 a 3,55 mt..

Risulta composto da n. 4 vani, (soggiorno, cucina, n. 2 camere), n. 1 bagno, n. 1 disimpegno, l'accesso è individuato nell'ambito di una piattaforma rialzata di 3 gradini a cui si accede per tramite del giardino pertinenziale.

L'unità immobiliare presenta delle finestrature che sembrano garantire il sufficiente rapporto aero illuminante e che si affacciano su Via Albegno e distacco con altri fabbricati.

Oltre alla unità immobiliare principale la valutazione riguarda un'unità immobiliare accessoria a destinazione vano tecnico/magazzino di superficie pari a 65mq composto da 2 vani e giardino pertinenziale di mq. 895.

4. DATI CATASTALI

Comune amministrativo di Dalmine

Ditta intestata:

Comune di Dalmine – Codice Fiscale e partita Iva 00232910166 – Proprietà per 1000/1000.

Riferimenti catastali:

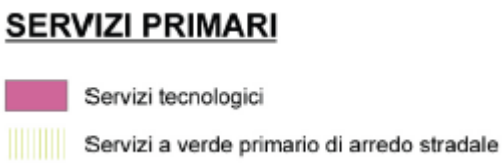
Codice Catastale Comune di Dalmine – D245

Unità immobiliare di tipo -

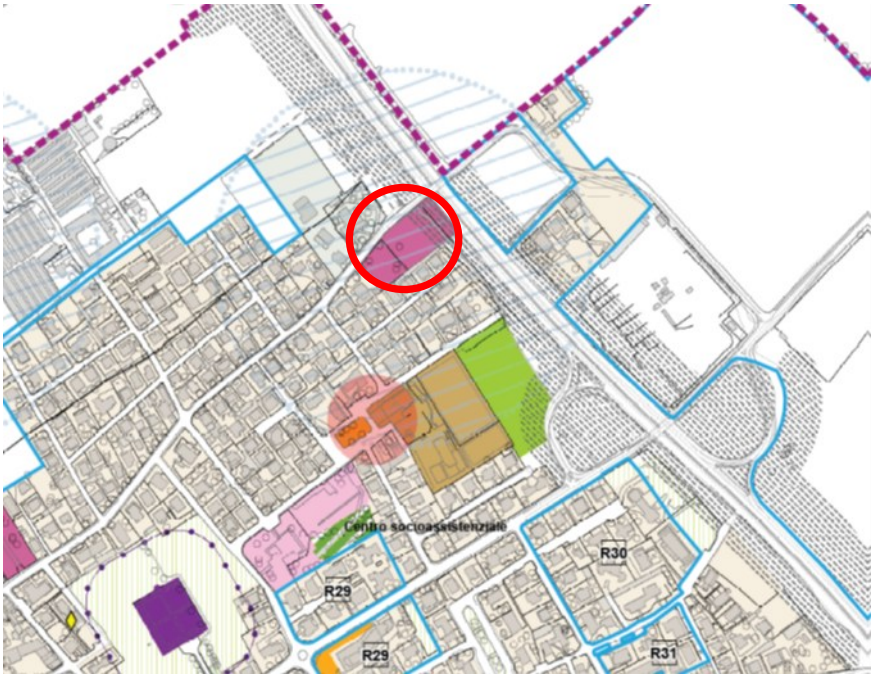
tipo	Censuario	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Sup.	Rendita
	SF	3	1040				-	-
	SF	3	1031					
		3	4661					

5. DATI URBANISTICI

Con riferimento al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Dalmine, l'immobile presenta la seguente destinazione urbanistica: Piano dei Servizi – Servizi Primari - Servizi Tecnologici.



Considerando che, contestualmente all'inserimento all'interno del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni l'area su cui insiste il fabbricato e la sua pertinenza, sarà variata la destinazione urbanistica attuale assumendo sempre all'interno del Piano dei Servizi, quella di Servizi secondari di cui all'art. PDS 23 del PGT.



6. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è indirizzato alla determinazione della più congrua quotazione immobiliare, in riferimento al più probabile valore venale di mercato dell'immobile in oggetto.

7. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di stima, nonché gli elementi tecnico valutativi di cui si dispone, al fine di determinare il più probabile valore di mercato allo stesso attribuibile, si utilizzerà il criterio di stima sintetico–comparativo, adottando i valori medi unitari praticati alla data attuale per compravendite immobiliari di beni aventi caratteristiche similari a quello in esame.

8. ANALISI DI MERCATO

Nel merito è stata effettuata un'indagine di mercato sulla base dei dati forniti da autorevoli indicatori immobiliari e da informazioni assunte direttamente presso operatori commerciali, rapportando i valori rilevati al bene oggetto di stima, di seguito, si è posta in essere una comparazione dei più probabili valori venali che il mercato immobiliare propone (nel contesto della Provincia di Bergamo), aventi caratteristiche di omogeneità dello stato d'uso, dello stato conservativo, architettonico, urbanistico, paesaggistico, avendo come base di riferimento, i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate (OMI),.

Sono stati assunti i valori unitari da porre a base della stima, considerando che il bene oggetto di stima è una abitazione economica in zona semicentrale e con stato conservativo normale:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia del Territorio

2° semestre 2024 – Dalmine (fascia semicentrale C1) – Via Segantini - Via Bastone – Via Guzzanica Viale Marconi - Normale stato conservativo

Tipologia	Stato manutentivo	Valore Minimo €/m^2	Valore Massimo €/m^2
Abitazione civile	normale	1.000*	1.400*

**I valori del bollettino sono pubblicati in €/mq lordi.*

(valore assunto 1.000 €/m^2 x 89 m^2) = € 89.000

Per i locali accessori invece si è considerato il valore pari ad ¼ del valore dell'immobile principale a cui afferisce (250 €/mq) e per l'area pertinenziale pari all'8% (80 €/mq) in analogia alla normativa catastale (R.D.L. 652/1939 e .D.P.R. 1142/1949).

9. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

In relazione all'ubicazione dell'unità immobiliare sita in zona di buona appetibilità residenziale, tenuto conto delle scarse condizioni conservative e manutentive in cui versa, sulla base dell'indagine di mercato condotta, è possibile assumere come più probabile valore venale di mercato la seguente preposizione:

- Superficie abitazione mq 89,00 moltiplicato per il valore di 1.000 €/mq si ottiene un risultato pari a 89.000,00 €;

- Superficie vano tecnico / ripostiglio esterno 65mq moltiplicato per il valore di 250 €/mq = 16.250,00 €
- Giardino pertinenziale di mq 895 circa, moltiplicato per 80 €/mq per un valore di 71.600 €

pertanto, è possibile accettare un valore arrotondato per eccesso pari a **176.850,00 €.**

10. CONCLUSIONE

Sulla base delle valutazioni tecniche discrezionali eseguite e delle considerazioni estimative esposte, ritengo che il più probabile valore di mercato relativo all'alloggio ubicato in Via Albegno n. 18 possa essere individuato in un ammontare pari a 176.850,00 €. (eurocentosettantaseimilaottocentocinquanta/00).

Dalmine, 09 Luglio 2026

Il Responsabile
del Servizio Edilizia Privata,
Urbanistica e Suap
Arch. Roberto Piantadosi

ROBERTO
PIANTADOSI
09.07.2026
17:36:52
GMT+02:00