

PERIZIA DI STIMA DI TERRENO EDIFICABILE IN ATPI SITO IN
VIA I°MAGGIO NEL COMUNE DI PRESEZZO DI PROPRIETA' "COMUNE
DI PRESEZZO"

Il sottoscritto geom. Mauro Rossi, con studio a Bonate
Sopra, Via Roma 57, iscritto al collegio dei geometri di
Bergamo al n° 2364 , .F. RSMRA62E21A794R, P.IVA
01678170166, su incarico ricevuto dal comune di Presezzo cf.
82003210166 , si è recato nel luogo interessato e dopo aver
visionato i luoghi, ha redatto la presente perizia di stima
relativa al terreno sito in Via I° Maggio nel Comune di
Presezzo, Mappale 2365 fg.9

PREMESSA E DESCRIZIONE DEL LOTTO

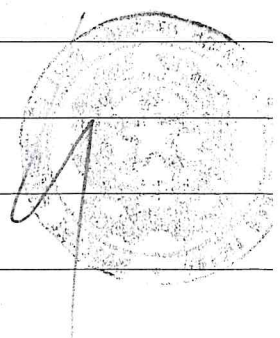
Il mappale 2365 e' attualmente un parcheggio realizzato e
ceduto all'Amministrazione comunale completo di opere, ha
due ingressi carrali sulla via I° maggio. La distribuzione
interna, spazi di manovra, aree di sosta e aiuole, sono
delineate da cordonature, la viabilità interna e le aree a
parcheggio sono pavimentate con asfalto e tutta l'area e'
dotata di tombinatura e condotte interrato per lo
smaltimento delle acque piovane. L'area e' dotata di
impianto di illuminazione, completo di pali e corpi
illuminanti che necessitano di intervento di
efficientamento energetico.

UBICAZIONE

L'area è situata nel Comune di Presezzo nelle vicinanze



A handwritten signature in black ink is written over the right side of the page, partially overlapping the official seal.



COMUNE DI PRESEZZO
Protocollo N° 0003214/2026 del 07/04/2026
Class: 4.8 «BENI IMMOBILIARI»

dell'uscita dell'asse interurbano. Il terreno ha forma triangolare, come è possibile identificare nella mappa, confina a sud a est e ovest con il mappale 2336 inserito nell' ATP1, a nord con la via I° maggio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il mappale 2365 derivante dal frazionamento in data 27/11/1995 è censito al C.T., Foglio 9, Mappale 2365, Seminativo Arborato, Classe 1, mq. 3385.00. Il reddito dominicale risulta essere di 24.47 €, quello agrario di 25.35 €;

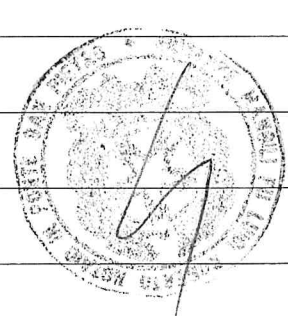
PROPRIETA' E PROVENIENZA

Attualmente il mappale 2365 e' intestato al comune di Presezzo con atto rep. 32475, del 18/01/2005, cessione gratuita.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO INTERESSATO

Nel vigente PGT e come riportato nel CDU in data 17/03/2026, il mappale 2365 ricade nella zona " Ambiti di trasformazione ATP1 nella scheda ambiti di trasformazione dall'art 35 delle NTA del PGT e art 7, del DdP:
modalità di intervento : Piano Attuativo non ancora convenzionato); scop max 40% della st ; SLP max 50% della St; altezza max 12 mt; destinazione produttiva artigianale; dotazione di servizi 20% della Slp ; ha possibilità di inserire attività di natura logistica; inoltre il mappale 2365 è parzialmente all'interno della fascia di rispetto

COMUNE DI PRESEZZO
Protocollo N. 0003214/2026 del 07/04/2026
Classe 1/8 «BENI IMMOBILIARI»



stradale ed è interessato marginalmente dal passaggio

delle centuriazioni.

Parametri riferiti al mappale 2365

St mq. 3385.00 ; scop max 40%= mq. 1354; SLP max 50% = mq.

1692.50; altezza max 12 mt

DOTAZIONE DI SOTTOSERVIZI

Per quanto è stato possibile desumere durante il sopralluogo,

nella via I° maggio sono presenti i seguenti sottoservizi:

Rete fognatura , rete di approvvigionamento idrico, Gas metano a

bassa pressione, Energia elettrica a bassa tensione,

Telecomunicazioni linea Telecom, Pubblica illuminazione.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

La valutazione tiene conto che il mappale 2365 si trova

all'interno dell' ATP1, con possibilità di inserire attività

di natura logistica e nella previsione del progetto generale

da convenzionare, detta area potrebbe concorrere come area a

standard e quindi riutilizzata come parcheggio, trovando

buona parte delle opere già realizzate, trasferendo di fatto

la capacità edificatoria del lotto, sulla restante area

dell' ATP1.

Per assegnare il piu' probabile valore di mercato si attuano

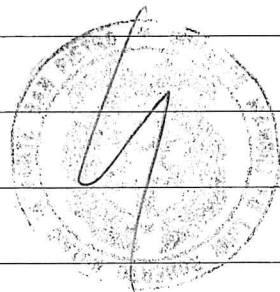
due criteri di stima:

I° criterio, stima sintetica, basata sulla comparazione,

determinando il valore sulla base dei prezzi riscontrabili

in transazioni di beni con stesse caratteristiche e utilità.

COMUNE DI PRESEZZO
Protocollo N. 0003214/2026 del 07/04/2026
CLASSE IMMOBILIARE



Tenuto conto delle attuali valutazioni e da indagini di mercato; delle recenti compravendite in zona, per terreni in ambiti di trasformazione da convenzionare e consultate Agenzie Immobiliari della zona, si attribuisce un valore di € 85.00 al mq.

Mappale 2365 di mq.3385.00 x € 85.00/mq. € 287.725,00

II° criterio stima analitica, in base al valore di trasformazione ricavando attraverso la formula $V_t = V_m - (C_p + C_u + I + U_p)$ dove :

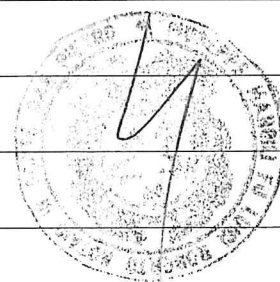
V_t = valore del terreno; V_m = Valore di mercato dei fabbricati artigianali finiti; C_p = Costi tecnici di costruzione, strutture, impianti, piazzali; C_u = Costi di urbanizzazione (se il terreno è da lottizzare; I = Spese tecniche, visti, interessi passivi e costi di commercializzazione, interessi passivi con tempo di durata, diritti di cancelleria, tasse catastali, convenzionamento e imprevisti; U_p : Utile del promotore (solitamente tra il 10% e il 25% del capitale investito).

Si riportano i dati tratti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

V_m = min € 750.00 /mq. , max 950.00/mq. Valore applicato € 920.00/mq.

Per quanto riguarda i costi di costruzione C_p inerenti ad un capannone si e' fatto riferimento a

COMUNE DI PRESEZZO
Protocollo N. 0003214/2026 del 07/04/2026
Class: 4.8 - IMMOBILIARE



I = Spese tecniche, 11% = € 89.364,00

Interesse composto 4% annuo per 2 anni € 66.291,84

Diritti di segreteria, tasse catastali ecc €10.000,00

Up= utile lordo 13% su € 812.400,00= € 105.612,00

Vt = Vm - (Cp + Cu + I + Up)

Vt=1557100,00-(1235992,84)=€ 321.107,16 prezzo al mq. 94,86

CONCLUSIONI

In riferimento a quanto sopra ricavato nei due criteri di stima applicati, il sottoscritto conclude che il piu' probabile valore attuale dell'area oggetto di stima e' dato dalla media fra i due valori ottenuti con il criterio comparativo ed il criterio della trasformazione.

(287.725,00+321.107,16)/2 = € 304.416,08 arrotondato a €

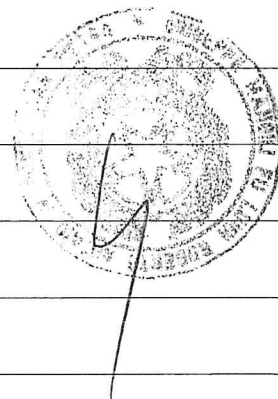
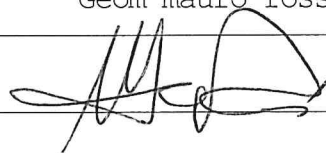
304.650,00 PARI A 90.00/MQ.

(trecentoquattromilaseicentocinquanta/00)

Allegati : cdu, mappa, foto, visura catastale

Bonate Sopra, li 26/03/2026

Geom mauro rossi



E

COMUNE DI PRESEZZO

Protocollo N. 003214/2026 del 07/04/2026

CLASSE: 4.8 «BENI IMMOBILIARI»

Dott. GIUSEPPE MANGILI
NOTAIO
24036 PONTE SAN PIETRO - Via San Giovanni Bosco, 68
Tel. 035-41.56.649 / Fax 035-41.56.033
Recapito:
24034 CISANO BERGAMASCO - Via Mazzini, 22
Tel. 035-43.81.202 Fax 035-78.71.66



N. 108.970 Rep.

VERBALE DI ASSEVERAMENTO

L'anno 2026 duemilaventisei, addì 27 ventisette marzo.

In Ponte San Pietro, nel mio studio posto in via San Giovanni Bosco, 68.

Avanti al sottoscritto dott. Giuseppe Mangili, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, con residenza in Ponte San Pietro, si è presentato il Geometra signor **ROSSI MAURO**, nato a Bergamo il giorno 21 maggio 1962, residente a Bonate Sopra in via Roma, 53, C.F. RSS MRA 62E21 A794R, il quale, previa seria ammonizione sull'importanza morale dell'atto, assevera con giuramento l'avanti stesa perizia da lui sottoscritta, pronunciando la formula: "Giuro di avere bene proceduto nelle operazioni commessemi, nel solo scopo di far conoscere la verità".

Del che si è redatto il presente verbale, letto, confermato e sottoscritto.

Il Comparsante

Il Notaio

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Comparsante (Rossi Mauro), is written over a circular notary seal.

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the Notary (Giuseppe Mangili), is written over a circular notary seal.

COMUNE DI PRESEZZO

Protocollo N.0003214/2026 del 07/04/2026
Class.: 4.8 «BENI IMMOBILIARI»

Protocollo N. 2013/003214/
Class: 4.8 «BENI IMMOBILIARI»

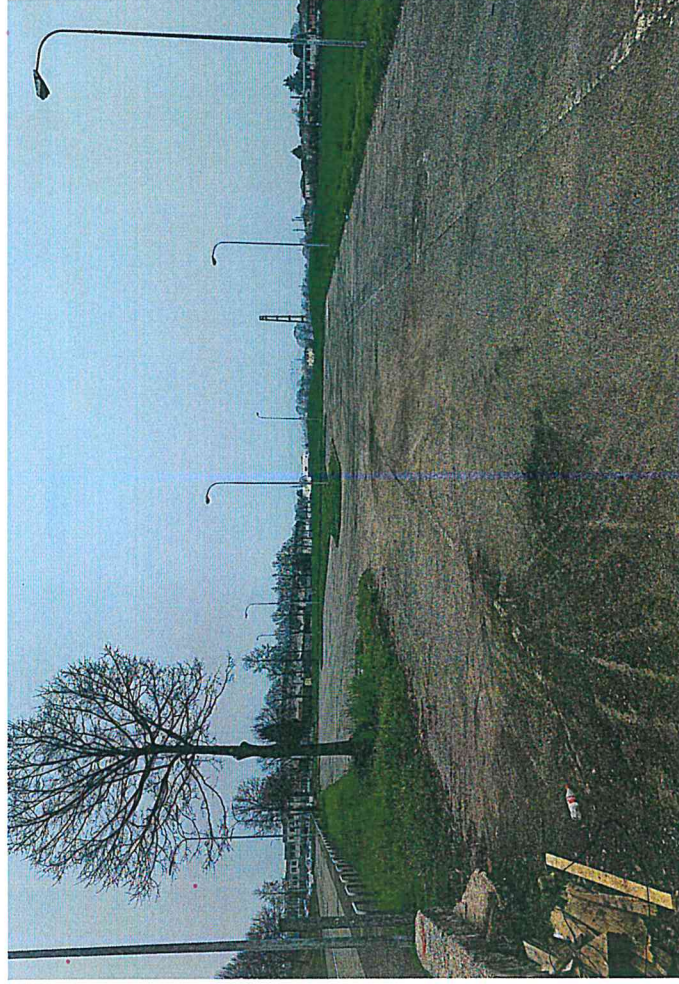
E=1543300

1 Particella: 2365

Comune: (BG
Foglio: 901

Scala originale: 1:2000
10-Mar-2026 7:57:50
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T28827/2026

10-Mar-2026 7:57:50
pratica T28827/2026





COMUNE DI PRESEZZO

Via Vittorio Veneto 1049 (BG)
C.F.: 8200 3210 166 - P.IVA: 0175 7940 166

UFFICIO TECNICO

Settore Gestione Territorio e sue Risorse

tel 035/464670 - fax 035/464699
URL: <http://www.comune.presezzo.bg.it>

e-mail: ufficio.tecnico@comune.presezzo.bg.it
PEC: comune.presezzo@pec.regione.lombardia.it

Prot. N.

Presezzo, 17/03/2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 30, comma 3^a e 4^a del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la necessità di certificare la destinazione urbanistica dell'area di proprietà comunale sita nel territorio del comune di Presezzo contraddistinta al NCT al Fg. 9 **mappali n. 2365**;

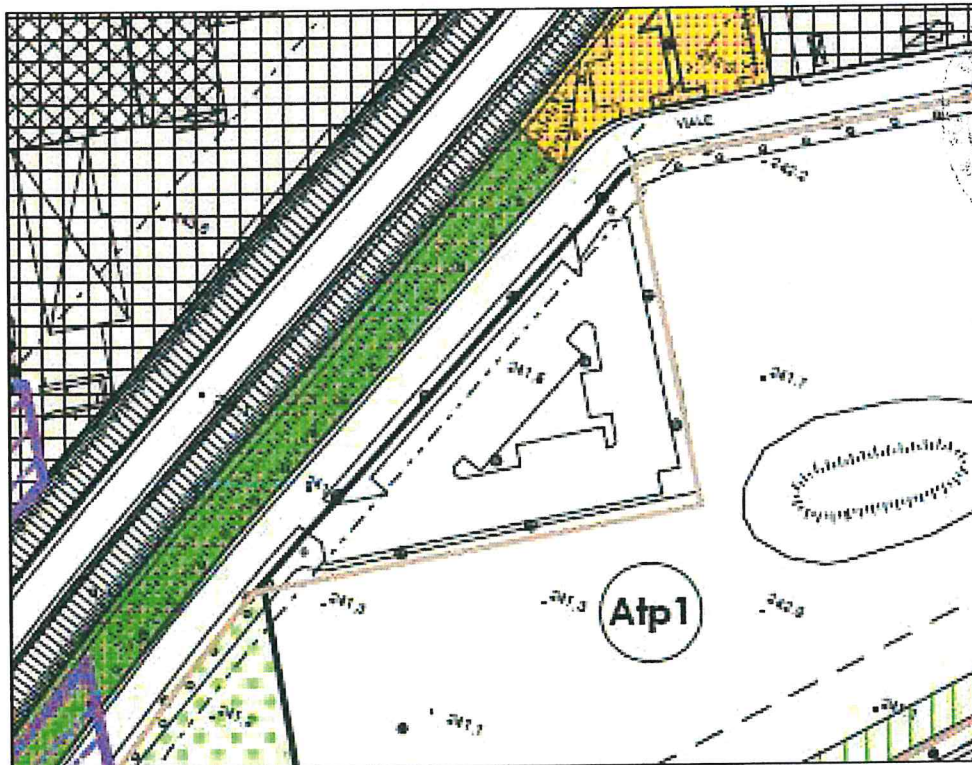
Viste le prescrizioni urbanistiche:

- **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)** approvato secondo procedura ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005, con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 08.04.2024 pubblicato sul B.U.R.L. n. 39 del 25.09.2024

ATTESTA

➤ che l'area identificata al **fg. 9 con il mappale n. 2365** ricade nella seguente zone omogenee:

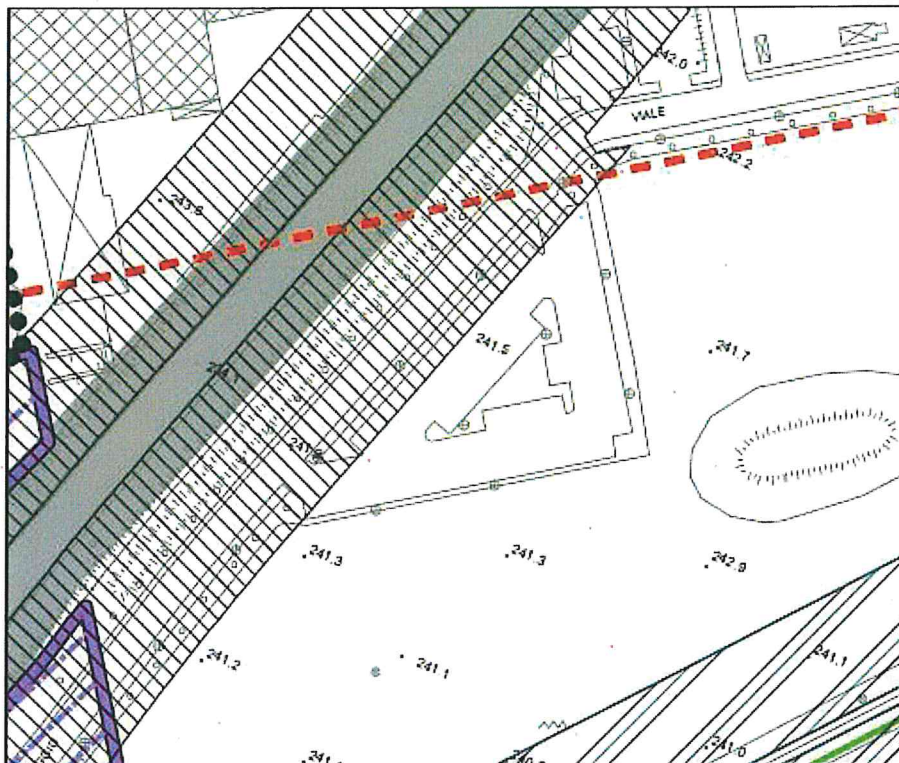
- **Ambiti di trasformazione ATP1** del documento di Piano regolato dalle norme contenute nelle "schede Ambiti di Trasformazione" dall'art. 35 delle NTA del PGT e art. 7 del Normativa del DdP.



Estratto tav. C1 – Piano delle regole

Desideriamo informarLa che il D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196 prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Il trattamento dei Suoi dati sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, pertinenza e trasparenza e tutelando la Sua riservatezza e i Suoi diritti. Il titolare del trattamento è il Comune di Presezzo via Vittorio Veneto 1049 – 24030 Presezzo -.

Il responsabile del trattamento è il Responsabile del Settore Gestione Territorio e sue Risorse, al quale potrà rivolgersi per far valere i suoi diritti così come previsto dall'art. 7 del D.Lgs. 196/2003.



Estratto tav. A2 – documento di piano

Parametri scheda ambito di trasformazione atp1

Superficie St.: 35972 mq.

Modalità di intervento: Piano attuativo (non ancora convenzionato)

Scop MAX: 40% della St

Slp MAX: 50% della St

Altezza massima 12,00 mt.

• Destinazione d'uso: Produttiva artigianale.

Dotazione di servizi: 20% della Slp.

INDICAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE:

- Progettare ai sensi degli indirizzi di gestione e tutela dello Studio Paesistico di dettaglio.
- Prevedere studio di inserimento paesistico (ai sensi della DGR 7/11045 del 08/11/2002)
- Prevedere prima dell'attuazione, uno studio previsionale d'impatto acustico;
- Prevedere che l'area verde localizzata a sud venga realizzata con rilevato con sovrastante piantumazione densamente alberata in maniera tale da costituire barriera acustica verso la residenza a sud;
- In sede di attuazione dell'ambito, la progettazione dovrà tenere in debito conto la presenza di assi centuriali e percorsi storici.

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

- 50% della Slp max. per opere di interesse da definirsi in sede di convenzione per un valore pari ad 80,00 €/mq di compensazione;

art. 35 del PdR del PGT

...omissis...

14) Negli ambiti produttivi non sono compatibili, e pertanto escluse, le funzioni ed attività di seguito riportate:

...omissis...

- c) le attività di natura Logistica, autotrasporti conto terzi (fatto salvo quanto previsto dall'art. 7 punto 14, lettera c della normativa del Documento di Piano limitatamente all'ambito di trasformazione Alp1);

...omissis...

Art. 7 Destinazioni d'uso Ambiti di Trasformazione Produttivi delle NTA del DdP

...omissis...

14) Negli ambiti produttivi non sono compatibili, e pertanto escluse, le funzioni ed attività di seguito riportate:

...omissis...

- c) le attività di natura Logistica, autotrasporti conto terzi. Le attività del presente comma sono consentite esclusivamente per l'ambito di trasformazione Atp1;

...omissis...

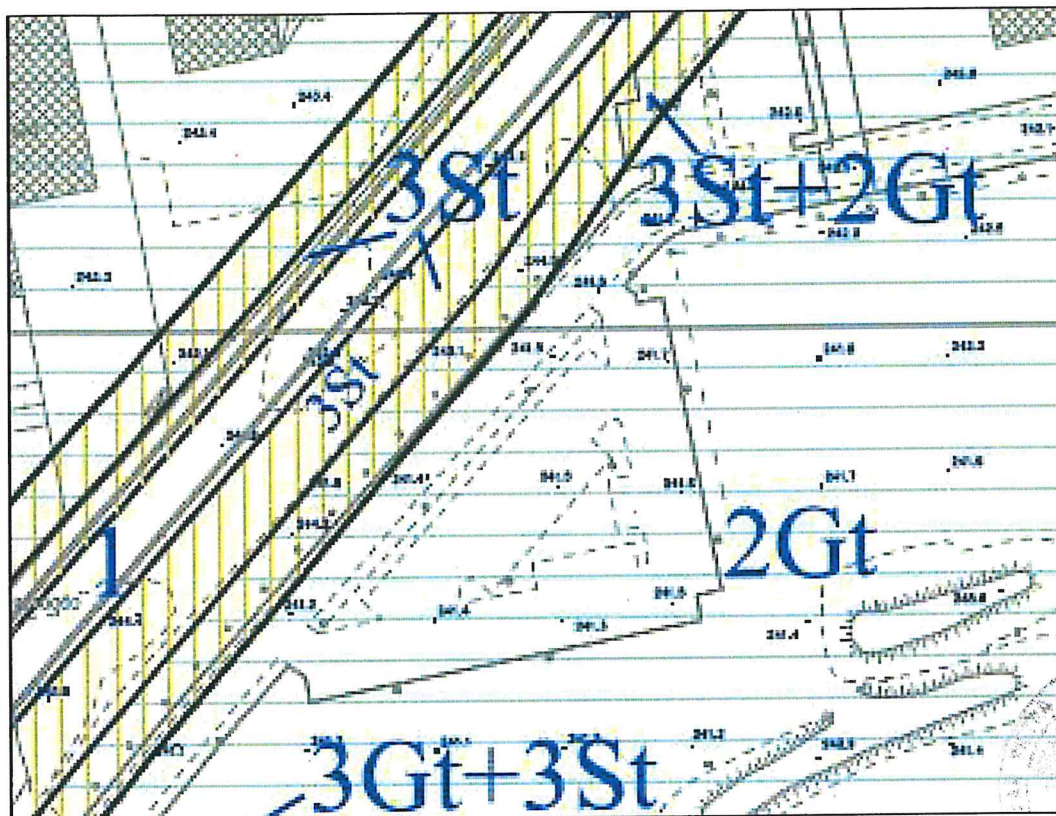
Il mappale 2365 è parzialmente all'interno della fascia di rispetto stradale ed è interessato marginalmente dal passaggio delle centuriazioni.

Desideriamo informarLa che il D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196 prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Il trattamento dei Suoi dati sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, pertinenza e trasparenza e tutelando la Sua riservatezza e i Suoi diritti. Il titolare del trattamento è il Comune di Presezzo via Vittorio Veneto 1049 – 24030 Presezzo - . Il responsabile del trattamento è il Responsabile del Settore Gestione Territorio e sue Risorse, al quale potrà rivolgersi per far valere i suoi diritti così come previsto dall'art. 7 del D.Lgs. 196/2003.

ATTESTA

inoltre, che, nell'ambito della componente geologica idrogeologica e sismica del P.G.T., redatta ai sensi della D.G.R. n. IX/2616 del 30 Novembre 2011, l'area identificata al **Fg. 9 mappale n. 2365** ricade in:

- **CLASSE DI FATTIBILITA' 2** (fattibilità con modeste limitazioni) sottoclasse 2Gt (problematiche di tipo geotecnico);



Estratto Tav. 3 – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
GESTIONE TERRITORIO E SUE RISORSE
- Arch. Carolina Scarnati -

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 e
del D. Lgs. 82/2005 e norme collegate*

Firmato digitalmente da

Carolina Scarnati

C = IT

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2026

COMUNE DI PRESEZZO
Foglio 9 Particella 2365
Classe: 4,8 «BENI IMMOBILI»
Protocollo N. 0003214/2026 del 07/04/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2026

Dati identificativi: Comune di PRESEZZO (H046) (BG)

Foglio 9 Particella 2365

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 24,47 Lire 47.390

agrario Euro 25,35 Lire 49.083

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 3.385 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 27/11/1995 in atti dal 12/12/1995 (n. 585496.2/1995)

> **Dati identificativi**

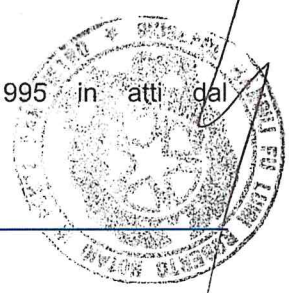
Comune di PRESEZZO (H046) (BG)

Foglio 9 Particella 2365

Partita: 945

FRAZIONAMENTO del 27/11/1995 in atti dal
12/12/1995 (n. 585496.2/1995)

Annotazione di immobile: SR



> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 24,47 Lire 47.390

agrario Euro 25,35 Lire 49.083

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 3.385 m²

FRAZIONAMENTO del 27/11/1995 in atti dal
12/12/1995 (n. 585496.2/1995)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI PRESEZZO (CF 82003210166)**

sede in PRESEZZO (BG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 18/01/2005 Pubblico ufficiale TURCONI
FLAVIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 32475 -
CESSIONE GRATUITA Voltura n. 1317.1/2005 - Pratica
n. BG0024592 in atti dal 31/01/2005