

**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. RSSMRA62E21A794R, 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 cordature, 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.

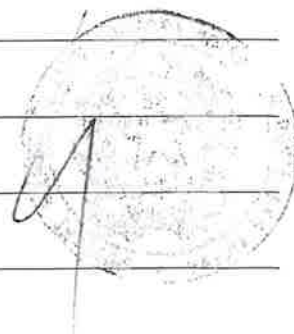
**UBICAZIONE**

L'area è situata nel Comune di Presezzo nelle vicinanze



COMUNE DI PRESEZZO	07 APR 2026	PROT. 3214 CAT 4 CLAS 8 FASC 2
-----------------------	-------------	-----------------------------------

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



PAZIO IN BIANCO  
ANNUATA



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 €;

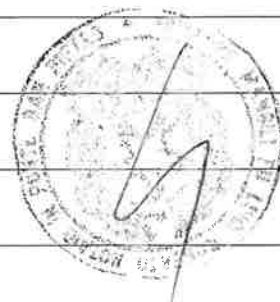
#### **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

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



SPAZIO IN BIANCO  
ANNULLATO



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.

NOT IN BIAN  
ANNULATO



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

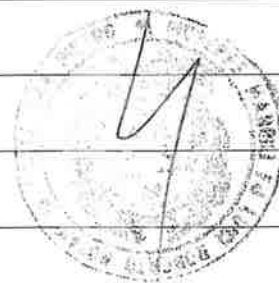
**II° criterio stima analitica**, in base al valore di trasformazione ricavando attraverso la formula  $V_t = V_m - (C_p + C_u + I + U_p)$  dove :

$V_t$  = 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



LIBRO IN BIANCO  
ANNULATO





indagini dirette e al bollettino prezzi informativi  
opere edili , ricavando un costo min di € 400.00/mq,  
max € 560.00/mq. Valore applicato € 480.00/mq;

Cu= costi inerenti alle opere di urbanizzazione primarie  
da definire e realizzare nel rispetto del progetto dell'ATP1  
e ai relativi oneri di urbanizzazione secondaria , costo di  
costruzione e progetto ATP1, si quantificano per una  
incidenza di € 90.00/mq. della SLP.

Per il capitolo I: spese tecniche inerenti al progetto del  
capannone, Direzione lavori, CSE, CSP, cementi armati,  
collaudi, progettazione impianti, relazioni geologica,  
acustica, legge 10 si prevede il 11% del costo dell'opera.

L'interesse composto del capitale anticipato e' stabilito al  
4 % per la durata di anni due . Sono inoltre previsti i  
diritti di segreteria, tasse catastali e imprevisti per un  
importo di € 10.000,00

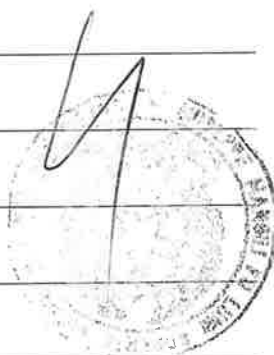
In ultimo per il capitolo Up si e' previsto il 13% di  
utile lordo sul capitale investito.

Riassumo in una tabella con riferimento delle  
metrature del lotto descritte nel capitolo "  
identificazione urbanistica del terreno" al  
paragrafo "Parametri riferiti al mappale 2365":

$Vm = Mq. 1692.50 (SLP) \times 920.00/mq (\text{valore medio}) = € 1.557.100,00$

$Cp = Mq. 1692.50 (SLP) \times 450.00/mq (\text{valore medio}) = € 812.400,00$

$Cu = Mq. 1692.50 (SLP) \times 90.00/mq = € 152.325,00$



LIBRO IN BIANCO  
CIRCOLATO



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 €

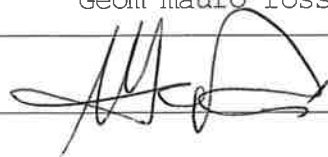
**304.650,00 PARI A 90.00/MQ.**

(trecentoquattromilaseicentocinquanta/00)

Allegati : cdu, mappa, foto, visura catastale

Bonate Sopra, li 26/03/2026

Geom mauro rossi



SPAZIO IN BIANCO  
MANIPOLATO



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 Comparente

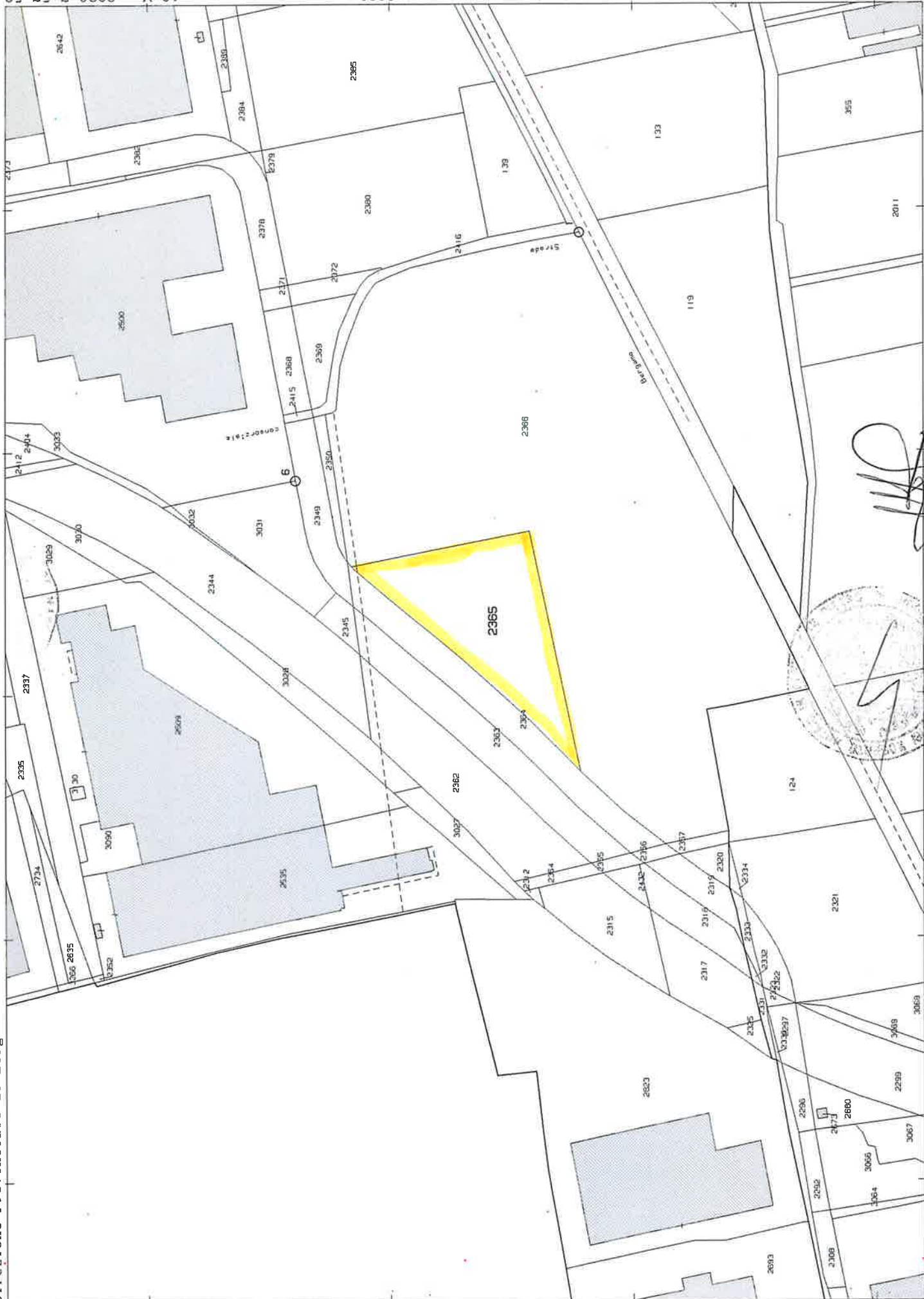
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mauro Rossi', is written over a circular notary seal.

Il Notaio

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal.

CHINA IN CASE  
OF EMERGENCY





STAZIONE DI CARICA  
ALIMENTAZIONE







STATO IN BANC  
ANNO 1870







# 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](mailto:ufficio.tecnico@comune.presezzo.bg.it)  
PEC: [comune.presezzo@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.presezzo@pec.regione.lombardia.it)

Prot. N.

Presezzo, 17/03/2026

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 30, comma 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> 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**;

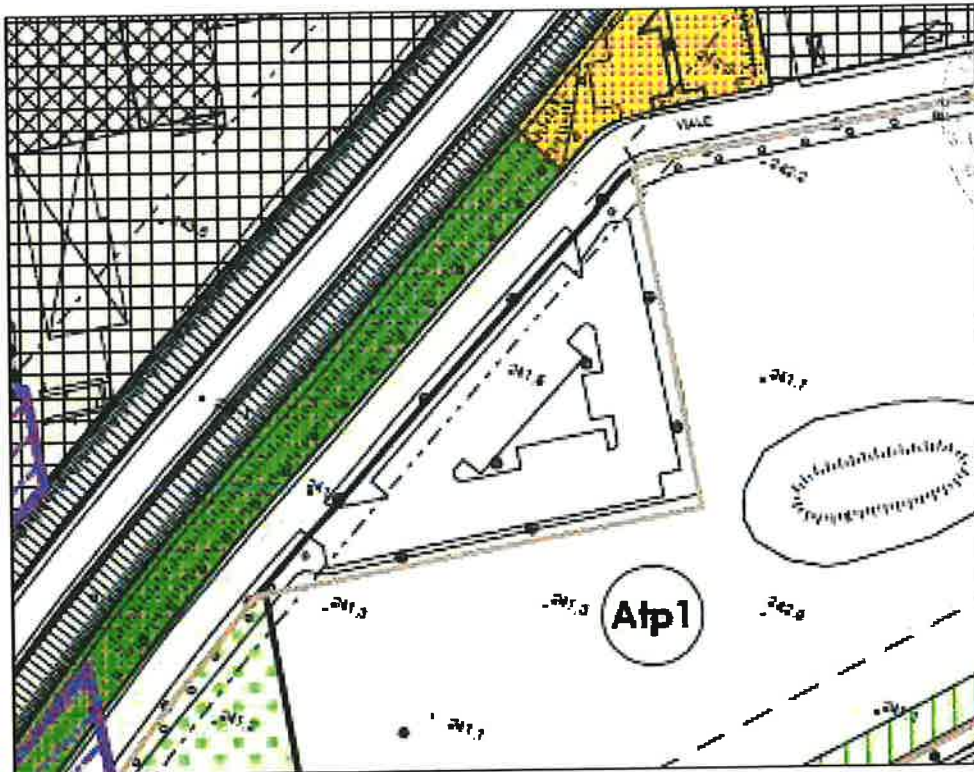
Viste le prescrizioni urbanistiche:

- **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.

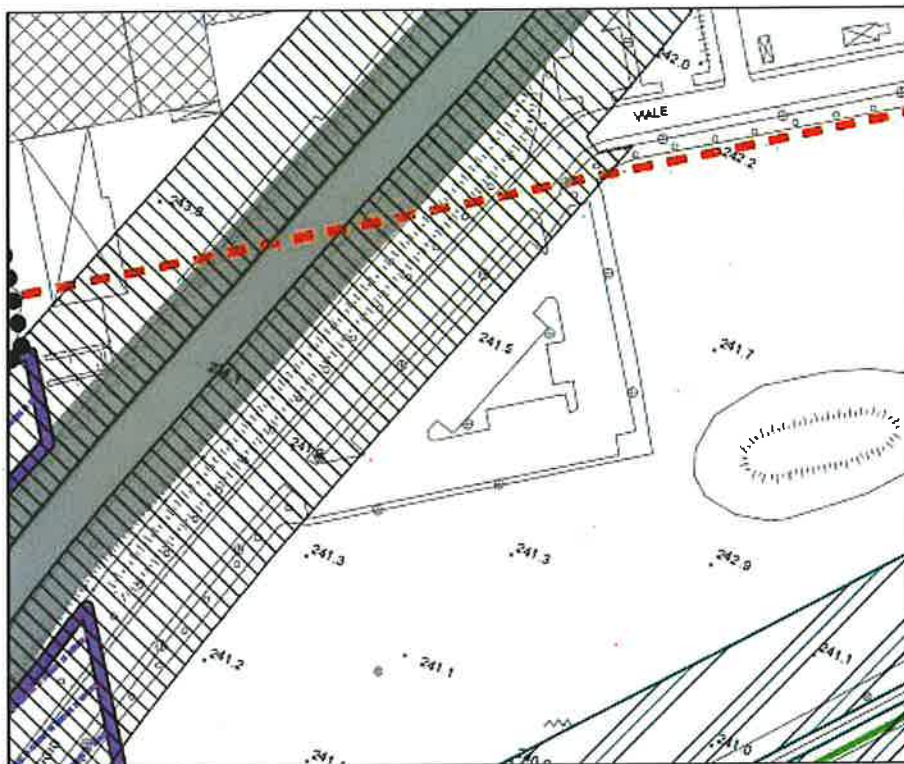


Estratto tav. C1 – Piano delle regole

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.

Copyright © 1999  
by the  
University of Chicago





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 Atp1);

...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.

1940  
1941  
1942

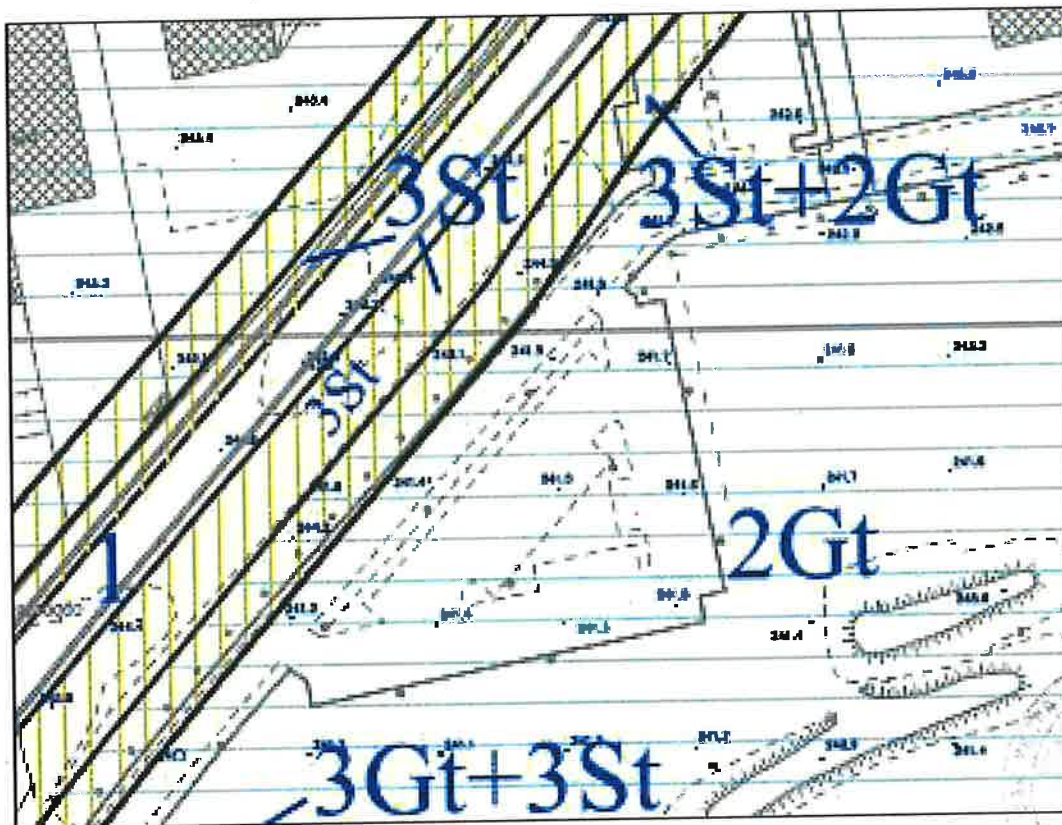




## ATTESTA

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

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.

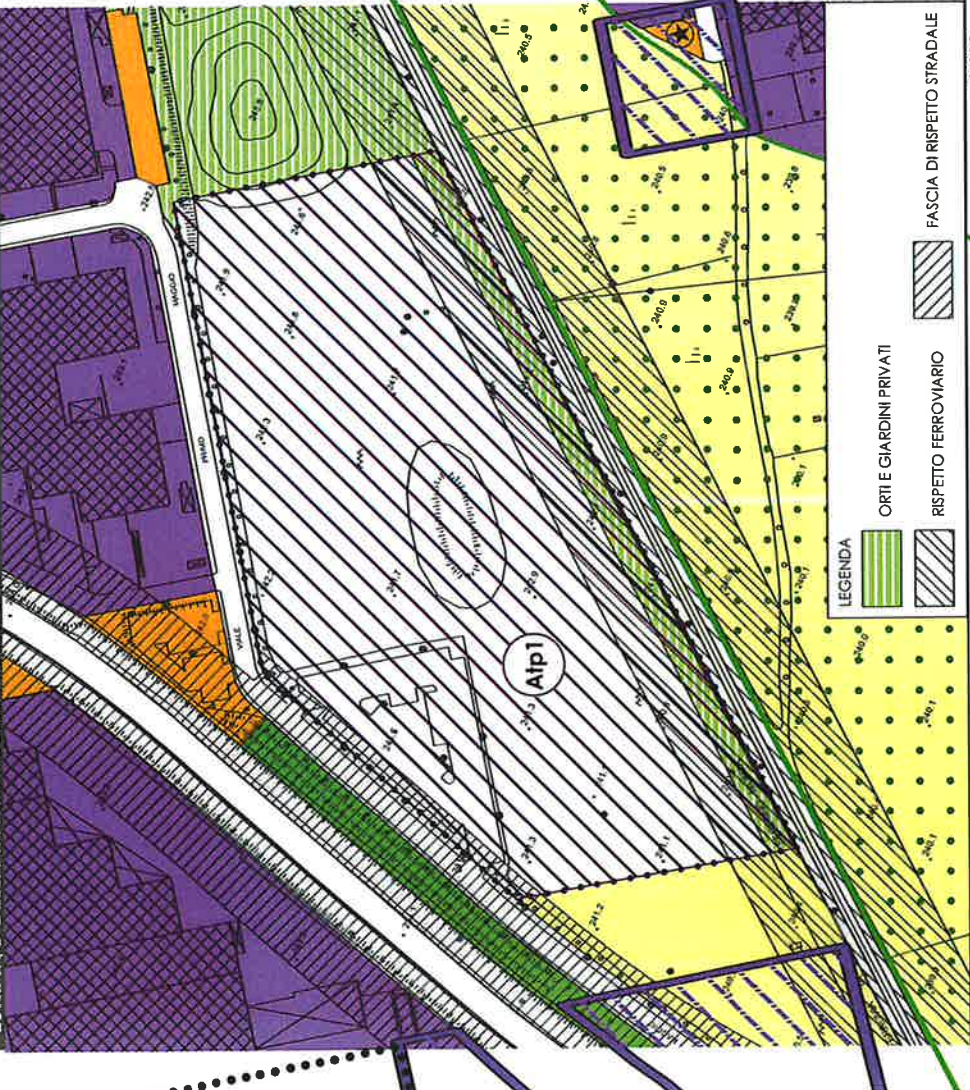
THE UNIVERSITY OF  
CHICAGO  
LIBRARY



1963  
JAN 15



ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI



INQUADRAMENTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SUPERFICIE SI: 35.972 mq

Slp MAX:  
50% della SI  
12.00 mt

ALTEZZA MASSIMA:  
40% della SI  
Produttiva, artigianale

Plano attuativo  
40% della SI  
Produttiva, artigianale

MODALITA' DI INTERVENTO:  
Scop MAX:  
DESTINAZIONE D'USO:

DOTAZIONE DI SERVIZI:  
20% della Slp

INDICAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

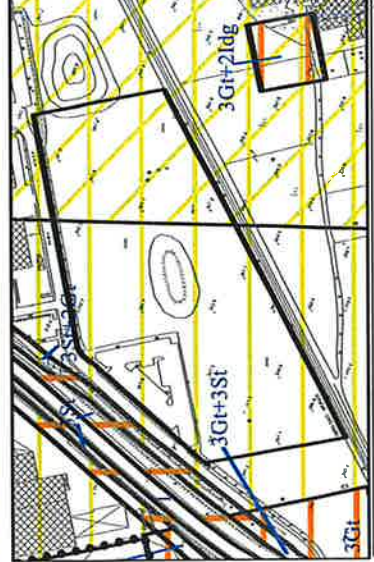
- Progettare ai sensi degli indirizzi di gestione e tutela dello Studio Paesistico di dettaglio.
- Prevedere studio di inserimento paesistico (ai sensi della DGR 7/11045 del 8/11/2002)
- Prevedere, prima dell'attuazione, uno studio previsionale d'impatto acustico.
- Prevedere che l'area a verde localizzata 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.
- 50% della Slp max. per opere di interesse da definirsi in sede di convenzione per un valore pari a 80,00€/mq di compensazione.

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE:

SCALA 1:2.000

SOVRAPPORZIONE CON FATIBILITA' GEOLOGICA

- CLASSI DI FATIBILITA' 2**
- Classe 1 (fatibilità senza particolari limitazioni)
  - Classe 2G1 (problematiche di tipo geotecnico)
  - Classe 2G2 (problematiche di tipo idraulico)
  - Classe 2G3 (problematiche di tipo idrogeologico)
- CLASSI DI FATIBILITA' 3**
- Classe 3G1 (problematiche di tipo idraulico)
  - Classe 3G2 (problematiche di tipo geotecnico)
  - Classe 3G3 (problematiche di tipo idrogeologico)
- CLASSI DI FATIBILITA' 4**
- Classe 4G1 (problematiche di tipo idraulico)



RAFFRONTO CON PTCP

- Aree protette regionali e PLIS
- Siti Rete Natura 2000

PATRIMONIO PAESISTICO-CULTURALE (RP titolo 12)

Centuriazioni

Beni culturali

PIATTAFORMA AGROAMBIENTALE (RP parte IV)

Ambiti agricoli di interesse strategico - AAS (RP titolo 5)



Handwritten text, possibly a signature or date, appearing as "1911" and "1912".



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



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 m<sup>2</sup>

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

> **Dati identificativi**

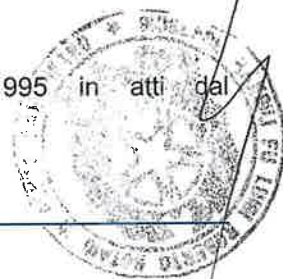
Comune di PRESEZZO (H046) (BG)

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 m<sup>2</sup>

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

