

COMUNE DI GANDINO
PROVINCIA DI BERGAMO

PERIZIA DI STIMA
“RUDERE CASERA” e “CA’ DE MEZ”
– loc. MONTICELLI -

A cura dell’Ufficio Tecnico Comunale
Ing. Giovanni Nervi

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto ing. Giovanni Nervi, nato a Bergamo il 05/06/1976, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Bergamo al n.3037, in qualità di Istruttore tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gandino, ha ricevuto l'incarico dall'Amministrazione Comunale per la redazione della perizia da utilizzare ai fini della determinazione dell'importo per l'alienazione e/o locazione degli immobili individuati a:

- Catasto Terreni del Comune di Gandino Sezione Urbana GA al Foglio 9 Particella 2932;
- Catasto Fabbricati del Comune di Gandino Sezione Urbana GA al Foglio 9 Particella 2679 e 3237.

1. ASPETTI CATASTALI DELLA PROPRIETA' E SUA PROVENIENZA

Il complesso è costituito da n.2 fabbricati rurali in stato di rudere un terreno circostante a pascolo sul quale insiste un ulteriore fabbricato censito al foglio 31 particella 12087 subalterni 1, 2 e 3.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono registrati al Catasto Terreni così come segue:

- Catasto del Comune di Gandino Sezione Urbana GA al Foglio 9 Particella 2679, superficie 100mq, Partita 207, FABBRICATO RURALE; di seguito anche chiamato "Cà de Mez".
- Catasto del Comune di Gandino Sezione Urbana GA al Foglio 9 Particella 3237, superficie 220mq, Partita 207, FABBRICATO RURALE; di seguito anche chiamato "casera".

Entrambi i beni sono di proprietà del Comune di Gandino (Bg), C.F. 00246270169, con atto amministrativo del 09/03/1978 Pubblico ufficiale REGIONE LOMBARDIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 23 - L.R. 23 DEL 09/03/78 SCIOGLIMENTO E.C.A. Voltura n. 19713.1/2010 - Pratica n. BG0244768 in atti dal 26/07/2010.

Il terreno circostante a pascolo su cui insistono i suddetti fabbricati rurali (nonché il fabbricato individuato al catasto Fabbricati del Comune di Gandino Sezione Urbana GA al Foglio 31 Particella 12087, subalterni 1, 2 e 3) è individuato al Catasto Terreni del Comune di Gandino Sezione Urbana GA al Foglio 9 Particella 2932, superficie 54.440mq, Partita 207, PRATO; anch'esso di proprietà del Comune di Gandino (Bg), C.F. 00246270169, con Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/03/1978 Pubblico ufficiale REGIONE LOMBARDIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 23 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 19585.1/2010 - Pratica n. BG0242572 in atti dal 22/07/2010.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

Il corpo edilizio del fabbricato "casera" occupa una superficie coperta di circa mq. 200.

Il corpo edilizio "Ca de mez" occupa una superficie coperta di circa mq. 100.

Entrambi i fabbricati rurali sono siti in prossimità della cascina Cà dl Fò – Monticelli e si raggiungono a piedi salendo per circa 400m un prato soprastante la mulattiera che porta alla pozza Sèca in loc. Monticelli. Si tratta di costruzioni vetuste, la casera parzialmente diroccata e il rudere completamente diroccato, entrambi oggetto di abbandono.

La casera presenta un corpo di fabbrica di vecchia costruzione, in pietra e calce; attualmente la metà del fabbricato rivolta a nordest risulta sprovvisto della copertura e al suo interno è cresciuta della vegetazione spontanea; il porticato antistante è in procinto di crollo imminente.

Il rudere risulta sprovvisto della copertura e al suo interno è cresciuta della vegetazione spontanea.

Entrambi gli stabili sono privi di qualsiasi tipo di impianto

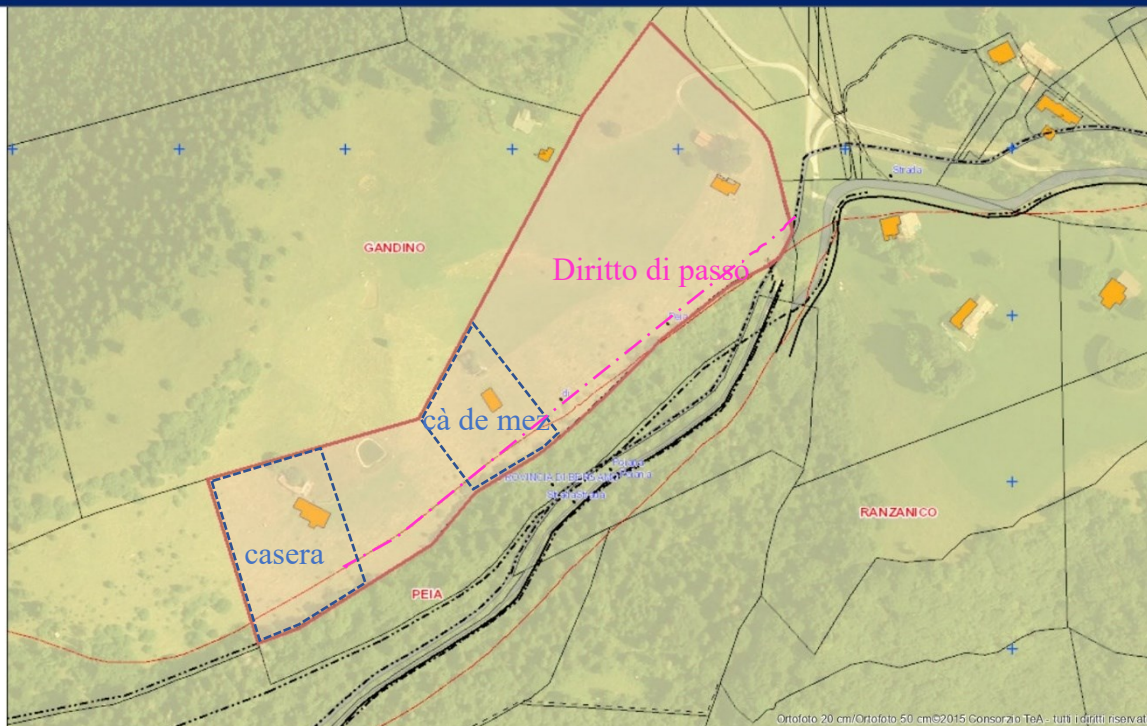
2. ASPETTI GENERALI E COSTRUTTIVI DEL BENE.

Gli immobili si trovano in località Monticelli, in prossimità della cascina “Cà del Fò”. All’area si accede con partenza dall’abitato di Gandino, salendo per Valpiana, proseguendo fino alla “Malga Lunga”, dalla quale poi si prosegue sul territorio di Endine Gaiano lunga una strada sterrata, superando la cascina “Comunaglia” e al primo incrocio svoltando a destra verso cascina loc. Monticelli; oppure partendo dall’abitato di Peia salendo da via san Rocco e proseguendo fino a loc. Monticelli.

I fabbricati oggetto della presente perizia si trovano a circa 400m dalla cascina Cà del Fò, nel prato a monte individuato all’interno del mappale 2932; in caso di alienazione, il lotto sarò comunque accessibile mediante un diritto di passo da costituirsi come indicato nella seguente planimetria per



una sezione pari a 3m di larghezza e il terreno dovrà essere oggetto di frazionamento, determinando quali appezzamenti di prato dovranno essere resi di pertinenza esclusiva di ciascun fabbricato.

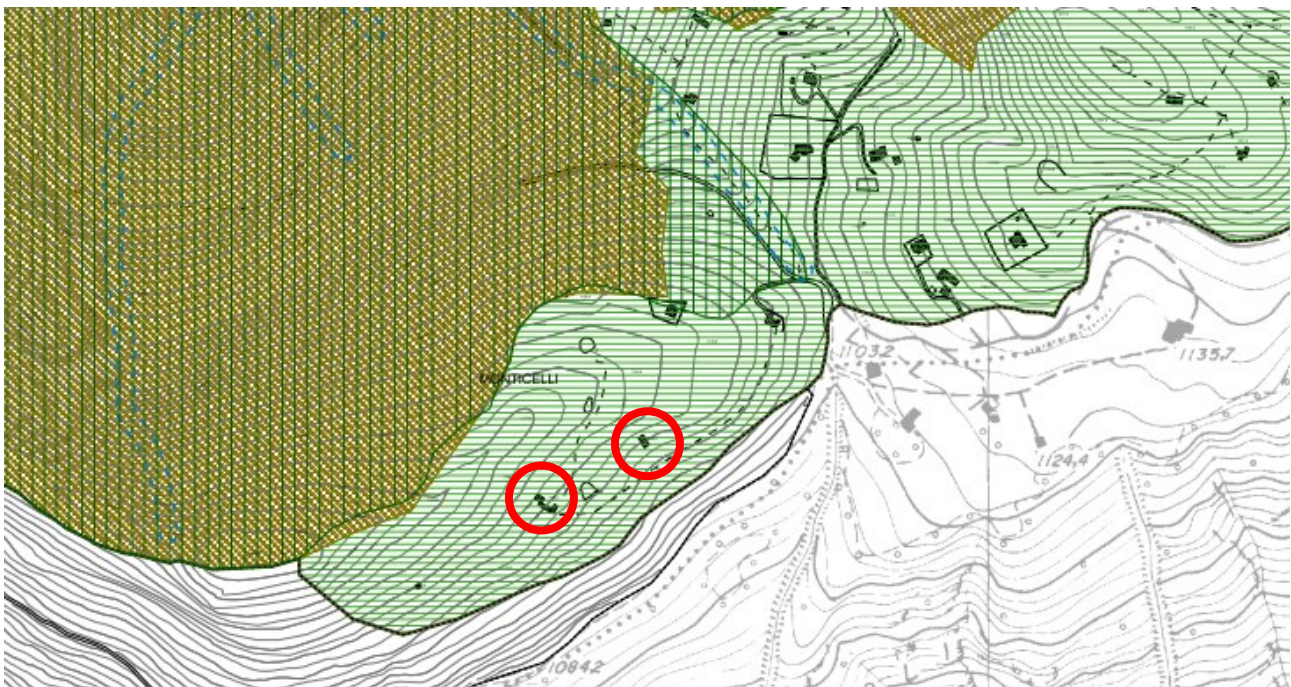


Autore: Regione Lombardia

Scala: 1:2,492

Commenti:

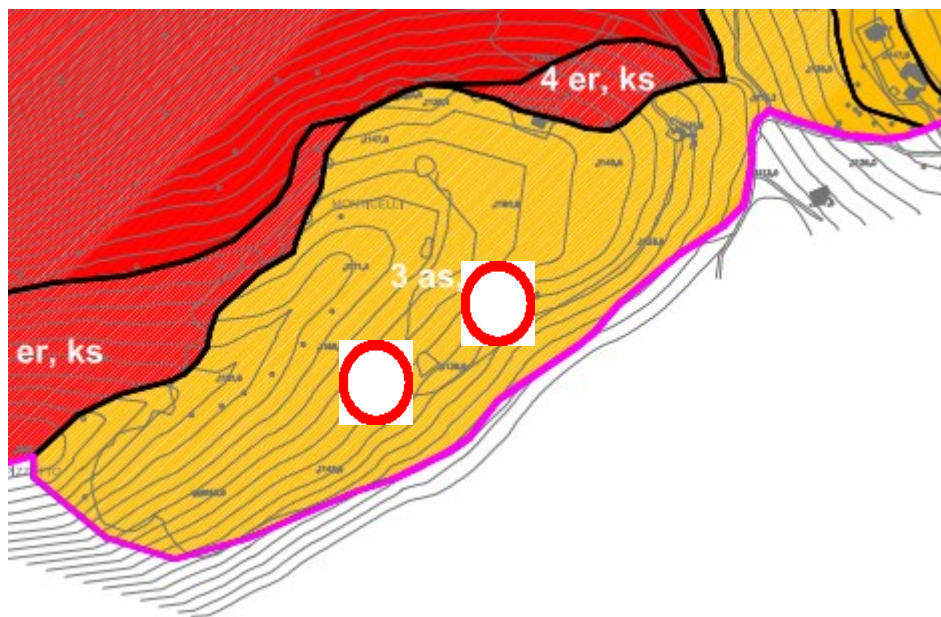
3. ASPETTI URBANISTICI.



I terreni ricadono in Ambito E del Sistema Agricolo Ambientale, dello strumento urbanistico del Comune di Gandino, ed in particolare in zona E2: zone pascolive. Classe 3 di fattibilità geologica con consistenti limitazioni.

Le aree individuate e classificate dal Piano delle Regole come zone omogenee “E” sono destinate al mantenimento, alla promozione e allo sviluppo dell’agricoltura, silvicoltura e zootecnia; le zone E2 pascolive sono aree montane sommitali e di alto versante caratterizzate dalla netta, se non esclusiva prevalenza dell’uso del suolo a pascolo e prato-pascolo. Le attività prevalenti sono legate alla tradizionale gestione alpicolturale (zootecnia di alpeggio con carico stagionale), effettuata da imprenditori agricoli di provenienza prevalentemente locale, affittuari di terreni di proprietà pubblica. Le aree godono di una discreta rete infrastrutturale.

Gli interventi ammessi sull’edificio principale sono esclusivamente opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell’imprenditore agricolo a titolo



principale e dei lavoratori dipendenti dell’azienda, nonché le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive. Tali opere dovranno essere realizzate prioritariamente attraverso il recupero, la conservazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, modifiche interne, ampliamento e dotazione di volumi tecnici; e solo in via secondaria mediante nuovi insediamenti rurali, completi di relativi servizi, in aree libere, in prossimità di opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi di comprovate difficoltà tecniche di insediamento. Dovrà comunque essere in ogni caso garantito il corretto approvvigionamento idropotabile e modalità di smaltimento dei reflui conformi alla normativa vigente in materia; tuttavia le derivazioni dalla linea elettrica principale dovranno essere interrato.

La Legge Regionale 12/2005 prevede inoltre agli artt. 40, 40-bis e 40-ter, il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati (articolo introdotto dall’art. 4, comma 1, lettera b), legge reg. n. 18 del 2019). Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale

e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale. Gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', individuati nei PGT ai sensi degli articoli 10, comma 4, lettera a), numero 3), e 10 bis, comma 8, lettera a), numero 2), ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria, e non siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, di cui agli articoli 10 e 10-bis. L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere.

4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA “CASERA”





5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA “CA DE MEZ”





6. ASPETTI DI STIMA

I fabbricati rurali in esame sono in stato di abbandono, e non hanno accesso diretto da pubblica via. L'intervento di recupero dell'edificio, viste le condizioni di pericolosità della struttura e la condizione generale degradata dello stabile, è rilevante ma giustificabile per il limitato numero di edifici analoghi su una parte di territorio comunale non più edificabile.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, si è deciso di stimare i beni sulla base degli elementi su esposti, considerato:

- l'analisi dei vari prezzi medi di mercato,
 - che il mercato è saturo di compravendita di beni similari,
 - i vincoli urbanistici vigenti che gravano sul valore del bene,
 - il grado di finiture delle proprietà, raggiungimento delle stesse,
 - i parametri inerenti all'esposizione, il soleggiamento, la prospettiva,
- si attesta un più probabile valore di mercato calcolato nel seguente modo:

A) Fabbricato rurale

“Superficie commerciale” X “valore al mq allo stato attuale”

La superficie commerciale del FABBRICATO RURALE viene calcolata nel seguente modo:

“Locale in mq” X “coefficiente di ragguglio”

CASERA Fabbricato Rurale

sup. coperta = 200 mq (mappale 3237)

200 mq X 100% = 200 mq

CA' DE MEZ Fabbricato Rurale

sup. coperta = 100 mq (mappale 2679)

100 mq X 100% = 100 mq

Il valore al mq dello stato attuale per fabbricati analoghi viene stimato in € 250,00

B) CASERA e CA' DE MEZ Terreno circostante (mappale 2932 – da frazionare)

“Superficie” X “valore al mq allo stato attuale”

La superficie del terreno circostante (come da visura catastale) è pari a:

- Superficie a prato = 54.440mq ma il suddetto mappale deve essere oggetto di frazionamento e si intende attribuire ad uso esclusivo del fabbricato rurale in perizia una superficie di prato pari a 7.500mq per la Casera e pari a 5.000mq per la Cà de Mez.

Il valore al mq dello stato attuale per terreni analoghi viene stimato in 2,00 €

6. VALUTAZIONE

Tutto ciò premesso, avendo considerato e valutato attentamente ogni elemento che in maniera diretta o indiretta può contribuire alla valutazione della proprietà, effettuati gli opportuni raffronti con situazioni similari che il mercato locale presenta, il valore definitivo dei beni immobiliari della presente perizia, alla luce delle considerazioni condotte sopra, risulta essere:

- CASERA

Fabbricato rurale: 200mq x 250€/mq = 50.000,00 €

Pascolo: 7.500mq x 2€/mq circa = 15.000,00 €

Totale: 65.000,00 €

- CA' DE MEZ

Fabbricato rurale: 100mq x 250€/mq = 25.000,00 €

Pascolo: 5.000mq x 2€/mq circa = 10.000,00 €

Totale: 35.000,00 €

Ritengo pertanto corretta la valutazione degli immobili sopra descritti in complessivi:

€ 100.000,00 (diconsi euro centomila/00)

Gandino li, 21.10.2024

In fede.

Il tecnico

Ing. Giovanni Nervi

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/10/2024

Dati identificativi: Comune di **GANDINO (D905A) (BG)** Sezione **GANDINO**

Foglio **9** Particella **2679**

Classamento:

Particella con destinazione: **FABB RURALE**

Superficie: **100 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/06/1988

> **Dati identificativi**

Comune di **GANDINO (D905A) (BG)**

Sezione **GANDINO**

Foglio **9** Particella **2679**

Partita: **207**

Impianto meccanografico del 01/06/1988

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **FABB RURALE**

Superficie: **100 m²**

Impianto meccanografico del 01/06/1988

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

> **1. COMUNE DI GANDINO (CF 00246270169)**

sede in **GANDINO (BG)**

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

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/03/1978 Pubblico ufficiale REGIONE LOMBARDIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 23 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 19585.1/2010 - Pratica n. BG0242572 in atti dal 22/07/2010

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/10/2024

Dati identificativi: Comune di **GANDINO (D905A) (BG)** Sezione **GANDINO**

Foglio 9 Particella 2932

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 56,23 Lire 108.880**

agrario **Euro 84,35 Lire 163.320**

Particella con qualità: **PRATO** di classe 4

Superficie: **54.440 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/06/1988

> **Dati identificativi**

Comune di **GANDINO (D905A) (BG)**

Sezione **GANDINO**

Foglio 9 Particella 2932

Partita: 207

Impianto meccanografico del 01/06/1988

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 56,23 Lire 108.880**

agrario **Euro 84,35 Lire 163.320**

Particella con qualità: **PRATO** di classe 4

Superficie: **54.440 m²**

Impianto meccanografico del 01/06/1988

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

> **1. COMUNE DI GANDINO (CF 00246270169)**

sede in GANDINO (BG)

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

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/03/1978 Pubblico ufficiale REGIONE LOMBARDIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 23 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 19585.1/2010 - Pratica n. BG0242572 in atti dal 22/07/2010



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/10/2024
Ora: 14:54:51
Numero Pratica: T242552/2024
Pag: 2 - Fine

Visura telematica esente per fini istituzionali

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/10/2024

Dati identificativi: Comune di **GANDINO (D905A) (BG)** Sezione **GANDINO**

Foglio **9** Particella **3237**

Classamento:

Particella con destinazione: **FABB RURALE**

Superficie: **220 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/06/1988

> **Dati identificativi**

Comune di **GANDINO (D905A) (BG)**

Sezione **GANDINO**

Foglio **9** Particella **3237**

Partita: **207**

Impianto meccanografico del 01/06/1988

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **FABB RURALE**

Superficie: **220 m²**

Impianto meccanografico del 01/06/1988

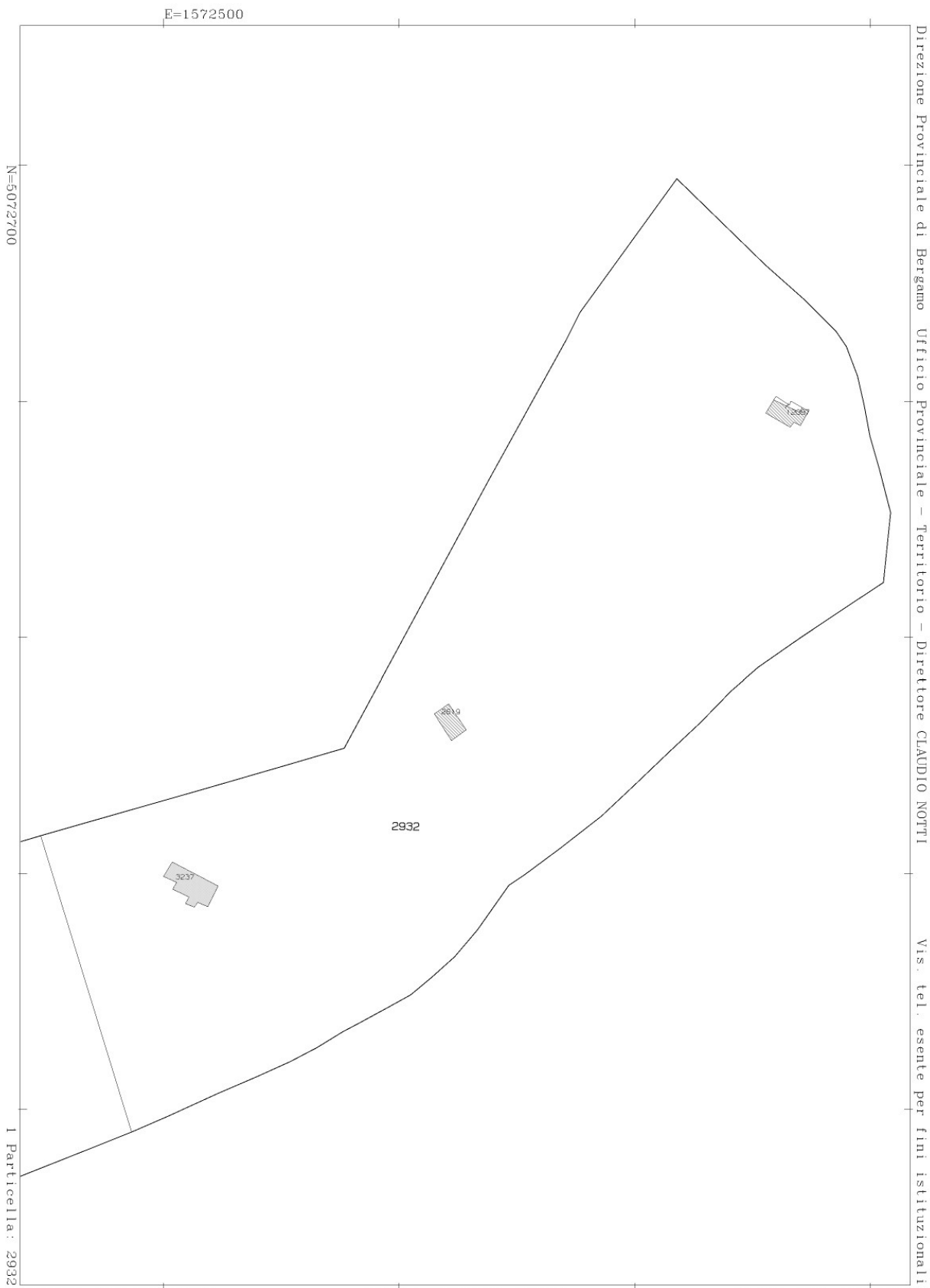
> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI GANDINO (CF 00246270169)**

sede in **GANDINO (BG)**

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

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/03/1978 Pubblico ufficiale REGIONE LOMBARDIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 23 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 19585.1/2010 - Pratica n. BG0242572 in atti dal 22/07/2010



Comune: (BG) GANDINO/A
Foglio: 931

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T254172/2024

14-Ott-2024 15:15:20

Vis. tel. esente per fini istituzionali