

**COMUNE DI GANDINO
PROVINCIA DI BERGAMO**

**PERIZIA DI STIMA
“TERRENI CAMPO D’AVENA
(Roccolo Cefis Lorenzo)”**

A cura dell’Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Carrara Francesco

Gandino (Bg), 21/09/2026

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geom. Carrara Francesco cf CRRFNC70H24A246W, in qualità di Responsabile del settore 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 degli immobili siti in Località Campo d'avena, individuati al Catasto Terreni del Comune di Gandino Sezione Urbana GA al Foglio 9 Particella 3319 e Particella 12312 (ex 3195) - solo parte, entrambi da frazionare.

1. ASPETTI CATASTALI DELLA PROPRIETA' E SUA PROVENIENZA

Il complesso è costituito da un appezzamento di terreno suddiviso in due porzioni.

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

A) SEZIONE URBANA GA, FOGLIO 9, MAPPALE 3319 - PARTICELLA DA FRAZIONARE:

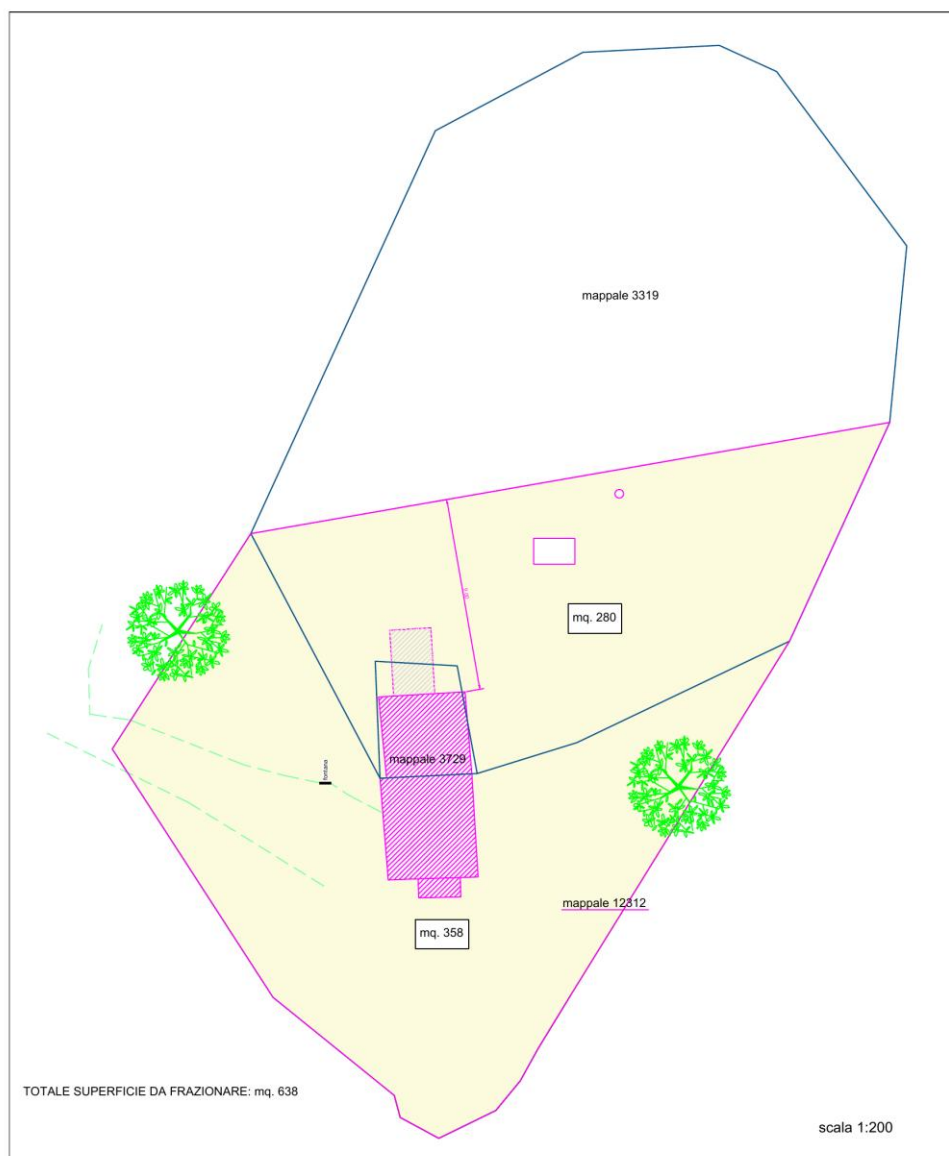
Superficie 720mq, Reddito Dominicale € 0,93, Reddito Agrario € 0,22, BOSCO MISTO.

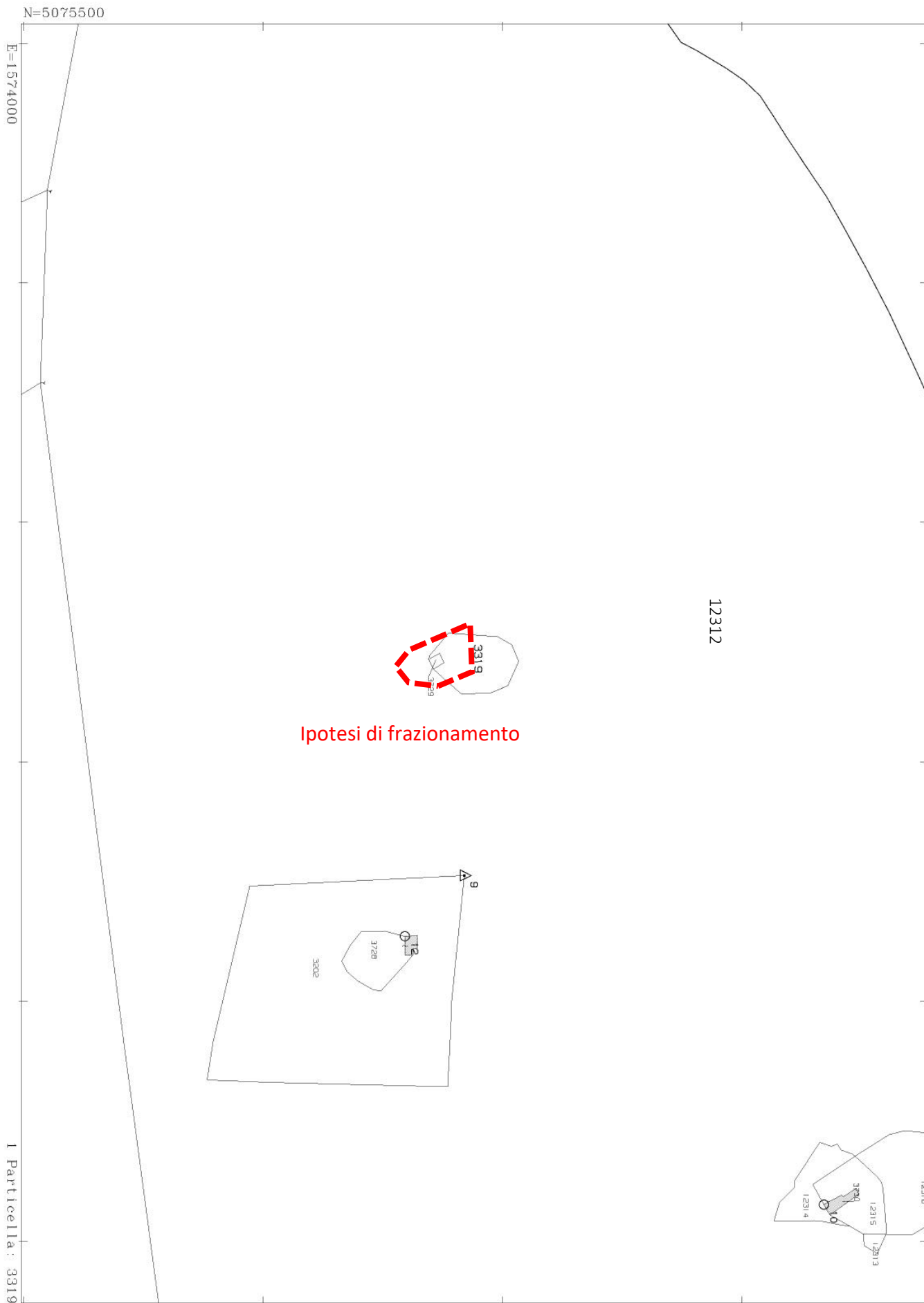
Il bene è di proprietà del Comune di Gandino, CF 00246270169, Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/03/1978 Pubblico ufficiale REGIONE LOMBARDIA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 23 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 19585.1/2010 - Pratica n. BG0242572 in atti dal 22/07/2010.

B) SEZIONE URBANA GA, FOGLIO 9, MAPPALE 12312 - PARTICELLA DA FRAZIONARE:

Superficie 956.089mq, Reddito Dominicale €1.234,45, Reddito Agrario € 296,27, BOSCO MISTO.

Il bene è di proprietà del Comune di Gandino, CF 00246270169, FRAZIONAMENTO del 12/05/2025 Pratica n. BG0132755 in atti dal 12/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2006995.12/05/2025 presentato il 12/05/2025 (n. 132755.1/2025)





Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **12/03/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/03/2026

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

Foglio **9** Particella **3319**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,93**

agrario **Euro 0,22**

Particella con qualità: **BOSCO MISTO** di classe **U**

Superficie: **720 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BG0077262 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 9667.1/2007)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

> **Dati identificativi**

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

Impianto meccanografico del 01/06/1988

Sezione **GANDINO**

Foglio **9** Particella **3319**

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,93**

agrario **Euro 0,22**

Particella con qualità: **BOSCO MISTO** di classe **U**

Superficie: **720 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BG0077262 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 9667.1/2007)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/03/2026
Ora: 15:30:35
Numero Pratica: T273335/2026
Pag: 2 - Fine

> 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

Visura telematica

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **12/03/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/03/2026

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

Foglio 9 Particella 12312

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1.234,45**

agrario **Euro 296,27**

Particella con qualità: **BOSCO MISTO** di classe **U**

Superficie: **956.089 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 12/05/2025 Pratica n. BG0132755 in atti dal 12/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2006995.12/05/2025 presentato il 12/05/2025 (n. 132755.1/2025)

> **Dati identificativi**

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

Sezione **GANDINO**

Foglio 9 Particella 12312

FRAZIONAMENTO del 12/05/2025 Pratica n. BG0132755 in atti dal 12/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2006995.12/05/2025 presentato il 12/05/2025 (n. 132755.1/2025)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1.234,45**

agrario **Euro 296,27**

Particella con qualità: **BOSCO MISTO** di classe **U**

Superficie: **956.089 m²**

FRAZIONAMENTO del 12/05/2025 Pratica n. BG0132755 in atti dal 12/05/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2006995.12/05/2025 presentato il 12/05/2025 (n. 132755.1/2025)



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/03/2026
Ora: 16:20:33
Numero Pratica: T305457/2026
Pag: 2 - Fine

> 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. FRAZIONAMENTO del 12/05/2025 Pratica n.
BG0132755 in atti dal 12/05/2025 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.20069-
95.12/05/2025 presentato il 12/05/2025 (n. 132755.1/2025)

Visura telematica

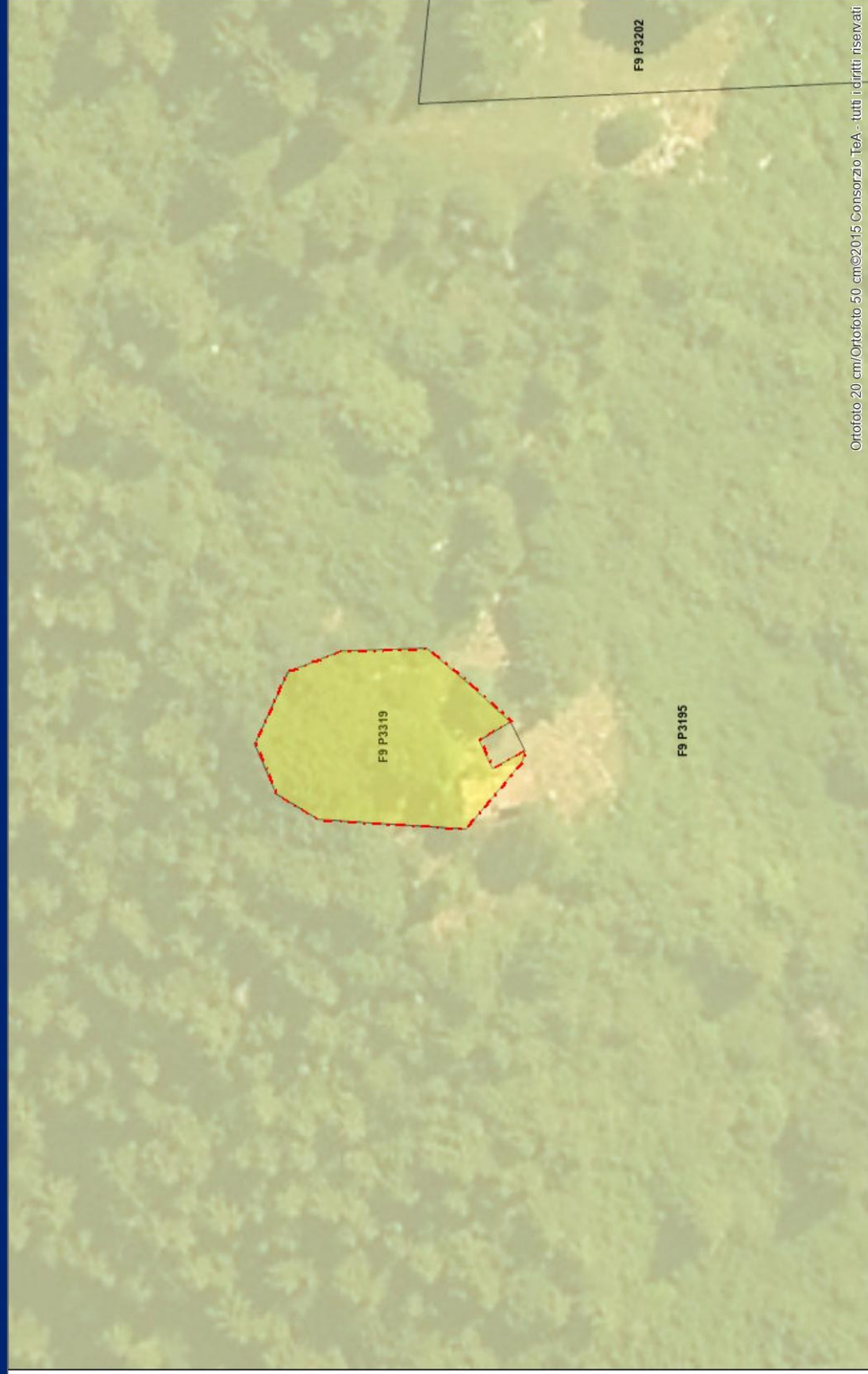


© Regione Lombardia 2010. Tutti i diritti sono riservati. L'uso è vietato senza permesso scritto dalla Regione Lombardia.

Autore: Regione Lombardia

Commenti:

Scala: 1:677



Ortofoto 20 cm/Ortofoto 50 cm©2015 Consorzio TeA - tutti i diritti riservati

Autore: Regione Lombardia

Commenti:

Scala: 1:677

2. ASPETTI GENERALI E COSTRUTTIVI DEL BENE

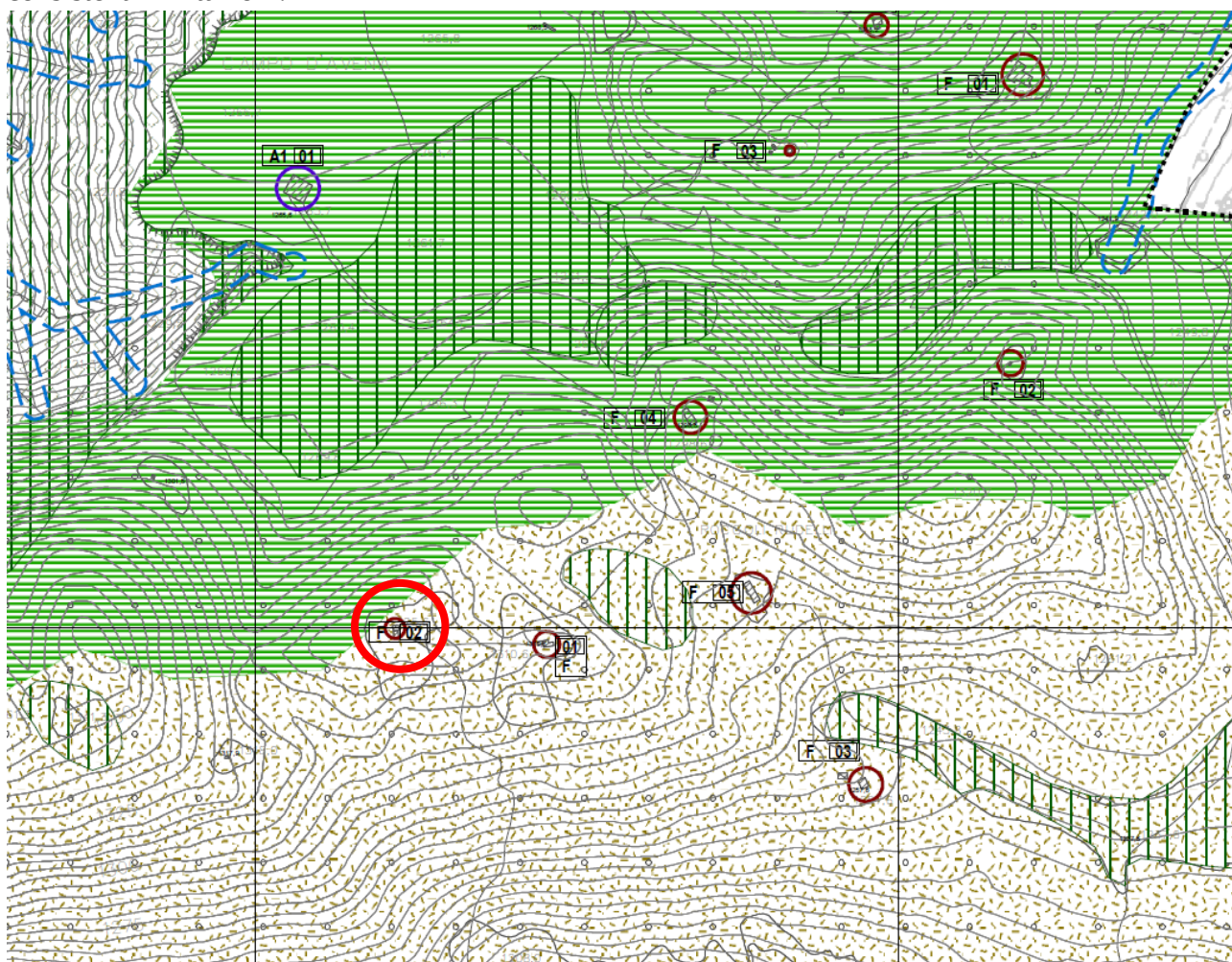
Gli appezzamenti di terra si trovano in località Campo d'Avena, in prossimità del roccolo di proprietà Cefis Lorenzo.

Si tratta di un'area a bosco misto che si sviluppa in aderenza all'edificio censito al catasto fabbricati foglio 11 particelle 3729 (categoria A/3) di proprietà del sig. Cefis Lorenzo; inoltre il mappale 3729 confina con i mappali 3319 e 12312 entrambi di proprietà del Comune di Gandino.

In caso di alienazione, entrambi i mappali 3319 e 12312 dovranno essere oggetto di frazionamento, determinando la porzione di appezzamento effettiva (pari indicativamente a circa 500mq) che dovrà essere reso di pertinenza esclusiva del fabbricato.

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 E3: zone forestali. 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 E3: zone forestali sono aree prevalentemente di medio e alto versante, caratterizzate dalla prevalenza

dell'uso del suolo a bosco. In tali aree le attività produttive sono praticamente assenti o strettamente legate alla gestione forestale. Le categorie forestali maggiormente presenti sono le peccete a est/sud-est mentre a ovest/nord-ovest abbiamo prevalentemente orno ostrieti. In queste aree la componente forestale assume caratteristiche varie; conseguentemente sono molteplici i servizi ecosistemici offerti. In tutte le zone E è considerata incompatibile con la destinazione di zona:

- l'apertura o l'ampliamento di cave;
- qualsiasi tipo di attività produttiva non direttamente correlata con l'attività agricola e silvicolturale.

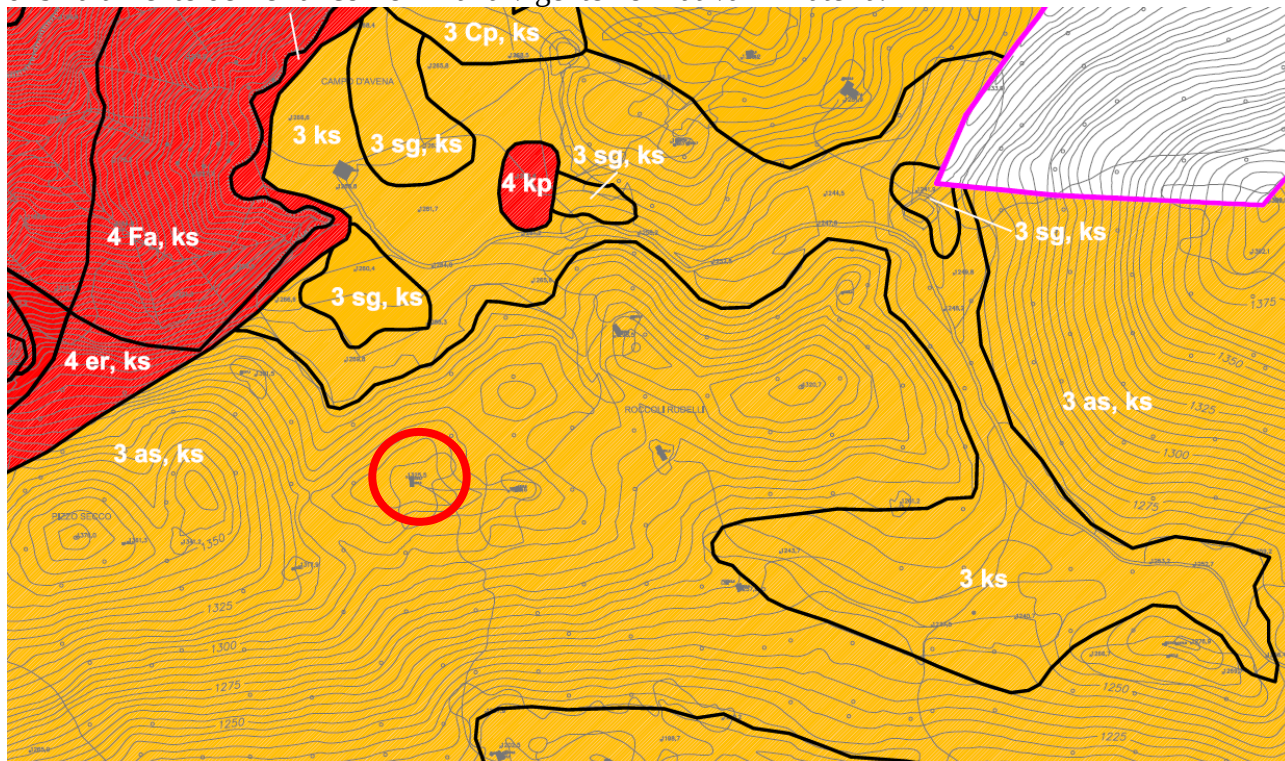
Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano destinati ad usi incompatibili con la destinazione di zona dovranno progressivamente essere ridestinati agli usi consentiti dalle presenti norme; non potranno essere rilasciate autorizzazioni edilizie per edifici a destinazione diversa da quanto previsto dalle presenti norme.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno è soggetta a preventiva autorizzazione edilizia, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e alla silvicoltura.

In tutte le aree destinate a zona agricola sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi degli art. 59 e seguenti della L.R. 12/2005) 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 (legge 12/05, art. 59, comma 2) 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 vigente normativa in materia.



4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









5. ASPETTI DI STIMA

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, si è deciso di stimare i beni sulla base degli elementi su esposti e si attesta un più probabile valore di mercato calcolato nel seguente modo:

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

A) Terreno (mappale 3319–da frazionare)

La superficie del terreno (come da visure catastali) è pari a: 720 mq

B) Terreno (mappale 12312–da frazionare)

La superficie del terreno (come da visure catastali) è pari a: 956.089 mq

ma i suddetti mappale devono entrambi essere oggetto di frazionamento per una superficie complessiva (che dovrà essere reso di pertinenza esclusiva del fabbricato) pari indicativamente a circa 680mq.

Per i suddetti terreni si è attribuito il seguente valore unitario: 10,00€/mq;

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:

A) terreno (mappale 3319–da frazionare)

B) terreno (mappale 12312–da frazionare)

Pari a complessivi 638,00 mq x 10,00€/mq = € 6.380,00.

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

€ 6.500,00 (diconsi euro seimilacinquecento/00)

In fede.

Il tecnico

Geom. Carrara Francesco



FRANCESCO
CARRARA
21.09.2026
10:00:52
GMT+02:00