

**COMUNE DI GANDINO
PROVINCIA DI BERGAMO**

PERIZIA DI STIMA
**“TERRENI CAMPO D’AVENA
(Roccolo Rudelli Giuseppa)”**

A cura dell’Ufficio Tecnico Comunale
Ing. Giovanni Nervi

Gandino (Bg), 09/10/2025

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 degli immobili siti in Località Campo d'avena, individuati al Catasto Terreni del Comune di Gandino Sezione Urbana GA al Foglio 9 Particella 3136 e due porzioni della particella 11667 (da frazionare).

1. ASPETTI CATASTALI DELLA PROPRIETA' E SUA PROVENIENZA

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

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

A) SEZIONE URBANA GA, FOGLIO 9, MAPPALE 3136:

- porzione AA, Superficie 420mq, Reddito Dominicale €0,35, Reddito Agrario € 0,11, PASCOLO.
- porzione AB, Superficie 840mq, Reddito Dominicale €1,08, Reddito Agrario € 0,26, BOSCO MISTO.

I beni sono 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 11667 - PARTICELLA DA FRAZIONARE:

- porzione AA, Superficie 60.000mq, Reddito Dominicale €49,58, Reddito Agrario € 15,49, PASCOLO.
- porzione AB, Superficie 140.000mq, Reddito Dominicale €115,69, Reddito Agrario € 36,15, PASCOLO ARBOREO.
- porzione AC, Superficie 195.530mq, Reddito Dominicale €252,46, Reddito Agrario € 60,59, BOSCO MISTO.

I beni sono di proprietà del Comune di Gandino, CF 00246270169, Atto amministrativo FRAZIONAMENTO del 09/06/2011 Pratica n. BG0212873 in atti dal 09/06/2011 presentato il 08/06/2011 (n. 212873.1/2011).

Vis. tel

N=5075900

E=1574500

1 Particella: 3136

Comune: (BG) GANDINO/A
Foglio: 909

Scala originale: 1:2000 9-Ott-2025 11:5:2
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T101477/2025

9-Ott-2025 11:5:2

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **09/10/2025**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/10/2025

Dati identificativi: Comune di **GANDINO (D905A) (BG)** Sezione **GANDINO**
Foglio 9 Particella 3136

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 1,43**

agrario **Euro 0,37**

Superficie: **1.260 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,35	Euro 1,08
Reddito agrario	Euro 0,11	Euro 0,26
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	420	840
Qualità	PASCOLO	BOSCO MISTO
Classe	2	U

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BG0077253 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 9659.1/2007)

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: 09/10/2025
Ora: 11:03:53
Numero Pratica: T100740/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati identificativi**

Comune di **GANDINO (D905A) (BG)**
Sezione **GANDINO**
Foglio **9** Particella **3136**

Impianto meccanografico del 01/06/1988

> **Dati di classamento**

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 1,43**

agrario **Euro 0,37**

Superficie: **1.260 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BG0077253 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 9659.1/2007)

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

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,35	Euro 1,08
Reddito agrario	Euro 0,11	Euro 0,26
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	420	840
Qualità	PASCOLO	BOSCO MISTO
Classe	2	U

> **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

Visura telematica

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **26/03/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/03/2026

Dati identificativi: Comune di **GANDINO (D905A) (BG)** Sezione **GANDINO**
Foglio 9 Particella 11667

Classamento:

Particella divisa in 3 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 417,73**

agrario **Euro 112,23**

Superficie: **395.530 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB	AC
Reddito dominicale	Euro 49,58	Euro 115,69	Euro 252,46
Reddito agrario	Euro 15,49	Euro 36,15	Euro 60,59
Deduzioni	-	-	-
Superficie m ²	60.000	140.000	195.530
Qualità	PASCOLO	PASCOLO ARB	BOSCO MISTO
Classe	2	U	U

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. BG0295521 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1781.1/2012)

Annotazioni: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012)
PORZIONE AB: CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITA' 91 - PASCOLO , CLASSE 02

> Dati identificativi

Comune di **GANDINO (D905A) (BG)**
Sezione **GANDINO**
Foglio **9** Particella **11667**

FRAZIONAMENTO del 09/06/2011 Pratica n. BG0212873 in atti dal 09/06/2011 presentato il 08/06/2011 (n. 212873.1/2011)

> Dati di classamento

Particella divisa in **3** porzioni
Totali particella:
Redditi: dominicale **Euro 417,73**
agrario **Euro 112,23**
Superficie: **395.530 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. BG0295521 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1781.1/2012)

Annotazioni: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2012) PORZIONE AB: CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITA' 91 - PASCOLO , CLASSE 02

Porzione	AA	AB	AC
Reddito dominicale	Euro 49,58	Euro 115,69	Euro 252,46
Reddito agrario	Euro 15,49	Euro 36,15	Euro 60,59
Deduzioni	-	-	-
Superficie m ²	60.000	140.000	195.530
Qualità	PASCOLO	PASCOLO ARB	BOSCO MISTO
Classe	2	U	U

> 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 09/06/2011 Pratica n. BG0212873 in atti dal 09/06/2011 presentato il 08/06/2011 (n. 212873.1/2011)

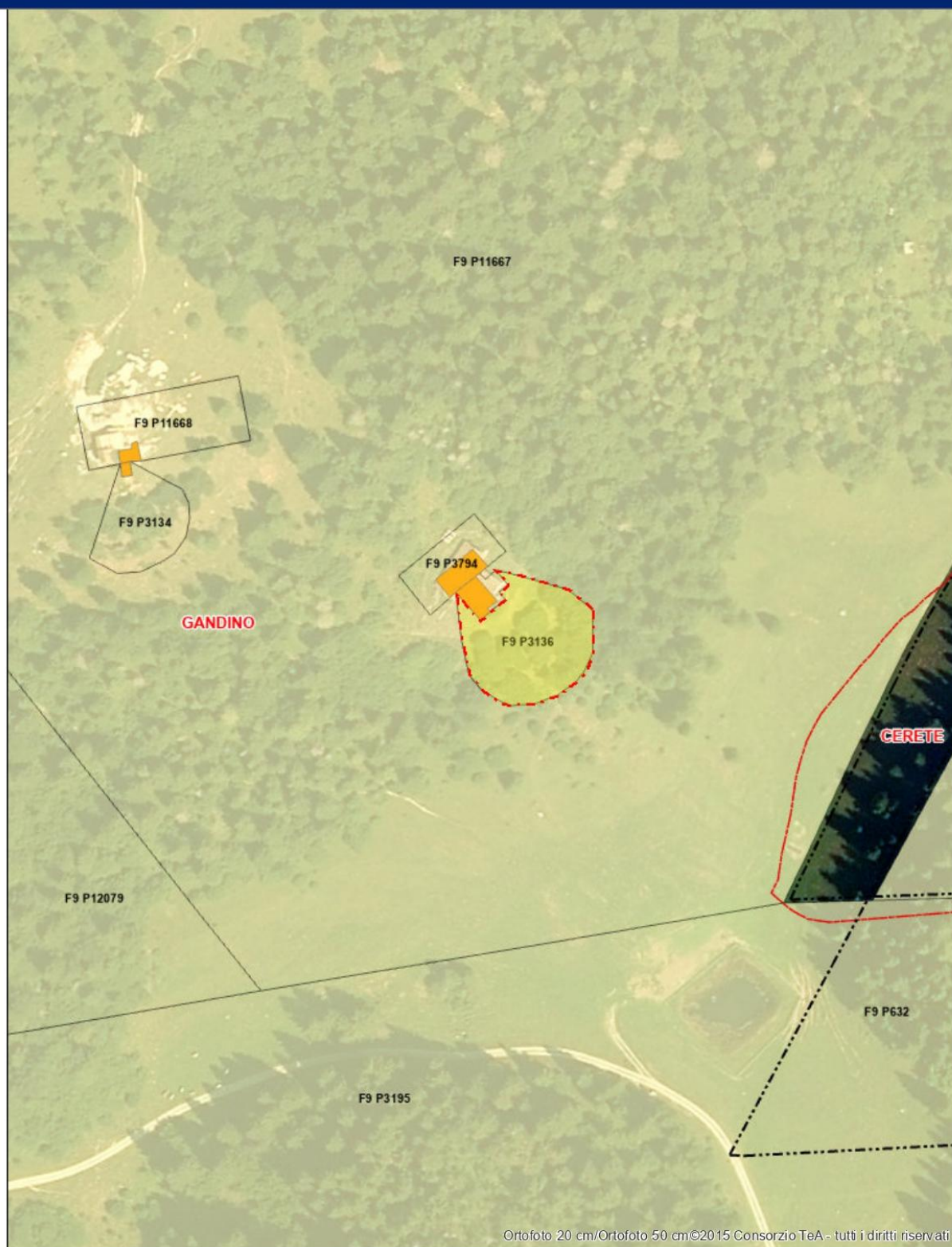


Ortofoto 20 cm/Ortofoto 50 cm©2015 Consorzio TeA - tutti i diritti riservati

Autore: Regione Lombardia

Scala: 1:1,507

Commenti:



Autore: Regione Lombardia

Scala: 1:1,507

Commenti:

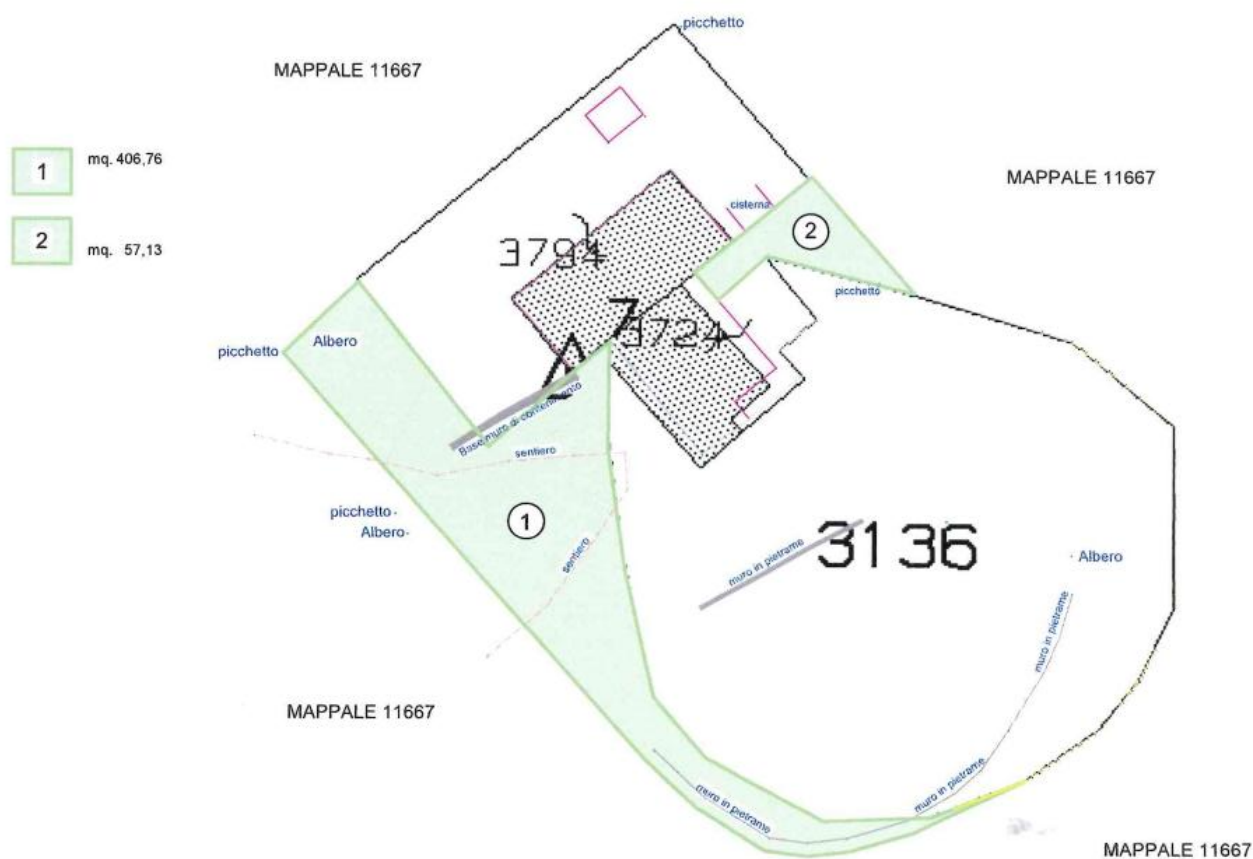
2. ASPETTI GENERALI E COSTRUTTIVI DEL BENE

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

Si tratta di un'area in parte a pascolo e in parte a bosco misto che si sviluppa in aderenza all'edificio censito al catasto fabbricati foglio 9 particelle 3794 (categoria A/3) di proprietà della sig.ra Rudelli Giuseppa.

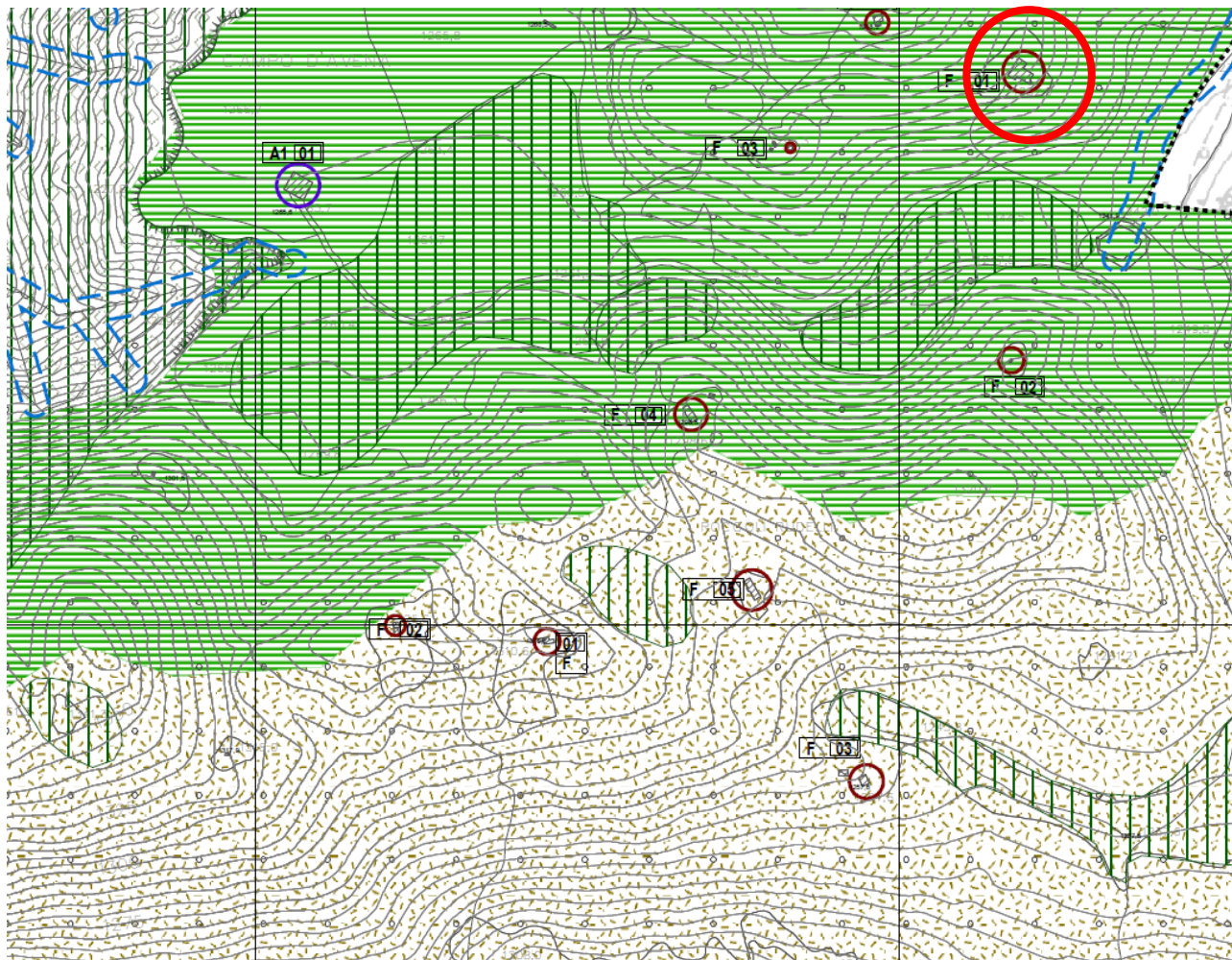
Il mappale 3134 confina con il mappale 11667 di proprietà del Comune di Gandino.

Il mappale 1167, in caso di alienazione, dovrà essere oggetto di frazionamento, determinando la porzione di appezzamento che dovrà essere reso di pertinenza esclusiva del fabbricato, come riportato nel seguente schema:



3. ASPETTI URBANISTICI.

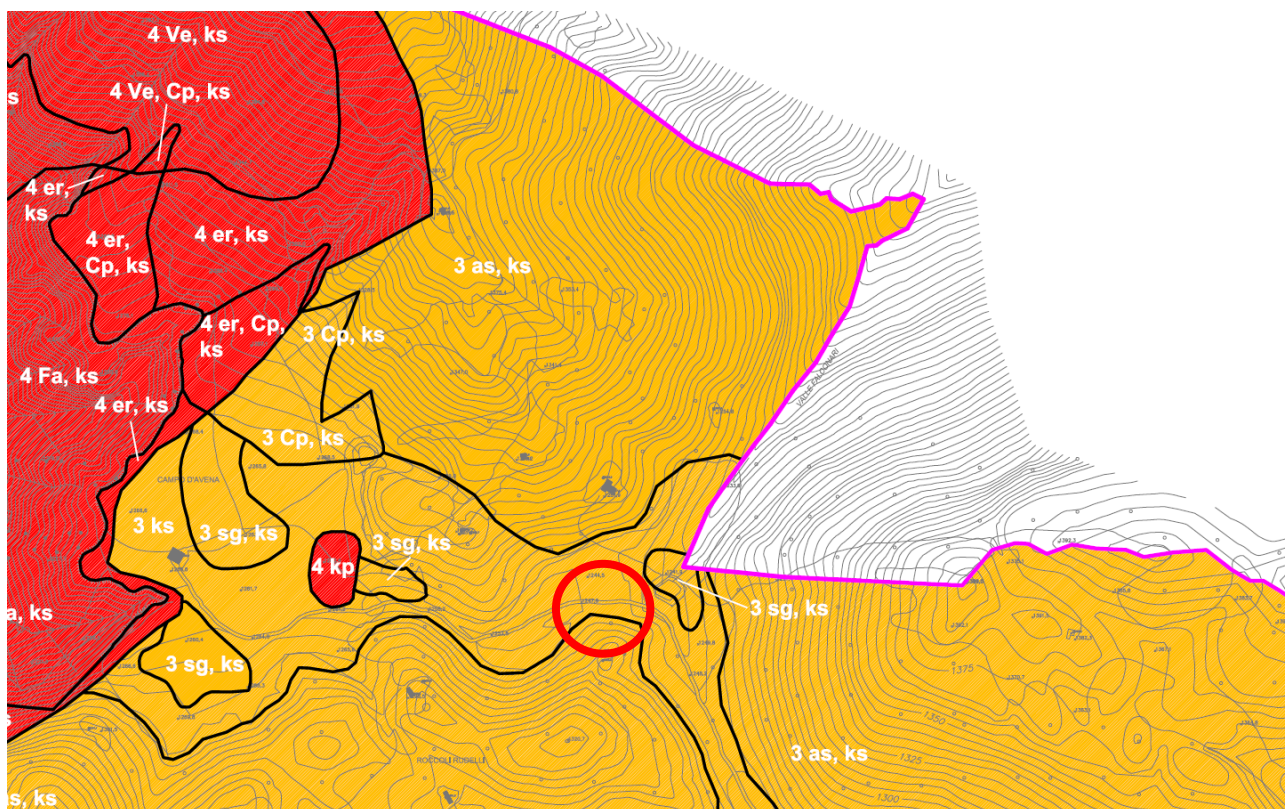
I terreni ricadono in Ambito E del Sistema Agricolo Ambientale, dello strumento urbanistico del Comune di Gandino, ed in particolare in zona E2: zone pascolive. Classe 3 di fattibilità geologica con consistenti limitazioni.



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.



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 3136)

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

- Superficie a pascolo porzione AA = 420 mq
 - Superficie a bosco misto porzione AB = 840 mq
- Sommano = 1.260 mq

B) Terreno (mappale 11667–da frazionare)

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

- Superficie a pascolo porzione AA = 60.000 mq
 - Superficie a pascolo arboreo porzione AB = 140.000 mq
 - Superficie a bosco misto porzione AC = 195.530 mq
- Sommano = 395.530 mq

ma il suddetto mappale deve essere oggetto di frazionamento di due porzioni come di seguito:

- Superficie porzione ad ovest del roccolo = 406,76 mq

- Superficie porzione ad est del roccolo = 57,13 mq
Sommano = 463,89 mq

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 simili 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 3136): 1.260 mq x 10,00€/mq = 12.600,00 €

B) terreno (mappale 11667–porzione da frazionare): 463,89 mq x 10,00€/mq = 4.638,90 €

Pari a complessivi € 17.238,90.

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

€ 17.300,00 (diconsi euro diciassettemilatrecento/00)

In fede.

Il tecnico
Ing. Giovanni Nervi