



**PROVINCIA DI BERGAMO**  
**AGGIORNAMENTO DI PERIZIA**  
**RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER IMMOBILE COMPLESSO**  
**INDUSTRIALE DISMESSO POSTO IN COMUNE DI PEDRENGO (BG)**

**VIA GIARDINI N.28**

**OGGETTO DELL'INCARICO:**

Il sottoscritto geom. Pillepich Geom. Andrea Pillepich con studio a Bergamo in via P.Paleocapa n.12, tel./fax 035/242318, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bergamo con n.3472 – p.i.: 02744620168 – c.f.: PLLNDR72H16A794M, a seguito di incarico da parte di

Dr. Salatin Gianmario nato a Cremona il 23-07-1947, con studio in Bergamo via Maglio del Rame 33 – c.f.: SLTGMR47L23D150M, in qualità di liquidatore giudiziale del concordato preventivo di O.F.C. Ossidiana Fonderia Cantoni S.p.A. di provvedere alla redazione della Consulenza Tecnica Estimativa del complesso industriale posto in Comune di Pedrengo (Bg), Via Giardini n. 28, di proprietà della società O.F.C. S.p.A. – Ossidiana Fonderie Cantoni, specificatamente la valutazione del cespote immobiliare, dovrà essere condotta sulla base dell'attuale stato urbanistico e del PGT Vigente, esprimendo il più probabile valore di mercato al quale il bene potrebbe essere venduto

Si premette che la presente perizia segue a precedenti perizie giurate e più precisamente:

- 1) Perizia giurata di stima stilata dal geom. Giovanni Aurelio Messina in data 13 dicembre 2011;
- 2) Perizia giurata di stima stilata dal sottoscritto, in aggiornamento alla perizia del geom. Giovanni Aurelio Messina, in data 24 luglio 2019;

La presente perizia si rende necessaria in quanto:

- il Comune di Pedrengo, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 19.04.2024, dichiarata immediatamente eseguibile, ha approvato la variante generale al Piano di Governo del Territorio PGT 2023, andando a modificare parametri e confini del piano attuativo;
- la procedura giudiziale, del concordato preventivo di O.F.C. Ossidiana Fonderia Cantoni S.p.A., ha dato atto a variazioni catastali e fatto redigere, al notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, l'atto ricognitivo di identificazione catastale n.rep 165975/75478 registrato a Bergamo il 20-05-2021 al n. 24211/1. Detto atto ricognitivo va a conglobare tutte le superfici di proprietà.
- la stessa procedura giudiziale in data 06 febbraio '25, ha fatto redigere un atto di identificazione con il quale si dichiara che è di sua piena ed esclusiva proprietà l'appezzamento di terreno della superficie catastale di 230 (duecentotrenta) metri quadrati in Comune di Pedrengo (BG), identificato al N.C.T., foglio 9, mappale 825 di are 02.30.

Detto mappale, sebbene non espressamente indicato nell'atto di vendita in data 02 aprile 1977 n. 22947/9148 di repertorio notaio Antonio Parimbelli, viene identificato di proprietà in quanto con la vendita venivano trasferite, ex articolo 818 c.c., anche le pertinenze, fra le quali è da ricomprendere l'area al mappale 825, perché non espressamente esclusa.

La presente perizia, ripercorrerà la precedente con aggiornamento dei costi e delle modifiche urbanistiche sopravvenute.

Si specifica che per la porzione di area ricadente in "Ambito di trasformazione AT1- Recupero Ex Cantoni" NON costituisce l'intero perimetro del piano attuativo in quanto la perimetrazione coinvolge anche altre proprietà

Con l'accertamento si è preso in considerazione la ricostruzione storica catastale della proprietà, al fine di individuare eventuali inesattezze nell'identificazione del bene. Nello sviluppo della relazione ho evidenziato tutti gli aspetti tecnici e giuridici che necessitano di adeguamento alla luce delle previsioni urbanistiche modificate con la variante al PGT approvato con delibera di C.C. n.13 del 19.04.24. Nell'analisi si contempla quanto segue, in completa evasione ai quesiti posti dalla committenza:

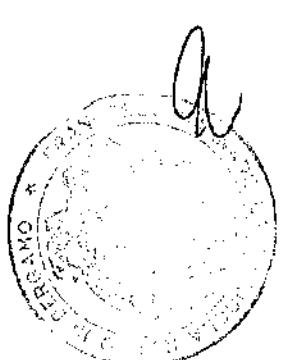
- individuazione giuridica della società oggetto di procedura di Pubblicità Immobiliare, ai seguenti nominativi:
  - Fonderia Cantoni S.p.A. con sede in Pedrengo (Bg);
  - Ossidiana S.p.A. con sede in Bergamo;
  - O.F.C. – Ossidiana Fonderie Cantoni S.p.A. con sede in Pedrengo (Bg).

Tale accertamento fa stato alla data del 30/08/2024;

- ispezioni catastali presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bergamo;
  - descrizione del cespote immobiliare;
  - verifica degli aspetti tecnico – urbanistici;
  - analisi del contesto urbanistico vigente;
  - determinazione del valore venale di mercato alla data odierna, con analisi del più probabile piano economico d'intervento e quantificazione del margine operativo con espresso riferimento alla valutazione dello stato di fatto del bene.

In tali prospetti valutativi si è effettuata la simulazione di applicazione del valore allo stato di fatto, aggiornando la precedente perizia, sopra citata, determinano il valore attuale del bene.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è



allegata alla presente relazione tecnica, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalata.

#### **CATASTO DEI FABBRICATI:**

**1) Comune: Pedrengo (Bg) Ditta intestata: O.F.C. S.P.A. – OSSIDIANA**

FONDERIE CANTONI.

- Fg. 5, particella 123, sub.701, piano S1-T-1, cat. D/I, R.C. € 54.278,00;
- Fg. 5, particella 122, cat. F/I, consistenza mq 480 (area urbana);
- Fg. 5, particella 4757, cat. F/I, consistenza mq 448 (area urbana);

**2) Comune: Pedrengo (Bg) Ditta intestata: FONDERIA CANTONI SPA**

- Fg. 5, particella 123, sub.2, piano T, cat. D/I, R.C. € 70,00;
- Fg. 5, particella Mappale 123, sub.3, piano 1, cat. A/3, classe 2, vani 2,5, R.C. € 180,76

#### **CATASTO DEI TERRENI:**

**1. Comune: Pedrengo (Bg) Ditta intestata: O.F.C. S.P.A. – OSSIDIANA**

FONDERIE CANTONI.

- Fg. 9, particella 123, superficie 22.028 mq, ente urbano;
- Fg. 9, particella 122, superficie 480 mq, ente urbano;
- Fg. 9, particella 4757, superficie 448 mq, ente urbano;
- Fg. 9, particella 825, superficie 230 mq, qualità incolto produttivo, classe 1, R.D. € 0,06, R.A. € 0,04;

#### **CRONISTORIA DELLE PROVENIENZE**

Si riporta quanto già in perizia geom. Giovanni Aurelio Messina in data 13 dicembre 2011, comunicando che a seguito di ispezione ipotecaria effettuata in data 13-03-2025 nulla risulta variato se non l'aggiunta dell'Atto ricognitivo di identificazione catastale in data 11 maggio 2021, repertorio n. 165975/75478,



notaio Giovanni Vacirca di Bergamo e Atto di identificativo in data 06 febbraio '25, repertorio n. 177575/84342, sempre del notaio Giovanni Vacirca di Bergamo e successivamente richiamati.

**A favore: Contro:**

Fonderia Cantoni S.p.A.

Cantoni Pietro o Piero quale unico ed esclusivo proprietario della ditta "P. Cantoni Fonderie Ghisa".

**Atto:**

Cessione di azienda in data 02 Aprile 1977, repertorio n. 22947, in autentica del notaio Antonio Parimbelli di Bergamo.

**Registrazione: Trascrizione:**

Bergamo, il 21 Aprile 1977 al n. 8185 modello 71/M2.

Bergamo, in data 28 Aprile 1977 ai nn. 8834/7442.

Con tale titolo la società Fonderia Cantoni S.p.A. ha acquistato dal signor Cantoni Pietro o Piero, quale unico titolare e proprietario della società "P. Cantoni Fonderie Ghisa", l'azienda costituita da immobili, con pertinenze ed accessori, così identificati:

**Catasto dei Terreni:**

mappale n. 122 di ettari 00.52.90;

mappale n. 123 di ettari 01.85.40;

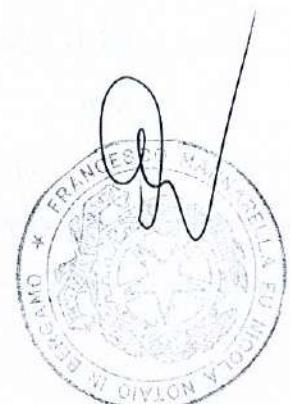
**Catasto dei Fabbricati:**

scheda Serie D n. 0049638 registrata in data 27 Novembre 1965, al n. 9596.

Secondo titolo

**A favore: Contro:**

Ossidiana S.p.A. Fonderia Cantoni S.p.A.



**Atto:**

Fusione di società in data 05 Febbraio 1990, repertorio n. 48490, a rogito del notaio Attilio Nossa di Calusco d'Adda (Bg).

**Registrazione: Trascrizione:**

Ponte San Pietro (Bg), il 08 Febbraio 1990 al n.84 Serie 1.

Bergamo, in data 27 Aprile 1990 ai nn. 13736/10167.

Con tale titolo la società Ossidiana S.p.A. e la società Fonderia Cantoni S.p.A. si sono dichiarate fuse mediante incorporazione della seconda nella prima.

Nel medesimo titolo si dà atto che la società incorporata è piena proprietaria di un complesso immobiliare posto in Comune di Pedrengo (Bg), individuato nel modo che segue:

**Catasto dei Terreni:**

mappale n. 122 di ettari 00.52.90;

mappale n. 123 di ettari 01.85.40;

mappale n. 825 di ettari 00.02.30;

**Catasto dei Fabbricati:**

scheda n. 6419, registrata in data 30 Dicembre 1980;

scheda n. 6420, registrata in data 30 Dicembre 1980;

scheda n. 6421, registrata in data 30 Dicembre 1980.

**Terzo titolo****A favore: Contro:**

O.F.C. S.p.A. – Ossidiana Fonderie Cantoni. Ossidiana S.p.A.

**Atto:**

Verbale di assemblea in data 05 Febbraio 1990, repertorio n. 48491, a rogito del notaio Attilio Nossa di Calusco d'Adda (Bg).

**Registrazione: Trascrizione:**

Ponte San Pietro (Bg), 08 Febbraio 1990 al n. 82 Serie 1.

Bergamo, in data 28 Aprile 1990 ai nn. 13848/10263.

Nel corso di tale assemblea è stato deliberato, fra altro, di modificare la ragione sociale da Ossidiana S.p.A. in O.F.C. S.p.A. – Ossidiana Fonderie Cantoni.

**Quarto titolo****A favore: Contro:**

O.F.C. S.p.A. – Ossidiana Fonderie Cantoni. Ossidiana S.p.A.

**Atto:**

Atto ricognitivo e di identificazione catastale in data 11 maggio 2021, repertorio n. 165975/75478, notaio Giovanni Vacirca di Bergamo.

**Registrazione:**

Bergamo, 25 maggio 2021 al n. 24211/1T

Nell'atto stesso si dichiara che i dati catastali corrispondono alla planimetria catastale e sono conformi allo stato di fatto.

**Quarto quinto****A favore: Contro:**

O.F.C. S.p.A. – Ossidiana Fonderie Cantoni. Ossidiana S.p.A.

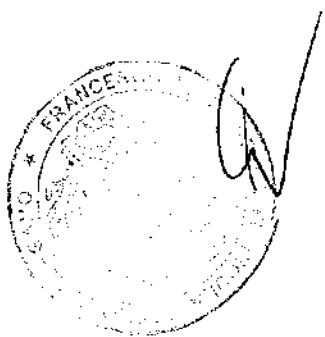
**Atto:**

Atto di identificativo in data 06 febbraio '25, repertorio n. 177575, notaio Giovanni Vacirca di Bergamo.

**Registrazione:**

Bergamo, 07 febbraio 2025 al n. 5328/1T

Nell'atto si dichiara che è piena ed esclusiva proprietà, di O.F.C. S.p.A. – Ossidiana Fonderie Cantoni, l'appezzamento di terreno della superficie catastale di



230 (duecentotrenta) metri quadrati in Comune di Pedrengo (BG), identificato al N.C.T., foglio 9, mappale 825 di are 02.30.

### **CONCLUSIONE ANALISI PROVENIENZE**

Sulla base di quanto verificato e approfondito, effettuando la corrispondenza fra i mappali acquistati, quelli alienati e le varie modifiche catastali con riscontro della correttezza fra quanto presente all’Agenzia del Territorio e quanto registrato nelle visure catastali, confermo la proprietà della società O.F.C. S.p.A. – Ossidiana Fonderie Cantoni in Concordato Preventivo, in Liquidazione come dettagliata al paragrafo Identificazione Catastale.

### **DESCRIZIONE**

#### **Zona**

**Posizione:** Zona impianti sportivi di Pedrengo.

**Caratteristiche:** In parte artigianale, residenziale e di servizio alla comunità.

#### **Collegamenti:**

con il capoluogo di provincia, Bergamo, distante 7 km. circa;

con il centro di Pedrengo, distante 1 km. circa;

con l’aeroporto Internazionale di Orio al Serio, distante 7 km. circa;

con i principali centri d’interesse della zona, attraverso la ex strada statale n. 498 e la strada statale n. 42 del Tonale e della Mendola;

con l’autostrada A4 Milano – Venezia, al casello di Seriate, distante 6 km. circa;

#### **Accessi:**

Direttamente collegato con Via Giardini, tramite accessi pedonali e carrai esistenti.

#### **Attrezzature e servizi:**

La zona è dotata delle principali attrezzature collettive e dei primari servizi di urbanizzazione.



## **DESCRIZIONE DEL CESPIRE IMMOBILIARE**

Il paragrafo "Situazione di fatto" rappresenta la fotografia del bene alla data attuale, con le proprie caratteristiche tecniche, urbanistiche e di consistenza. ;

Ho quantificato il valore unitario minimo considerato nel piano economico in misura pari a €/mq. 2.600,00 per gli appartamenti e a €/cad. 25.000 per i box auto.

Tale costo è stato considerato nell'evoluzione di seguito descritta e rappresenta la fotografia del bene ad opere ultimate, tenendo in considerazione i vari aspetti di quanto forma oggi l'aspetto urbanistico approvato, da convenzionare, nonché di quanto è al Piano di Governo del Territorio per allineare la proprietà alle più probabili richieste di mercato.

## SITUAZIONE DI FATTO

La proprietà, della superficie catastale pari a mq. 23.186.

Superficie catastale pari a mq. 23.186 risulta così composta: mq 22.028 di sedime particella 122 + mq 480 area urbana particella 123 + mq 448 area urbana particella 4757 + mq 230 appezzamento di terreno particella 825.

L'intera proprietà, come precisato al paragrafo "Posizione urbanistica", è compresa dal vigente Piano di Governo del Territorio, deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 19.04.2024, prevalentemente in zona " Ambito di trasformazione AT1- Recupero Ex Cantoni " ed in piccola parte in "Ambiti di regolazione – Tessuto da consolidare – RES4 – insediamenti estensivi di via dei Giardini".

Si specifica che per la porzione di area ricadente in "Ambito di trasformazione AT1- Recupero Ex Cantoni" NON costituisce l'intero perimetro del piano attuativo.

Per quanto riguarda la descrizione dello stato di fatto della proprietà, preciso che all'attualità vi sono quattro corpi di fabbrica principali facenti parte dell'originaria

proprietà, preciso che  
parte dell'originaria

realtà industriale della società

O.F.C. Ossidiana Fonderie Cantoni S.p.A., ora dismessa, con le seguenti consistenze individuate nelle precedenti perizie riviste a seguito dell'atto ricognitivo e delle variazioni catastali fatte dal 2019 ad oggi:

Superficie coperta rilevata da schede catastali:.....: mq. 7.562

Non si ritiene opportuno procedere alla dettagliata descrizione dei fabbricati esistenti, in quanto destinati alla totale demolizione e smaltimento per l'evoluzione urbanistica già approvata dal comune di Pedrengo; per tali interventi, come attestato nella precedente perizia, era stato effettuato uno specifico accertamento da un'azienda specializzata per la quantificazione di un preventivo dettagliato.

La procedura aveva fatto predisporre, per la perizi del 2011, un piano di caratterizzazione per la verifica geognostica dell'area; tale elaborato è stato opportunamente analizzato dalla società a suo tempo incaricata di valutare i costi e proporre un'offerta economica per la globale pulizia dell'area. Di quest'ultimo non dispongo, pertanto mi attengo a quanto attestato nella perizia del geom. Giovanni Aurelio Messina.

Per aggiornare i costi ad oggi, la procedura ha fatto redigere una valutazione per la demolizione degli stabili alla società Pro.ger. Srl, che si riserva analisi sul terreno in fase di demolizione, e un preventivo di bonifica cemento amianto alla ditta Eredi Pisoni Martino srl.

I costi preventivati di demolizione e bonifica risultano pertanto così preventivati:  
rimozione e smaltimento lastre di copertura in cemento – amianto : € 226.000,00;  
opere di pulizia area, demolizione strutture, pavimenti e fondazioni: € 648.000,00;  
**Totale lavori (iva inclusa) .....: € 874.000,00.**

L'aspetto principale della proprietà, ai fini dell'inquadramento dei fattori di valore

del bene, consiste nella posizione dello stesso sulla sponda del fiume Serio occupando, da nord – ovest a sud – est, l'intera superficie dall'alveo del fiume sino alla Via Giardini e da nord – est a sud – ovest, la superficie dagli impianti sportivi sino alla zona artigianale.

**Le previsioni di PGT sopra indicate esprimono i seguenti parametri:**

AT1, sono previsti i seguenti parametri di edificabilità, da considerare sull'intero comparto e pertanto comprensivo anche di altre proprietà:

Superficie Copribile (ZCV residenziale) : mq. 5.747;

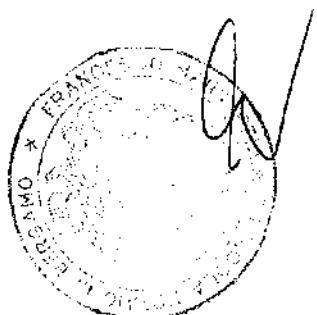
Altezza massima 4 piani + piano attico..... : metri 15,20-

Perequazione che prevede:

- cessione gratuita al comune di Pedrengo delle aree destinate a: strada di previsione (mq 1.174);
- verde pubblico (mq 6.722);
- verde privato (mq 9.290);
- verde filtro (mq 662)
- zona di concentrazione volumetrica, ZCV, residenziale (mq 5.747) su una superficie complessiva di mq. 23.595.

Il P.G.T. prevede, sempre nel rispetto degli indici sopracitati, la facoltà di recuperare i fabbricati lungo il perimetro sud per usi residenziali e/o correlati alla zona di produzione mantenendo una zona filtro rispetto all'area residenziale.

Le modalità di attuazione previste sono quelle dello strumento attuativo (art. 12 L.R. 12/05) anche con UMI stralcio. E' altresì previsto nella scheda I Piano delle Regole la redazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica, o masterplan preventivo, i cui oneri di redazione possono essere convenzionati con la proprietà dell'ambito.



Si specifica inoltre che nella Relazione Generale del Documento Di Piano, sulla scheda riportata al punto 3.9.1 inerente la AT1 – Recupero ex Cantoni, sono riportate le seguenti previsioni “Si ritiene rilevante la realizzazione della passarella di collegamento ciclopedonale verso Gorle, previa verifica di fattibilità”...”Particolare qualità urbana all’area può essere fornita dalla realizzazione di una passarella ciclopedonale di attraversamento del Serio”.

Si tratta di una previsione allo stato non periziable in assenza di indicazioni che individuino il soggetto a carico del quale competano gli oneri di urbanizzazione dell’opera, posto che l’attuazione dell’intervento è esplicitamente prevista come realizzabile mediante piano attuativo di iniziativa privata che di iniziativa pubblica.

Il perimetro del futuro piano attuativo di AT1, ricomprende aree di altra proprietà.

Nella tabella, inserita nel Documento di Piano e allegata alla presente perizia, si individuano i seguenti diritti edificatori: SLP residenziale = 0,18 mq/mq di St + 0,71 mq/mq S.L.P. produttiva esistente

Pertanto si prenderanno in considerazione questi ultimi indici per determinare l’effettiva S.L.P. a noi spettante in base alle superfici di proprietà.

A seguito del atto ricognitivo di identificazione catastale del 2021 e dell’atto di identificazione del 2025 redatti dal notaio Vacirca, precedentemente citati, si considera la superficie territoriale decritta nel paragrafo “Situazione di fatto” in capo a O.F.C. Ossidiana Fonderie Cantoni S.p.A.: mq 23.186 di cui circa mq 1.582 inseriti in zona RES4 nel vigente PGT

Pertanto la superficie territoriale ricadente all’interno del AT1 ammonta a mq 23.186 – mq 1.582 = mq 21.604

La SLP residenziale nel comparto AT1 attribuibile alla nostra proprietà ammonta pertanto a mq 21.604,00 x 0,18 mq/mq = mq 3.888,72



S.l.p. produttiva esistente mq 7.730 (calcolata sulle schede catastali aggiornate nel 2021) x 0,71 mq/mq = mq **5.488,30**

Pertanto la S.l.p. edificabile complessiva inserita in AT1 e attribuibile a O.F.C. Ossidiana Fonderie Cantoni S.p.A. ammonta a mq 3.888,72 + mq 5.488,30 = mq 9.377,02

Si specifica che nella Relazione Generale del Documento Di Piano, sulla tabella di "Sintesi del sistema perequativo negli ambiti di trasformazione", la parte relativa alla AT1 consente diritti edificatori residenziali per superficie pari a mq 4.252 e diritti edificatori residenziali per riconversioni pari a mq 6.825 per un totale di diritti edificatori residenziali di mq 11.072

Come sopracitato le superfici, e pertanto i diritti edificatori che competono la nostra proprietà, ammontano mq 3.888,72 di diritti edificatori residenziali per superficie + mq 5.488,30 di diritti edificatori residenziali per riconversioni per un totale di mq 9.377,02.

**RES4**, sono previsti i seguenti parametri di edificabilità:

Superficie Lorda di Pavimento massima data dall'indice di edificabilità 0,30 mq/mq x circa mq 1582 = **mq. 474,60**;

Superficie Coperta massima: 45%

Altezza massima: metri 10,50.

### **POSIZIONE EDILIZIA**

Riporto di seguito il dettaglio delle pratiche edilizie:

**20 Maggio 1961**

Pratica edilizia n. 05/1960, n. 471 di protocollo – formazione di nuova costruzione industriale.

**05 Novembre 1962** Pratica edilizia n. 25/1961 – ampliamento azienda industriale.



**05 Ottobre 1961**

Pratica edilizia n. 55/1961, n. 839 di protocollo – ampliamento edificio industriale.

**10 Aprile 1962**

Pratica edilizia n. 18/1962, n. 840 di protocollo – costruzione nuovo capannone industriale.

**10 Ottobre 1962**

Pratica edilizia n. 54/1962, n. 1786 di protocollo – ampliamento fabbricato industriale.

Si prende atto, senza tornare nel merito che dal punto di vista edilizio, già nella perizia del 13 dicembre 2011 il geom. Messina Giovanni Aurelio dichiarava che “*Dal punto di vista tecnico, il cespote immobiliare è da ritenersi in regola*” in base alle pratiche edilizie comunali.

**POSIZIONE URBANISTICA**

Sulla base di quanto pubblicato sul sito della Regione Lombardia, la proprietà in questione è classificata dal vigente Piano di Governo del Territorio nel modo che segue:

prevalentemente in zona “Territori di trasformazione urbanistica – Ambiti di trasformazione a prevalente carattere residenziale – AT1- Recupero Ex Cantoni” ed in piccola parte in “Ambiti di regolazione – Tessuto da consolidare – RES4 – insediamenti estensivi di via Giardini”.

Ai fini dell'individuazione delle prescrizioni contenute in tale articolo, si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Pedrengo in data 25-10-2024.

**VALORI RISCONTRABILI SUL MERCATO IMMOBILIARE**

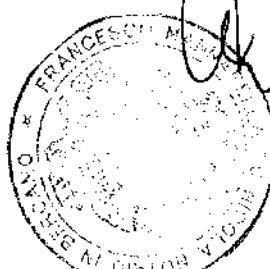
In data 25-02-2025 è stato svolto il sopralluogo e nei giorni successivi si è dato

corso alle indagini di mercato. Ai fini della determinazione del valore della proprietà oggetto della presente, l'indagine svolta sul mercato immobiliare zonale è stata finalizzata ad identificare un segmento attivo di offerta di spazi ad utilizzo residenziale che, per pregio localizzativo, stato d'uso e livello tipologico, risultassero confrontabili con l'oggetto della presente analisi considerando il valore finale degli immobili da costruire sull'area. E' risultato essere fortemente rappresentativo, ai fini della suddetta indagine, quanto rilevato nelle immediate vicinanze al bene in oggetto.

In particolare abbiamo riscontrato:

- Agenzia Immobiliare MYHOME propone con annuncio economico del 14/02/2025, in Pedrengo Via XXV Aprile, in edificio di nuova costruzione, un appartamento di superficie commerciale di mq 126 in ottimo stato conservativo, ad un prezzo di € 349.000,00.
- Agenzia Immobiliare IMMOBILCASA propone con annuncio economico del 19/02/2025, in Pedrengo Via Camozzi, in edificio di nuova costruzione, un appartamento di superficie commerciale di mq 154 in ottimo stato conservativo, ad un prezzo di € 389.000,00.
- Agenzia Immobiliare MYHOME propone con annuncio economico del 10/02/2025, in Pedrengo Via XXV Aprile, in edificio di nuova costruzione, un appartamento di superficie commerciale di mq 123 in ottimo stato conservativo, ad un prezzo di € 349.000,00.

Comparativi	S.L.P. mq	Valore Totale	Deprezzam.	Valore U. €/mq
1) app Via XXV Aprile	126	€. 349.000	95%	€. 2.631,00
2) app. Via Camozzi	154	€. 389.000	95%	€. 2.400,00
3) app. via XXV Aprile	123	€. 349.000	95%	€. 2.695,00

## GIUDIZIO DI STIMA SOMMARIA

I prezzi medi rilevati in sede di analisi di mercato hanno evidenziato che gli appartamenti con alto gradi di finitura, gli appartamenti prezzi medi inseriti in un range e ricompresi tra i 2.400,00 ed i 2.695,00 €/mq, in ambiti semicentrali in ottime condizioni di manutenzione e di stato conservativo, pur variando in funzione dell'età dell'edificio, del livello di finiture interne delle unità offerte e della loro dotazione impiantistica, hanno mostrato valorizzazioni unitarie attestate sui 2.600,00 €/mq.

Dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia del Territorio, si rileva che i valori delle abitazioni Civili, in uno stato conservativo normale, ubicati nel medesimo contesto in cui si trova l'asset in esame, oscillano da un minimo di 1.350,00 €/mq ed un massimo di 1.700,00 €/mq. (come da Tabella Valori OMI allegata);

Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti dalle indagini di cui sopra per mezzo di coefficienti che hanno tenuto conto delle differenze di localizzazione, stato conservativo e taglio dimensionale rispetto al bene in esame nonché dell'eventuale incidenza della prima richiesta, si è pervenuti all'individuazione di un parametro unitario di €/mq 2.600,00 per gli appartamenti.

Il valore di mercato del terreno calcolato secondo il metodo della trasformazione, viene espresso pertanto nel seguente modo:

- l'edificazione della SLP AT1 mq 9.377 + SLP RES4 mq 475 per un totale realizzabile pari a mq 9.852,00 con 128 box, che esprime un valore commerciale come da le linee guida ABI, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, prevedibile, abitazione civile di media qualità, quali:

zona, tipologia della costruzione, finiture, commerciabilità in funzione della richiesta e di tipologie analoghe presenti sul territorio, sulla base di comparativi per destinazione e zona, rapportati al cespote per posizione e finiture.

Il valore di mercato del terreno finale viene espresso sulla base della SLP realizzabile pari al valore arrotondato di € 3.309.059,00.

**VALORE COMMERCIALE DEL TERRENO COMPLESSIVO**

**ARROTONDATO € 3.310.000,00**

allegati:

- A. Visure catastali e estratto mappa catastale;
- B. Estratto urbanistica;
- C. Documentazione fotografica.
- D. Tabelle trasformazione
- E. Tabella OMI

Bergamo, li

**Il tecnico incaricato**





N=5060600

## ALLEGATO "A" DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

planimetria in atti  
03/2025  
Schede: 1

Dichiarazione protocollo n.	BG0021334 del	04/02/2021	Identificativa Catastale:	Compilata da:
Comune di Pedrengo			Sezione:	Pillepich Andrea
Via Giardini			Foglio: 5	Istruttore all'albo:
		div.	Particella: 123	Geometri
		SNC	Subalterno: 701	Prov. Bergamo
				N. 3472

Dichiarazione protocollo n. EGU021334 dat. 04/02/2021  
Comune di Pedrengo  
Via Giardini

Compilata da:  
Pillepich Andrea  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo  
N. 3472

Identificativi Catastali:  
Sezione: 5  
Foglio: 5  
Particella: 123  
Subalterno: 701

SNC  
miú -

Dichiarazione protocollo n. BG00211  
Comune di Pedrengo  
via Giardini

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRIC**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

**Legenda:**  
1-Fonderia  
2-Tettoia  
3-Piazzale

Fayomi/Saito

PIANO 1° SOTTOSTRADA

DATA AND DOCUMENTATION CENTER

100

Catasto dei Fabbricati - Sintesi - al 13/03/2005 - Comune di PEDRENGO (GE) - C. Eoglio 5 - Particella 123 - Subalbero 701 >  
VIA GIARDINI n. SNC Piano SI-T - 1

BOLOGNATO  
V. - Cod. S.T. - 818

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(n. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1979, n. 61)

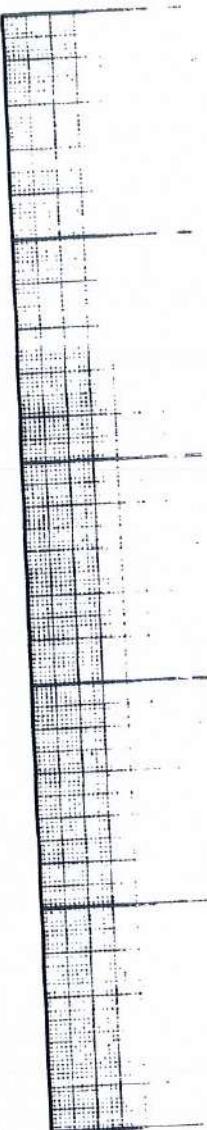
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PEDRENGO.

Via GIARDINI

Ditta FONDERIA FANTONI S.p.A.

Scheda N. 3667

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO



FABBRIEATO (B)



PIANO TERRENTO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:800

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA		Numero della partita	
PROT. N°	6420 / 80	Sezione o Comune censorio	PEDRENGO
		Foglio	5 b
		Numero di mappa	122 - 123
		Subalterno	

Compilato dall' INGEGNERE

(Nome, cognome del tecnico)

EZIO PITTINELLI

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI

della Provincia di BERGAMO

DATA 9 DICEMBRE 1980

Firma Ezio Pittinelli



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1980 - Data: 13/03/2025 - n. T275064 - Richiedente: PLLNDR72H16A794M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

NUOVO CATASTO  
S. - Cat. R.T. - 815

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 441)

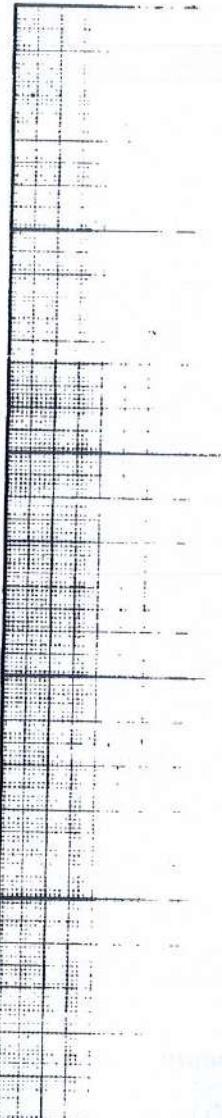
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PEDRENGO

Via GIARDINI

Ditta FONDERIA CANTONI S.p.A.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Eruiale di BERGAMO

Scheda N.°



FABBRICATO A



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE
DATA	Numero della partita
PROT. N.	Sezione o Comune censuario
	PEDRENGO
	Foglio
	5 b
	Numero di mappa
	122 - 123
	Subalterno

ICA Bg.

Compilato dall'... INGEGNERE  
metà, nome e cognome del tecnico  
EZIO PICCINELLI  
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI  
della Provincia di BERGAMO  
DATA 9 DICEMBRE 1980  
Firma *Ezio Piccinelli*



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Data: 18/03/2025 Ora: 18.23.47

Visura n.: T494269 Pag: 1

Fine

Fine

Dati della richiesta Comune di PEDRENGO (Codice:G412)  
Provincia di BERGAMO  
Foglio: 5 Particella: 122  
  
Catasto Fabbricati

**INTESTATO**

1 OEC SPA OSSIDIANA FONDERIE CANTONI sede in PEDRENGO (BG)

01974630160

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 02/01/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/12/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI DERIVANTI DA	DIRETTE ONERI REALI
1	O.F.C. S.P.A.-OSSIDIANA FONDERIE CANTONI sede in PEDRENGO (BG) (ALTRÉ) del 29/12/2023 Pratica n. BG0177233 in atti dal 02/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-STI REGISTRO UFFICIALE 4436574/22/10/2024 IDENTIFICAZIONE AREA URBANA (n. 177233 1/2024)	01974630160		(1) Proprietà I/V (1) A

Visura telematica

*[Handwritten signature of Francesco Pennarello]*

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Dati della richiesta	Comune di PEDRENGO (Codice:G412)
Provincia di BERGAMO	
Catasto Fabbricati	Foglio: 5 Particella: 123 Sub.: 2

### INTESTATO

1 FONDERIA CANTONI SPA	00674020169*	(1) Proprieta' 1000/1000
------------------------	--------------	--------------------------

### Unità immobiliare dal 29/11/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Euro 70,00	DIVISIONE del 30/12/1980 Pratica n. BG0394717 in atti dal 29/11/2007 DIVISIONE (n. 6419.I/1980)
1		5	123	2			D/1						
Indirizzo			VIA GIARDINI n. SN Piano T										
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. BG0424950 del 18/12/2007												
Annotazioni	di studio: busta 1000420 - prot.6420/80												
												Mod.58	

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune G412 - Foglio 9 - Particella 123

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 30/12/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDERIA CANTONI SPA	00674020169*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	DIVISIONE del 30/12/1980 Pratica n. BG0394717 in atti dal 29/11/2007 DIVISIONE (n. 6419.I/1980)		

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025**  
**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/06/1987**

Data: 18/03/2025 Ora: 18:26:12  
 Visura n.: T495833 Pag: 2

Fine

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/06/1987							DATI DERIVANTI DA		
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona			
1		5	123						
Indirizzo	VIA GIARDINI Piano 22			Partita	1000420		Mod.58	-	
Notifica									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli atti dal 30/06/1987							DIRETTI E ONERI REALI	
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/12/1980	
	1	FONDERIA CANTONI SPA			00674020169*			
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6420/1980)						

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Dati della richiesta  
Catasto Fabbricati

Comune di PEDRENGO (Codice:G412)  
Provincia di BERGAMO  
Foglio: 5 Particella: 123 Sub.: 3

INTESTATO

I FONDERIA CANTONI SPA 06674020169\* (1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		5	123	3			A/3	2	2,5 vani	Totale: 49 m <sup>2</sup> Totali esuse aree scoperte*: 49 m <sup>2</sup>	Euro 180,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.			
Indirizzo	VIA GIARDINI N. SN Piano 1														
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. BG0424950 del 18/12/2007														
Annotazioni	di studio husta 10004270 - prot 642180														Mod.58

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C112 Foglio 0 Particella 123

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2007



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

-line

Data: 18/03/2025 Ora: 18.26.41

Visura n.: T496126 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

<b>Notifica</b>	Notifica effettuata con protocollo n. BG64249/50 del 18/12/2007	<b>Partita</b>		<b>Mod.58</b>
<b>Annotazioni</b>	di studio: busta 1000420 - prot.6421/80			

Mappali Terreni Correlati Codice Comune G412 - Foglio 9 - Particella 123

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/12/1980

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	00674020169*	(1) Proprieta' 1000/1000
FONDERIA CANTONI SPA	DATI DERIVANTI DA	DIVISIONE del 30/12/1980 Pratica n. BG0394717 in atti dal 29/11/2007 DIVISIONE (n. 6419.1/1980)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/06/1987

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli infestati dal 30/06/1987

DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA	DATI DERIVANTI DA	DATI DERIVANTI DA	DATI DERIVANTI DA
N.	CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI
1	00674020169*				(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/12/1980
FONDERIA CANTONI SPA		CONSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6420/1980)			

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"**  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Visura n.: T495181 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di PEDRENGO (Codice:G412)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO
	Foglio: 5 Particella: 123 Sub.: 701

#### INTESTATO

1	O.F.C. SPA - OSSIDIANA FONDERIE CANTONI sede in PEDRENGO (BG)	01974630160	(1) Proprietà 1/1
---	---	-------------	-------------------

#### Unità immobiliare dal 01/02/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		5	123	701			D/1			Euro 54.278,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/02/2022 Pratica n. BG0009182 in atti dal 01/02/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2833.1/2022)		
Indirizzo					VIA GIARDINI n. SNC Piano S1-T - 1								
Notifica								Partita			Mod.58		
Ammozioni													
					-classamento e rendita validati								

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G412 - Foglio 9 - Particella 123

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		5	123	701			D/1			Euro 54.278,00	AMPLIAMENTO del 03/02/2021 Pratica n. BG0021334 in atti dal 04/02/2021 AMPLIAMENTO (n. 9263.1/2021)		
Indirizzo					VIA GIARDINI n. SNC Piano S1-T - 1						Mod.58		
Notifica								Partita					

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 70/94)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 11/05/2021**

N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1		O.F.C.S.P.A.-OSSIDIANA FONDERIE CANTONI sede in PEDRENGO (BG)				01974630160				(1) Proprieta' 1/1			
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 11/05/2021 Pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 165975 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 24211 registrato in data 20/05/2021 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE Volturno n. 12836/1/2021 - Pratica n. BG0110067 in atti dal 03/08/2021													

**Situazione degli intestati dal 03/02/2021**

N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1		O.F.C.S.P.A.-OSSIDIANA FONDERIE CANTONI sede in PEDRENGO (BG)				01974630160				(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/05/2021			
DATI DERIVANTI DA AMPLIAMENTO del 03/02/2021 Pratica n. BG0021334 in atti dal 04/02/2021 AMPLIAMENTO (n. 9263/1/2021)													

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/11/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Euro 53.540,00	DIVISIONE del 30/12/1980 Pratica n. BG0394717 in atti dal 29/11/2007 DIVISIONE (n. 6419/1/1980)
1		5	123	1			D/1						
Indirizzo	VIA GIARDINI n. SN Piano S1 - T1				Partita					Mod.58			
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. BG0424950 del 18/12/2007				di studio: busta 1000420 - prot.6419/80								
Annotazioni													

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 05/02/1990**

N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1		O.F.C.S.P.A.-OSSIDIANA FONDERIE CANTONI sede in PEDRENGO (BG)				01974630160				(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/02/2021			
DATI DERIVANTI DA Atto del 05/02/1990 Pubblico ufficiale NOSSA ATTILIO Sezec CALUSCO D'ADDA (BG) Repertorio n. 48491 - VERBALE DI ASSEMBLEA (PREALLINEAMENTO) n. 2270/1/1990 - Pratica n. BG0021334 in atti dal 04/02/2021													

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 05/02/1990**

N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1		O.F.C.S.P.A.-OSSIDIANA FONDERIE CANTONI sede in PEDRENGO (BG)				01974630160				(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/02/2021			
DATI DERIVANTI DA Atto del 05/02/1990 Pubblico ufficiale NOSSA ATTILIO Sezec CALUSCO D'ADDA (BG) Repertorio n. 48491 - VERBALE DI ASSEMBLEA (PREALLINEAMENTO) n. 2270/1/1990 - Pratica n. BG0021334 in atti dal 04/02/2021													



**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025**

Data: 18/03/2025 Ora: 18:25:13

Fine

Visura n.: T495181

Pag. 3

**Situazione degli intestati dal 05/02/1990**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	OSSIDIANA S.P.A. sede in BERGAMO (BG)				01974630160	(1) Proprietà I/1	fino al 05/02/1990
<b>DATI DERIVANTI DA</b>							

**Situazione degli intestati dal 30/12/1980**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	FONDERIA CANTONI SPA				00674020169*	(1) Proprietà I/1000	fino al 05/02/1990
<b>DATI DERIVANTI DA</b>							

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/06/1987**

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1			5	123							
Indirizzo					VIA GIARDINI Piano 22						
Notifica						Paritta		1000x320	Mod.58	-	

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 30/06/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	FONDERIA CANTONI SPA				00674020169*	(1) Proprietà I/1000	fino al 30/12/1980
<b>DATI DERIVANTI DA</b>							

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Data: 18/03/2025 Ora: 18:23:10  
 Visura n.: T493864 Pag: 1

Fine

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PEDRENGO (Codice:G412)
Provincia di BERGAMO	
Catato Fabbricati	Foglio: 5 Particella: 4757

### INTESTATO

1 O.F.C. S.P.A.-OSSIDIANA FONDERIE CANTONI sede in PEDRENGO (BG)	01974630160	(1) Proprietà 1/1
--	-------------	-------------------

### Unità immobiliare dal 02/01/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	4757				F/1		448 m <sup>2</sup>		
Indirizzo				VIA GIARDINI n. SNC Piano T							
Notifica					Parrata					Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 29/12/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	O.F.C. S.P.A.-OSSIDIANA FONDERIE CANTONI sede in PEDRENGO (BG)	01974630160	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	(ALTRE) del 29/12/2023 Pratica n. BG0177237 in atti dal 02/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEDP-BG REGISTRO UFFICIALE 237702/21/10/2024 IDENTIFICAZIONE AREA URBANA (n. 177237 1/2024)		(1) Proprietà 1/1

Visura telematica



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PEDRENGO (Codice:G412)	
Provincia di BERGAMO			
Foglio: 9 Particella: 122			

### Area di enti urbani e promiscui dal 11/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	9	122	-	ENTE URBANO			04 80				
Notifica							Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:141 ; Foglio:9 Particella:4390 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:123 ; Foglio:9 Particella:1750 ; Foglio:9 Particella:2576 ; Foglio:9 Particella:4757 ; Foglio:9 Particella:4758 ; Foglio:9 Particella:4759 ; Foglio:9 Particella:4760 ; Foglio:9 Particella:4761 ;

Foglio:9 Particella:4762 ; Foglio:9 Particella:4763 ; Foglio:9 Particella:4764 ; Foglio:9 Particella:4765 ;

### Area di enti urbani e promiscui dal 06/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	9	122	-	ENTE URBANO			49 18				
Notifica							Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:123 ;

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Dominicale	Reddito	Agrario	
1	9	122	-	SEM IRR ARB	2	49 18			Euro 33,02 L. 63.934	Euro 39,37 L. 76.229		
	Notifica						Paritta					
	Annotationi		di stadio: SR									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:3155;

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Dominicale	Reddito	Agrario	
1	9	122	-	SEM IRR ARB	2	50 00			L. 65.000	L. 77.500		
	Notifica						Paritta					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:1502; Foglio:9 Particella:1503;

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Dominicale	Reddito	Agrario	
1	9	122	-	SEM IRR ARB	2	52 90			L. 68.770	L. 81.995		



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Notifica	Partita	592	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CANTONI Piero ; Detto Pieronao a BERGAMO (BG) il 27/07/1928	CNTPTR28L27A79aT*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 27/11/1965
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/06/1988		

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Segue

Visura n.: T496829 Pag: 1

Dati della richiesta  
Catasto Terreni

Comune di PEDRENGO (Codice: G412)  
Provincia di BERGAMO  
Foglio: 9 Particella: 123

Area di enti urbani e promiscui dal 11/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	Dominicale	Agrario
1	9	123	-		ENTE URBANO	2 20 28					TIPO MAPPALE del 08/01/2021 Pratica n. BG0006319 in atti dal 11/01/2021 TF/TM 5278/2020 (n. 5279,1/2021)
Notifica								Partita	1		
Annotazioni											di immobile: COMPRENDE IL FG. N. 4756,4760,4764,4765
Riserve											I - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune G412 - Foglio 5 - Particella 123/

Nella variazione sono stati soppressi i segmenti immobili:

Foglio 9 Particella 4756 ; Foglio 9 Particella 4760 ; Foglio 9 Particella 4764 ; Foglio 9 Particella 4765 ;

Foglio 9 Particella:4756 ; Foglio 9 Particella:4760 ; Foglio 9 Particella:4764 ; Foglio 9 Particella:4765 ;  
Foglio 9 Particella:4756 ; Foglio 9 Particella:4760 ; Foglio 9 Particella:4764 ; Foglio 9 Particella:4765 ;

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

#### Area di enti urbani e promiscui dal 11/01/2021

DATI IDENTIFICATIVI							DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario		
1	9	123	-	ENTE URBANO		1 78 00						FRAZIONAMENTO del 11/01/2021 Pratica n. BG0005278 in atti dal 11/01/2021 presentato il 08/01/2021 (n. 5278 1/2021)
Notifica					Partita	1						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:141 ; Foglio:9 Particella:4390 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:122 , Foglio:9 Particella:1750 ; Foglio:9 Particella:2576 ; Foglio:9 Particella:4756 ; Foglio:9 Particella:4757 ; Foglio:9 Particella:4758 ; Foglio:9 Particella:4759 ; Foglio:9 Particella:4760 ; Foglio:9 Particella:4761 ;

Foglio:9 Particella:4762 ; Foglio:9 Particella:4763 ; Foglio:9 Particella:4764 ; Foglio:9 Particella:4765 ;

#### Area di enti urbani e promiscui dal 06/03/2012

DATI IDENTIFICATIVI							DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario		
1	9	123	-	ENTE URBANO		1 32 60						VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/11/1965 Pratica n. BG0064102 in atti dal 06/03/2012 (n. 9596.1/1965)
Notifica					Partita	1						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:122 ;

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/1990

DATI IDENTIFICATIVI							DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario		
1	9	123	-	SEM IRR ARB	2	1 32 60			Euro 122,60 L. 237,380	Euro 146,17 L. 283,030		FRAZIONAMENTO in atti dal 04/10/1990 (n. 686289)

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Data: 18/03/2025 Ora: 18.27.50  
 Visura n.: T496829  
 Pag: 3

Notifica		Partita	592
----------	--	---------	-----

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:3095 ; Foglio:9 Particella:3096 ; Foglio:9 Particella:3097 ;

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	9	123	-	SEM IRR ARB	2	1.85.40		L. 241.020	L. 287.370	
										Impianto meccanografico del 01/06/1988

Notifica

I'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CANTONI Pietro , Detto Pieronato a BERGAMO (BG) il 27/07/1928	CNTPTR28L27A794T*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 27/11/1965
			Impianto meccanografico del 01/06/1988

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PEDRENGO (Codice:G412)	
Provincia di BERGAMO			
Foglio: 9 Particella: 825			

### INTESTATO

1	O.F.C. S.P.A. OSSIDIANA FONDERIA CANTONI IN LIQUIDAZIONE IN CONCORDATO PREVENTIVO E IN LIQUIDAZIONE sede in PEDRENGO (BG)	01974630160*
		(1) Proprieta' 1/1

### Unità immobiliare dell'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Redditio	Agrario
1	9	825	-	-	INCOLT PROD	1	02 30		Euro 0,06 L. 115	Euro 0,04 L. 69
Notifica								Partita	592	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 06/02/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	O.F.C. S.P.A. OSSIDIANA FONDERIA CANTONI IN LIQUIDAZIONE IN CONCORDATO PREVENTIVO E IN LIQUIDAZIONE sede in PEDRENGO (BG)	01974630160*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	ALTRI ATTI del 06/02/2025 Pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI Reportorio n. 177575 - IDENTIFICAZIONE PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE Voltura n. 10947.1/2025 - Pratica n. BG0041704 in atti dal 06/03/2025		

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CANTONI Pietro ; Detto Pieronato a BERGAMO (BG) il 27/07/1928	CNTPTR28L27A794T*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 06/02/2025
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/06/1988		

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025**

Data: 18/03/2025 Ora: 18.28.53  
Visura n.: T497496 Pag: 2

Fine

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Scritto o digitato elettronicamente  
presso il servizio di Visura  
dell'Ufficio Provinciale di Bergamo  
presso il quale, da questo giorno, è stato depositato

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Visura n.: T497261 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di PEDRENGO (Codice: G412)	
Provincia di BERGAMO			
<b>Catasto Terreni</b> <b>Foglio: 9 Particella: 4757</b>			

### Area di enti urbani e promiscui dal 11/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Redditio	Agrario	
1	9	4757		-	ENTE URBANO		04 48					FRAZIONAMENTO del 11/01/2021 Pratica n. BG0005278 in atti dal 11/01/2021 presentato il 08/01/2021 (n. 5278 1/2021)
Notifica								Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:141 ; Foglio: 9 Particella:4390 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:122 ; Foglio:9 Particella:123 ; Foglio:9 Particella:1750 ; Foglio:9 Particella:2276 ; Foglio:9 Particella:4756 ; Foglio:9 Particella:4759 ; Foglio:9 Particella:4760 ; Foglio:9 Particella:4761 ;

Foglio:9 Particella:4762 ; Foglio:9 Particella:4763 ; Foglio:9 Particella:4764 ; Foglio:9 Particella:4765 ;

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Redditio	Agrario	
1	9	122		-	ENTE URBANO		49 18					VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/11/1965 Pratica n. BG0064102 in atti dal 06/03/2012 (n. 5996 1/1965)
Notifica								Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:123 ;

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/09/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	
1	9	122	-	SEM IRR ARB	2	49 18		Euro 33,02 L. 63.934	Euro 39,37 L. 76.229		
Notifica							Partita				
Anotazioni											

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:3155 ;

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	
1	9	122	-	SEM IRR ARB	2	50 00		L. 65.000	L. 77.500		
Notifica							Partita	592			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:1502 ; Foglio:9 Particella:1503 ;

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	
	122	-	SEM IRR ARB	2		52 90		L. 68.770	L. 81.995		
Notifica											

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:1502 ; Foglio:9 Particella:1503 ;

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario	
	122	-	SEM IRR ARB	2		52 90		L. 68.770	L. 81.995		
Notifica											

FRAZIONAMENTO del 15/05/1991 Pratica n. 271187 in atti dal  
18/09/2001 DV 9062/92 (n. 5044.1/1991)

Impianto meccanografico del 01/06/1988



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Data: 18/03/2025 Ora: 18.28.31  
Visura n.: T497261 Pag: 3

Fine

Notifica	Partita	592

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

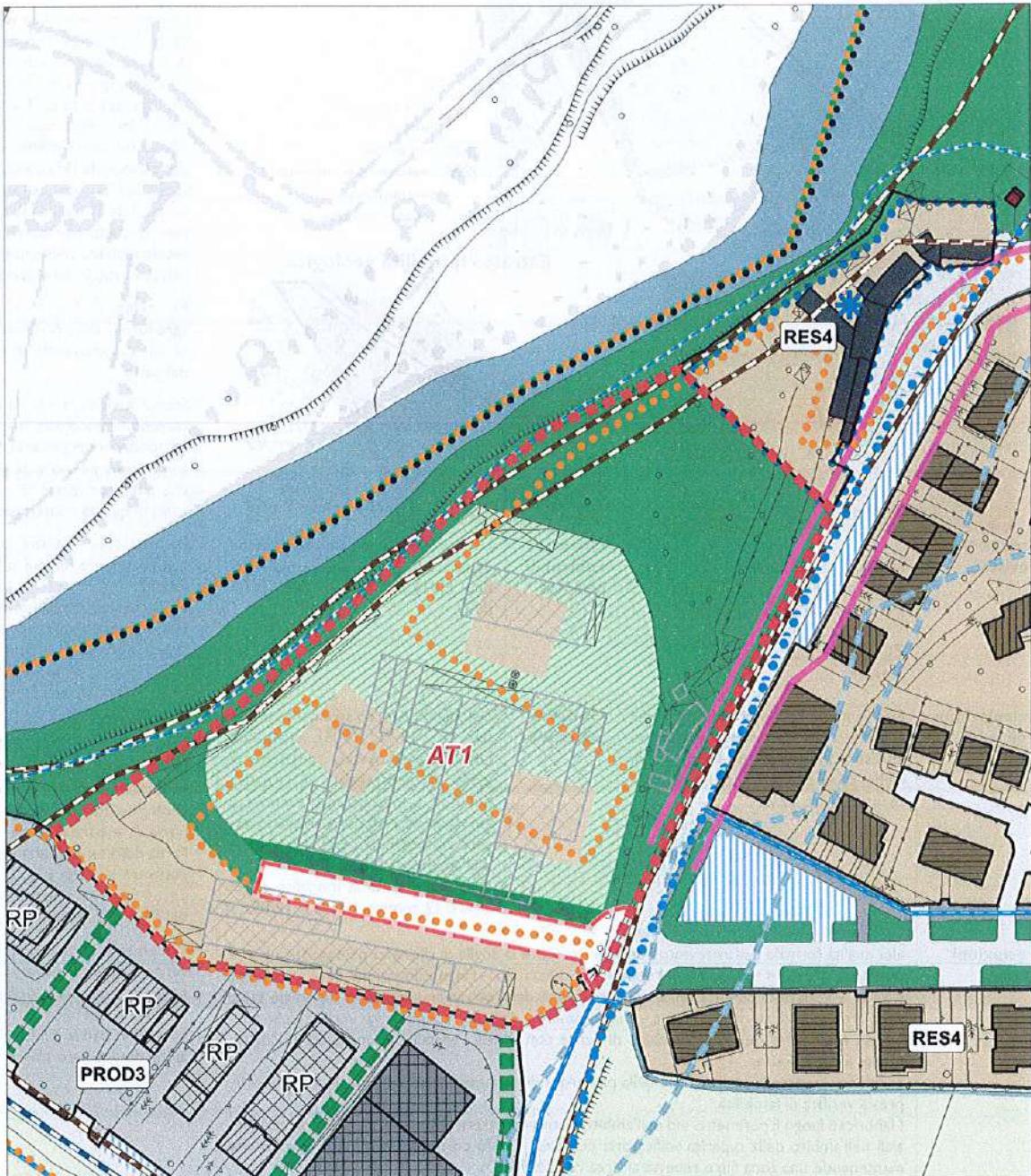
**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CANTONI Pietro , Detto Pieronato a BERGAMO (BG) il 27/07/1928	CNTPTR28L27A794T*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 27/11/1965
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/06/1988		

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALLEGATO "B" - Situazione Urbanistica



### 3.9.1 ATI - Recupero ex Cantoni

Codice azione strategica di riferimento		C2b												
<b>SCHEMA DI INTERVENTO</b>														
<b>Estratto PTCP</b>														
<b>Estratto fattibilità geologica</b>														
<b>Dimensioni previste</b>	<table> <tr> <td>Strada di previsione</td><td>1.174</td></tr> <tr> <td>Verde pubblico</td><td>6.722</td></tr> <tr> <td>Verde privato</td><td>9.290</td></tr> <tr> <td>Verde filtro</td><td>662</td></tr> <tr> <td><u>ZCV residenziale</u></td><td><u>5.747</u></td></tr> <tr> <td><b>Totale</b></td><td><b>23.595</b></td></tr> </table>	Strada di previsione	1.174	Verde pubblico	6.722	Verde privato	9.290	Verde filtro	662	<u>ZCV residenziale</u>	<u>5.747</u>	<b>Totale</b>	<b>23.595</b>	<b>Quantità edificabili previste</b> Usi residenziali con parametri come da cap. 3.9; max 4 piani e piano attico; H=15,20 m (v. art. 3.13 NTA PdR).
Strada di previsione	1.174													
Verde pubblico	6.722													
Verde privato	9.290													
Verde filtro	662													
<u>ZCV residenziale</u>	<u>5.747</u>													
<b>Totale</b>	<b>23.595</b>													
<b>Articolazione degli usi del suolo</b>	insediamento abitativo con gli usi di cui all'ambito di regolazione RES2. Sono altresì ammessi gli usi Ucb1, Ucb4, Ucb6, subordinate al rispetto dei contenuti dell'art. 12.24	<b>Modalità attuative</b> Sviluppo con unico strumento attuativo (art. 12 LR 12/05), anche con UMI stralcio, ovvero redazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica, o masterplan preventivo, i cui oneri di redazione possono essere convenzionati con la proprietà dell'ambito. È prevista anche la modalità di cui all'art. 12 comma 4 della lr 12/05.												
<b>Prestazioni attese</b>	alta qualità formale dell'intervento considerato sopra la soglia di rilevanza paesaggistica per la posizione di pregio ambientale del contesto localizzativo – rinaturalizzazione delle aree lungo il Serio – verifica di bonifica dell'area – esclusione della carriabilità interna di superficie salvo nelle aree individuate nello schema – miglioramento della Btc complessiva; verifica delle limitazioni geologiche - elevata dotazione di verde con specie vegetali autoctone ed ecologicamente idonee al sito. Si ritiene rilevante la realizzazione della passerella di connessione ciclopedonale verso Gorle, previa verifica di fattibilità. I fabbricati lungo il perimetro sud dell'ambito potranno essere recuperati per usi non residenziali nell'ambito della capacità edificatoria complessiva e/o correlati alla zona di produzione mantenendo una zona filtro rispetto all'area residenziale. L'intervento insediativo dovrà coordinarsi con il Piano del Serio eventualmente promuovendone l'aggiornamento.													
<b>Criteri Perequativi</b>	Criteri di cui al capitolo 3.11													

#### Il recupero urbano esemplare

È un comparto di quasi tre ettari corrispondente ad un'area già urbanizzata e posta in prossimità dell'orlo fluviale del Serio. Gran parte di questa area, lato sud, è occupata da un'attività produttiva (ex-fonderia) dismessa.

La trasformazione dell'area della ex fonderia deve avvenire con la proposizione di un insediamento fortemente connotato dalla qualità dell'architettura, dal ritrovato rapporto col fiume e dalla rinaturalizzazione degli spazi aperti. Si ritiene adatto un insediamento residenziale organizzato sulla riduzione del consumo di suolo. Sul lato sud dell'area si ritiene opportuna la riorganizzazione delle strutture esistenti per destinazioni non solo residenziali ma anche di terziario direzionale, laboratori ed esercizi di vicinato.

Particolare qualità urbana all'area può essere fornita dalla realizzazione di una passerella ciclopedonale di attraversamento del Serio

Stante la visibilità e la dimensione dell'intervento esso costituisce un riferimento dei modi contemporanei del recupero urbano, deve perciò essere finalizzato anche alla produzione di un paesaggio urbano di qualità contemporanea.

Le aree sono esterne al perimetro del centro abitato di cui all'art. 4 del DL 285/92.

La parte del comparto in prossimità del fiume Serio è classificata dallo studio geologico come area di classe 4 (aree di fattibilità con gravi limitazioni) e poi di classe 3 (area di fattibilità con consistenti limitazioni).

Inoltre, parte dell'area è ricompresa nel perimetro di cui alla L. 431/85 relativa alla fascia di tutela ambientale del fiume Serio, ed è classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Serio parzialmente in fascia A e parzialmente in fascia B (con l'area della ex-fonderia come area di progetto tra la fascia B e C). L'intera area è altresì inserita all'interno del perimetro del Parco del Serio.

Vista la particolare complessità dell'intervento è prevista anche la possibilità di intervento diretto dell'amministrazione mediante specifico piano particolareggiato di iniziativa pubblica ovvero la redazione di un masterplan di indirizzo

con l'impiego dei diritti edificatori "residenti", è prevista una densità minima da rispettare in sede di piano attuativo.

L'acquisizione e l'utilizzo dei diritti edificatori in ambiti di trasformazione ove è prevista la destinazione all'uso pubblico comporta o l'attuazione diretta, per la parte necessaria, dell'intervento per il quale è previsto l'uso pubblico (la realizzazione dello standard), ammettendosi anche la gestione privata convenzionata per le medesime finalità, o la cessione all'amministrazione comunale delle aree da cui si sono acquisiti i diritti, o l'acquisizione di specifici diritti edificatori da altre aree cedenti.

L'assolvimento della quota di cessione di aree a standard pubblico previste per l'attuazione dei piani attuativi può anche avvenire con l'acquisizione e la cessione all'Amministrazione delle aree destinate all'uso pubblico esterne agli ambiti di trasformazione, o mediante la realizzazione delle relative attrezzature in modalità convenzionata. Al fine di garantire l'efficacia della perequazione, l'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire anche mediante la facoltà di monetizzazione dei diritti da acquisire, in questo caso anche il valore di cessione delle aree su cui gravano tali diritti è da monetizzare.

### 3.11.2 Struttura del sistema dei diritti e delle edificabilità delle aree di trasformazione

Gli indici riportati nelle tabelle seguenti determinano una capienza residenziale complessiva degli AT pari a 49.205 mc, in termini insediativi svolgono un ruolo fondamentale le operazioni di rigenerazione per densificazione di ambiti già insediati all'interno della disciplina del Piano delle Regole.

Codice	Nome ambito	Diritti edificatori (mq/mq)	Edificabilità minima e massima (mq SLP * mq St al netto delle aree di cessione per strade e verde pubblico)
AT1	Recupero ex Cantoni	SLP residenziale = 0,18 di St + 0,71 SLP produttiva esistente + 1,00 SLP residenziale esistente	0,55-0,75
AT2	Completamento interno	SLP residenziale = 0,10 di St + 0,71 SLP produttiva esistente + 1,00 SLP residenziale esistente	0,55-0,60
AT3	Chemtura	SLP produttiva = 0,35 di St	0,30-0,80
AT4	Margine sud	SLP residenziale = 5.200 mq	5.200 mq max
AT5	Margine produttivo ovest	SLP produttiva = 0,20 di St	0,30-0,80
AT6	Via Ceresa, via Boni	SLP residenziale = 0,15 di St	0,35-0,45



## Sintesi del sistema perequativo negli ambiti di trasformazione

ZONA	AT1	AT2	AT3	AT4	AT5	AT6	Totale
Strada di previsione	1.174	694	4.671	1.996		770	
Parcheggi		828		598	3.305		
Servizi di supporto alle imprese			8.896				
Verde pubblico	6.722	571	3.080	10.372		2.500	
Verde di filtro	662		2.990		1.200		
Verde privato	9.290	491		6.936	1.924		
ZCV residenziale	5.747	1.898		2.766		2.409	
ZCV produttiva			47.352		4.014		
	<b>23.595</b>	<b>4.483</b>	<b>66.989</b>	<b>22.668</b>	<b>10.443</b>	<b>5.679</b>	
Indice diritti edificatori	0,18	0,10	0,35	5.200 mq	0,20	0,15	
diritti edificatori res x superficie	4.252	448					4.701
diritti edificatori res x riconversioni	6.825	1.600					6.600
<b>diritti edificatori residenziali</b>	<b>11.072</b>	<b>2.048</b>		<b>5.200 mq</b>		<b>852</b>	<b>19.172</b>
<b>diritti edificatori produttivi</b>			<b>23.446</b>		<b>2.089</b>		<b>25.535</b>
indice edificabilità minima (mq SLP * mq St al netto delle aree di cessione per strade e verde pubblico)	0,55	0,55	0,30	0,00	0,30	0,35	
indice edificabilità massima (mq SLP * mq St al netto delle aree di cessione per strade e verde pubblico)	0,75	0,60	0,80	5.200 mq	0,80	0,45	
SLP minima	8.634	1.769	17.771	0	3.133	843	
SLP massima	11.774	1.930	47.390	5.200 mq	8.354	1.084	
diritti da acquisire per edificabilità minima	0	0	0	0	1.044	0	1.044
<b>totale SLP residenziale</b>	<b>16.447</b>						
<b>totale SLP produttiva</b>	<b>20.904</b>						
<b>nuovo volume residenziale</b>	<b>49.341</b>						
<b>nuovi abitanti equivalenti</b>	<b>329</b>						

## 3.12 ATTUAZIONE PEREQUATIVA DEL PIANO

La norma regionale prevede che il Documento di Piano definisca anche gli eventuali criteri di compensazione perequazione ed incentivazione<sup>37</sup>.

La scelta del presente Documento è dunque quella di avvalersi della facoltà di utilizzare gli strumenti perequativi. Ciò sia per permettere l'attuazione nel tempo delle aree destinate all'uso pubblico, evitando di incorrere nella decadenza dei vincoli, sia per un principio di equità che tende a ridurre la formazione di forti plusvalenze dei valori fondiari conseguenti alle scelte di Piano, ma anche, se non

<sup>37</sup> v. art. 8, comma 2, lettera d) LR 12/05

DDP - RELAZIONE GENERALE

Tavella 1 - Disciplina degli ambiti di regolazione

## TESSUTO DA CONSOLIDARE

Amb.	Mappa	Caratteristiche	Vocazione e sensibilità paesistica	Obiettivi di governo	Disposizioni specifiche	Parametri urbanistici	Specificazioni paesistiche e di paesaggio urbano	Variazione degli usi di cui all'art.11
RES2		Sono aree di insediamento dei decenni recenti, sul terreno gelato attorno al nucleo antico, sia per tipologie monofamiliari a due piani, che con palazzi plurifamiliari. Si tratta di edifici, per lo più con limitata correlazione al sistema delle urbanizzazioni nonostante l'ampia disponibilità di spazi pubblici	Stante la zona tranquilla, in vicinanza con il nucleo antico e i suoi luoghi centrali, la sequenza di investimenti pubblici per le urbanizzazioni, la vocazione dell'area è di consolidamento della sua qualità urbana.	Promuovere il rinnovo dei fabbricati anche al fine di una migliore efficienza nell'uso dello spazio e di una loro maggior qualità energetica e tipologica.	Per i lotti contrassegnati dalla sigla "NE" è comunque ammesso un diritto edificativo minimo pari a mq 250.	<b>DIRITTI EDIFICATORI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>pan al meggiore tra SL esistente o 0,45 mq/mq</li> <li>Lotti liberi: 0,35 mq/mq</li> </ul> <b>CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>0,50 mq/mq per interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.500 mq ma se connnessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità</li> <li>0,70 mq/mq per interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.500 mq ma se connnessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità</li> </ul>	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE Via Ghisalberti – Via Piave – Via Lovata Via Fanfoni Via Moro – Via Mayer – Via Frizzoni Via De Gasperi – Via Don Locatelli Via del Caravaggio Via Roma – Via Alpini	ALTRI USI PREVISTI usi del settore secondario Ucb1, Ucb4 e Ucb5 sole nelle Zone urbane di Principale Accessibilità.
RES3		Nucleo di antico insediamento posto in corollazione al ponte di Gorte, in posizione distante dal centro di Pedrengo e caratterizzato da autonomia funzionale.	Stante la posizione di privilegio in stretto rapporto all'affaccio sul fiume, ha vocazione di inqualificazione residenziale di pregio	Favorire la qualificazione degli aspetti complessivi dei fabbricati, non aumentando la densità edilizia ed anzi favorendo il irradiamento degli addensamenti congrui, particolare attenzione è da dedicare alla conservazione della pedonalità e qualità degli spazi aperti.	<b>DIRITTI EDIFICATORI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>pan alla SL esistente</li> <li><b>CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pan ai diritti edificativi, ma incrementabili del 15% per interventi certificati di architettura biologica o, nel caso di attività diverse dal residenziale, riconosciuti dalla commissione del paesaggio come di alto valore compositorio e qualificanti il sito.</li> </ul> </li> </ul>	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE Parco delle Rimembranze via Don Rutili	ALTRI USI PREVISTI —	
RES4		Sono aree di insediamenti a bassa densità, sorti nell'area dell'antica gelena con tipologie prevalentemente monofamiliari e bifamiliari a due piani.	Stante la posizione decentrata dalla mobilità, si ritiene propria la vocazione residenziale a bassa densità per tipologie dove prevale la presenza dei giardini anche privi in un ambiente fortemente connotato dal verde.	Favorire la lenta qualificazione degli aspetti complessivi dei fabbricati, mantenendo la caratteristica di bassa densità edilizia e di forte presenza dei sistemi del verde.	<b>DIRITTI EDIFICATORI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>pan al meggiore tra SL esistente o 0,45 mq/mq</li> <li>Lotti liberi: 0,30 mq/mq</li> </ul> <b>CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>0,50 mq/mq</li> </ul>	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE Via Giardini Via Ceresa Via Levata	ALTRI USI ESCLUSI Ugb (ad accettazione dei fabblici cani prosciugati via Giardini)	

INSEDIAMENTI ESTENSIVI DI VIA DE GIARDINI



COMUNE DI PEDRENGO  
Provincia di Bergamo

SETTORE II

PIANIFICAZIONE - EDILIZIA PRIVATA - ECOLOGIA - COMMERCIO



Piazza Elena Frizzoni  
24066 - Pedrengo (BG)

Telefono: +39 035661027

protocollo@peccomunepedrengo.it

Prot. (rif mail Pec)

Marca da bollo € 16,00  
ID 01230279435453  
DEL 23.10.2024

Certificato di Destinazione Urbanistica  
n. 23/2024

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE II - UFFICIO TECNICO**

Vista la richiesta di certificazione urbanistica presentata in data 23/10/2024 prot. n. 12748 dalla Spett.le O.F.C.S.P.A. - Ossidiana Fonderie Cantoni - In Liquidazione con c.f. 01974630160, proprietaria dell'area ubicata nel territorio di questo Comune, contraddistinta al Catasto Terreni – come da allegato estratto di mappa evidenziato – **Fg. 905 Map. 122, 123, 4757, 825;**

Visto il Piano di Governo del Territorio Vigente – PGT 2023 - Approvato con Deliberazione di C.C. n.13 del 19/04/2024 pubblicato sul BURL n. 33 del 14/08/2024 - Serie Avvisi e Concorsi;

Visto la Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. vigente;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni;

**C E R T I F I C A**

che l'area di cui al **Foglio 905 Mappale 122** è compresa in:

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1** – “Recupero ex Cantoni”

**VINCOLI:** -Fiume Serio - fascia di rispetto 150m - D.Lgs.42/2004 art.142 c.1 lett.c,

**VINCOLI:** -Parco Regionale del Serio – Approvato con L.R. n. 19 del 21.10.2022, in parte

**VINCOLI:** -Piano assetto idrogeologico - Fascia B in parte

**VINCOLI:** -Installazione impianti di telecomunicazioni e radiotelevisione - D.G.R. 11 Dicembre 2001 n.7351 - Area 2 - L.R. 11 maggio 2001, n. 11. in parte

**VINCOLI:** -Mappe di vincolo Aeroporto Orio al Serio - Art. 707 e segg. codice della navigazione - Cap. 4 Regolamento ENAC - Limite della superficie orizzontale interna - altezza massima consentita +274,95 m. s.l.m.

che l'area di cui al **Foglio 905 Mappale 123** è compresa in:

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1** – “Recupero ex Cantoni”

**AMBITO DI REGOLAZIONE – RES 4** – Insediamenti estensivi di via Giardini



# COMUNE DI PEDRENGO

## Provincia di Bergamo

SETTORE II



PIANIFICAZIONE - EDILIZIA PRIVATA - ECOLOGIA - COMMERCIO

Piazza Elena Frizzoni

Telefono: +39 035661027

protocollo@peccomunepedrengo.it

24066 - Pedrengo (BG)

Prot. (rif mail Pec)

**VINCOLI:** -Vincoli geologici;

**VINCOLI:** -Fiume Serio - fascia di rispetto 150m - D.Lgs.42/2004 art.142 c.1 lett.c,

**VINCOLI:** -Parco Regionale del Serio – Approvato con L.R. n. 19 del 21.10.2022, in parte

**VINCOLI:** -Piano assetto idrogeologico - Fascia A in parte

**VINCOLI:** -Piano assetto idrogeologico - Fascia B in parte

**VINCOLI:** -Installazione impianti di telecomunicazioni e radiotelevisione - D.G.R. 11 Dicembre 2001 n.7351 - Area 1 - L.R. 11 maggio 2001, n. 11. in parte

**VINCOLI:** -Mappe di vincolo Aeroporto Orio al Serio - Art. 707 e segg. codice della navigazione - Cap. 4 Regolamento ENAC - Limite della superficie orizzontale interna - altezza massima consentita +274,95 m. s.l.m.

che l'area di cui al **Foglio 905 Mappale 4757** è compresa in:

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1** – “Recupero ex Cantoni”

**AMBITO DI REGOLAZIONE – RES 4** – Insediamenti estensivi di via Giardini

**VINCOLI:** -Vincoli geologici;

**VINCOLI:** -Fiume Serio - fascia di rispetto 150m - D.Lgs.42/2004 art.142 c.1 lett.c,

**VINCOLI:** -Parco Regionale del Serio – Approvato con L.R. n. 19 del 21.10.2022, in parte

**VINCOLI:** -Piano assetto idrogeologico - Fascia A in parte

**VINCOLI:** -Piano assetto idrogeologico - Fascia B in parte

**VINCOLI:** -Installazione impianti di telecomunicazioni e radiotelevisione - D.G.R. 11 Dicembre 2001 n.7351 - Area 1 - L.R. 11 maggio 2001, n. 11. in parte

**VINCOLI:** -Mappe di vincolo Aeroporto Orio al Serio - Art. 707 e segg. codice della navigazione - Cap. 4 Regolamento ENAC - Limite della superficie orizzontale interna - altezza massima consentita +274,95 m. s.l.m.

che l'area di cui al **Foglio 905 Mappale 825** è compresa in:

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1** – “Recupero ex Cantoni”

**VINCOLI:** -Fiume Serio - fascia di rispetto 150m - D.Lgs.42/2004 art.142 c.1 lett.c,

**VINCOLI:** -Piano assetto idrogeologico - Fascia C in parte

**VINCOLI:** -Installazione impianti di telecomunicazioni e radiotelevisione - D.G.R. 11 Dicembre 2001 n.7351 - Area 2 - L.R. 11 maggio 2001, n. 11. in parte

**VINCOLI:** -Mappe di vincolo Aeroporto Orio al Serio - Art. 707 e segg. codice della navigazione - Cap. 4 Regolamento ENAC - Limite della superficie orizzontale interna - altezza massima consentita +274,95 m. s.l.m.

C.F. 80035830167

[www.comune.pedrengo.bg.it](http://www.comune.pedrengo.bg.it)

P. IVA: 01506480167





# COMUNE DI PEDRENGO

## Provincia di Bergamo

SETTORE II

PIANIFICAZIONE - EDILIZIA PRIVATA - ECOLOGIA - COMMERCIO



Piazza Elena Frizzoni

Telefono: +39 035661027

protocollo@peccomunepedrengo.it

24066 - Pedrengo (BG)

Prot. (rif mail Pec)

**Area di cui al Foglio 905 Mappali 122, 123, 4757, 825 identificata dalla Componente Geologica, Idrogeologica e sismica del PGT:**

- **Carta della Fattibilità Geologica:**

Classe 3b

- **Carta di pericolosità sismica locale: Scenario Z4a – Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi**

- **Carta di sintesi**

### **Aree pericolose dal punto di vista idraulico e idrogeologico**

- ofc Area interessata dalla presenza di centri di pericolo: area dismessa Ossidiana Fonderie Cantoni S.p.A.
- in2 Area ricadente nella Fascia B del P.A.I. (Fascia di esondazione)
- in3 Area di inondazione per piena catastrofica compresa nella Fascia C del P.A.I. ed aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) così come individuata nel P.G.R.A.

### **Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico e idrogeologico**

- gt1 Area con terreni ghiaioso-ciottolosi e ghiaioso-sabbioso-limosi prevalenti con buona/discreta capacità portante

Quanto sopra fatto salvo:

- migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e il Piano del Governo del Territorio vigente, redatti su base aerofotogrammetrica;
- eventuali modificazioni dello strumento urbanistico generale;
- esistenza di eventuali vincoli di asservimento volumetrico, di non edificazione, di pertinenza o altro, che possono interessare in tutto o in parte l'area in oggetto del presente certificato e che possano escludere o limitare l'edificazione dell'area stessa;
- le prescrizioni e le limitazioni del Regolamento Edilizio e delle N.T.A. del P.G.T. vigente;

Pedrengo, 25/10/2024

**Il Responsabile del Settore  
Pianificazione, Edilizia Privata,  
Ambiente, Suap**

Arch. Simona Comoglio

Firma autografa sostituita con l'indicazione a stampa nominativo  
del soggetto responsabile ai sensi del D.Lgs 39/1993 art. 3 c.2



# COMUNE DI PEDRENGO

*Provincia di Bergamo*



SETTORE II

PIANIFICAZIONE - EDILIZIA PRIVATA - ECOLOGIA - COMMERCIO

Piazza Elena Frizzoni

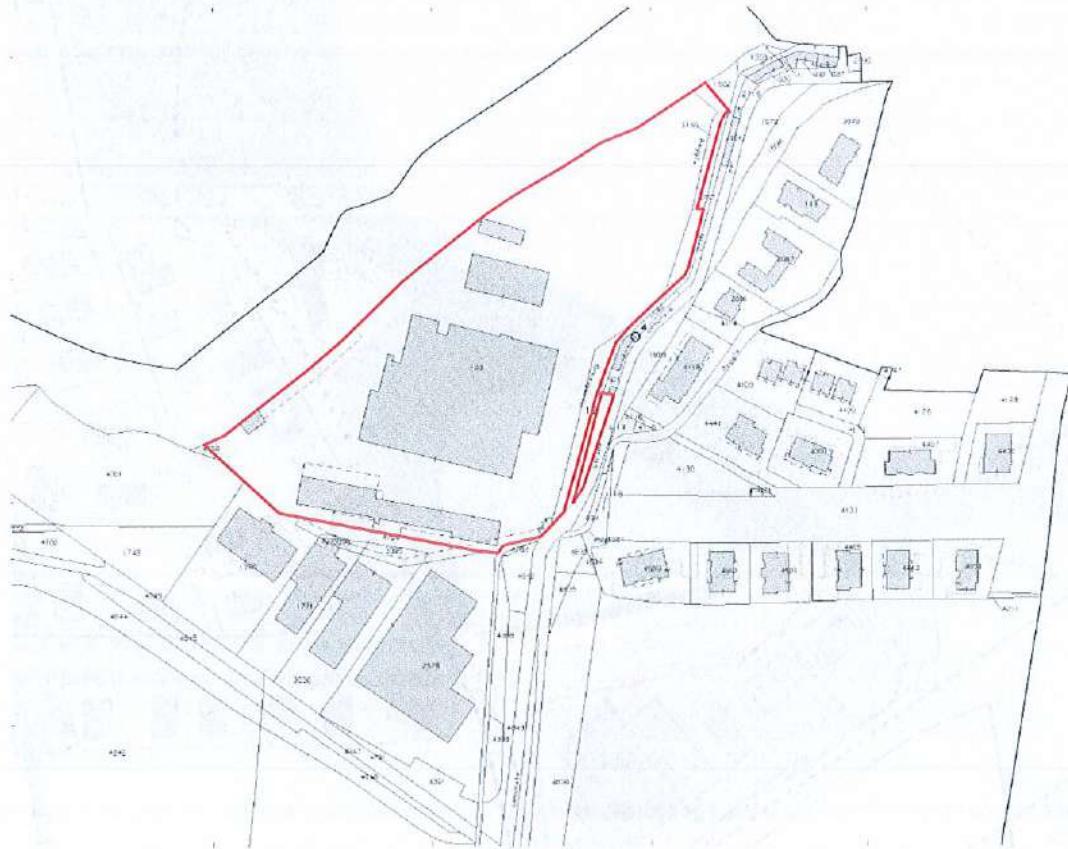
Telefono: +39 035661027

[protocollo@peccomunepedrengo.it](mailto:protocollo@peccomunepedrengo.it)

24066 - Pedrengô (BG)

Prot. (rif mail Pec)

## Estratto Mappa



C.F. 80035830167

[www.comune.pedrengo.bg.it](http://www.comune.pedrengo.bg.it)

P. IVA: 01506480167





COMUNE DI PEDRENGO  
Provincia di Bergamo

SETTORE II

PIANIFICAZIONE - EDILIZIA PRIVATA - ECOLOGIA - COMMERCIO



Piazza Elena Frizzoni

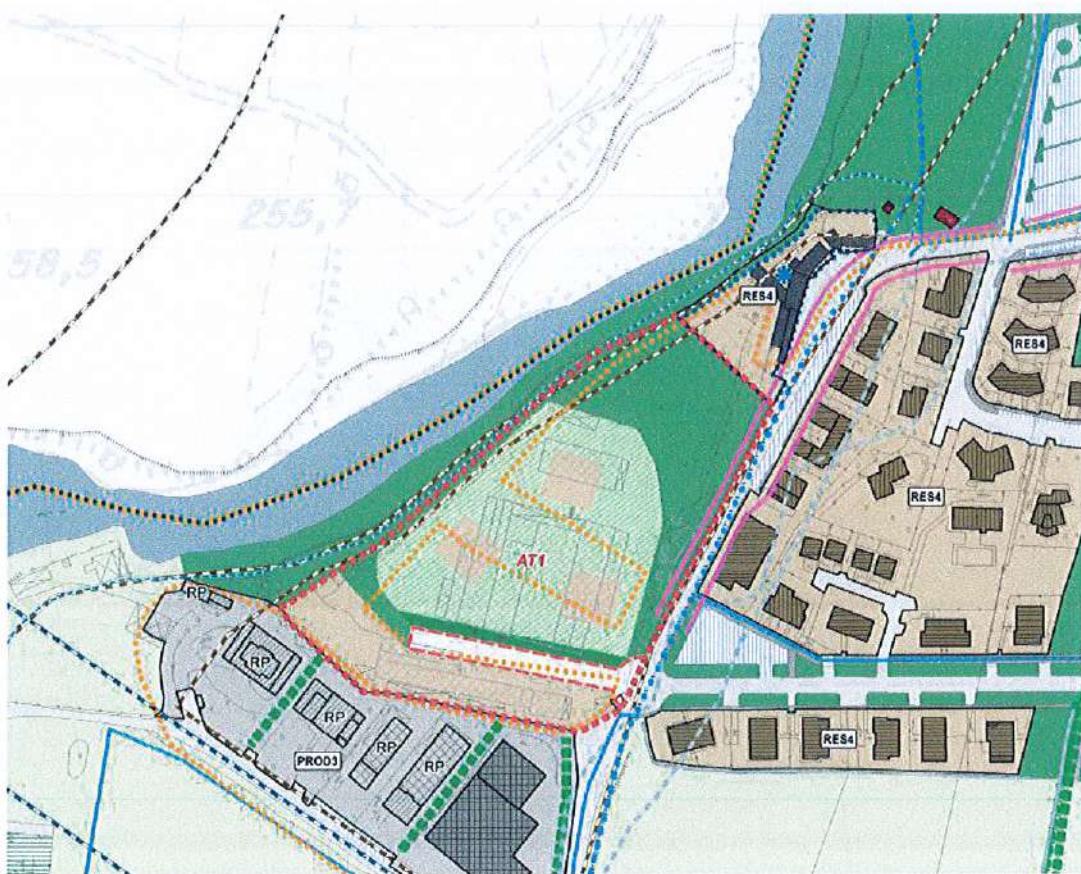
Telefono: +39 035661027

protocollo@peccomunepedrengo.it

24066 - Pedrengo (BG)

Prot. (rif mail Pec)

**Estratto PGT**





COMUNE DI PEDRENGO  
Provincia di Bergamo

SETTORE II



PIANIFICAZIONE - EDILIZIA PRIVATA - ECOLOGIA - COMMERCIO

Piazza Elena Frizzoni

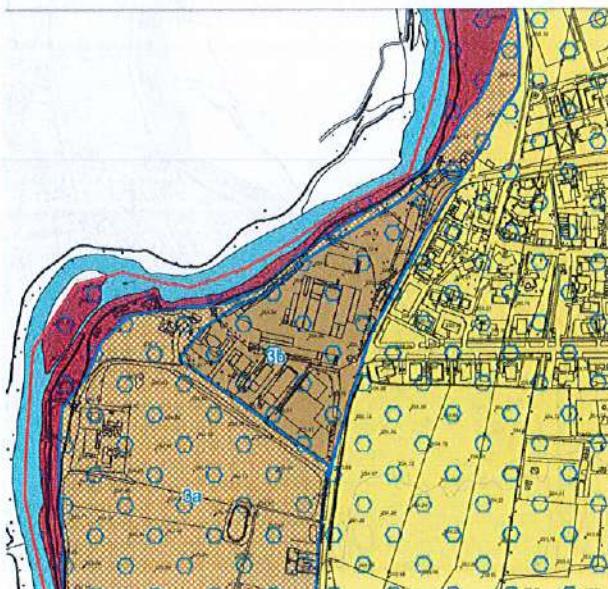
Telefono: +39 035661027

protocollo@peccomunepedrengo.it

24066 - Pedrengo (BG)

Prot. (rif mail Pec)

**Estratto Componente Geologica, Idrogeologica del PGT**



**Legenda**

**Classi di fattibilità geologica**

	Classe 2
	Classe 3a
	Classe 3b
	Classe 3c
	Classe 4a
	Classe 4b

**Classificazione sismica**

	Classe Z4a
	Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi



C.F. 80035830167

[www.comune.pedrengo.bg.it](http://www.comune.pedrengo.bg.it)

P. IVA: 01506480167



# COMUNE DI PEDRENGO

## Provincia di Bergamo

SETTORE II

PIANIFICAZIONE - EDILIZIA PRIVATA - ECOLOGIA - COMMERCIO



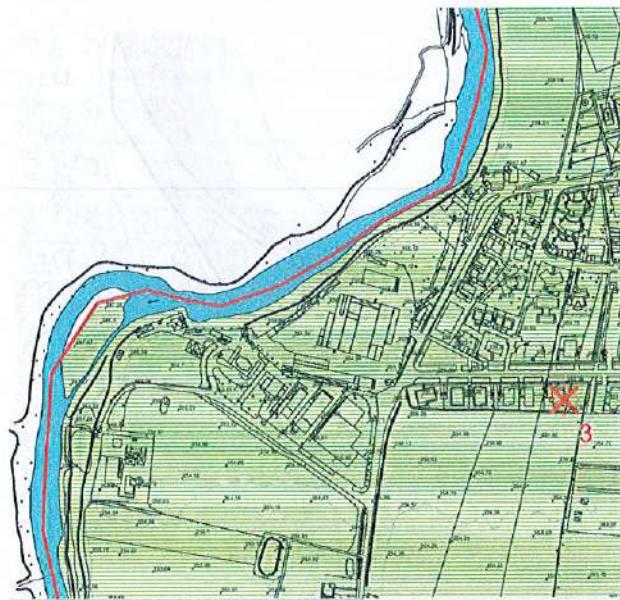
Piazza Elena Frizzoni  
24066 - Pedrengo (BG)

Telefono: +39 035661027

protocollo@peccomunepedrengo.it

Prot. (rif mail Pec)

### Estratto Componente sismica del PGT



#### Legenda

##### Scenari di pericolosità sismica locale (PSL)



Classe Z4a  
Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

##### Indagini geofisiche



REMI - Indagine sismica tramite registrazione passiva di rumore ambientale



# COMUNE DI PEDRENGO

## Provincia di Bergamo

SETTORE II



PIANIFICAZIONE - EDILIZIA PRIVATA - ECOLOGIA - COMMERCIO

Piazza Elena Frizzoni  
24066 - Pedrengo (BG)

Telefono: +39 035661027

protocollo@peccomunepedrengo.it

Prot. (rif mail Pec)

### Estratto Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT Carta di sintesi



Arearie vulnerabili dal punto di vista idraulico e idrogeologico	
gt1	Area con terreni ghiaioso-ciottolosi e ghiaioso-sabbioso-limosi prevalenti con buona/discreta capacità portante
gt2	Area con terreni limoso-argilloso-sabbiosi prevalenti con discreta capacità portante
rip	Area con terreni di riporto granulometricamente eterogenei con capacità portante variabile
Ambiti di particolare interesse geomorfologico, scientifico, naturalistico ed educativo	
ter	Ambiti di tutela paesaggistica degli orli di terrazzo relitti
Programma di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA)	
	Area di ricarica dell'idrostruttura Sotterranea Intermedia (ISI) e Profonda (ISP)

### Legenda

#### Arearie pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti

- si Area a pericolosità potenziale di scivolamento degli orli di terrazzo

#### Arearie vulnerabili dal punto di vista idraulico e idrogeologico

- in1 Area ricadente nella Fascia A del P.A.I. (Fascia di deflusso della piena) ed aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H) così come individuate nel P.G.R.A.
- in2 Area ricadente nella Fascia B del P.A.I. (Fascia di esondazione)
- in3 Area di inondazione per piena catastrofica compresa nella Fascia C del P.A.I. ed aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L) così come individuate nel P.G.R.A.
- ofc Area interessata dalla presenza di centri di pericolo: area dismessa Ossidiana Fonderie Cantoni S.p.A.
- chm Area interessata dalla presenza di centri di pericolo: area dismessa Chemtura Manufacturing Italy S.r.l.

C.F. 80035830167

[www.comune.pedrengo.bg.it](http://www.comune.pedrengo.bg.it)

P. IVA: 01506480167



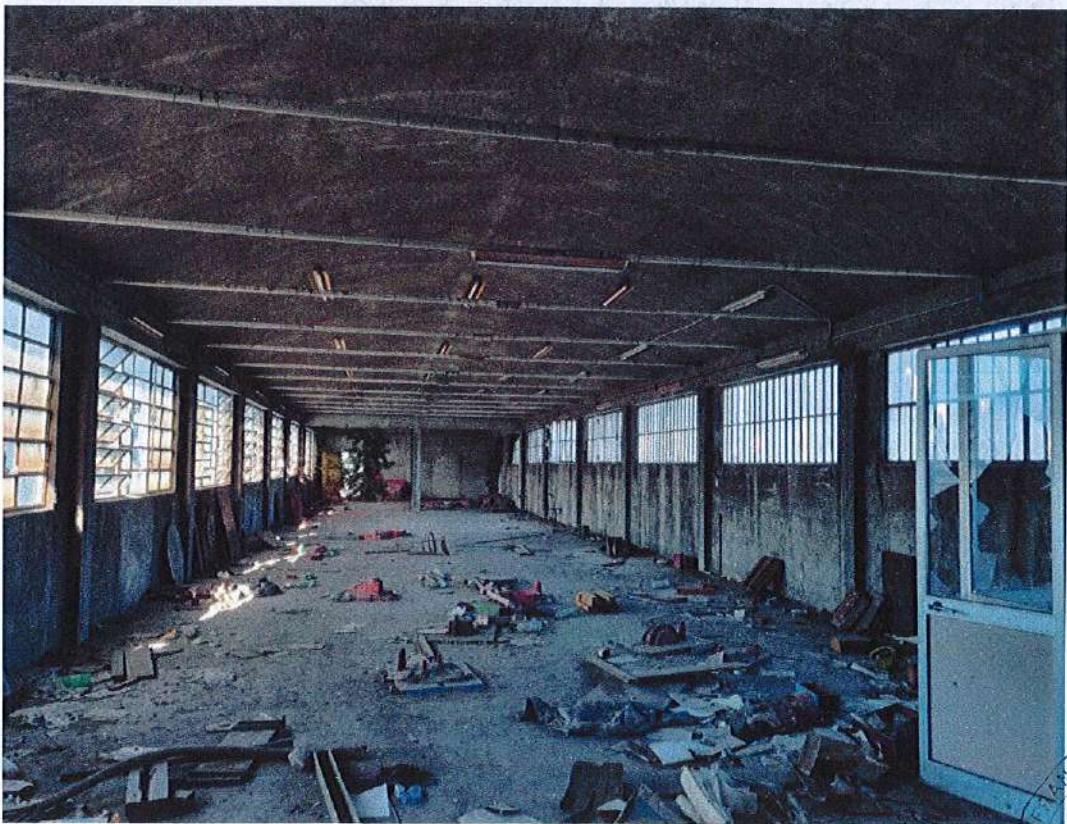
ANNULLATO



**ALLEGATO "C" - Documentazione fotografica**



**FOTO 1**



**FOTO 2**

A handwritten signature is overlaid on a circular postmark from "BERGAMO". The postmark contains the text "BERGAMO", "FRANCIA", "ITALIA", and "1994".

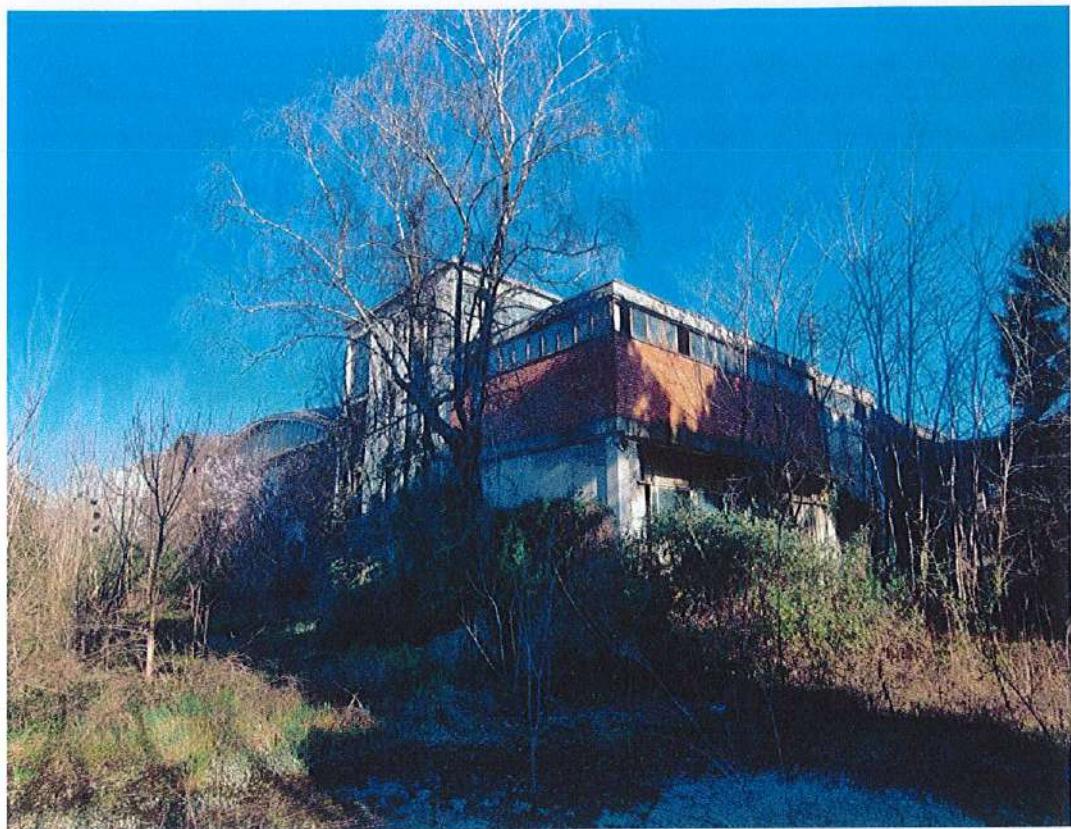


FOTO 3

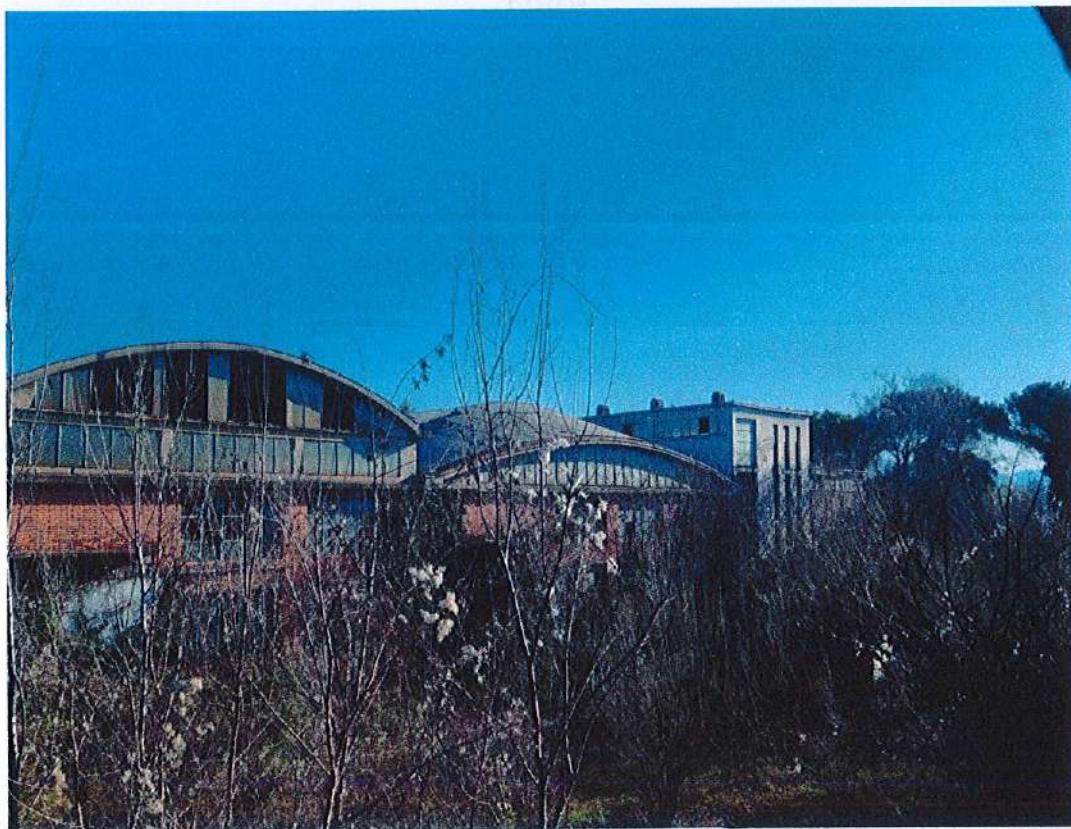


FOTO 4

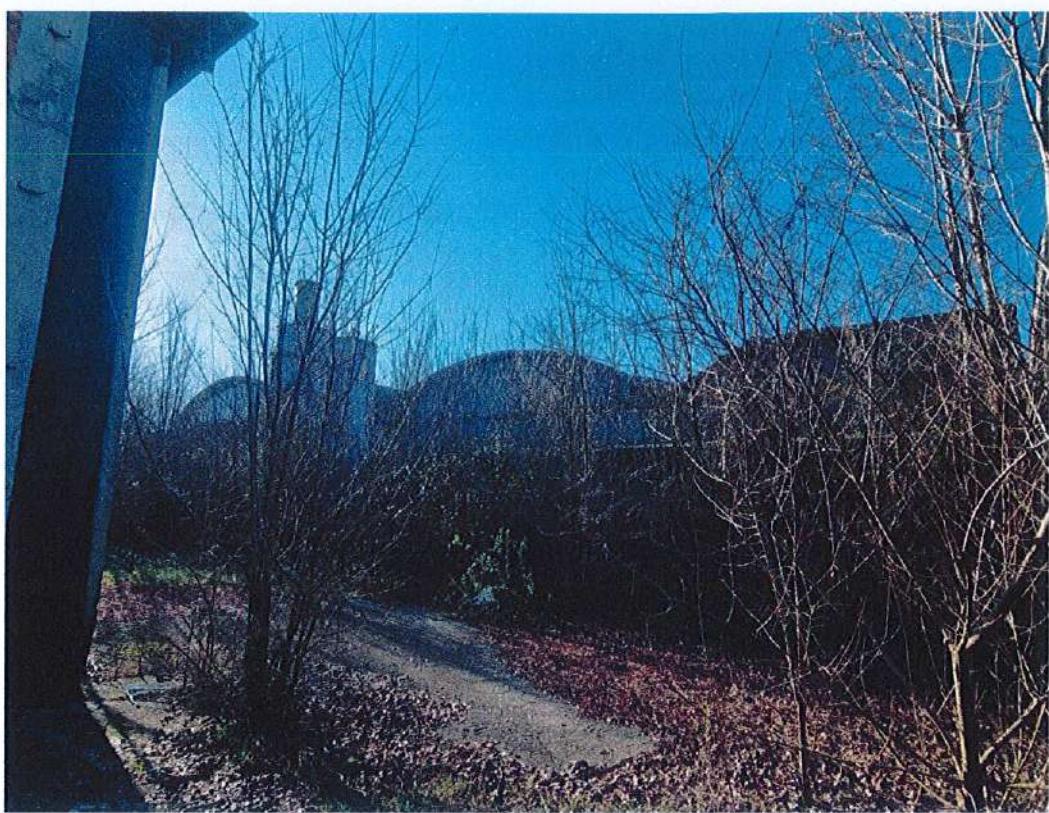


FOTO 5

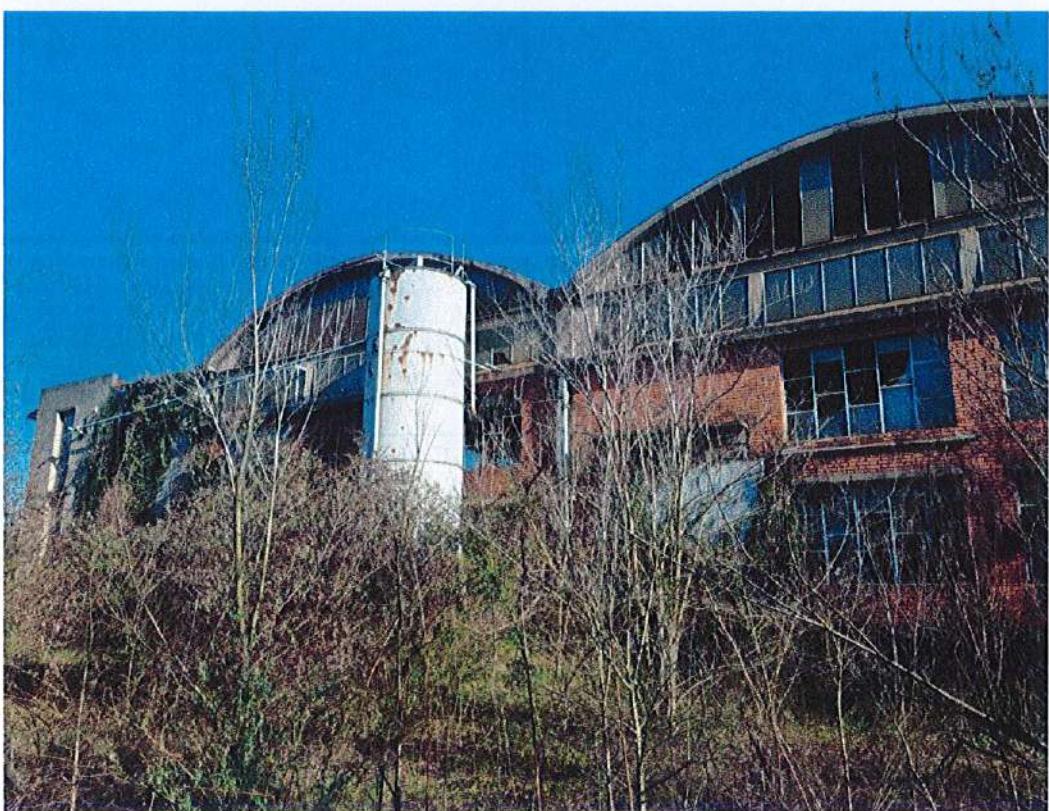


FOTO 6

A.M.  
FRANCESCO MARZI  
NICOLO MOTTA IN BERGAMO  
\* 1901 1978 \*

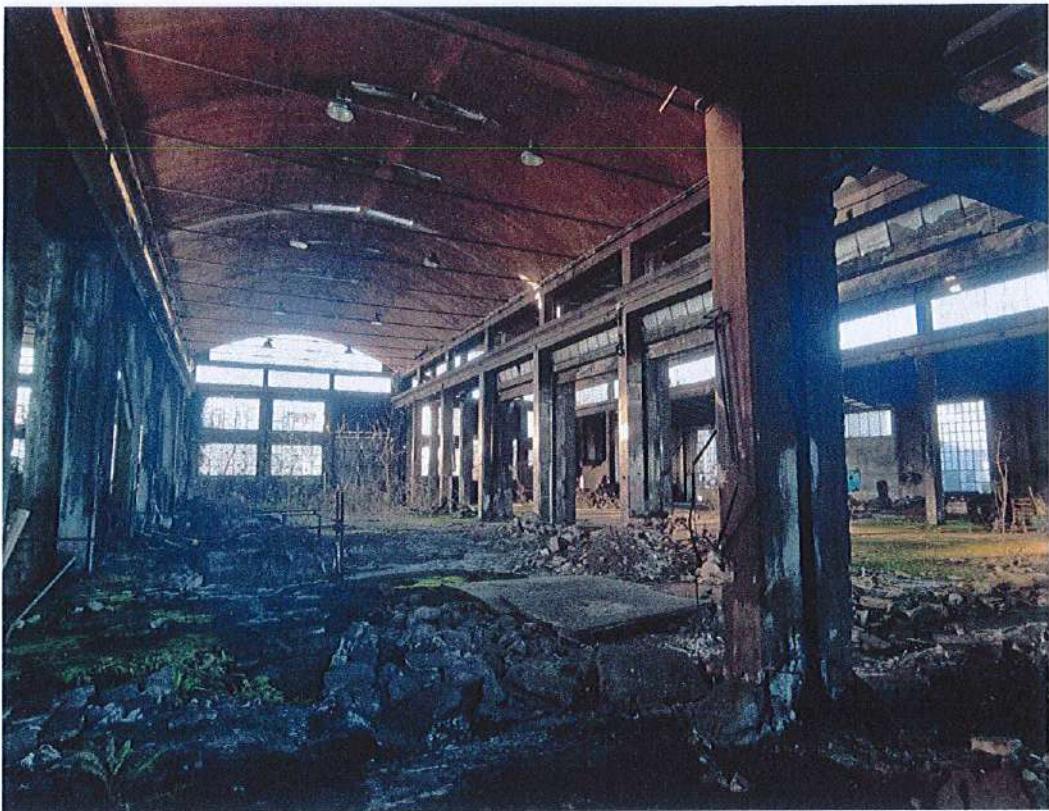


FOTO 7



FOTO 8

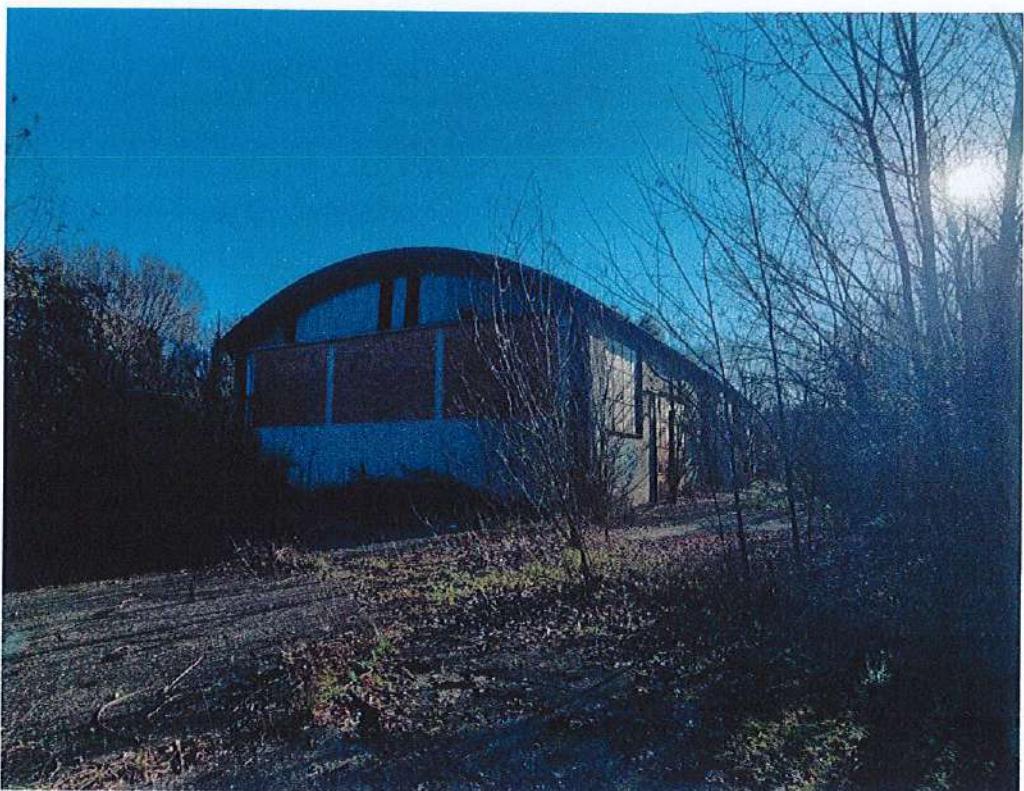


FOTO 9

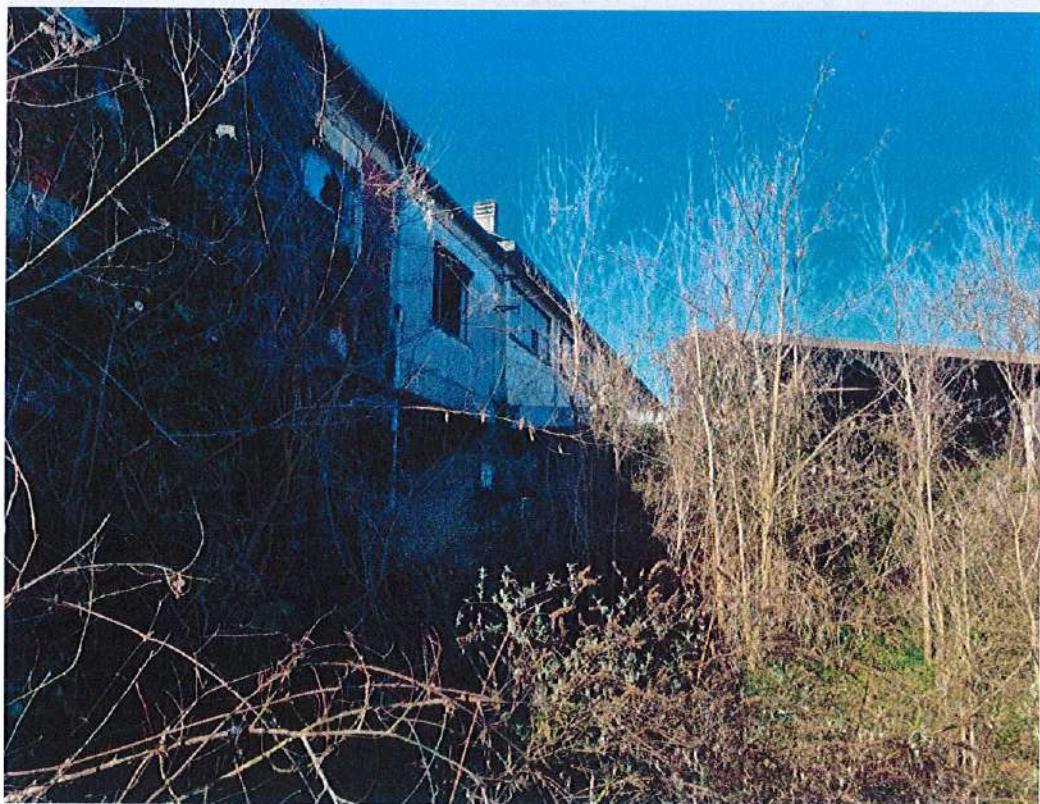


FOTO 10



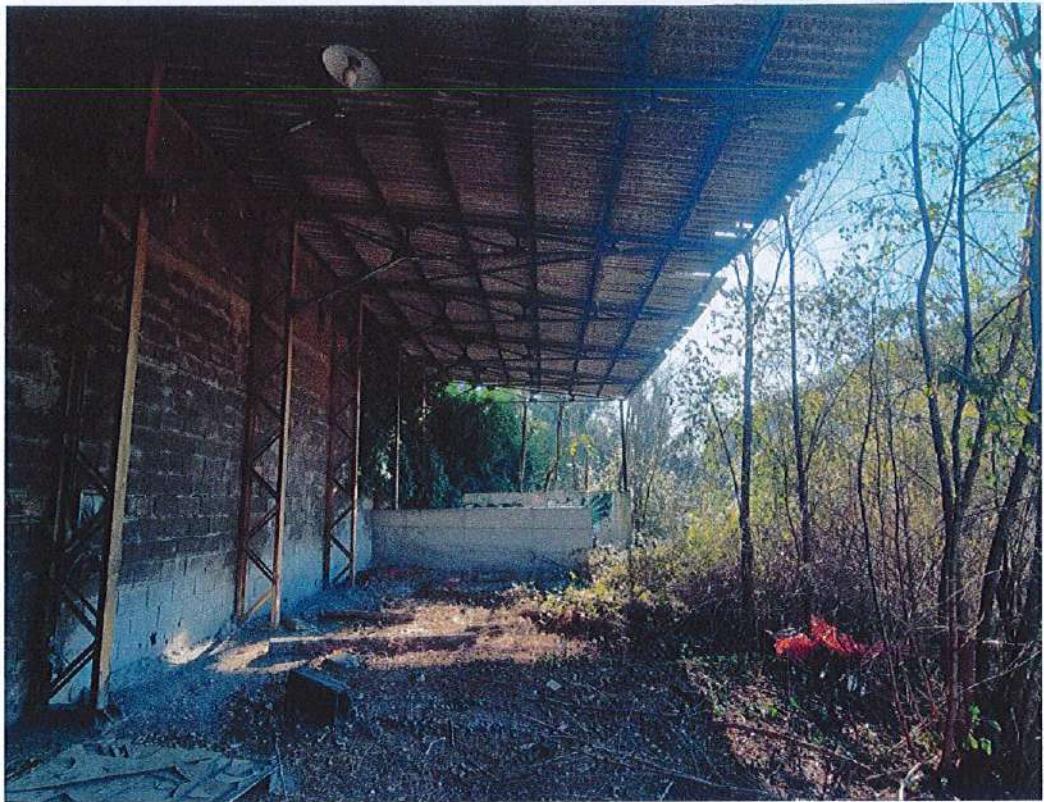


FOTO 11

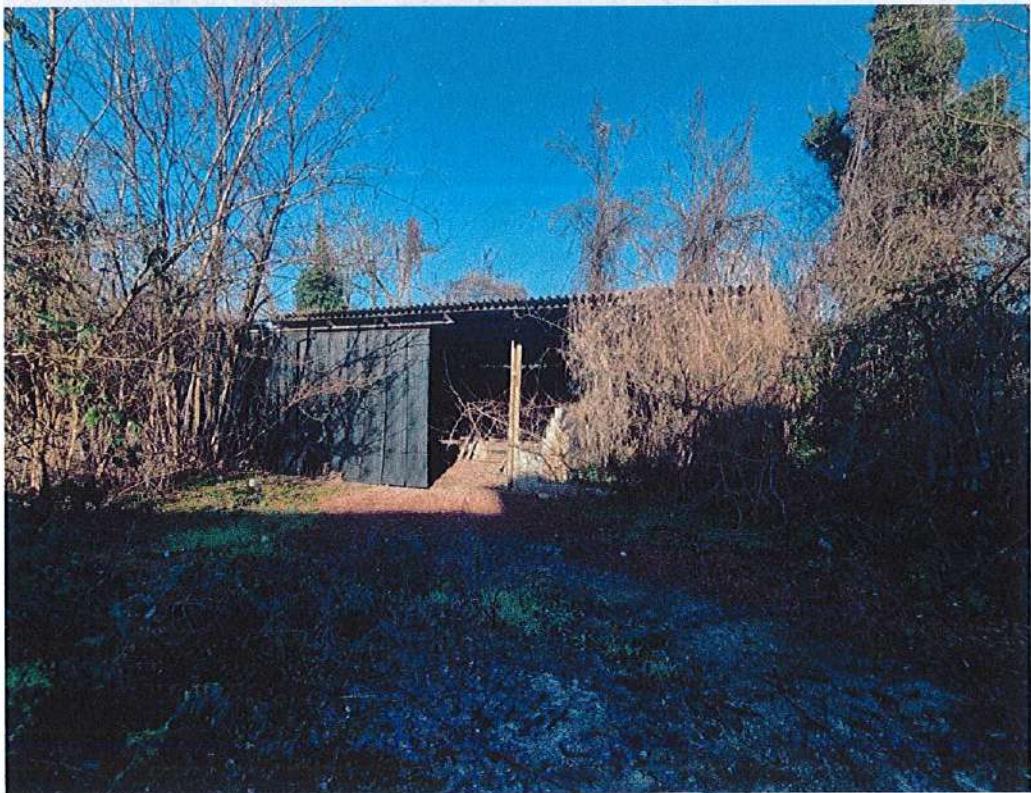


FOTO 12

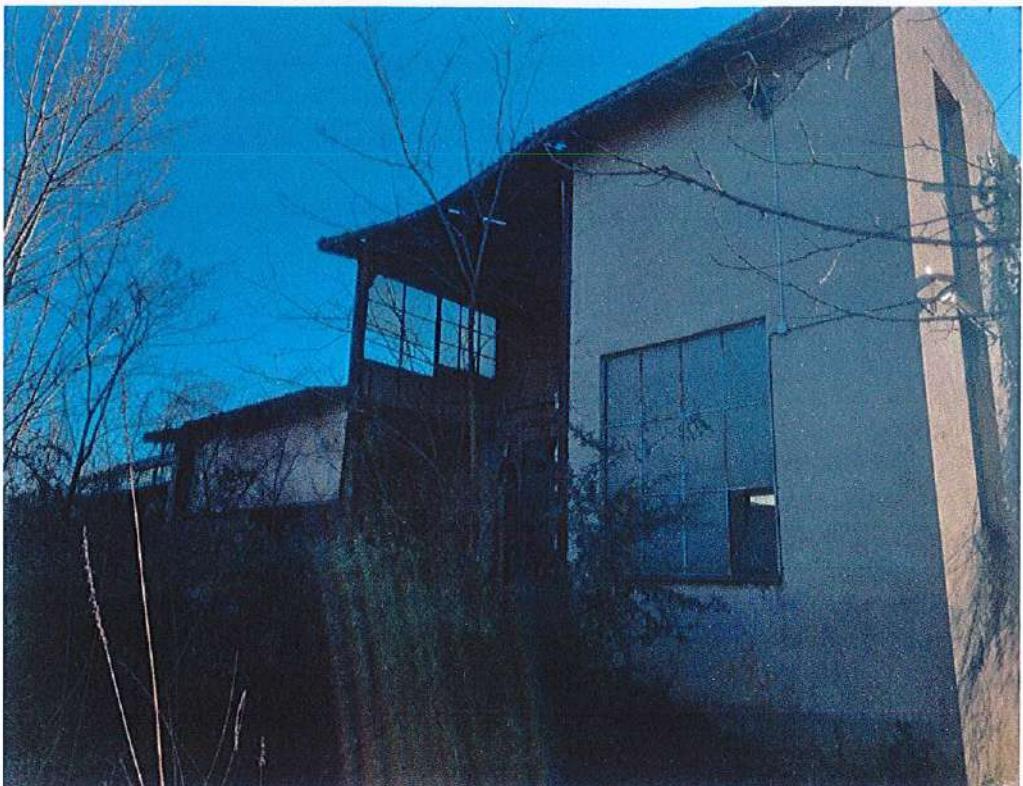


FOTO 13

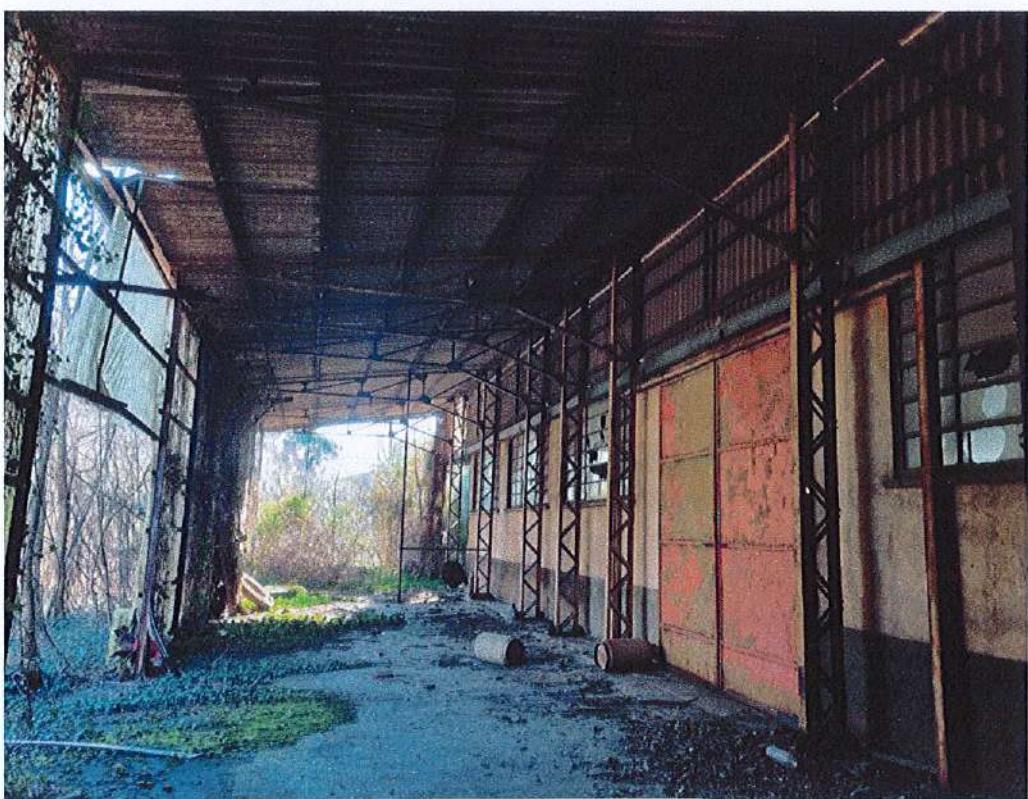


FOTO 14



A handwritten signature is written across the bottom right corner of the page, overlapping the stamp.

ANNULLATO



ALLEGATO "D" - MODELLO DI TRASFORMAZIONE



Intestazione

Indirizzo

Unità di Misura	Dettagli	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	%
Dati della Proprietà	Area del Lotto	21 604			
<b>Immobili Esistenti</b>					
Dati di Progetto S.I.P.	Commerciale				
Residenza libera	9 377				
Uffici	-				
Posti auto interrati	-				
Box auto privati	120				
<b>Totale</b>	<b>9 377</b>				
Dati di Progetto S.I.P.	Commerciale				
Residenza libera	9 377				
Uffici	-				
Posti auto interrati	-				
Box auto privati	120				
<b>Totale</b>	<b>9 377</b>				
<b>Costi</b>	Costi di Demolizione	648 000			
	Costi di Bonifica	226 000			
	<b>Totale</b>	<b>874 000</b>		<b>874 000</b>	
	Commerciale				
	Residenza libera	1 500		14 065 500	
	Uffici	-		-	
	Posti auto interrati	-		-	
	Box auto privati	14 000		1680 000	
	<b>Totale</b>	<b>1 679</b>		<b>15 745 500</b>	
	<b>Totale Costi Edili</b>	<b>1 712</b>		<b>16 619 500</b>	
	Oneri (Urbanizzazioni & Permessi & Contr. Cost. Costr.)	1 259 640		8,0%	
	Oneri Professionali	914 073		5,5%	
	Imprevisti	166 195		1,0%	
	Marketing	410 703		1,5%	
	<b>Totale Costi Procedurali/Gestione Cantiere</b>	<b>2 750 611</b>			
	<b>Totale Costi di Sviluppo</b>	<b>2 066</b>		<b>19 370 111</b>	
<b>Ricavi</b>	Commerciale				
	Residenza libera	2 600		24 380 200	
	Uffici	33		-	
	Posti auto interrati	-		-	
	Box auto privati	25 000		3 000 000	
	<b>Total Ricavi</b>	<b>2 920</b>		<b>27 380 200</b>	
<b>Costo Finanziamento Opere</b>	Durata del Finanziamento in anni	2,5		1,25	
	Tasso	2,5%			
	<b>Costo del Finanziamento</b>			<b>607 196</b>	
<b>Costi Totali</b>	Costo di Costruzione & Costo Finanziamento	19 977 306			
	Margine dell'Imprenditore	4 107 030		15,0%	
	<b>Totale</b>	<b>24 084 336</b>			
<b>Costo Finanziamento Terreno</b>	Durata del Finanziamento in anni	2,5			
	Tasso	2,5%			
	Valore Residuale del Terreno (affondo dei Costi di Finanziamento)	3 295 864			
	Costo del Finanziamento	197 306			
<b>Valore dell'Area</b>	<b>Valore terreno (al netto dei Costi di Finanziamento)</b>	<b>3 098 558</b>			
<b>Parametri di Riferimento</b>	Incidenza del Valore del terreno sul costruito FT.	330			
	Incidenza terreno sul Valore del Costruito			11,3%	
	Valore a m <sup>2</sup> (area del lotto)	143			



Intestazione		Indirizzo			
Unità di Misura	Dettagli	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	%
Dati della Proprietà	Area del Lotto	1 582			
Immobili Esistenti					
Dati di Progetto S.L.P.	Commerciale Residenza libera Uffici Posti auto interrati Box auto privati	475 - - - 8		475	
	Totali	475			
Dati di Progetto S.L.P.	Commerciale Residenza libera Uffici Posti auto interrati Box auto privati	- 475 - - 8		475	
	Totali	475			
Costi	Costi di Demolizione Costi di Bonifica Totali	- - -			
	Commerciale Residenza libera Uffici Posti auto interrati Box auto privati	- 1 500 - - 14 000		712 500 712 500 - - 112 000	
	Totali	1 736		824 500	
	Totali Costi Edili	1 736		824 500	
	Oneri (Urbanizzazioni & Permessi & Contr. Cost. Costr.) Oneri Professionali Imprevisti Marketing	65 960 45 348 8 245 21 525		8,0% 5,5% 1,0% 1,5%	
	Totali Costi Procedurali/Gestione Cantiere	141 078			
	Totali Costi di Sviluppo	2 033		965 578	
Ricavi	Commerciale Residenza libera Uffici Posti auto interrati Box auto privati	- 2 600 - - 25 000		1 235 000 1 235 000 - - 200 000	
	Totali Ricavi	3 021		1 435 000	
Costo Finanziamento Opere	Durata del Finanziamento in anni Tasso Costo del Finanziamento	2,5 2,5% 30 268		1,25	
Costi Totali	Costo di Costruzione & Costo Finanziamento Margine dell'Imprenditore	995 846 215 250		15,0%	
	Totali	1 211 096			
Costo Finanziamento Terreno	Durata del Finanziamento in anni Tasso Valore Residuale del Terreno (al netto dei Costi di Finanziamento) Costo del Finanziamento	2,5 2,5% 223 904 13 404			
Valore dell'Area	Valore terreno (al netto del Costo di Finanziamento)	210 501			
Parametri di Riferimento	Incidenza del Valore del terreno sul costruito FT. Incidenza terreno sul Valore del Costruito Valore a m <sup>2</sup> (area del lotto)	443 14,7% 133			

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato****ALLEGATO "E" - VALORI O.M.I.**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: BERGAMO

Comune: PEDRENGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1350	L	3,8	4,5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1700	L	3,9	5	N
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	880	1000	L	2,9	4,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	880	L	2,9	4,3	N
Box	NORMALE	485	710	L	2,3	3,1	N
Ville e Villini	Ottimo	1600	1900	L	4,7	6,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1400	1600	L	4,7	5,4	N

**Destinazione: Residenziale**

Abitazioni civili in OTTIMO stato conservativo €/mq min. 1.350,00 €/mq max 1.700,00

Box in NORMALE stato conservativo €/mq min. 485,00 €/mq max 710,00



ANNULLATO



Repertorio n. 98824 =====

===== VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventiquattro del mese di marzo. =====

===== 24.03.2025 =====

In Bergamo, Via Locatelli n. 23. =====

Avanti a me Dott. Francesco Mannarella, Notaio in Bergamo, con studio in Via Locatelli n. 23, iscritto nel Collegio Notarile di Bergamo, =====

===== è presente =====

- PILLEPICH Andrea, nato a Bergamo il 16 giugno 1972, ===== domiciliato in Bergamo, Via Palestro n.12, =====

codice fiscale PLL NDR 72H16 A794M, ===== della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale

mi ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento. =====

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: =====

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità". =====

Del che il presente verbale del quale ho dato lettura al comparente che lo approva e sottoscrive con me Notaio. =====

Consta di un foglio dattiloscritto da persona di mia fiducia.



*Pillepich Andrea*



