

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 cespite 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. 2421 I/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 pel 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:

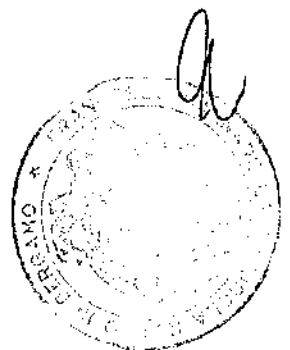
- Fonderia Cantoni S.p.A. con sede in Pedrengo (Bg);
- Ossidiana S.p.A. con sede in Bergamo;
- O.F.C. – Ossidiana Fonderie Cantoni S.p.A. con sede in Pedrengo (Bg).

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

- ispezioni catastali presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bergamo;
- descrizione del cespite 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.

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

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

- Fig. 5, particella 123, sub.2, piano T, cat. D/1, R.C. € 70,00;
- Fig. 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.

- Fig. 9, particella 123, superficie 22.028 mq, ente urbano;
- Fig. 9, particella 122, superficie 480 mq, ente urbano;
- Fig. 9, particella 4757, superficie 448 mq, ente urbano;
- Fig. 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;

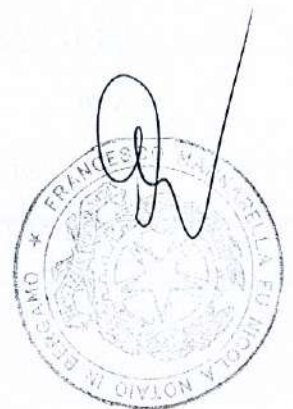
Catasto dei Fabbricati:

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 I.

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.

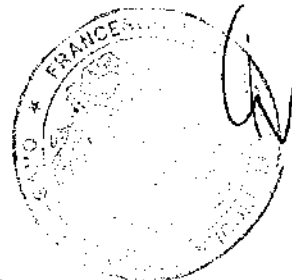
Atto:

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 CESPITE IMMOBILIARE

Il paragrafo "Situazione di fatto" rappresenta la fotografia del bene alla data attuale, con le proprie caratteristiche tecniche, urbanistiche e di consistenza. 7

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 pel 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




realità 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;

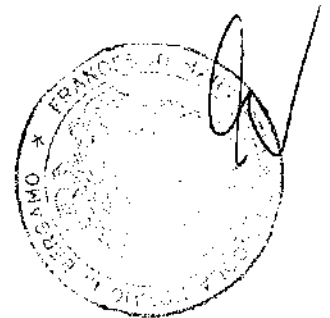
Altezza massima 4 piani + piano attico..... : metri 15,20;

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 sopraccitati, 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 passerella di collegamento ciclopedonale verso Gorle, previa verifica di fattibilità”...”Particolare qualità urbana all'area può essere fornita dalla realizzazione di una passerella ciclopedonale di attraversamento del Serio”.

Si tratta di una previsione allo stato non periziabile 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 descritta 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 $23.186 - \text{mq } 1.582 = \text{mq } 21.604$

La SLP residenziale nel comparto AT1 attribuibile alla nostra proprietà ammonta pertanto a mq $21.604,00 \times 0,18 \text{ mq/mq} = \text{mq } 3.888,72$

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 sopraccitato 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 punta di vista edilizio, già nella perizia del 13 dicembre 2011 il geom. Messina Giovanni Aurelio dichiarava che *“Dal punto di vista tecnico, il cespite 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

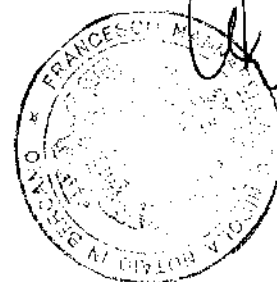
In data 25-02-2025 è stato svolto il sopralluogo e nei giorni successivi si è dato

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 cespite 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, lì

Il tecnico incaricato







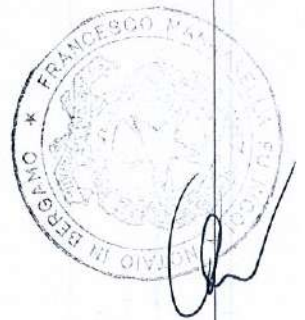

N=5060600

ALLEGATO "A" DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
01805640 00006942 W1CM9001
00099636 27/06/2024 15:23:37
4578-00087 BAD31A814F44963E
IDENTIFICATIVO : 01270991745516
0.123 099174 551 6



[Handwritten signature]



Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIO NOTTI

Vis. tel. (0.90 euro)

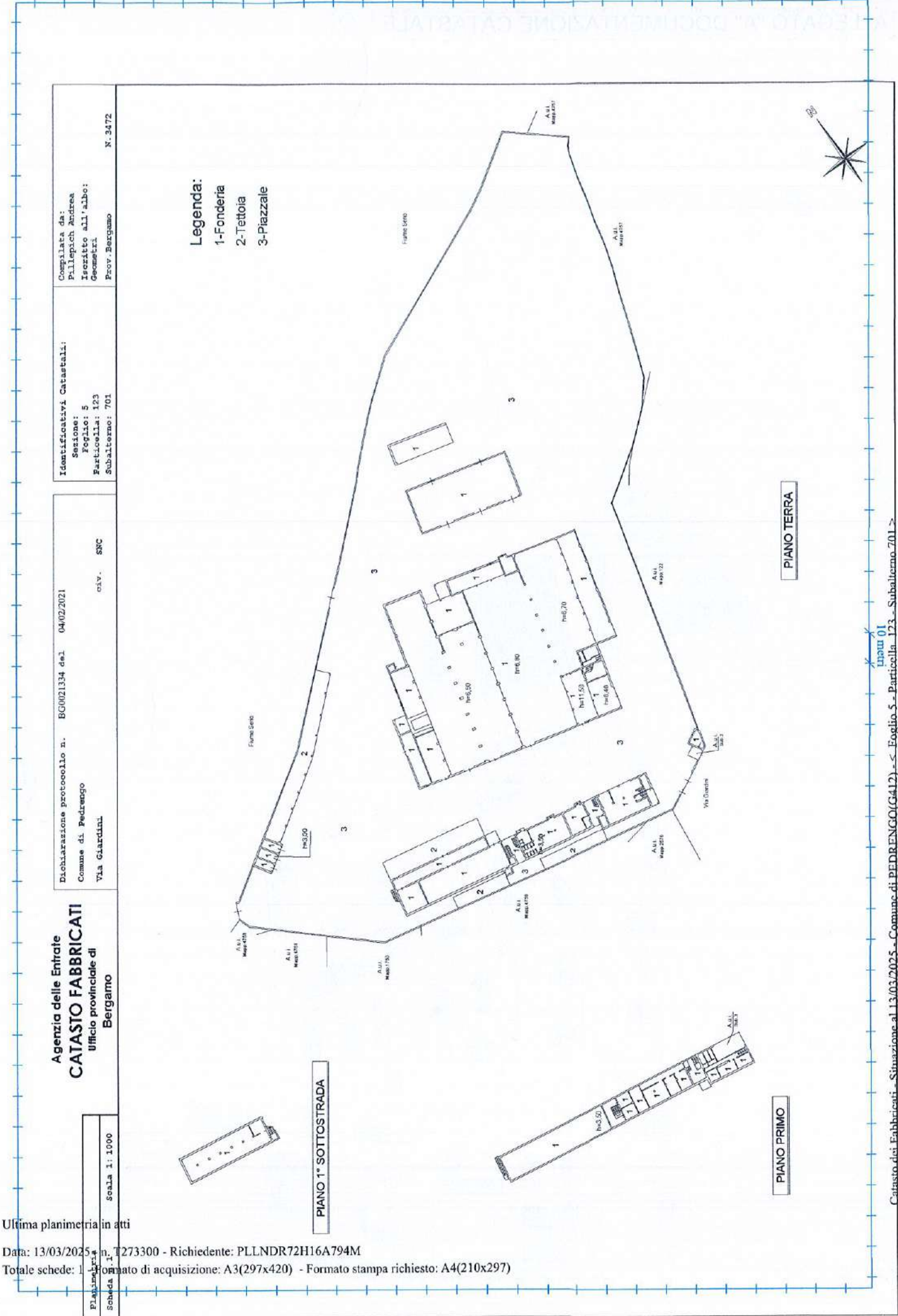
E=1556100

1 Particella: 123

Comune: (BG) PEDRENGO
Foglio: 905

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

12-Lug-2024 9:1:59
Protocollo pratica T23043/2024



Ultima planimetria in atti

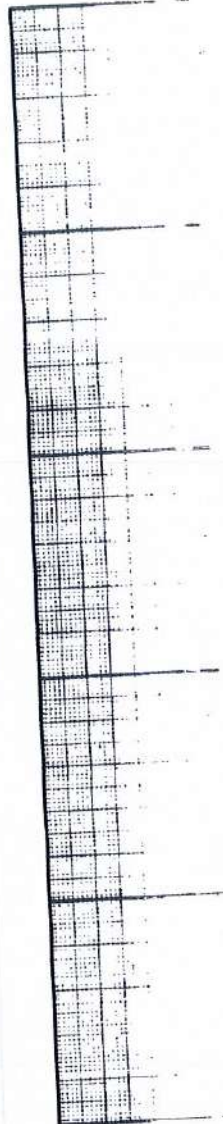
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MODIFICATO
F. - Col. 2.7. - 915

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 151)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PEDRENGO Via GIARDINI
Ditta FONDERIA TANTONI S.p.A.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO Scheda N.° 3667



FABBRICATO (D)



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:800

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

Completata dall' INGEGNERE
(Titolo, nome e cognome del servizio)
EZIO PIZZINELLI
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di BERGAMO
DATA 9 DICEMBRE 1980
Firma Ezio Pizzinelli



inciso 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2025 - Comune di PEDRENGO(G412) - < Foglio 5 - Particella 123 - Subalterno 2 >
VIA GIARDINI n. SN Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULISTO
P. - Cat. S.T. - 818

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PEDRENGO Via GIARDINI
Ditta FONDERIA CANTONI s.p.a.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale 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	
	Numero della partita	Sezione o Comune censuario
DATA		PEDRENGO
PROT. N°		5.5
	Foglio	122 - 123
	Numero di mappa	
	Subalterno	

Compilata dall' INGEGNERE
EZIO PICCINELLI
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di BERGAMO
DATA 9 DICEMBRE 1980
Firma Ezio Piccinelli

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2025 - Comune di PEDRENGO(G412) - < Foglio 5 - Particella 123 - Subalterno 3 >
VIA GIARDINI n. SN Piano 1



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

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

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

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	122				F/1		480 m ²			(ALTRE) del 29/12/2023 Pratica n. BG0177233 in atti dal 02/01/2024 IDENTIFICAZIONE AREA URBANA (n. 177233.1/2024)	
Indirizzo					VIA GIARDINI n. SNC Piano T								
Notifica					Partita				Mod.58				

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

Situazione degli intestati dal 29/12/2023

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	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. BG0177233 in atti dal 02/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1 REGISTRO UFFICIALE.4436574 22/10/2024 IDENTIFICAZIONE AREA URBANA (n. 177233.1/2024)			

Visura telematica





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: 18.26.12 Segue
Visura n.: T495833 Pag: 1

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

INTESTATO

I	FONDERIA CANTONI SPA	00674020169*	(1) Proprietà 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	
1		5	123	2			D/1				Euro 70,00	DIVISIONE del 30/12/1980 Pratica n. BG0394717 in atti dal 29/11/2007 DIVISIONE (n. 6419.1/1980)	
Indirizzo					VIA GIARDINI n. SN Piano T								
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. BG0424950 del 18/12/2007										Mod.58	
Annotazioni					di studio: busta 1000420 - prot.6420/80								
Partita													

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	
I	FONDERIA CANTONI SPA		00674020169*		(1) Proprietà 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 30/12/1980 Pratica n. BG0394717 in atti dal 29/11/2007 DIVISIONE (n. 6419.1/1980)				



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

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									COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6420/1980)
Indirizzo				VIA GIARDINI Piano 22								
Notifica							Partita	1000420		Mod.58		-

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

Situazione degli intestati dal 30/06/1987

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	FONDERIA CANTONI SPA	00674020169*	(1) Proprietà' 1000/1000 fino al 30/12/1980
1			
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	Comune di PEDRENGO (Codice:G412)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO Foglio: 5 Particella: 123 Sub.: 3

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		5	123	3			A/3	2	2,5 vani	Totale: 49 m² Totale: escluse aree scoperte**: 49 m²	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					Partita		Mod.58			
Annotazioni		di stadio: busta 1000420 - prot.6421/80										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G412 - Foglio 9 - Particella 123

Situazione dell'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
1		5	123	3			A/3	2	2,5 vani		Euro 180,76	DIVISIONE del 30/12/1980 Pratica n. BG0394717 in atti dal 29/11/2007 DIVISIONE (n. 64/19.1/1980)
Indirizzo		VIA GIARDINI n. SN Piano 1										



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/03/2025 Ora: 18.26.41
Visura n.: T496126 Pag: 2

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

Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. BG0424950 del 18/12/2007	Partita	Mod.58
Annotazioni	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

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. 6419.1/1980)				

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	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			5	123									COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6420/1980)
Indirizzo		VIA GIARDINI Piano 22											
Notifica								Partita	1000420		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) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/12/1980
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE 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).





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: 18.25.13

Segue

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. S.P.A. -OSSIDIANA FONDERIE CANTONI sede in PEDRENGO (BG)	01974630160	(1) Proprieta' 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 - I										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/02/2021

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	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 - I								
Notifica				Partita				Mod.58				



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: 18.25.13

Segue

Visura n.: T495181

Pag: 2

Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
-------------	---

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

Situazione degli intestati dal 11/05/2021

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	O.F.C. S.P.A.-OSSIDIANA FONDERIE CANTONIsede in PEDRENGO (BG)	(1) Proprietà 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 Voltura n. 12836.1/2021 - Pratica n. BG0110067 in atti dal 03/08/2021	

Situazione degli intestati dal 03/02/2021

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	O.F.C. S.P.A.-OSSIDIANA FONDERIE CANTONIsede in PEDRENGO (BG)	(1) Proprietà 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	
1			5	123	1			D/1				Euro 53.540,00	DIVISIONE del 30/12/1980 Pratica n. BG0394717 in atti dal 29/11/2007 DIVISIONE (n. 6419.1/1980)
Indirizzo		VIA GIARDINI n. SN Piano S1 - T-1											
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. BG0424950 del 18/12/2007											
Annotazioni		di studio: busta 1000420 - prot.6419/80							Partita		Mod.58		

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

Situazione degli intestati dal 05/02/1990

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	O.F.C. S.P.A.-OSSIDIANA FONDERIE CANTONIsede in PEDRENGO (BG)	(1) Proprietà 1/1 fino al 03/02/2021
DATI DERIVANTI DA		Atto del 05/02/1990 Pubblico ufficiale NOSSA ATTILIO Sede CALUSCO D'ADDA (BG) Repertorio n. 48491 - VERBALE DI ASSEMBLEA (PREALLINEAMENTO) n. 2270.1/1990 - Pratica n. BG0021334 in atti dal 04/02/2021	





Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/03/2025 Ora: 18.25.13

Visura n.: T495181

Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

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) Atto del 05/02/1990 Pubblico ufficiale NOSSA Sede CALUSCO D'ADDA (BG) Repertorio n. 48490 - FUSIONE SOCIETA' (PREALLINEAMENTO) n. 2269.1/1990 - Pratica n. BG0021334 in atti dal 04/02/2021	01974630160	(1) Proprietà' 1/1 fino al 05/02/1990
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 30/12/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDERIA CANTONI SPA DIVISIONE del 30/12/1980 Pratica n. BG0394717 in atti dal 29/11/2007 DIVISIONE (n. 6419.1/1980)	00674020169*	(1) Proprietà' 1000/1000 fino al 05/02/1990
DATI DERIVANTI DA			

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	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			5	123									COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6420/1980)
Indirizzo		VIA GIARDINI Piano 22											
Notifica						Partita		1000420		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 COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987 (n. 6420/1980)	00674020169*	(1) Proprietà' 1000/1000 fino al 30/12/1980
DATI DERIVANTI DA			

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

Dati della richiesta	Comune di PEDRENGO (Codice:G412)	
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO	
	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 ²			(ALTRE) del 29/12/2023 Pratica n. BG0177237 in atti dal 02/01/2024 IDENTIFICAZIONE AREA URBANA (n. 177237.1/2024)	
Indirizzo				VIA GIARDINI n. SNC Piano T									
Notifica				Partita				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 CANTONIsede 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)					

Visura telematica





Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/03/2025 Ora: 18.28.11
Visura n.: T497061 Pag: 1

Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Dati della richiesta	Comune di PEDRENGO (Codice:G412)
Catasto Terreni	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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario
1	9	122		-	ENTE URBANO	04 80		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:123 ; 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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale 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. 9596.1/1965)
Notifica						Partita	1	

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:123 ;



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/03/2025 Ora: 18.28.11
Visura n.: T497061 Pag: 2

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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	122		-	SEM IRR ARB 2	49 18		Euro 33,02 L. 63.934 Euro 39,37 L. 76.229	FRAZIONAMENTO del 15/05/1991 Pratica n. 271187 in atti dal 18/09/2001 DV 9062/92 (n. 5044.1/1991)
Notifica									
Annotazioni									
di studio: SR									
Partita									

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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	122		-	SEM IRR ARB 2	50 00		L. 65.000 L. 77.500	FRAZIONAMENTO in atti dal 04/10/1990 (n. 134475)
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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1		122		-	SEM IRR ARB 2	52 90		L. 68.770 L. 81.995	Impianto meccanografico del 01/06/1988





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: 18.28.11
Visura n.: T497061 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.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

Dati della richiesta	Comune di PEDRENGO (Codice:G412)
Catasto Terreni	Provincia di BERGAMO Foglio: 9 Particella: 123

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

Pratica di ente urbano e promossa dal 11/01/2021										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) 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 TE/TM 5278/2020 (n. 5279.1/2021)										
Notifica					Partita			1		
Annotazioni		di immobile: COMPRENDE IL FG. 9 N. 4756,4760,4764,4765								
Riserve		1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi								

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

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	123		-	ENTE URBANO	2 20 28			Tipo Mappale 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		
Annotazioni		di immobile: COMPRENDE IL FG. 9 N. 4756,4760,4764,4765							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale 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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario
1	9	123		-	ENTE URBANO	1 82 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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario
1	9	123		-	SEM IRR ARB	1 82 60		Euro 122,60 L. 237.380 Euro 146,17 L. 283.030 FRAZIONAMENTO in atti dal 04/10/1990 (n. 686289)



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	123		-	SEM IRR ARB 2	1 85 40		L. 241.020 L. 287.370	Impianto meccanografico del 01/06/1988
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) Proprieta 1000/1000 fino al 27/11/1965
Impianto meccanografico del 01/06/1988			
DATI DERIVANTI DA			

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

Data: 18/03/2025 Ora: 18.28.53 Segue
Visura n.: T497496 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PEDRENGO (Codice:G412)
Catasto Terreni	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 dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Agrario
1	9	825		-	INCOLT PROD	02 30		Euro 0,06 L. 115	Euro 0,04 L. 69
Impianto meccanografico del 01/06/1988									
Notifica							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
	O.F.C. S.P.A. OSSIDIANA FONDERIA CANTONI IN LIQUIDAZIONE IN CONCORDATO PREVENTIVO E IN LIQUIDAZIONE	Esede in PEDRENGO (BG)		
1	ALTRI ATTI del 06/02/2025 Pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI Repertorio n. 177575 - IDENTIFICAZIONE*PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE Voltura n. 10947.1/2025 - Pratica n. BG0041704 in atti dal 06/03/2025		01974630160*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

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



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: 18.28.53

Fine

Visura n.: T497496 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

Segue

Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2025

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

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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale 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:2576 ; Foglio:9 Particella:4756 ; 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 ;

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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale 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. 9596 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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	122		-	SEM IRR ARB 2	49 18		Euro 33.02 L. 63.934 Euro 39.37 L. 76.229	FRAZIONAMENTO del 15/05/1991 Pratica n. 271187 in atti dal 18/09/2001 DV 9062/92 (n. 5044.1/1991)
Partita									
di stadio: SR									
Notifica									
Annotazioni									

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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	9	122		-	SEM IRR ARB 2	50 00		L. 65.000 L. 77.500	FRAZIONAMENTO in atti dal 04/10/1990 (n. 134475)
Partita									
592									
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(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
	9	122		-	SEM IRR ARB 2	52 90		L. 68.770 L. 81.995	Impianto meccanografico del 01/06/1988





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: 18.28.31
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	CN1PTR28L27A794T*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 27/11/1965
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/06/1988			

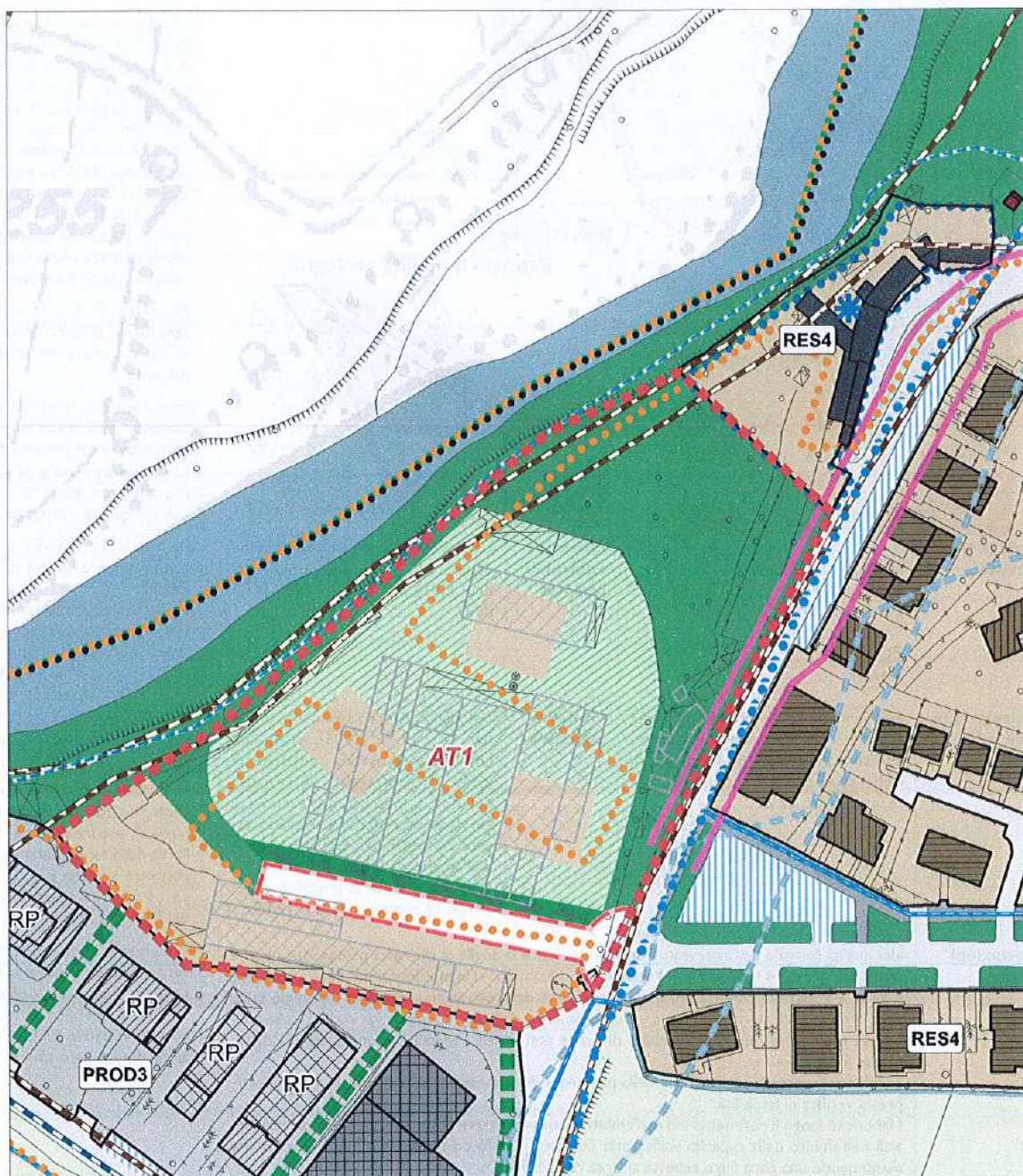
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALLEGATO "B" - Situazione Urbanistica





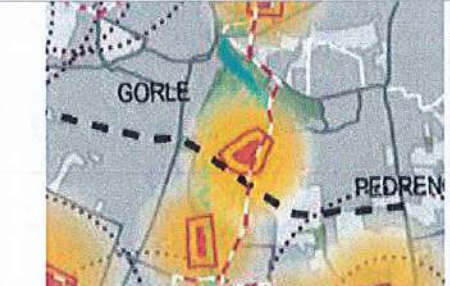

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
01005640 00006942 N1CM9001
00099635 27/06/2024 15:23:33
4878-00087 9AC66C3A9E49E908
IDENTIFICATIVO : 01230991745527



Handwritten signature



3.9.1 ATI - Recupero ex Cantoni

Codice azione strategica di riferimento		C2b		
SCHEMA DI INTERVENTO				
				
Estratto PTCP		Estratto fattibilità geologica		
				
Dimensioni previste	Strada di previsione 1.174 Verde pubblico 6.722 Verde privato 9.290 Verde filtro 662 <u>ZCV residenziale 5.747</u> Totale 23.595		Quantità edificabili previste	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).
Articolazione degli usi del suolo	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		Modalità attuative	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.
Prestazioni attese	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 carrabilità 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 ciclopeditone 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.			
Criteri Perequativi	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 ciclopeditone 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 relativo 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		
	23.595	4.483	66.989	22.668	10.443	5.679	
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 riconver- sioni	6.825	1.600					6.600
diritti edificatori residenziali	11.072	2.048		5.200 mq		852	19.172
diritti edificatori produttivi			23.446		2.089		25.535
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
totale SLP residenziale	16.447						
totale SLP produttiva	20.904						
nuovo volume residenziale	49.341						
nuovi abitanti equivalenti	329						




3.12 ATTUAZIONE PEREQUATIVA DEL PIANO

La norma regionale prevede che il Documento di Piano definisca anche gli eventuali criteri di compensazione perequazione ed incentivazione³⁷.

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

³⁷ v. art. 8, comma 2, lettera d) LR 12/05
DDP - RELAZIONE GENERALE

Tabella 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 NUCLEO URBANO DI PEDRENGO		Sono aree di insediamento dei decenni recenti, sul territorio golenale attorno al nucleo antico, sia per tipologie monofamiliari a due piani, che con palazzi plurialloggio. Si tratta di edifici per lo più sorti 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 con i suoi luoghi centrali, la sequenza di investimenti pubblici per le urbanizzazioni, la vocazione dell'area è di consolidamento della sua qualità urbana. SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA (ALTA NELL'AMBITO TRA IL NUCLEO ANTICO ED IL FIUME SERIO)	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. Connettere le densificazioni al completamento delle urbanizzazioni, con gli spazi verdi come rete qualificante il luogo. Favorire la qualificazione delle scene urbane con anche il rinnovo compositivo dei fabbricati.	Per i lotti contrassegnati dalla sigla "NE" è comunque ammesso un diritto edificatorio minimo pari a mq 250.	DIRITTI EDIFICATORI: <ul style="list-style-type: none">• pari al maggiore tra SL esistente o 0,45 mq/mq• Lotti liberi: 0,35 mq/mq CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE: <ul style="list-style-type: none">• 0,60 mq/mq• 0,70 mq/mq per interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.500 mq se connessi alla sistemazione della mobilità• Nelle Zone Urbane di Principale Accessibilità il carico urbanistico ammissibile è incrementato del 25% qualora gli interventi previsti riguardino l'allocatione degli usi Uca, Ucb1, Ucb4 e Ucb5 SUP. COPERTA MAX 50% (70% nelle Zone Urbane di Principale Accessibilità) RAPP. PERM. MIN 35% (30% nelle Zone Urbane di Principale Accessibilità) H. MAX 10,50 m (in caso di car. urb. pari a 0,70 - 14 m)	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE Via Ghisalbetti – Via Piave – Via Levata Via Fantoni Via Moro – Via Mayer – Via Frizzoni Via De Gasperi – Via Don Locatelli Via del Caravaggio Via Roma – Via Alpini RECUPERO SOTTOTETTO ammesso con le modalità e per le tipologie di cui all'art. 11,4 RECUPERO SEMINTERRATI EX LR 7/2017 escluso	ALTRI USI PREVISTI usi del settore secondario Ucb1, Ucb4 e Ucb5 solo nelle Zone urbane di Principale Accessibilità. ALTRI USI ESCLUSI ---
RES3 BORGO ORIGINARIO DEL PONTE		Nucleo di antico insediamento posto in correlazione al ponte di Gorte, in posizione distante dal centro di Pedrengo e caratterizzato da autonomia funzionale.	Stante la posizione di privilegio in stretto rapporto con l'affaccio sul fiume, ha vocazione di inqualificazione residenziale di pregio SENSIBILITÀ PAESISTICA MEDIA	Favorire la qualificazione degli aspetti compositivi dei fabbricati, non aumentando la densità edilizia ed anzi favorendo il dradimento degli addensamenti incongrui, particolare attenzione è da dedicare alla conservazione della pedonalità e qualità degli spazi aperti. Orientare le trasformazioni verso interventi di bioarchitettura.		DIRITTI EDIFICATORI: <ul style="list-style-type: none">• pari alla SL esistente• Pari ai diritti edificatori, 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 compositivo e qualificanti il sito. SUP. COPERTA MAX 50% RAPP. PERM. MIN 40% H. MAX 10,50 m	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE Parco delle Rimembranze via Don Rudelli RECUPERO SOTTOTETTO ammesso con le modalità e per le tipologie di cui all'art. 11,4 RECUPERO SEMINTERRATI EX LR 7/2017 escluso	ALTRI USI PREVISTI ---
RES4 INSEDIAMENTI ESTENSIVI DI VIA DEI GIARDINI		Sono aree di insediamenti a bassa densità, sorti nell'area dell'antica golenale 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 ove prevale la presenza dei giardini anche privati in un ambiente fortemente connotato dal verde. La nuova accessibilità territoriale potrà potenziare il valore patrimoniale gli investimenti SENSIBILITÀ PAESISTICA MEDIA	Favorire la lenta qualificazione degli aspetti compositivi dei fabbricati, mantenendo la caratteristica di bassa densità edilizia e di forte presenza del sistema del verde. Promuovere il potenziamento delle dotazioni vegetazionali pubbliche	• pari al maggiore tra SL esistente o 0,45 mq/mq • Lotti liberi: 0,30 mq/mq CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE: <ul style="list-style-type: none">• 0,50 mq/mq SUP. COPERTA MAX 45% RAPP. PERM. MIN 45% H. MAX 10,50 m	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE Via Giardini Via Ceresa Via Levata RECUPERO SOTTOTETTO ammesso con le modalità e per le tipologie di cui all'art. 11,4 RECUPERO SEMINTERRATI EX LR 7/2017 ammesso	ALTRI USI PREVISTI ---	





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

C.F. 80035830167

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)

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.





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

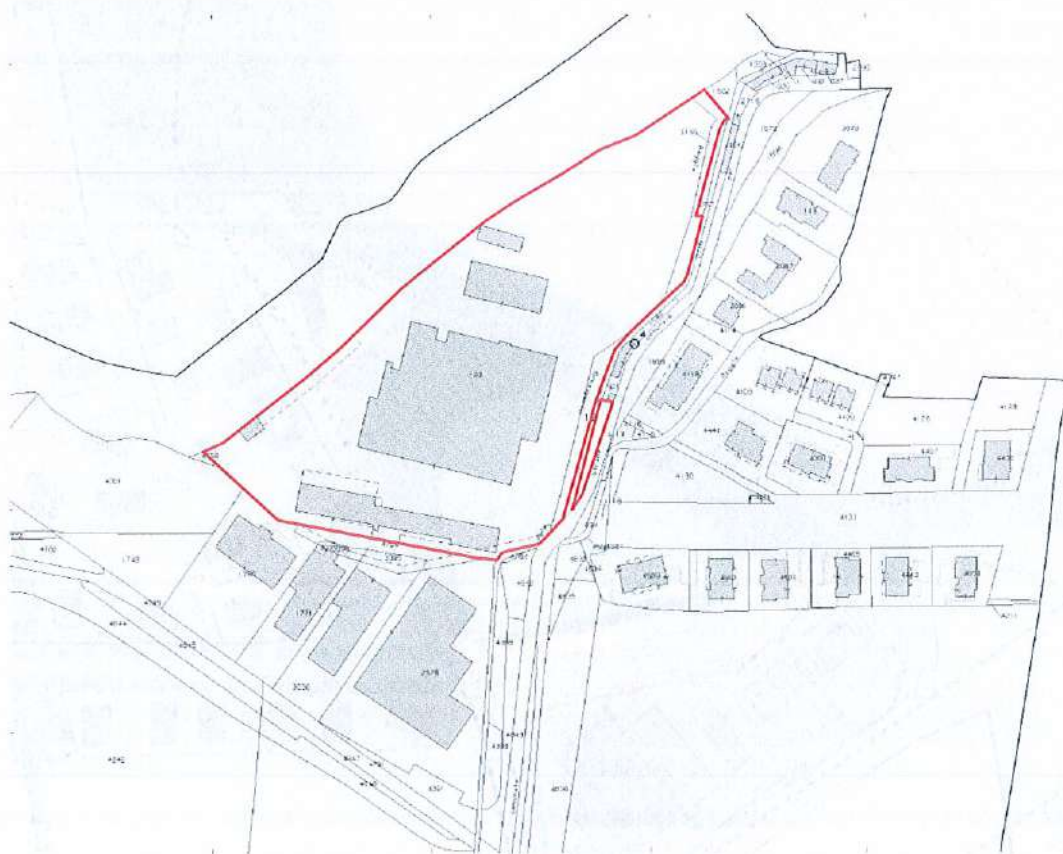
Piazza Elena Frizzoni
24066 - Pedrengo (BG)

Telefono: +39 035661027

protocollo@peccomunepedrengo.it

Prot. (rif mail Pec)

Estratto Mappa



C.F. 80035830167

www.comune.pedrengo.bg.it

P. IVA: 01506480167





COMUNE DI PEDRENGO

Provincia di Bergamo

SETTORE II

PIANIFICAZIONE - EDILIZIA PRIVATA - ECOLOGIA - COMMERCIO



Piazza Elena Frizzoni

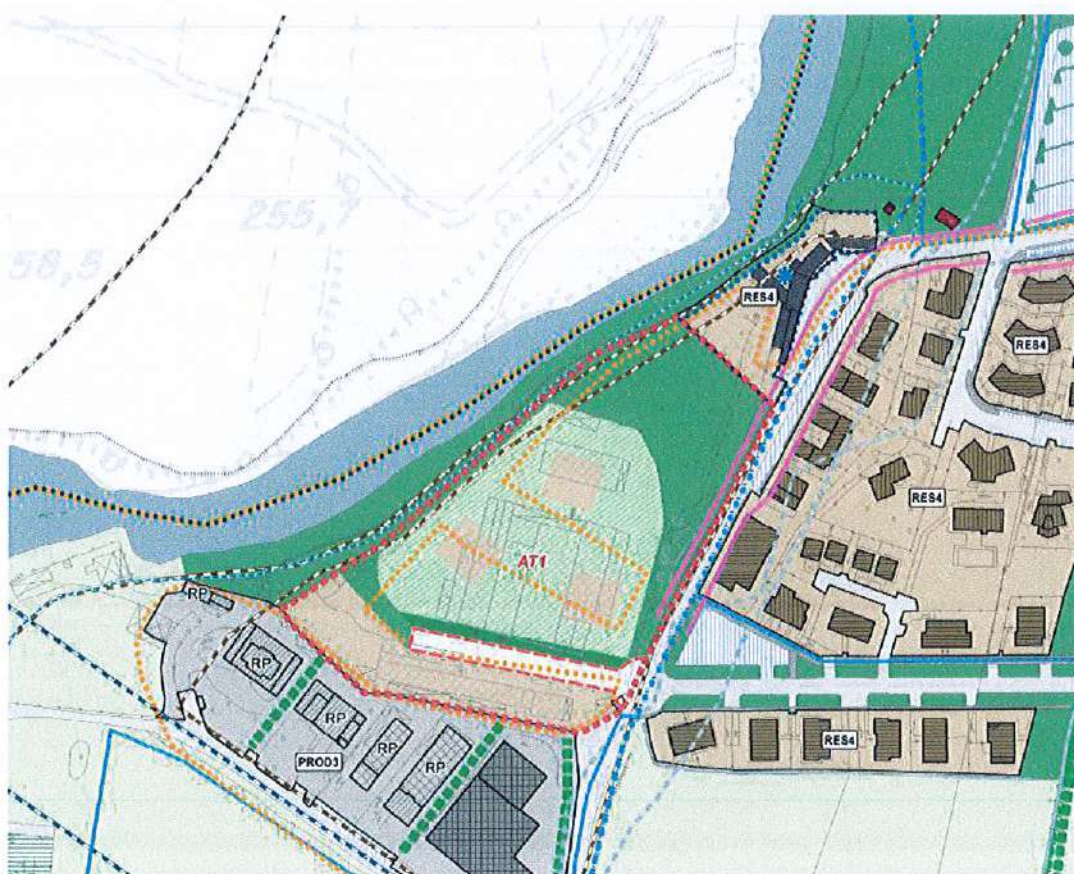
Telefono: +39 035661027

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



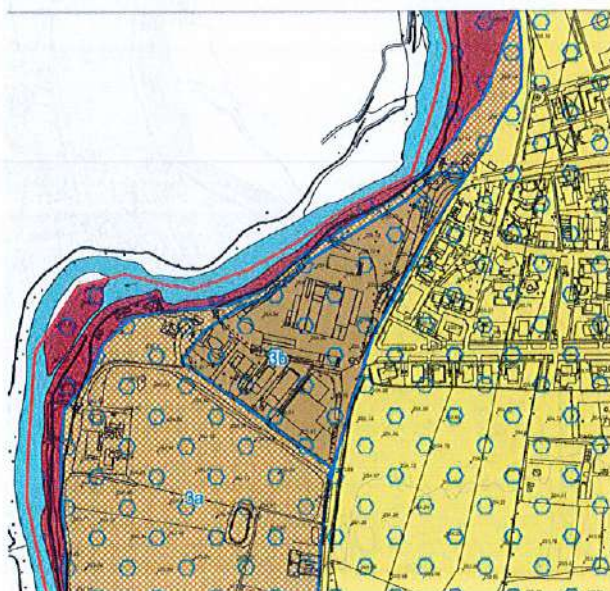
Piazza Elena Frizzoni
24066 - Pedrengo (BG)

Telefono: +39 035661027

protocollo@peccomunepedrengo.it

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
--	--





COMUNE DI PEDRENGO

Provincia di Bergamo

SETTORE II

PIANIFICAZIONE - EDILIZIA PRIVATA - ECOLOGIA - COMMERCIO



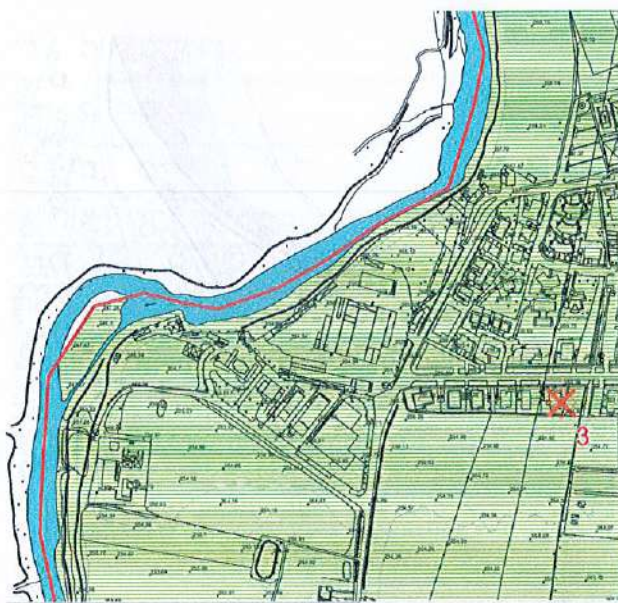
Piazza Elena Frizzoni
24066 - Pedrengo (BG)

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

Telefono: +39 035661027

protocollo@peccomunepedrengo.it

24066 - Pedrengo (BG)

Prot. (rif mail Pec)

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



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
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

Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti

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

Aree 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

P. IVA: 01506480167



ANNULLATO

(

ALLEGATO "C" - Documentazione fotografica

Stampa fiscale e timbro circolare. Il timbro circolare recita: "FRANCESCO MARIA DI BENOARDI". La stampa fiscale include:

- Ministero dell'Economia e delle Finanze
- Stampa Entrate
- MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00
- 01005640 00006942 W1CM9001
- 00099634 27/06/2024 15:23:28
- 4528-00087 7CFD8221C477E72E
- IDENTIFICATIVO: 01270991745538
- 0 1 23 099174 553 8



FOTO 1



FOTO 2

AR
N
A
NO IN E

Handwritten signature in red ink.

FRANCESCO MARIA DI BENOARDI
FRANCESCO MARIA DI BENOARDI
FRANCESCO MARIA DI BENOARDI

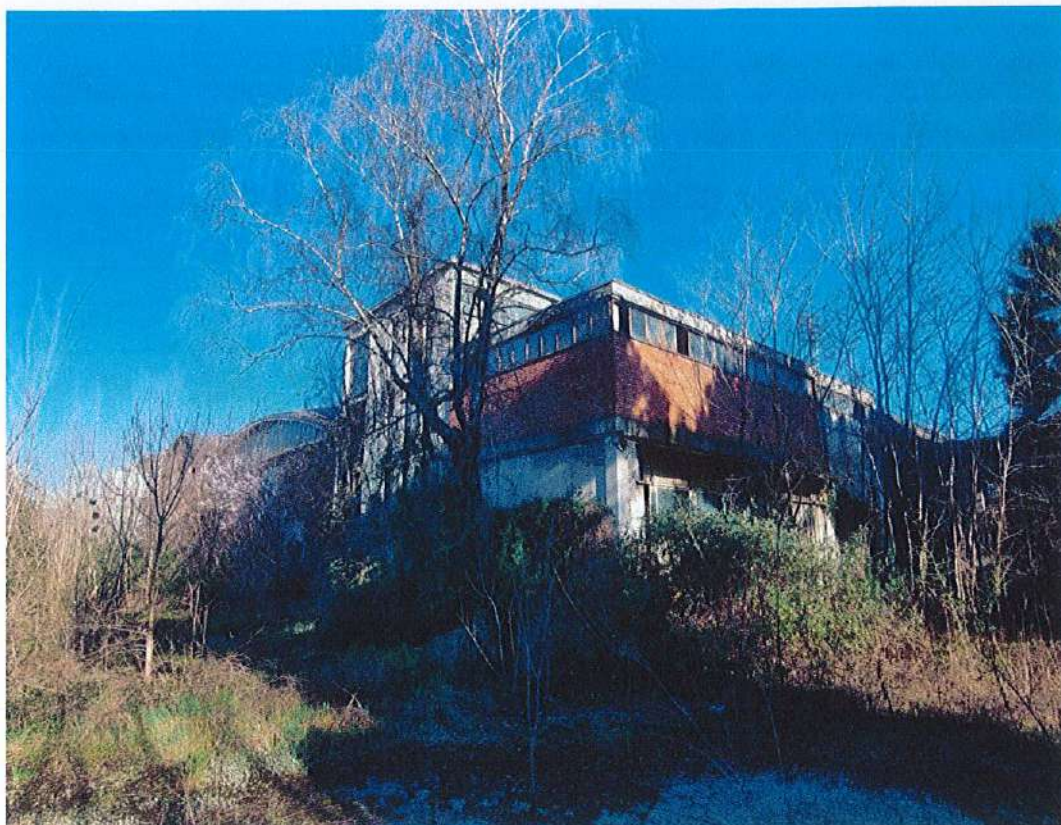


FOTO 3

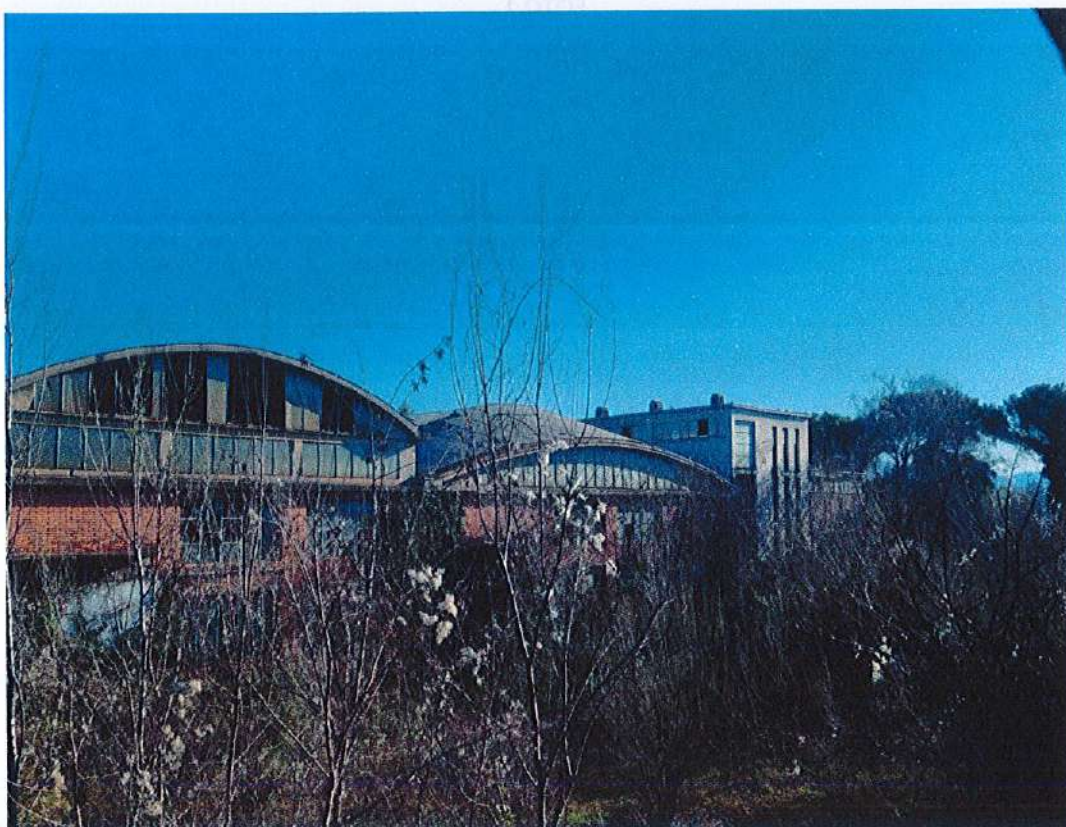


FOTO 4

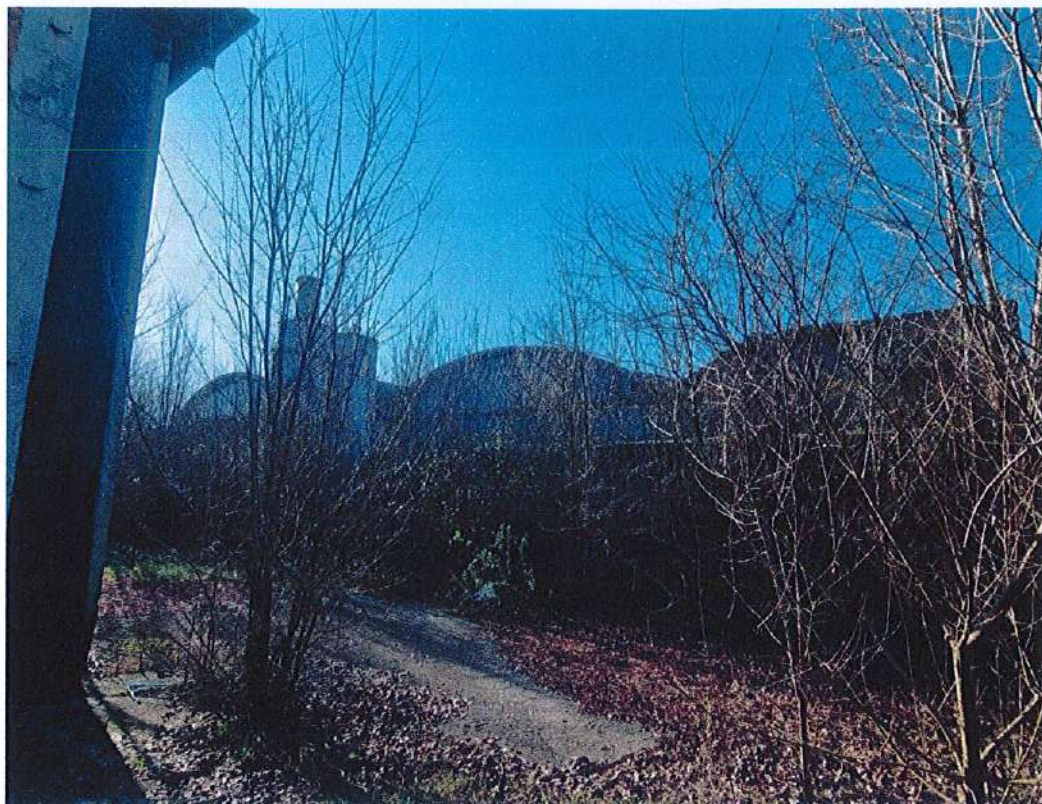


FOTO 5

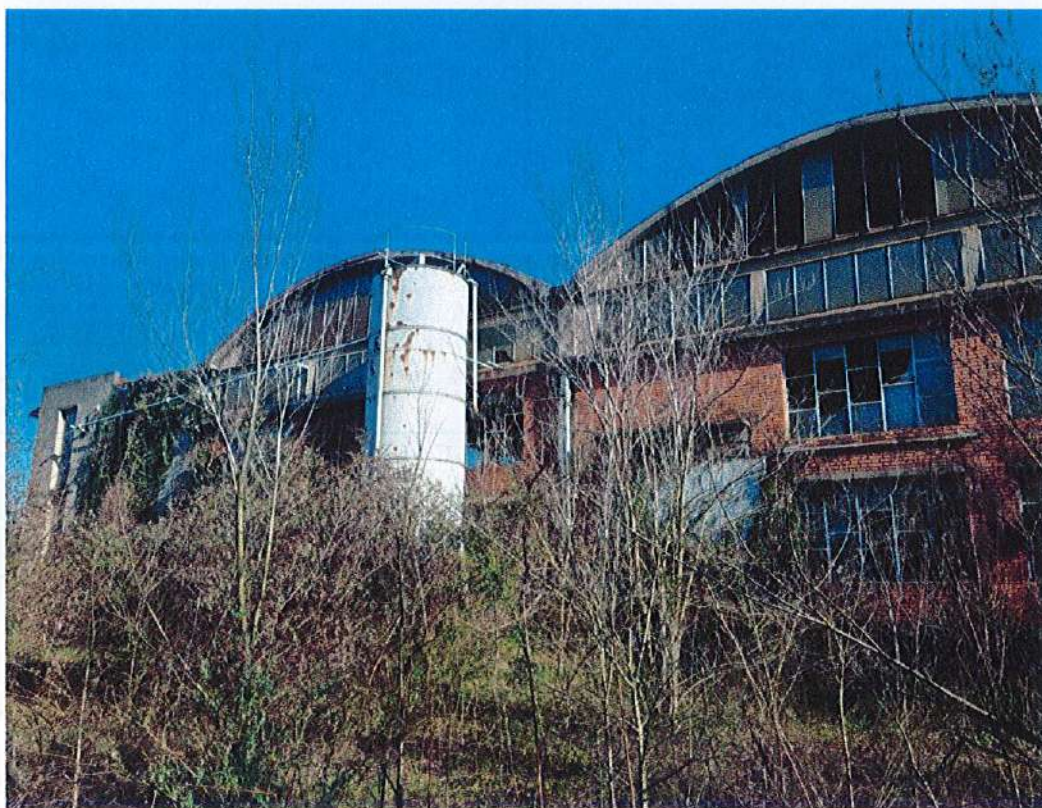


FOTO 6

Adel

[Signature]

FRANCESCO PASTARÀ
EU NICOLA NOTARIO
IN BERGAMO



FOTO 7



FOTO 8

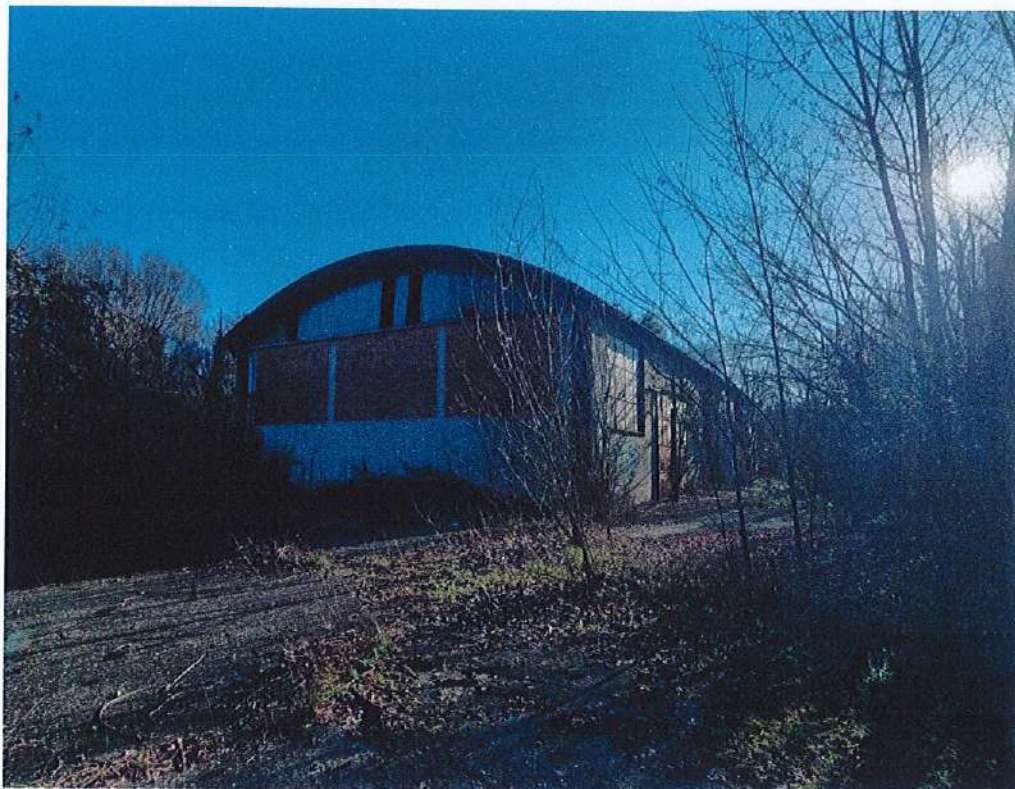


FOTO 9

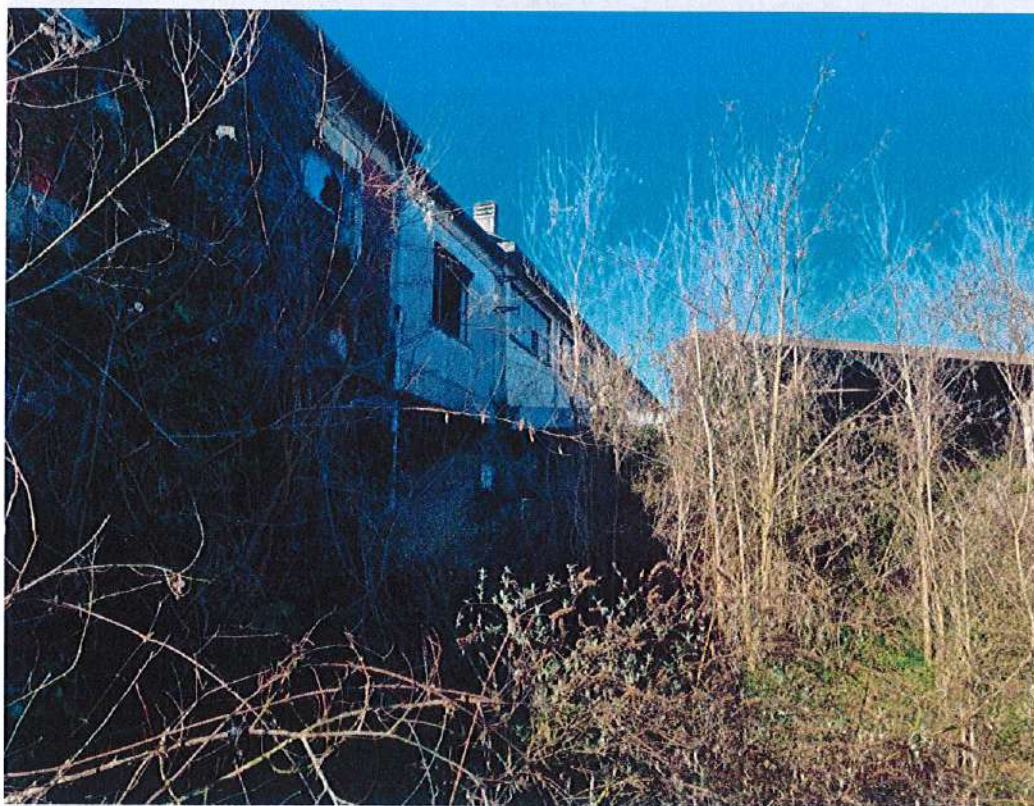


FOTO 10

FOTO 11

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

FRANCESCO MANNA
NICOLA NOTINO IN BERGAMO

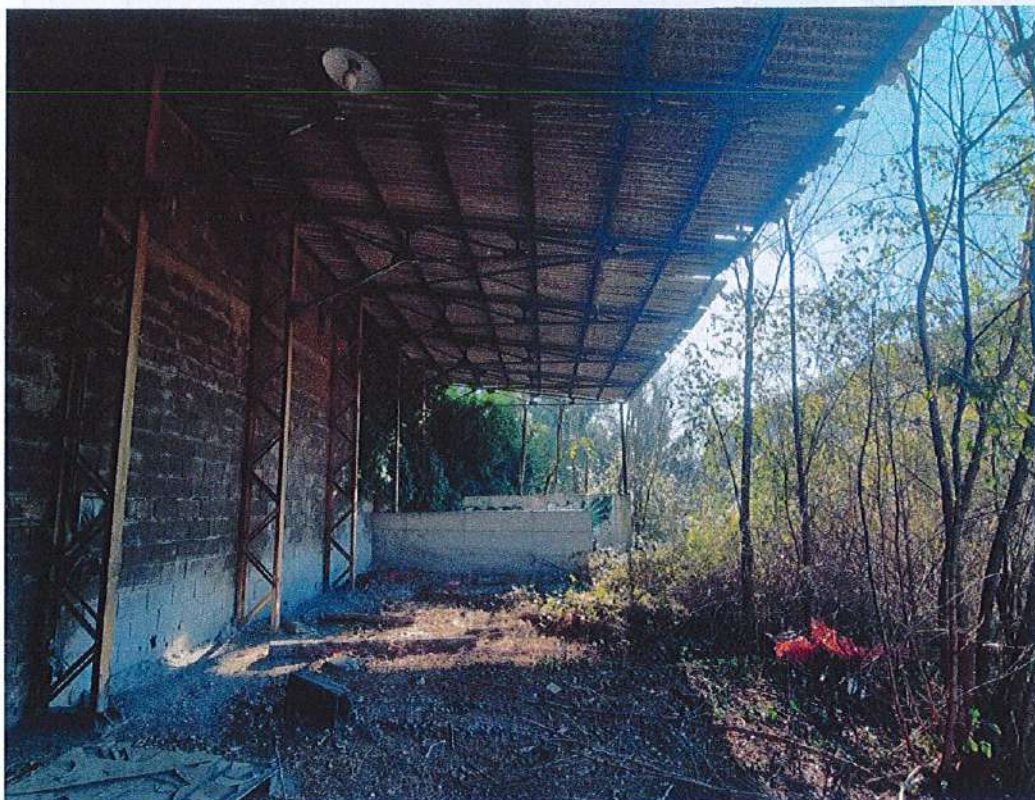


FOTO 11

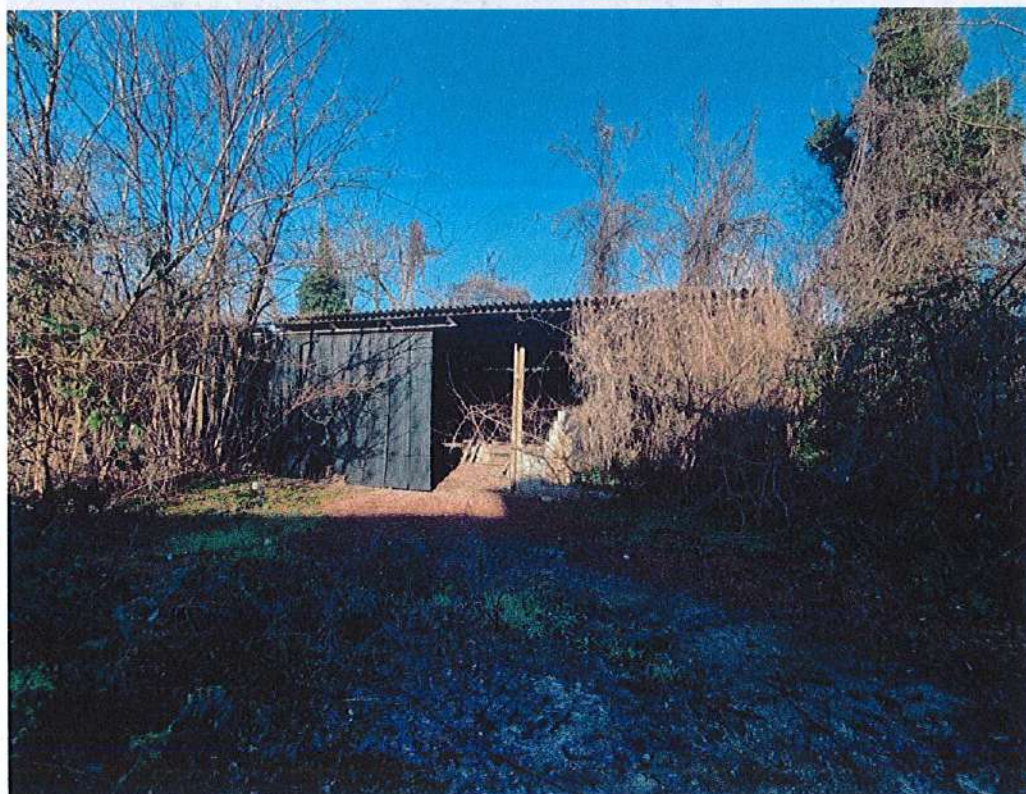


FOTO 12



FOTO 13

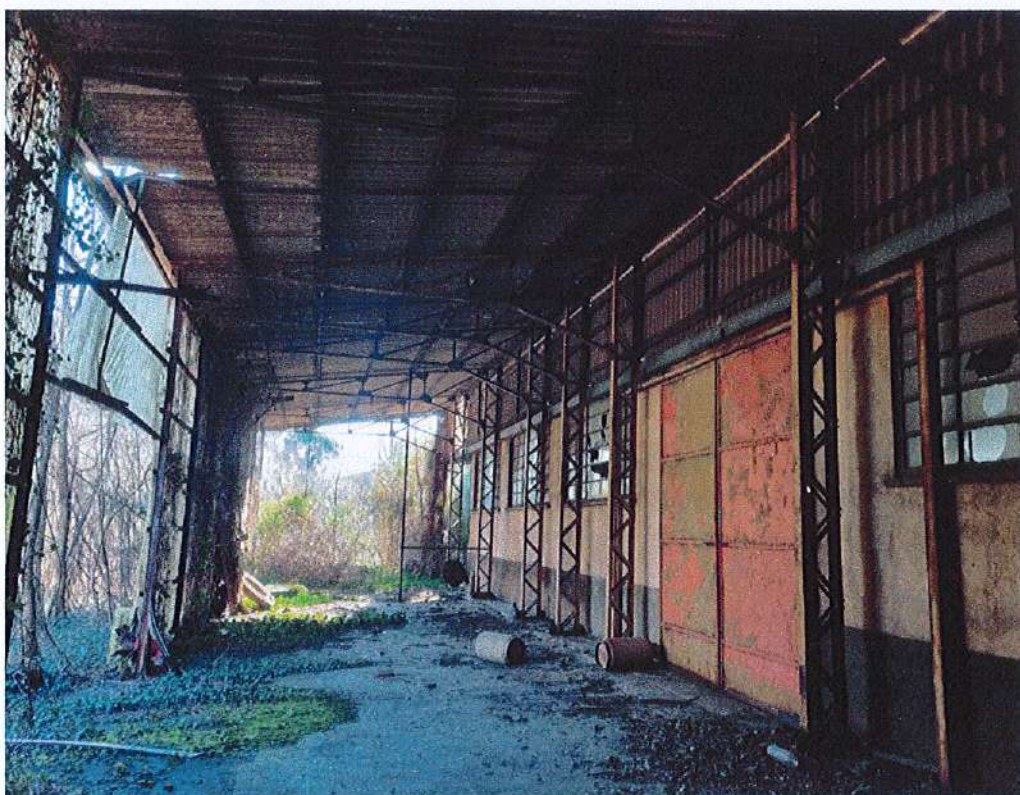
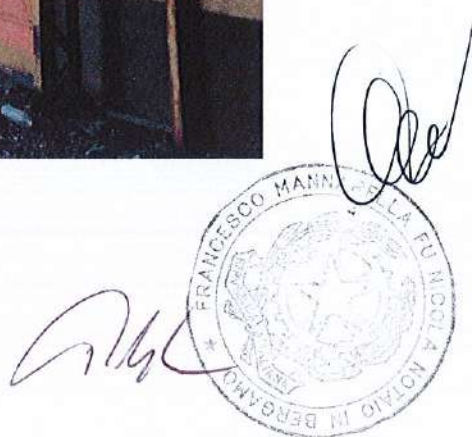


FOTO 14



ANNULLATO



ALLEGATO "D" - MODELLO DI TRASFORMAZIONE



Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia Entrate
01005640 00006942 41CM9001
00099633 27/06/2024 15:23:23
4578-00087 889098B2A45F66A
IDENTIFICATIVO 01230991745540

0 1 23 099174 554 0



Intestazione

Indirizzo

Unità di Misura	Dettagli	m²	€	%
Dati della Proprietà	Area del Lotto	21 604		
Immobili Esistenti				
Dati di Progetto S.L.P.	Commerciale	-		
	Residenza libera	9 377		
	Uffici	-		
	Posti auto interrati	-		
	Box auto privati	120		
	Totale	9 377		
Dati di Progetto S.L.P.	Commerciale	-		
	Residenza libera	9 377		
	Uffici	-		
	Posti auto interrati	-		
	Box auto privati	120		
	Totale	9 377		
Costi	Costi di Demolizione	648 000		
	Costi di Bonifica	226 000		
	Totale	874 000	874 000	
	Commerciale	-	-	
	Residenza libera	1 500	14 065 500	
	Uffici	-	-	
	Posti auto interrati	-	-	
	Box auto privati	14 000	1 680 000	
	Totale	1 679	15 745 500	
	Totale Costi Edilizi	1 772	16 619 500	
	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%
	Totale Costi Procedurali/Gestione Cantiere		2 750 611	
	Totale Costi di Sviluppo	2 066	19 370 111	
Ricavi	Commerciale	-	-	
	Residenza libera	2 600	24 380 200	
	Uffici	33	-	
	Posti auto interrati	-	-	
	Box auto privati	25 000	3 000 000	
	Total Ricavi	2 920	27 380 200	
Costo Finanziamento Opere	Durata del Finanziamento in anni		2.5	1.25
	Tasso		2.5%	
	Costo del Finanziamento		607 196	
Costi Totali	Costo di Costruzione & Costo Finanziamento		19 977 306	
	Margine dell'Imprenditore		4 107 030	15.0%
	Totale		24 084 336	
Costo Finanziamento Terreno	Durata del Finanziamento in anni		2.5	
	Tasso		2.5%	
	Valore Residuale del Terreno (al lordo dei Costi di Finanziamento)		3 295 864	
	Costo del Finanziamento		197 306	
Valore dell'Area	Valore terreno (al netto dei Costi di Finanziamento)		3 098 558	
Parametri di Riferimento	Incidenza del Valore del terreno sul costruito FT.		330	
	Incidenza terreno sul Valore del Costruito			11.3%
	Valore a m² (area del lotto)		143	



Intestazione

Indirizzo

Unità di Misura	Dettagli	m²	€/m²	€	%
Dati della Proprietà	Area del Lotto	1 582			
Immobili Esistenti					
Dati di Progetto S.L.P.	Commerciale	-			
	Residenza libera	475			
	Uffici	-			
	Posti auto interrati	-			
	Box auto privati	8			
	Totale	475			
Dati di Progetto S.L.P.	Commerciale	-			
	Residenza libera	475			
	Uffici	-			
	Posti auto interrati	-			
	Box auto privati	8			
	Totale	475			
Costi	Costi di Demolizione	-			
	Costi di Bonifica	-			
	Totale	-			
	Commerciale	-			
	Residenza libera	1 500		712 500	
	Uffici	-			
	Posti auto interrati	-			
	Box auto privati	14 000		112 000	
	Totale	1 736		824 500	
	Totale Costi Edilizi	1 736		824 500	
	Oneri (Urbanizzazioni & Permessi & Contr. Cost. Costr.)			65 960	8,0%
	Oneri Professionali			45 348	5,5%
	Imprevisti			8 245	1,0%
	Marketing			21 525	1,5%
	Totale Costi Procedurali/Gestione Cantiere			141 078	
	Totale Costi di Sviluppo	2 033		965 578	
Ricavi	Commerciale	-			
	Residenza libera	2 600		1 235 000	
	Uffici	-			
	Posti auto interrati	-			
	Box auto privati	25 000		200 000	
	Total Ricavi	3 021		1 435 000	
Costo Finanziamento Opere	Durata del Finanziamento in anni		2,5	1,25	
	Tasso		2,5%		
	Costo del Finanziamento			30 268	
Costi Totali	Costo di Costruzione & Costo Finanziamento			995 846	
	Margine dell'Imprenditore			215 250	15,0%
	Totale			1 211 096	
Costo Finanziamento Terreno	Durata del Finanziamento in anni		2,5		
	Tasso		2,5%		
	Valore Residuale del Terreno (al lordo dei Costi di Finanziamento)			223 904	
	Costo del Finanziamento			13 404	
Valore dell'Area	Valore terreno (al netto dei Costi di Finanziamento)			210 501	
Parametri di Riferimento	Incidenza del Valore del terreno sul costruito FT.			443	
	Incidenza terreno sul Valore del Costruito				14,7%
	Valore a m² (area del lotto)			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



ABOLITO



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 Paleocapa 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.



Handwritten signature of Pillepich Andrea



