

COMUNE DI SELVINO
Provincia di Bergamo

PERIZIA PER
VALUTAZIONE D'IMMOBILI

TERRENO EDIFICABILE
IN AMBITI PER ATTIVITA' DI TIPO
PRODUTTIVO E MIXFUNZIONALE

UBICAZIONE
VIA VALLE BREMBANA S.N.C.

PROPRIETA'
COOPERATIVA CA' DI ROC
SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.
Con sede in Selvino (BG)
c.f. 01816080160

Selvino, li 06/10/2025

Il tecnico
Geom. Magoni Gilberto

Oggetto: Perizia di stima per la valutazione d'immobile terreno edificabile in ambiti per attività di tipo produttivo e mixfunzionale.

Il sottoscritto Geometra Magoni Gilberto iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Bergamo al n° 2724 con studio a Selvino in via Daniele Piccinini, 10 C.F. MGN GBR 60H05 A794R, in qualità di perito, su incarico del Dr Andrea Gargiulo GRGNDR58T13E131E nella qualità di Commissario liquidatore della "COOPERATIVA CA DI ROC" C. F. 01816080160 con sede in Corso Monte Rosa, 2 - Selvino 24020 (BG), con Decreto N 120/SAA/2024 del 20 dicembre 2024, sciolta per atto di autorità ai sensi dell' Art. 2545-septiesdecies in GAZZETTA UFFICIALE n 7 del 10/01/2025 con la presente per stabilire il giusto valore della proprietà immobiliare di cui all'oggetto.

Premesse

Ubicazione e Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia, come detto, si tratta di un terreno edificabile, si trova in via valle Brembana (essendo un terreno non possiede naturalmente il numero civico) nell'unica zona definita artigianale nel PGT del comune di Selvino.

E' posto oltre i due capannoni, realizzati dalla Cooperativa Cà di Roc e già assegnati a cinque soci e parzialmente funzionanti.

Il terreno si trova sulla destra scendendo, a valle della Strada Provinciale n° 28 che collega l'altipiano di Selvino con la valle Serina prima e valle Brembana dopo.

L'accesso alla zona artigianale avviene poco prima del km 34 della S.P. 28, a destra, passata la zona residenziale formata da tre case, realizzate nello stesso piano di Lottizzazione, si arriva nella zona destinata ai capannoni; oltrepassati i due già realizzati si arriva al terreno oggetto di valutazione.

Oggi si presenta parte pianeggiante, per la porzione a valle verso ovest, mentre con una forte scarpata nella porzione a monte verso est; la zona pianeggiante, è già stata oggetto di scavi durante la realizzazione dei primi due capannoni, dopo varie opere di pulizia fatte dalla Cooperativa oggi la zona si presenta in stato di abbandono, con erba alta e fitta vegetazione da sembrare quasi bosco, fino a ridosso della strada Provinciale.

- DATI URBANISTICI:

l'immobile trova in zona – ambito produttivo – regolato dall'articolo 49 (vedi allegato) nelle norme di attuazione Piano delle Regole. Quello che interessa la nostra zona è nello specifico il **comma 8.**

CAPO III
AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO PRODUTTIVO E MIXFUNZIONALE

Art. PdR 49 Regole generali

1. Sono ambiti destinati agli interventi relativi alle attività produttive (artigianali, industriali, di servizio, laboratori di ricerca ed analisi, magazzini e depositi, silos, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e spazi espositivi connessi all'attività di produzione, deposito materiali edili, commercializzazione dei prodotti legati alle attività insediate, ecc.), alle attività terziarie e direzionali (attività professionali, bancarie, culturali, ricreative, spettacolo, ecc.) e al mix funzionale.

La compresenza di attività diverse o il mix funzionale obbliga all'applicazione del combinato disposto normativo di ogni attività in relazione all'altra in una visione di qualità integrata derivata dalla capacità di applicare al meglio tutte le disposizioni vigenti in modo intelligentemente interrelato e adeguato.

2. Gli interventi relativi alle attività produttive devono essere conformi alle legislazioni vigenti in materia di sicurezza, di compatibilità ambientale, di zonizzazione acustica, ecc.

Sono vietate le attività insalubri. Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualmente in atto alla data di adozione del PGT sono ammesse unicamente ove sia dimostrato che, con l'introduzione di nuovi metodi e/o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno e/o molestia al vicinato, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni in materia di igiene del territorio.

Sono vietate le attività a rischio incidente rilevante, quelle che recano danno ambientale, le lavorazioni nucleari e quelle che comportano spreco notevole di spazio, scarso valore aggiunto in termini occupazionali, cadute negative sul territorio, ecc., come le attività di logistica, magazzino-deposito, prefabbricazione, ecc.

Tutti gli interventi relativi alle attività produttive, con esclusione di quelli di manutenzione e di restauro-risanamento igienico, sono subordinati a Convenzione, che deve stabilire quantomeno:

- a) gli interventi per il miglioramento della situazione paesaggistica, urbanistica, funzionale e architettonica;
 - b) gli interventi di garanzia e di bonifica ecologica (canali scolmatatori, impianti depurazione, acque sotterranee e di superficie, permeabilizzazione dei suoli, ecc.) con la soprintendenza degli organismi competenti (Arpa, Asl, ecc.);
 - c) gli interventi in applicazione della zonizzazione acustica;
 - d) gli interventi di tutela ambientale (fasce filtro piantumate, aree verdi, ecc.);
 - e) gli interventi di mitigazione sugli eventuali impatti ambientali;
 - f) la dotazione in misura adeguata alle attività di posti auto pertinenziali (per addetti, utenti, logistica, ecc.) e spazi di manovra veicoli e merci;
 - g) gli interventi di miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare;
 - h) le modalità di indennizzo in riferimento ad eventuale danno ambientale arrecabile e agli eventuali costi di recupero;
 - i) l'impegno al rispetto di tutte le norme ambientali in vigore;
 - j) gli incentivi comunali per il raggiungimento degli obiettivi di piano.
- Costituisce titolo di favore per l'insediamento di nuove attività:

Handwritten signature of Gilberto Magoni

- l'impegno al raggiungimento di un sistema di gestione ambientale conforme alla Norma UNI CEI EN ISO 14.001 ed in particolare l'impegno al miglioramento continuo di tale sistema di gestione ambientale;
 - la dotazione di certificazioni legate a tecnologie ambientalmente sostenibili e allo sviluppo integrato del territorio comunale, ecc.;
 - l'utilizzazione e la produzione di energie alternative ed ecosostenibili con centrale di cogenerazione e sistema di produzione di energia elettrica fotovoltaico in grado di garantire la copertura dei carichi termici e frigoriferi delle attività insediabili nonché di quelle insediate nel territorio comunale e in grado di cedere energia elettrica alla rete comunale.
3. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica e devono comprendere gli interventi in applicazione delle disposizioni della Zonizzazione Acustica.
4. All'interno dei parametri stabiliti per ambito, per ogni azienda è ammessa l'abitazione per il titolare o per il personale addetto, alle condizioni:
- massimo un alloggio;
 - SL complessiva non superiore a 150 mq;
 - subordinate alla presenza o alla contestuale realizzazione e messa in funzione dell'attività;
 - subordinate ad AUO di asservimento all'attività aziendale.
5. È esclusa l'applicazione dei disposti del Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 per il recupero abitativo dei sottotetti.
6. Gli interventi devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti del PTR e del Titolo II della Normativa del PdR.
7. Nell'ambito contrassegnato con asterisco in tav. PR1 è ammessa la realizzazione di SL residenziale per complessivi 250 mq sul piano di estradosso della struttura produttiva già esistente con altezza massima 6,5 m misurata da tale piano.
8. L'ambito produttivo ineditificato a valle di via s. Pellegrino ha una possibilità edificatoria con SC pari al 65% e SL pari a 1,5 la SC; con piano di imposta ed altezze analoghe a quelle del fabbricato confinante, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato finalizzato alla attuazione delle urbanizzazioni previste dal precedente PA, limitatamente a quanto concerne la corretta funzionalità e completezza della nuova realizzazione ed alla sua quota proporzionale di urbanizzazioni eventualmente dovute.

- DATI CATASTALI:

In catasto troviamo ancora il mappale intero che corrisponde al foglio 9 particella 5246 RD € 8,91 RA € 13,37 qualità Prato cl 03 sup. mq 4314
In realtà porzione di questo terreno è già stata occupata dal secondo capannone registrato al catasto fabbricati al foglio 2 mappale 5246 sub 1 e sub 2 (capannoni) e sub 3 cabina energia elettrica; inseriti in mappa con tipo mappale 357292 del 12 agosto 1994.

Sicuramente bisogna intervenire presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio per verificare questa posizione e fare inserire i tipi di frazionamento e mappale.

- DATI DI PROPRIETA':

La "Cooperativa Cà di Roc" soc. cooperativa a r.l. diveniva proprietaria, insieme ad altri terreni, con:

atelier

studio tecnico
di Geom. Magoni Gilberto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



-atto redatto dal Notaio Dott. Maria Paganoni n 34872 di repertorio in e data 09.10.1989 registrato a Bergamo il 30.10.1989 al n. 5167 serie IV e con
-atto redatto dal Notaio Dott. Francesco Figlioli n 4404 di repertorio e n. 334 di raccolta data 14.02.1990 registrato a Ponte San Pietro (BG) il 06.03.1990 al n. 64 serie IV e trascritto a Bergamo il 14.03.1990 al n 8419.

CONSISTENZA:

Al netto della superficie già utilizzata, come detto prima, per la realizzazione del secondo capannone, abbiamo una residua capacità edificatoria di circa 1610 mq. Si precisa che questa superficie è stata desunta dalla cartografia in nostro possesso non sono stati fatti rilievi con strumenti in sito

In base ai parametri dettati dal PGT vigente possiamo realizzare:

superficie coperta mq 1610 x 65% = mq 1046,50
superficie lorda mq 1046,50 x 1,5 = mq 1569,75
superficie coperta che può essere disposta su due piani.

Al comma 4 si precisa che per ogni azienda è ammessa l'abitazione del titolare o per il personale addetto con delle condizioni:

- massimo un alloggio;
- SL complessiva non superiore a 150 mq;
- subordinare alla presenza o alla contestuale realizzazione e messa in funzione dell'attività;
- subordinare ad AUO di asservimento all'attività aziendale.

DATI DI CONFORMITA' URBANISTICA E DI RISPETTO EDILIZIO:

Questo terreno faceva parte di un vecchio piano di lottizzazione convenzionato con il comune di Selvino nel 1990, oggi ampiamente scaduto; le opere di urbanizzazione non sono mai state ultimate per grossi problemi economici da parte della Cooperativa Cà di Roc stessa, e fino ad oggi tollerate dal Comune. Nel nuovo PGT vengono richieste specificatamente sempre al comma 8: **"limitatamente a quanto concerne la corretta funzionalità e completezza della nuova realizzazione ed alla sua quota proporzionale di urbanizzazioni eventualmente dovute"**.

La società Cooperativa Cà di Roc ha presentato più volte la richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura presentando le relative istanze corredate dalla necessaria documentazione, al Comune di Selvino, Provincia

di Bergamo e Comunità Montana della Valle Seriana ottenendo i regolari nulla osta; ma poi non si è più dato corso ai lavori per problemi economici.

Valutazione dell'immobile oggetto di stima sommaria

Nella presente valutazione, sono stati presi in considerazione tutti gli aspetti, sia in positivo che in negativo, che potessero in qualche modo influenzare la valutazione stessa; così come anche il periodo di crisi, che si sta attraversando.

La zona artigianale non è mai stata appetibile consideriamo che erano partiti circa 25 artigiani interessati alla realizzazione dei capannoni per essere poi rimasti solo in cinque per due capannoni di circa 1500,00 mq ciascuno, dove uno di mille metri quadrati non è mai stato utilizzato.

Tutta la zona a valle ricompresa nel PL è stata successivamente venduta in tempi in cui si pensava di riuscire a realizzare e completare le opere di urbanizzazione ma ad oggi non è stato fatto nulla e con l'ultima variante al PGT, è stato tolto anche il potenziale edificatorio.

Si è valutato poi il valore in funzione dell'ubicazione dell'appezzamento di terreno, dell'andamento attuale del mercato, dell'incidenza dei costi sostenuti per la realizzazione di un qualsiasi manufatto, oltre che delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare, dell'appetibilità di immobili artigianali simili (che sono solo i due capannoni già realizzati e mai riusciti a vendere, soprattutto quello mai utilizzato) a quella oggetto di stima, della zonizzazione imposta dagli strumenti urbanistici, e di tutte quante le variabili che, possano o meno incidere nella valutazione stessa.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene:

che la valutazione di tale proprietà immobiliare ad uso produttivo del P.G.T. in corso di validità, come meglio sopra specificata,

sia giusta in:

Valutazione	Mq	Costo/mq	Costo totale
Superficie commerciale	1610,00	15,00	24.150,00

Che arrotondati in eccesso diventano

€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/zerzero).

atelier

studio tecnico
di Geom. Magoni Gilberto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rimane un grosso dubbio dopo l'incontro che ho avuto presso l'ufficio tecnico, che si vorrebbe indire una riunione chiamando i cinque attuali proprietari dei capannoni per chiedere di completare le opere di lottizzazione, senza sapere che cosa l'Amministrazione vorrà chiedere come opere minime.

Con queste "non certezze" la vendita del terreno diventerà ancora più difficile.

A Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti mi è gradita l'occasione per distintamente salutare.

Selvino, li 06/10/2025

In fede

Il tecnico
Geom. Magoni Gilberto

Allegati:

- estratto di mappa
- estratto PGT vigente con legenda e copertine
- visura catastale
- documentazione fotografica



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPAZIO BIANCO ANNULLATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dr. Angelo Bigoni
 NOTAIO
 Piazzale della Repubblica, 1
 24122 Bergamo
 Tel. 035/ 0142541
 e-mail: abigoni@notariato.it

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Repertorio numero **21612**

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 1 n.4 del R.D.L. 14 luglio 1937 n.1666)

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno duemilaventicinque, il giorno sedici del mese di ottobre, alle ore

sette e minuti trentasei.

(16 ottobre 2025)

In Bergamo nel mio studio in Piazzale della Repubblica n.1

Innanzi a me dottor ANGELO BIGONI Notaio in Bergamo, iscritto presso il Collegio Notarile di Bergamo è presente il signor

Magoni geom. Gilberto nato a Bergamo il 5 giugno 1960, domiciliato in Selvino (BG), Via Piccinini n. 10, codice fiscale MGN GBR 60H05 A794R, scritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 2724.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo mi presenta la Perizia per valutazioni d'immobili datata 6 ottobre 2025 che precede, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666.

La dichiarazione, debitamente bollata, è composta da numero quattro foglio scritto su entrambe le facciate tranne l'ultimo scritto su una facciata solo, oltre gli allegati.

Quindi deferisco il giuramento al comparente, previa seria ammonizione da me notaio effettuata allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

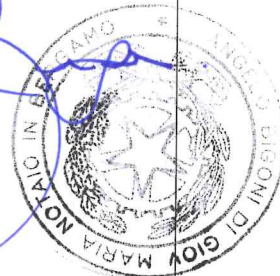
Il comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la relazione di stima sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sopra un foglio occupato per una pagina fin qui, e da me letto al comparente, che da me interpellato lo approva e con me notaio lo sottoscrive alle ore

sette e minuti quarantasei.

Angelo Bigoni

Angelo Bigoni



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPAZIO BIANCO ANNULLATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®