

Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	1 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
ASSEVERATO
in favore di



Fondazione MIA
Via Malj Tabajani, 4
24121 Bergamo



PARERE SUL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI ALCUNI
TERRENI EDIFICABILI INSERITI IN ZONA D1 – INDUSTRIE NEL
VERDE" NEL COMUNE AMMINISTRATIVO E CENSUARIO DI ISSO
IN PROVINCIA DI BERGAMO

Bergamo, 20 settembre 2023

Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	2 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01



Il contenuto del documento

1.0	GENERALITA' E PREMESSE	Pag. 03
1.1	La natura dell'incarico	Pag. 03
1.2	I documenti i dati e le fonti utilizzate	Pag. 03
2.0	I TERRENI EDIFICABILI	Pag. 04
2.1	Premesse	Pag. 04
2.2	I terreni oggetto di valutazione	Pag. 05
2.3	I confini	Pag. 06
2.4	Notizie urbanistiche	Pag. 06
2.5	Dati tecnici del "Comparto 1"	Pag. 09
2.6	La descrizione	Pag. 12
2.7	Le formalità pregiudizievoli – servitù preesistenti	Pag. 17
2.8	La ricerca della più probabile aspettativa di ricavo	Pag. 17
3.0	RIEPILOGO	Pag. 18
3.1	Il riepilogo e la firma del rapporto di valutazione	Pag. 18

Questo Rapporto di valutazione è stato scritto in Bergamo in data 19 luglio 2023 dal Geom. Enrico Ambrosini su incarico, e in favore, della Fondazione MIA "Congregazione della Misericordia Maggiore di Bergamo" con sede in Bergamo, via Malj Tabajani 4, ed è sottoposto a diritti di "copyright" in favore dello Studio Tecnico Geom. Enrico Ambrosini e di riservatezza nei confronti della Fondazione Mia, pertanto la riproduzione o la divulgazione, anche parziale, per una utilizzazione da parte di terzi o diversa rispetto agli obiettivi per i quali è stato scritto è vietata e perseguibile.

Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	3 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

1.0. GENERALITA' E PREMESSE

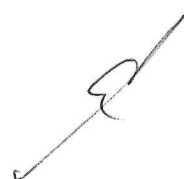
1.1. La natura dell'incarico

Per proprie esigenze di valutazione, la Fondazione MIA "Congregazione della Misericordia Maggiore di Bergamo" con sede in Bergamo, via Malj Tabajani 4, C.F. e P.IVA 80016630164, da qui in poi indicata come "FONDAZIONE MIA", mi ha incaricato di esprimere un parere sul più probabile valore attuale, patrimonialmente ascrivibile e inteso come realistica aspettativa di ricavo, di alcuni terreni edificabili, come successivamente meglio descritti, di cui al comparto 1 del Piano Particolareggiato "Zona D1 - Industrie nel verde" in Comune di Isso (BG), Ai fini della valutazione obbligatoria dei requisiti di professionalità e d'indipendenza si attesta che lo scrivente, Geom. Enrico Ambrosini, ha lo studio in Bergamo, Via Clara Maffei n° 11, e che è regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo con il numero d'ordine 3138, inoltre dal 22.03.1999 appare anche nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Bergamo al numero d'ordine 1269 e che non ha prestato negli ultimi cinque anni attività di lavoro dipendente, o autonomo, in favore della FONDAZIONE MIA, ovvero non ha mai partecipato agli organi di amministrazione e controllo.

1.2. I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata visionata e controllata la seguente documentazione:

- La Convenzione urbanistica del 31 maggio 2023 con validità decennale;
- Determina Dirigenziale della Provincia di Bergamo n. 926 del 13/04/2023;
- La documentazione catastale;



Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	4 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

- Il computo metrico estimativo delle opere di spostamento del fosso;
- Il Certificato di Destinazione urbanistica;
- Il progetto stralcio del Comparto 1;
- La Tabella di individuazione per zona dei valori delle aree edificabili edito dal Comune;
- Le Determinazioni del settore Tecnico Commercio n° 55 e n° 56 del registro generale del 17.07.2023, relative alla Concessione per l'occupazione delle aree demaniali.

Sono state inoltre assunte tutte le possibili informazioni per il tramite del Geom. Leone Bigoni, che mi ha accompagnato e supportato nella verifica, fornendo inoltre notizie valide dal punto di vista della composizione delle voci analizzate.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, presso la sede della "FONDAZIONE MIA" Via Malj Tabajani, a Bergamo a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

2.0. I TERRENI EDIFICABILI

2.1. Premesse

La "FONDAZIONE MIA" aveva la proprietà esclusiva dei terreni costituenti il "Comparto 1" del P.P. "Industrie nel Verde" censiti nel Catasto Terreni al Foglio 9 (in mappa Fogli 2 e 5), con le particelle: 2075 di ettari 00.30.62, 2077 di ettari 01.23.66, 1986 di ettari 00.02.80, 2001 di ettari 00.02.86, 2002 di ettari 00.00.27, 1872 di ettari 00.02.75, 1999 di ettari 00.95.86, 1866 di ettari 00.00.30, 2144 di ettari 00.06.85, 2145 di ettari 04.00.08 (attuali particelle 2175 di ettari 00.35.08 e 2176 di ettari 03.65.00), 2141 di ettari 00.40.50, 1997 di ettari 00.01.84, 1998 di ettari 00.03.29, 1989 di ettari 00.00.73, 1990 di ettari 00.03.50, 2131 di ettari 00.00.15, 2133 di ettari

Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	5 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Maj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

01.26.35 (attuali particelle 2152 di ettari 00.00.05, 2156 di ettari 00.00.55 e 2157 di ettari 01.25.75), 2135 di ettari 00.01.00, 2136 di ettari 00.01.35, 2137 di ettari 01.63.95, 2138 di ettari 01.08.85, 887 di ettari 00.01.60, 1449 di ettari 00.04.75, 1890 di ettari 00.00.20, 2139 di ettari 00.11.46, per una superficie catastale complessiva di mq.113.557,00 e reale di mq.121.535,00.

Con atto del 3 marzo 2020 nn.62428/28687 Notaio Armando Santus di Bergamo, registrato a Bergamo in data 17 marzo 2020 al n.11025 e trascritto a Bergamo in data 7 aprile 2020 ai nn.13371/8584 ed ai nn.13372/8585, "FONDAZIONE MIA" ha ceduto gratuitamente al Comune di Isso le particelle di seguito elencate, destinate ad attrezzature e servizi pubblici, urbanizzazione primaria, compensazione ambientale ed assolvimento obblighi perequativi: Catasto Terreni al Foglio 9 (in mappa Fogli 2 e 5) mapp. 2075 di ettari 00.30.62, mapp. 2077 di ettari 01.23.66, mapp. 1986 di ettari 00.02.80, mapp. 2001 di ettari 00.02.86, mapp. 2002 di ettari 00.00.27, mapp. 1872 di ettari 00.02.75, mapp. 1999 di ettari 00.95.86, mapp. 2144 di ettari 00.06.85, mapp. 2141 di ettari 00.40.50, mapp. 1997 di ettari 00.01.84, mapp. 1998 di ettari 00.03.29, mapp. 1989 di ettari 00.00.73, mapp. 1990 di ettari 00.03.50, mapp. 2131 di ettari 00.00.15, mapp. 2136 di ettari 00.01.35, mapp. 2138 di ettari 01.08.85, mapp. 887 di ettari 00.01.60, mapp. 1449 di ettari 00.04.75, mapp. 1890 di ettari 00.00.20 e mapp. 2139 di ettari 00.11.46, oltre che il mapp. 2152 di ettari 00.00.05, SEM IRR ARB, classe U, RD € 0,04, RA € 0,04 in corso di cessione al Comune per la formazione della pista ciclopeditoneale.

2.2. I terreni oggetto di valutazione

I terreni oggetto di perizia, facenti parte del "Comparto 1", al netto delle cessioni già effettuate a favore del Comune di Isso, sono i seguenti:

Catasto Terreni al Foglio 9 (in mappa Fogli 2 e 5):

- mapp. 1866 di ettari 00.00.30, PRATO IRRIG, classe 01, RD € 0,28, RA € 0,22,
- mapp. 2175 di ettari 00.35.08, SEMINATIVO, classe U, RD € 19,93, RA € 25,36,
- mapp. 2176 di ettari 03.65.00, SEMINATIVO, classe U, RD € 207,36, RA € 263,91,

Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	6 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Maj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

- mapp. 2156 di ettari 00.00.55, SEM IRR ARB, classe U, RD € 0,48, RA € 0,48,
- mapp.2157 di ettari 01.25.75, SEM IRR ARB, classe U, RD € 110,41, RA € 110,41,
- mapp. 2135 di ettari 00.01.00, SEM IRR ARB, classe U, RD € 0,88, RA € 0,88,
- mapp. 2137 di ettari 01.63.95, SEM IRR ARB, classe U, RD € 143,94, RA € 143,94,
della superficie fondiaria catastale complessiva di mq 69.163,00 a fronte
di una superficie reale di mq 75.959,00.

2.3. Confini

Mappali da nord in senso orario:

mapp. 1866 – 1863, fosso Benzoni, 2175;

mapp. 2175 – 1863, 1866, fosso Benzoni, 2176, 2156, 2144, 2141;

mapp. 2176 – fosso Benzoni, 2157, 2175;

mapp. 2152 - 1989, 2156, 2131;

mapp. 2156 - 2175, 2157, 2158, 2152;

mapp. 2157 - 2176, fosso Benzoni – 2159, 2156;

mapp. 2135 – 1858, 2136, 2137, 2177;

mapp. 2137 – 2135, 2138, 2177.



2.4. Notizie urbanistiche

Con Delibera del Consiglio Comunale n.5 del 16/03/2005, veniva approvato il Piano Regolatore Generale del "COMUNE DI ISSO" e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. nn.27 del 06/07/2005.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 11/11/2013 veniva approvato Il Piano di Governo del Territorio del "COMUNE DI ISSO", divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. nn.20 del 16/05/2018.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 06 del 18/02/2012 veniva approvato Il Piano Particolareggiato "Industrie nel verde".

Con Delibera del Consiglio Comunale n.14 del 28/06/2022 veniva adottata la variante al Piano Particolareggiato "Industrie nel verde" in modifica al Piano delle Regole del PGT del "Comune di Isso", mediante la formazione di autonomi comparti attuativi.

Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	7 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

Con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 08/11/2022 veniva approvata la variante al Piano Particolareggiato "Industrie nel verde" in modifica al Piano delle Regole del PGT del "Comune di Isso", mediante la formazione di autonomi comparti attuativi, divenuta efficace con pubblicazione sul BURL n. 3 del 18/01/2023. Alla data odierna i mappali oggetto di perizia ricadono in "AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO CON PIANO ATTUATIVO IN ITINERE" normato dall'art. 21.7 delle NTA del Piano delle Regole .

(si veda Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Isso in data 26 maggio 2023 posto a seguire)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



COMUNE DI ISSO

(Provincia di Bergamo)
Piazza S. Andrea n° 32 - Cap. 24040
Partita I.V.A. 027 336 10 162 - Codice Fiscale 830 018 20 162
Tel. 0363/914234 - Fax 0363/915133
E-mail: info@comune.isso.bg.it - Web: www.comune.isso.bg.it

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

Prot. n° 1344

ISSO, lì 26 maggio 2023



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la richiesta presentata in data 12.05.2023, prot. 1215 dal Dott. Bombardieri Fabio, nato a Alzano Lombardo (BG), il 14/08/1959, in qualità di rappresentante legale della Congregazione della Misericordia Maggiore - Fondazione MIA, proprietaria del fondo e volta ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica in base all'art. 30 comma III, del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. ed ii., relativo all'area sotto specificata;

- Visto il D.Lgs. n° 267 del 18/08/2007 e ss. mm. ed ii.;
- Considerato che il Comune di Isso è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 10 del 27/03/2013, ed approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 22 del 11/11/2013, e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n° 20 del 16/05/2018;
- Vista la variante urbanistica approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 22 del 08/11/2022, divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n° 3 del 18/01/2023;
- Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata;
- Visti gli elaborati catastali;

CERTIFICA

- che l'area contraddistinta nel comune censuario di Isso sul foglio catastale n° 9, e di mappa n° 5, alle particelle n° 1866, 2135, 2175, 2176, 2137, 2156, e 2157 è compresa nella tavola di azzonamento del Piano di Governo del Territorio, in zona urbanistica denominata "AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO CON PIANO ATTUATIVO IN ITINERE" (Art. 21.7 delle NTA del Piano delle Regole).

Il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale
Geom. Alessandro GIOCCA



Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	8 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

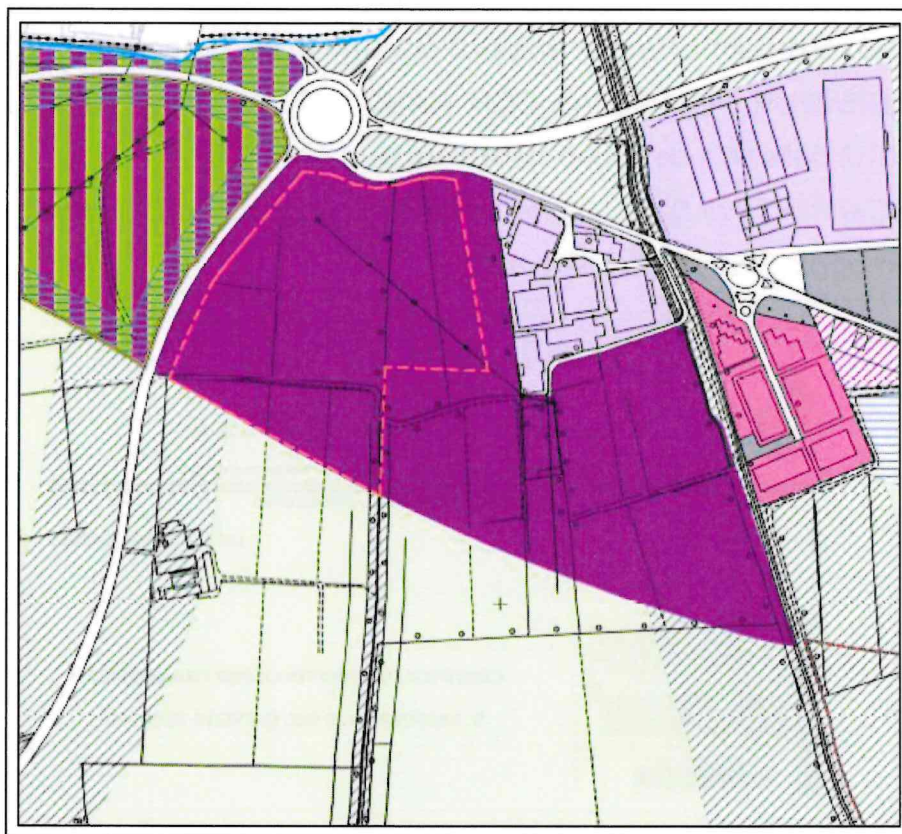


ESTRATTO P.G.T.

P.d.R. Vincoli di Piano

scala 1:5.000

----- Perimetro intervento mq 75.959,00



- Ambito prevalentemente produttivo con piano attuativo in itinere (art. 21.7)
- Ambito agricolo strategico della Pianura Irrigua (art. 25.1 NTA)
- Aree di valore paesaggistico - ambientale - ecologico (art. 26 NTA)

21.7 Ambito prevalentemente produttivo con piano attuativo in itinere

Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di pianificazione attuativa e di convenzioni fino alla data di adozione del PGT, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni, fino alla scadenza delle convenzioni stesse e purchè tutti gli obblighi in esse contenuti in ordine alle opere di interesse pubblico da realizzarsi da parte dei privati siano stati soddisfatti.

In tale ambito, in particolar modo in una porzione del surplus di aree in cessione (così come individuato nel Piano dei Servizi), il PGT prevede la realizzazione di un nuovo cimitero comunale previa approvazione di un nuovo Piano Regolatore Cimiteriale che:

- dimensioni l'area da destinare a cimitero;
- prescriva l'orientamento dello stesso cimitero con direzione Nord-Sud;
- prescriva la realizzazione di una cappella di testa;
- prescriva una fascia di rispetto di 200 metri;
- prescriva la realizzazione di pista ciclabile al fine di connettere Isso con la località Sola;
- definisca i parametri necessari per l'insediamento di tale nuova struttura di interesse generale, quali ad esempio l'interessare ambiti caratterizzati dal passaggio delle rogge per una loro qualificazione e per la realizzazione di un luogo di culto *sui generis* "lineare".

Geom. Enrico Ambrosini

24121 BERGAMO Via Clara Maffei, 11 - Tel. 035238112 PEC enrico.ambrosini@geopec.it
C.F. MBRNRC53D05A794R

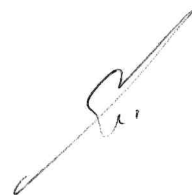
Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	9 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Maj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

Con atto Notaio Armando Santus di Bergamo rep. 68678 in data 31.05.2023, la FONDAZIONE MIA ed il Comune di Isso hanno stipulato Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato della zona di espansione produttiva del "Comune di Isso" denominata "Industria nel verde".

2.5. Dati tecnici del Comparto "1"

Si riportano i dati di dimensionamento complessivo del **Comparto 1** del P.P., come riportati nella Convenzione urbanistica sottoscritta in data 31.05.2023:

- Superficie Territoriale:
mq.123.865 (centoventitremilaottocentosessantacinque);
- Superficie aree demaniali:
mq.2.330 - (duemilatrecentotrenta);
- Superficie Zonale:
mq.121.535 - (centoventunomilacinquecentotrentacinque);
- Superficie ceduta per standard:
mq.45.571 - (quarantacinquemilacinquecentosettantuno);
- Superficie fondiaria lotti edificabili:
mq.75.959 (settantacinquemilanovecentocinquantanove);
- Superficie coperta industriale-artigianale 20% (venti per cento) ST del P.P.:
mq. 27.175 (ventisettemilacentosettantacinque);
- Standard di legge 20% (venti per cento) ST del P.P.:
mq. 27.175 - (ventisettemilacentosettantacinque);
- Aree per strade:
mq. 3.335 - (tremilatrecentotrentacinque);
- Aree per parcheggi:
mq. 4.900 - (quattromilanovecento);
- Aree a verde compensativo:
mq. 36.190 - (trentaseimilacentonovanta);
- Aree per compensazione perequazione comp.2:
mq.1.146 (millecentoquarantasei).



Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	11 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

ULTERIORI PRECISAZIONI

Cessione delle aree di urbanizzazione e delle aree di "standard qualitativo"

"FONDAZIONE MIA" ha già ceduto gratuitamente al "COMUNE DI ISSO" le aree della superficie di mq.8.235,00 necessarie per la realizzazione delle strade e dei parcheggi e per la posa dei servizi a rete nonché delle aree della superficie di mq.36.190,00 per verde a compensazione e dell'area di mq.1.146,00 per compensazione perequazione del "Comparto 2" per una superficie totale di mq.45.571,00.

Opere di urbanizzazione primaria

"FONDAZIONE MIA", secondo Convenzione, si è assunta gli oneri di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano.

Come indicato nel progetto di massima allegato al Piano Particolareggiato e nel "progetto stralcio" per il Comparto 1, l'importo presunto di realizzazione delle opere è di **Euro 861.196,64**.

Dette opere saranno oggetto di rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione che verrà richiesto dagli attuatori prima di dare inizio ai lavori sulla scorta del progetto esecutivo da predisporre entro tre anni dalla stipula della Convenzione.

Le opere a carico del "Comparto 1" dovranno essere eseguite prima del rilascio dell'agibilità.

Cessioni di aree per urbanizzazione primaria e delle aree di "standard qualitativo"

"FONDAZIONE MIA" ha già ceduto gratuitamente al Comune di Isso le aree come indicato all'art.3 della convenzione urbanistica aventi una superficie reale complessiva di mq 45.571,00 pari alla quantità proporzionalmente dovuta per gli interventi di urbanizzazione di competenza del comparto, delle aree a standard urbanistico, delle aree per opere di urbanizzazione, le aree per compensazione

Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	12 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

ambientale e le aree per l'assolvimento degli obblighi perequativi del Comparto 2.

Assunzione di oneri per contributo di urbanizzazione secondaria

Il soggetto che realizzerà le costruzioni dovrà versare al Comune di Isso le somme corrispondenti gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo gli importi vigenti al momento del rilascio dei singoli P.d.C. o di formazione di altri regimi amministrativi contemplati dalla legge.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso potranno essere modificate e/o integrate con destinazione diversa da quella produttiva, in tal caso adeguando le aree a standard dovute anche mediante monetizzazione

2.6. La descrizione

Trattasi di terreni pianeggianti, a destinazione produttiva, orograficamente regolari, posti a sud della ex SS11 ed a est rispetto la zona industriale esistente (vedi ortofoto a seguire)



Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	13 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

Si vuole evidenziare che con Determina del Dirigenziale della Provincia di Bergamo n. 926 del 13/04/2023 è stata determinata la non assoggettabilità alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 152/2006 in merito al progetto di realizzazione di una nuova attività logistica da insediare nel Comparto 1 del Piano Particolareggiato "Zona D1- Industria nel verde" in Comune di Isso, presentato dalla "FONDAZIONE MIA".

Il "Comparto 1" è attualmente attraversato dal Fosso Benzoni di proprietà del "Demanio Pubblico dello Stato - Ramo idrico" del Reticolo Idrico Minore del Comune di Isso (BG).

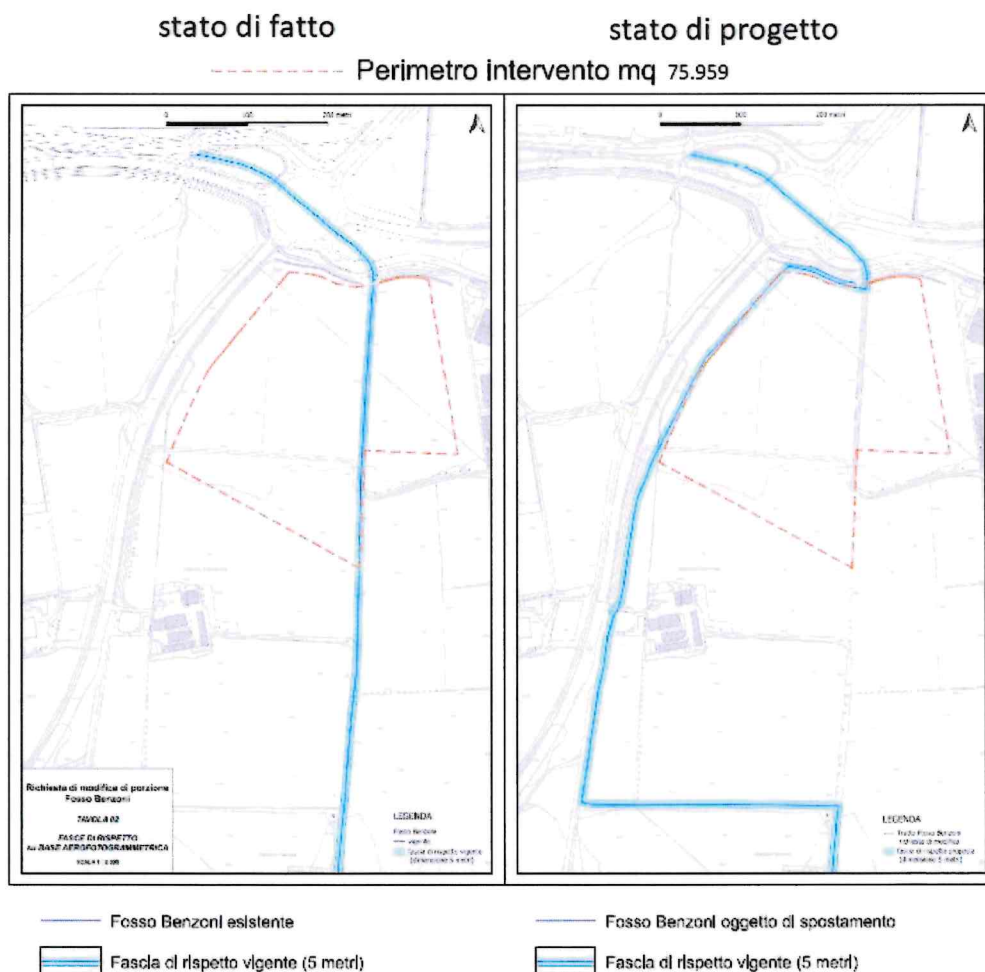
"FONDAZIONE MIA" ha intrapreso contatti con il Demanio al fine di istruire la pratica di sdemanializzazione dell'area occupata dal Fosso: l'istanza di sdemanializzazione del Fosso dimesso potrà essere presentata all'Agenzia del Demanio che trasmetterà la documentazione all'Ufficio Territoriale Regionale per il rilascio del parere solo dopo aver collaudato idraulicamente il nuovo percorso. A tal proposito il Demanio ha autorizzato la Fondazione MIA a procedere con il Frazionamento del tratto di fosso da sdemanializzare e, tramite il proprio Dirigente, ha sottoscritto gli atti di aggiornamento catastale. L'Agenzia del territorio di Bergamo ha approvato in data 01.08.2023 il frazionamento prot. 101842 del tracciato di sedime attualmente occupato dal fosso assegnando il nuovo identificativo Foglio 902 - Particella 2177 are 09 ca 90. Con Permesso di Costruire n. 6/23 rilasciato il 30.06.2023 è stato autorizzato dal Comune di Isso lo spostamento del fosso Benzoni e del collettore fognario: l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del PdC e dovranno essere ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi (sono contenute prescrizioni da osservare).

"FONDAZIONE MIA" in data 11.05.2023 ha inoltrato al Comune di Isso la domanda per il rilascio di Concessione di Polizia Idraulica ai sensi del R.D. 25/07/1904 n. 523, per occupazione di area demaniale relativa a porzione di corpo idrico Fosso Benzoni RIM 03016122-0003 per una superficie complessiva di mq 2.330,00 per la realizzazione di opere classificate al codice 0.2. e, sempre

Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	14 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

nella medesima data la domanda per il rilascio di Concessione di Polizia Idraulica ai sensi del R.D. 25/07/1904 n. 523, per occupazione di area demaniale relativa a porzione di corpo idrico Fosso Benzoni RIM 03016122-0003 – "Prati Cremonesi" per una superficie complessiva di mq 1.256,00 per la realizzazione di opere classificate al codice 0.1.1 approvate con Determinazioni settore tecnico – commercio nn 55 e 56 del registro generale del 17.07.2023 e nn 23 e 24 del registro Settoriale.

Le immagini che seguono indicano l'attuale passaggio e il percorso del futuro spostamento.



I costi relativi allo spostamento del Fosso, che il futuro operatore dovrà sostenere a propria cura e spese, sono stati stimati, secondo il progetto predisposto da "FONDAZIONE MIA", in circa € 334.00,00 come computo metrico. A seguire la cartografia catastale

Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	15 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

STRALCIO DI ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 2



Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	16 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Maj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01



STRALCIO DI ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 5



Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	17 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

2.7 Le formalità pregiudizievoli – servitù preesistenti

Insistenti sul lotto edificabile sono state individuate le seguenti servitù, alla data già preesistenti:

- servitù di elettrodotto aereo MT a carico delle particelle 2176, 2175 e 2137
- servitù di fognatura con tubazione interrata a carico delle particelle 2176, 2175;
- servitù coattiva di metanodotto costituita a favore della Società "2l Rete Gas" con sede legale in Milano, per quanto qui di interesse, a carico delle originaria particella 1995 da cui è derivata l'attuale particella 2175 che risulta interessata in modo residuale in angolo nord-ovest di confine da detta servitù.

2.8 La ricerca della più probabile aspettativa di ricavo

La più probabile aspettativa di ricavo, riferita agli aspetti di vendita dei terreni, è stato ricercata attraverso l'applicazione del procedimento, noto alla pratica estimativa, denominato "**comparativo sintetico**", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici lorde confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il valore medio di compravendita. Il raffronto delle caratteristiche tecnico-economiche del bene oggetto di valutazione e dei comparabili porta in primo luogo all'applicazione degli aggiustamenti ed in secondo alla costituzione dei valori marginali delle caratteristiche immobiliari. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, coglie il possibile valore di mercato dell'immobile in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

La Deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 06.08.2020 ha dato indicazione del valore delle aree edificabili, zona per zona: nel nostro caso, considerate le cessioni già effettuate da "FONDAZIONE MIA" in favore del Comune di Isso, come meglio rilevabile dalla Convenzione urbanistica sopra richiamata, appare corretto considerare la zona come "Ambito produttivo in fase di attuazione", con un valore di ricavo unitario attribuibile pari a 64,00 €/mq. andando così a creare una possibile, anche se poco probabile, teorica

Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	18 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

aspettativa di ricavo pari ad € 4.861.376,00 in funzione della superficie fondiaria dei lotti edificabili di 75.959,00.

La ricerca delle reali e migliori aspettative di valore, inteso come realistica aspettativa attuale di ricavo, è stata condotta sulla scorta delle informazioni ricavate dal mercato reale, tramite la consultazione di listini e annunci immobiliari meglio accreditati in rete quali "Borsino immobiliare. It" - "Immobiliare.it" - "caasa.it" - "tecnocasa.it", oltre che tramite Imprese società ed agenzie immobiliari operanti sul territorio e confrontate con le Banche dati dell'Agenzia delle Entrate.

In questo modo è stato possibile individuare in **€ 60,00/m²** la possibile, ma soprattutto probabile, aspettativa di ricavo unitario in modo da calcolare, in funzione di una superficie fondiaria dei lotti edificabili di 75.959,00/m² in **€ 4.557.540,00** il ricavo riveniente dalla vendita dei terreni facenti parte del "Comparto 1" di cui alla "zona D1 - Industrie del verde" del Comune di Isso come da tabella a seguire:

quota	Mapp.	Sup. fondiaria lotti edificabili mq	Valore attribuito €/mq	Valore totale €
1/1	mapp. 1866 mapp. 2175 mapp. 2176 mapp. 2156 mapp. 2157 mapp. 2135 mapp. 2137	75.959,00	60,00	4.557.540,00

Dedotti i costi, che rimangono in capo al Possibile acquirente per lo spostamento del fosso Benzoni, stimato da "FONDAZIONE MIA" in € 334.000,00, la migliore aspettativa di ricavo dei terreni facenti parte del "Comparto 1" è di **€ 4.223.540,00** e ciò a valere come coerente "base d'asta".

3.0. RIEPILOGO

3.1. Il riepilogo e la firma del rapporto di valutazione

Alla luce dei controlli effettuati e delle su esposte motivazioni in merito ai criteri e alle logiche di valutazione, anche sulla base dei dati e delle informazioni ricevute, delle indagini di mercato e delle valutazioni economiche svolte, va

Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	19 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Maj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01

bene affermare che lo scrivente è in grado di attestare, quanto descritto e valutato, e ciò in particolare che la migliore aspettativa di ricavo riveniente dalla vendita dei terreni facenti parte del "Comparto 1" di cui alla "zona D1 - Industrie del verde" del Comune di Isso, è di **€ 4.223.540,00** e ciò a valere come coerente base d'asta.

Bergamo, 20 settembre 2023

L'Esperto incaricato
(Geom. Enrico Ambrosini)



Ente:	PRIVATO	Data	20.09.2023
Oggetto:	VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI TERRENI EDIFICABILI	Protocollo	018 / 2023
Finalità:	POSSIBILE CESSIONE A TERZI	Pag.	20 di 20
Nominativo	FONDAZIONE MIA Via Malj Tabajani, 4, 24121 BERGAMO	Rev.	00 01



 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini

Repertorio n. 13572

Verbale di asseverazione di rapporto di valutazione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2023 (duemilaventitré), il giorno 27 (ventisette) del mese di settembre.

In Bergamo, nel mio ufficio secondario in via Angelo Maj n.10. Davanti a me dottor Pietro Turconi, notaio residente in Nembro (BG), iscritto al Collegio Notarile di Bergamo,

è presente il signor:

AMBROSINI Enrico, nato a Bergamo il 5 aprile 1953, residente a Bergamo, via Evaristo Baschenis n. 10, codice fiscale MBR NRC 53D05 A794R, libero professionista (carta d'identità n. CA16650PR rilasciata dal Comune di Bergamo in data 22 luglio 2023), iscritto all'Albo presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo con il n. 3138, con studio in Bergamo, via Clara Maffei n. 11, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi chiede di asseverare con giuramento il rapporto di valutazione, dallo stesso redatto, avente ad oggetto terreni edificabili siti in Comune di Isso (BG), su incarico della Fondazione "CONGREGAZIONE DELLA MISERICORDIA MAGGIORE DI BERGAMO", con sede in Bergamo, via Malj Tabajani n. 4, codice fiscale 80016630164.

Aderendo alla richiesta io notaio 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 presente verbale io notaio ho dato lettura al comparente che lo approva.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia da me diretta, il presente atto consta di un foglio di carta di cui occupa una pagina sino a qui.

Enrico Ambrosini

