

# COMUNE DI TERNO D'ISOLA

Provincia di Bergamo  
Via Casolini, 7 24030 Terno d'Isola (BG)  
Tel. 035/49.44.003 fax 035/90.44.98  
[tecnico@comune.ternodisola.bg.it](mailto:tecnico@comune.ternodisola.bg.it)  
C.F. 82005730161 - P.I. 00384900163  
Servizio Gestione del Territorio

## **RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI EX RURALI SITUATI NEL CENTRO STORICO DI CASTEGNATE DEL COMUNE DI TERNO D'ISOLA**

**27 Maggio 2010**



Il Responsabile del Servizio  
Gestione del Territorio  
*Arch. Alberto Nicolò*



## **PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Arch. Alberto Nicolò, in qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Terno d'Isola, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1569, è stato incaricato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 20.05.2010 di verificare, ed eventualmente rettificare, la perizia di stima depositata del compendio immobiliare in epigrafe, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 151/2007, ai fini di una eventuale alienazione da parte dell'Amministrazione Comunale di Terno d'Isola.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha effettuato, con sopralluogo, una visita al terreno in questione, nonché, le necessarie indagini di natura tecnico - economica, aventi come scopo l'alienazione, dei dati di raffronto da utilizzarsi come termini di paragone nelle indispensabili analisi comparative.

## **PROPRIETA' DEI BENI DA VALUTARE**

I beni sono pervenuti in proprietà al Comune di Terno d'Isola a seguito delle procedure amministrative che hanno determinato l'estinzione dell'IPAB denominata "Opera Pia Bravi", ed in particolare attraverso la Delibera della Giunta Comunale n°102 del 17 marzo 2003 che aveva come oggetto la "*Presa in carico del Patrimonio dell'ex "Opera Pia Bravi"*".

## **MOTIVO DELLA STIMA**

Attribuire il corretto valore all'immobile in questione al fine di consentire l'attuazione del programma del Comune di Terno d'Isola di valorizzazione del patrimonio comunale.

## **ASPETTO ECONOMICO**

Il valore di mercato o venale rappresenta l'indice di valutazione economica più attendibile.

## **METODO DI STIMA**

In questo caso è opportuno optare per un metodo sintetico di confronto diretto con immobili simili, oggetto di recenti compravendite, comparato all'applicazione parametrica delle rendite catastali attribuite alle varie categorie e classi di edificio componenti i fabbricati in argomento.

## **DESCRIZIONE DEI BENI IN ESAME**

### *Inquadramento territoriale:*

I beni sono collocati nel Comune di Terno d'Isola in provincia di Bergamo ad una distanza dal capoluogo di circa 15 km. Il Comune, come esplicitato dalla sua denominazione appartiene ad un compendio morfologicamente e storicamente connotato e definito "isola": la porzione di territorio compresa tra i monti e tra due fiumi (Adda e Brembo).

Il territorio dell'Isola comprende 21 Comuni, alcuni di questi hanno delle frazioni che per grandezza e storia sono dei veri e propri paesi, e per questo meritano di essere segnalati come tali, distribuiti su una superficie di 102,93 Km<sup>2</sup>, e rappresenta il 3,7 % del territorio bergamasco. Conta circa 90.000 abitanti (quasi il 10 % della popolazione provinciale), con una densità demografica molto alta rispetto alla media provinciale: circa 900 abitanti per Km<sup>2</sup>.

### *Cenni storici*

La marcata e naturale delimitazione territoriale di questa area, geograficamente denominata Isola ("cioè quell'unità territoriale a forma di triangolo con la base adagiata lungo il Canto e il vertice corrispondente alla confluenza del Brembo nell'Adda") ha fatto sì che questa zona mantenne nei secoli un'identità ed una originalità, sia del territorio che della sua popolazione, pari alle zone e alle popolazioni vallive. Il fatto poi di essere stata, per quasi quattro secoli, una porzione territoriale di estremo confine di uno stato (contrapposto a Milano) che aveva la sua capitale sul lontano Adriatico, avrà sicuramente inciso sulla evoluzione sociale di questa gente che, già definita povera e senza "trafichi", non poteva godere della tranquillità dovuta al fatto di appartenere ad uno Stato forte, quale era la repubblica Veneta in quei tempi, ingenerando, di conseguenza, una naturale diffidenza dovuta alle ripetute scorrerie di bande, eserciti e quant'altro di poco rassicurante attraversasse questo territorio, non sempre custodito e difeso dal Governo Veneto.

L'area dell'Isola era definita dai Romani "Pagus Fortunensis". Fu chiamata poi "Pieve di Terno", poiché la giurisdizione plebana della chiesa di Terno comprendeva tutta l'Isola (il primo documento che lo attesta è del 774). Con l'occupazione veneta viene denominata "Quadra d'Isola",

rappresentata da un Sindaco Generale e con punto di riferimento Terno d'Isola e Chignolo. Con l'istituzione della Repubblica Cisalpina divenne parte di un dipartimento ed il ruolo di capoluogo venne affidato a Chignolo. Con l'unità d'Italia e soprattutto con lo sviluppo delle prime industrie, Ponte San Pietro diventa il Comune capoluogo.

Una generale storiografia ottocentesca presenta Terno in antichità con un esteso ruolo dominante (religioso, politico, amministrativo e commerciale) su tutto il territorio già denominato "Isola".

Alcuni documenti governativi del 1752 redatti dal Capitano di Bergamo, Agostino Maffetti, riguardano il buon governo di Chignolo. Segue, agli inizi dell'800, la caduta di Venezia e Chignolo diventa parte dell'Impero Austro Ungarico, sono di quel periodo i primi insediamenti di industrie tessili.

Con la liberazione della Lombardia da parte del Re d'Italia, nel 1860 Terno d'Isola viene annesso al Regno d'Italia.

#### *Informazioni storiche sull'ambito di pertinenza dei beni oggetto di stima:*

Il nucleo storico di Terno presenta alcuni elementi connotativi rilevanti, soprattutto legati all'impianto originale delle corti centrali di specifica funzione rurale.

La struttura urbana del borgo non è rigidamente quadrata o rettangolare, ma per agglomerazioni di corti avvicinate alle direttrici stradali principali.

Le direttrici di forza sono asimmetriche: il percorso nord-sud è chiaramente di attraversamento da parte di una strada di attestamento degli insediamenti storici.

#### *Descrizione del compendio*

Il complesso è parte integrante del lembo meridionale del Centro Storico del paese ed i fabbricati limitrofi impegnano parte del sistema di corti dell'antico nucleo storico di Terno. Il compendio costruito si affaccia sulla Via Castagnate di cui costituisce parzialmente la cortina edilizia, come indicato nelle allegate planimetrie della zona interessata. Il Complesso è costituito da diverse singole porzioni edilizie che rappresentano unità tra loro differenti per epoca di costruzione, stato di conservazione e destinazioni d'uso.

I beni peraltro sono ora privi dell'originario tessuto edilizio nel tempo crollato ed andato perduto.

#### *Dati catastali:*

Il bene oggetto di perizia è un terreno ora libero da costruzioni, ciò in quanto nel corso degli anni vi è stata una rimozione dei precedenti fabbricati a suo tempo insistenti sul lotto., prevalentemente contraddistinto al Catasto Terreni del Comune censuario di Terno d'Isola al Foglio n°9, mappale n°321 e n°322 .

### **DATI URBANISTICI**

Il Consiglio Comunale con Deliberazione n° 65 del 27 luglio 2003, approvava un Piano di Recupero "per fabbricato residenziale di proprietà del Comune di Terno d'Isola e di Casa Amica Onlus ubicato tra via Medolago e via Trieste", che costituiva Variante di tipo semplificato al PRG vigente, ai sensi della LR n°23/97 art. 2 comma 2, lett.d/f. Con tale variante veniva ridefinita la volume assegnata ai compendi immobiliari del Comune di Terno d'Isola come risulta dal seguente prospetto:

Dimensioni urbanistiche	Volumi edificabili	Var 23 (incremento 10%)
Lotto 4	6700,00	7370,00
Lotto 4a1 (casamica)	2465,67	2712,24
<b>Lotto 4a (comune)</b>	<b>4741,22</b>	<b>5215,34</b>
Lotto 4b (altri)	volume esistenti	

#### *Tipi di intervento*

In base alla norma la parte del compendio individuata dal lotto 4° (comune) ed oggetto della presente stima, ha assegnato il tipo di intervento di nuova costruzione, nel rispetto delle prescrizioni generali indicate per gli ambiti storici.

### **CONCLUSIONI PERITALI**

Come novellato in premessa, il bene in stima è un terreno edificabile sito in ambito centrale e storico del paese. Ha assegnata una volumetria edificabile di mc 5215,34 con destinazione residenziale.

La valutazione deve tener conto dei costi economici necessari per l'esecuzione degli interventi edilizi in contesti storici, dei limiti di intervento legati alla necessità di rispettare il contesto parzialmente edificato e di proporre soluzioni tipologiche e materiche di qualità rispetto all'ambito storico.

In assenza di un preciso e definito progetto di recupero o ricostruzione conseguente al piano urbanistico di recupero e delle relative componenti di spesa oggettive, tale comparazione può essere definita tenendo conto di costi parametrici di interventi simili per entità, tipologia, nonché dei valori standard di mercato recuperabili da indagini sulle compravendite di tipologie simili in Terno d'Isola.

Da tale indagine si è potuto definire sinteticamente un valore immobiliare per unità di volume che si attesta sul parametro economico di Euro 135,00 /mc per interventi prevalentemente residenziali..

Quindi tenuto conto che il terreno è dotato di una previsione volumetrica di mc 5215,34, come precedentemente circostanziato, il valore complessivo dell'immobile viene a determinarsi come da prospetto seguente:

[A] - Determinazione Valore Centro Storico		
Volume edificabile	Valore unitario	Valore finale
mc	Euro	Euro
5215,34	135	704.070,90

in **Euro 704.070,90** che esprime il valore ordinario da attribuire oggi al terreno in commento.

Terno d'Isola, 27.05.2010

IL PERITO

Arch. Alberto Nicolò



# COMUNE DI TERNO D'ISOLA



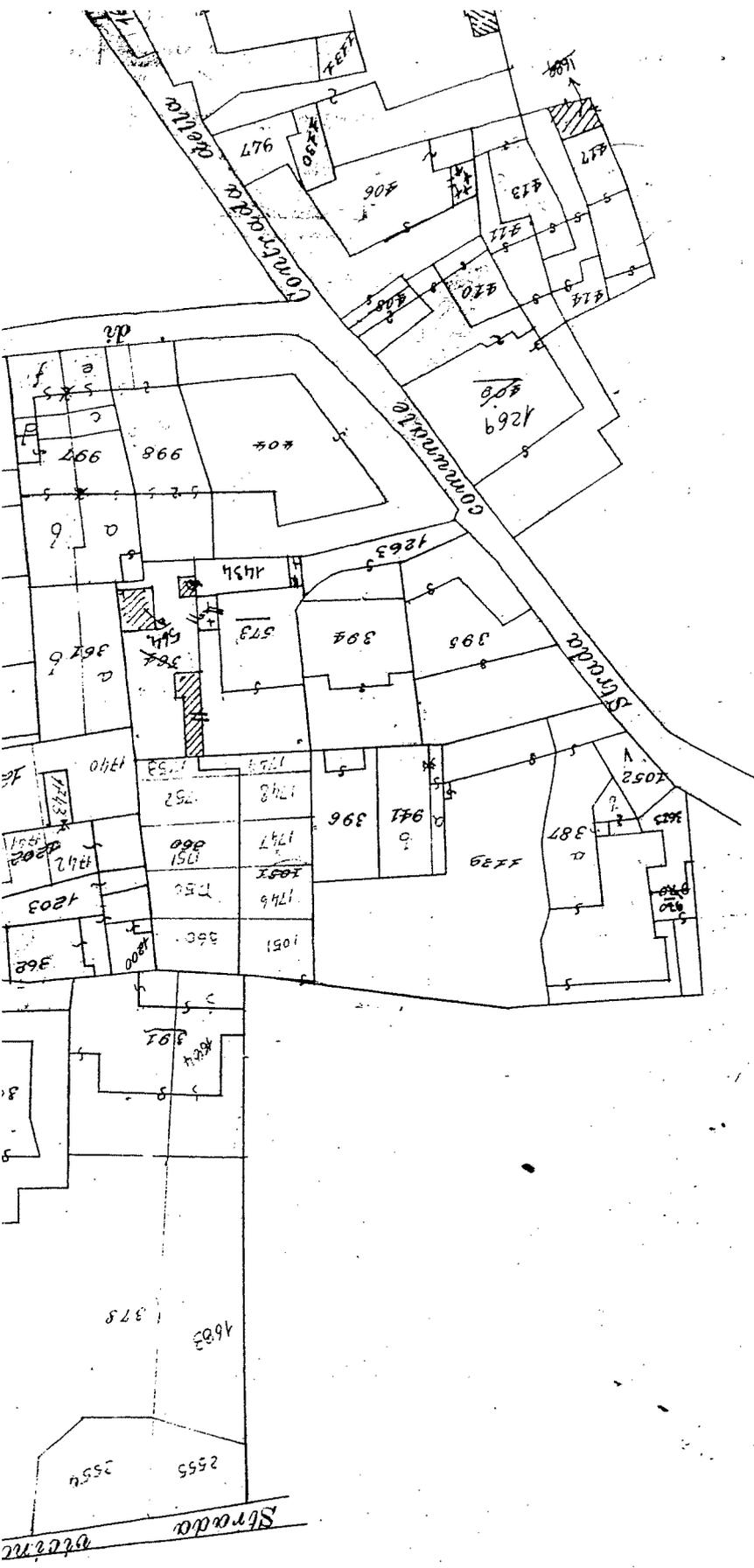
Provincia di Bergamo  
Via Casolini, 7 24030 Terno d'Isola (BG)  
Tel. 035/49.44.003 fax 035/90.44.98  
C.F.82005730161 - P.I.00384900163  
[www.comune.ternodisola.bg.it](http://www.comune.ternodisola.bg.it)

ALLEGATI











# Rappresentazione grafica ai soli fini di individuazione

Scala





# re la posizione delle riprese fotografiche

1 : 250







FOTO 01.JPG



FOTO 02.JPG



FOTO 03.JPG

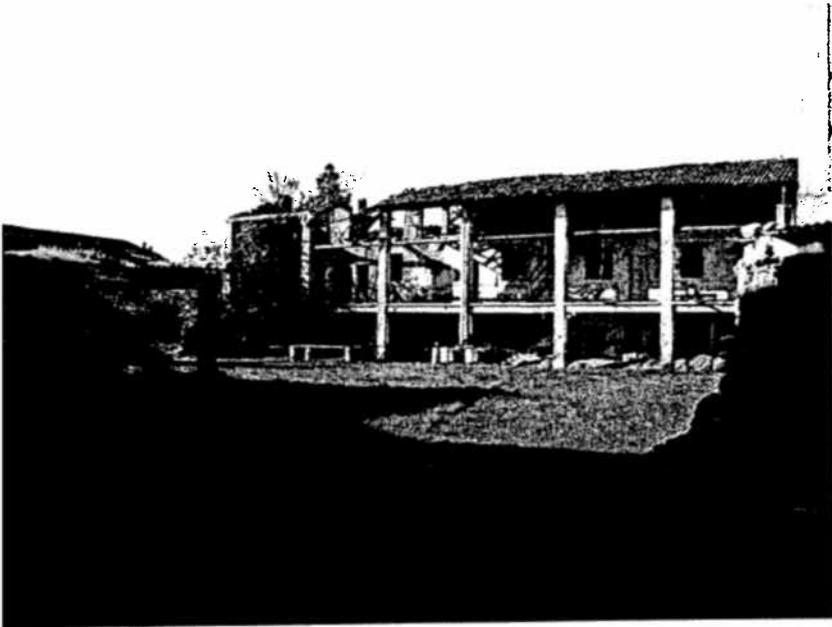


FOTO 04.JPG

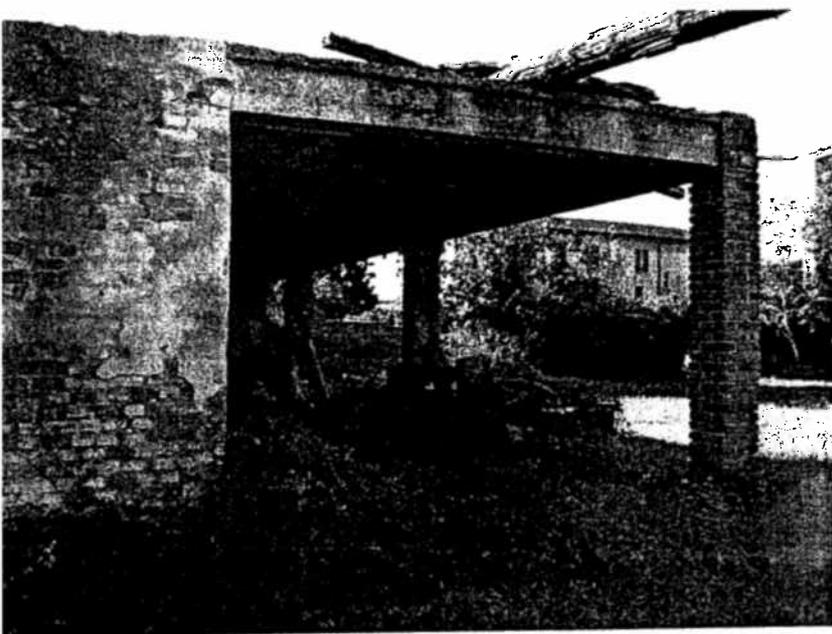


FOTO 05.JPG



FOTO 06.JPG

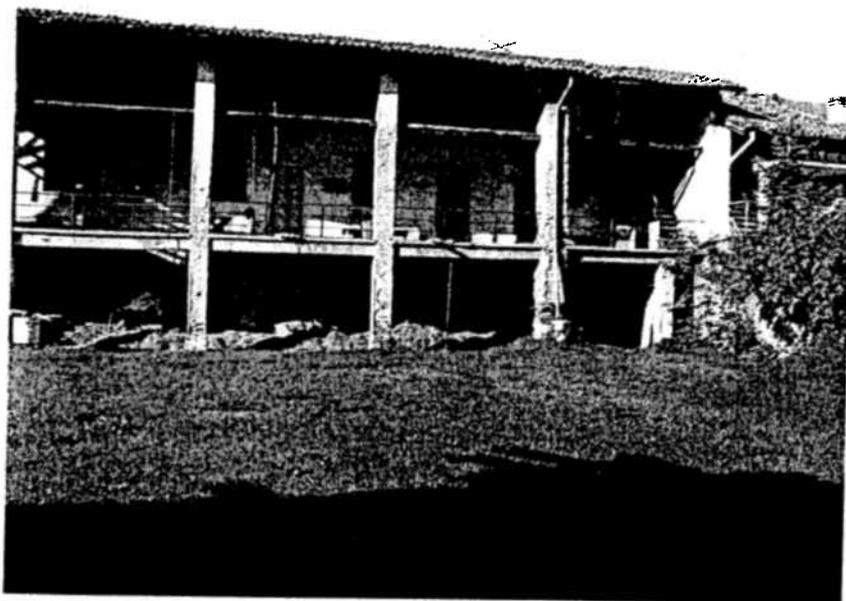


FOTO 07.JPG

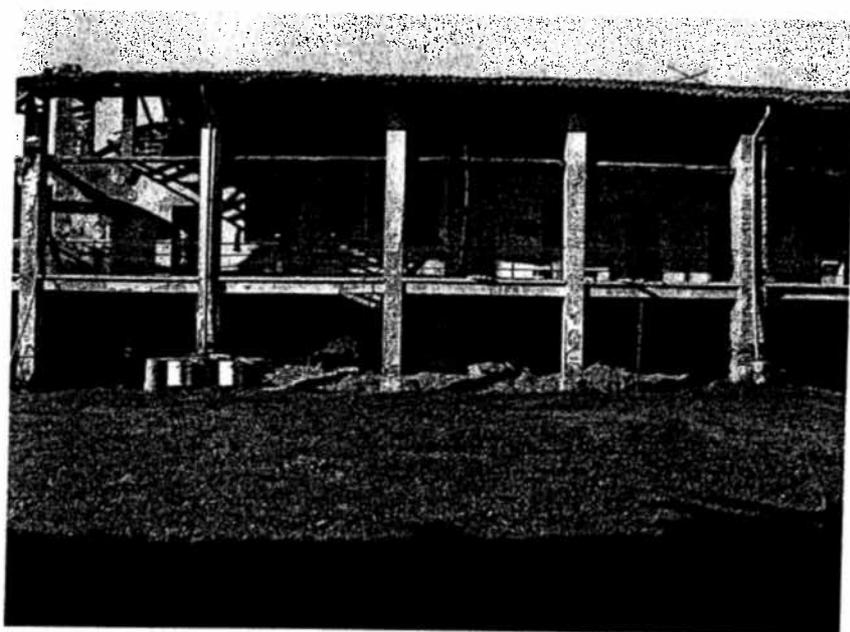


FOTO 08.JPG



FOTO 09.JPG



FOTO 10.JPG



FOTO 11.JPG

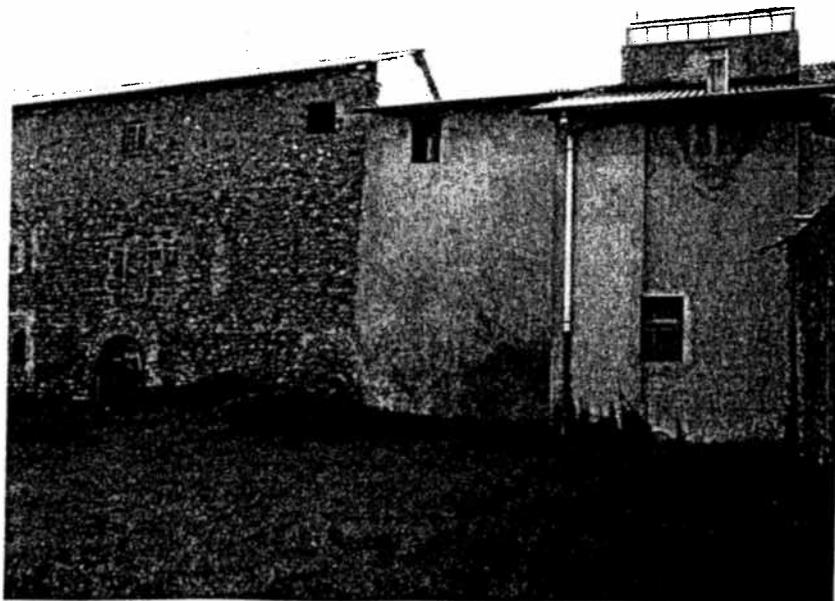


FOTO 12.JPG

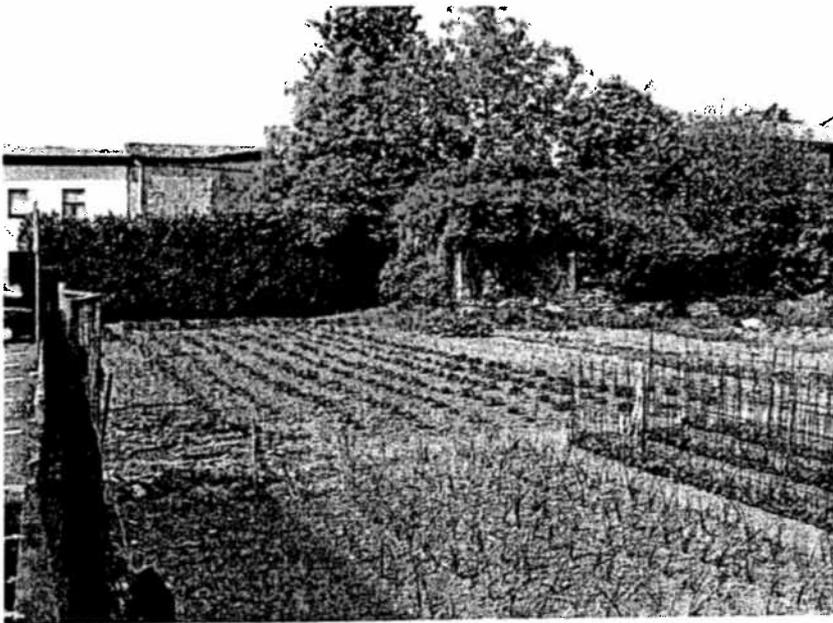


FOTO 13.JPG



FOTO 14.JPG





# COMUNE DI TERNO D'ISOLA

PROVINCIA DI BERGAMO

COPIA

VERBALE N. 26 DEL 20.05.2010

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza di prima convocazione - seduta pubblica

**OGGETTO: APPROVAZIONE ALIENAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE VIA CASTEGNATE**

L'anno duemiladieci il giorno venti del mese di maggio alle ore 20.30 nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

1	CORRADO CENTURELLI	SINDACO	P
2	BUTTI ANTONIO	VICE-SINDACO	P
3	GRITTI ANDREA	CONSIGLIERE	P
4	SALA GIANLUCA	CONSIGLIERE	P
5	CARLI GIANNI ANDREA	CONSIGLIERE	P
6	CAIRONI SERGIO	CONSIGLIERE	P
7	QUADRI ALBERTO	CONSIGLIERE	P
8	LONGHI MARIO	CONSIGLIERE	P
9	CENTURELLI LAURA	CONSIGLIERE	AG
10	VILLA GIAMBATTISTA	CONSIGLIERE	P
11	COLORI ANDREA	CONSIGLIERE	P
12	MAFFEIS PARIDE	CONSIGLIERE	P
13	LONGHI ROSSANO	CONSIGLIERE	AG
14	RICCIOLI FERDINANDO	CONSIGLIERE	P
15	CONSONNI SANTO	CONSIGLIERE	AG
16	FERRARI IVANO	CONSIGLIERE	P
17	FERRATI CARLA	CONSIGLIERE	P
Totale Presenti			14
Totale Assenti			3
Totale Generale			17

Partecipa il Segretario Generale DOTT. SSA MARIA G. FAZIO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. CORRADO CENTURELLI assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Il **Sindaco – Presidente** dà lettura del punto n. 7 all'ordine del giorno: "Approvazione alienazione compendio immobiliare Via Castegnate".

**Relazona** quindi il **Sindaco - Presidente** come riportato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 19 in data odierna.

Dopodiché;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**UDITA** la relazione del Sindaco - Presidente così come riportato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 19 in data odierna.

**UDITI** gli interventi dei Consiglieri Comunali così come riportato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 19 in data odierna.

**VISTO** il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione allegata alla presente, dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio Arch. Alberto Nicolò, in ordine alla regolarità tecnica dell'atto ai sensi dell'articolo 49, 1° comma del D. Lgs. 267/2000.

**DATO ATTO** che non necessita l'acquisizione del parere in ordine alla regolarità contabile di cui all'articolo 49 del T.U.E.L. - D. Lgs 267/2000, non comportando il presente atto impegno di spesa.

**CHIESTA** ed ottenuta la parola il Consigliere Riccioli Ferdinando del Gruppo di Minoranza "Cittadini per Terno": "Dichiarazione di voto: annuncio il voto del mio gruppo contrario". L'intervento del Consigliere risulta riportato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 19 in data odierna.

**CON VOTI** favorevoli n. 12, nessun astenuto, n. 2 contrari (Riccioli Ferdinando, Ferrari Ivano), espresse nelle forme di legge dai n. 14 consiglieri presenti e votanti.

### **DELIBERA**

**DI APPROVARE** la proposta di deliberazione allegata alla presente che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Successivamente,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**RAVVISATA** l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento.

**VISTO** l'art.134, comma 4°, del T.U.E.L. (D. Lgs. 18/8/2000 n. 267).

**CON VOTI** favorevoli n. 13, nessun astenuto, n. 1 contrari (Ferrari Ivano), espresse nelle forme di legge dai n. 14 consiglieri presenti e votanti.

### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile.

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

COPIA

ORGANO: **Consiglio Comunale**  
SERVIZIO: SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO  
UFFICIO: LAVORI PUBBLICI  
PROPONENTE: Paride Maffei  
Proposta N. 103/2010

**OGGETTO: APPROVAZIONE ALIENAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE VIA CASTEGNATE.**

### **PRESO ATTO :**

**CHE** con Deliberazione di Consiglio comunale n. 40 del 22.05.2007, esecutiva ai sensi di legge, si disponeva di procedere all'alienazione del lotto situato tra la Via Castegnate e la Via Trieste (terreno ex O.P.B.) identificato al catasto terreni con allegato A dal foglio 5, parte dei mappali 321 e 322;

**CHE** risulta essere depositata agli atti del Servizio gestione del territorio una perizia di stima di tale compendio che quantificava in € 990.914,60 il valore dello stesso, perizia approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 151/2007;

**CHE** l'Amministrazione comunale non ha più provveduto a dare concreta attuazione alla procedura di alienazione di cui alla delibera sopra indicata, in considerazione della nuova volontà della stessa di avviare, sull'area *de quo*, una nuova progettazione urbanistica;

### **CONSIDERATO :**

**CHE** l'Attuale Amministrazione comunale intende procedere alla alienazione del compendio immobiliare meglio individuato nell'allegata planimetria ( Allegato 1 ).

**CHE** la perizia di stima approvata con la deliberazione sopra indicata, alla luce della crisi economica del settore e più in generale dell'economia italiana , non risulta più idonea e congrua ;

**CHE** per la procedura di alienazione che si intende porre in essere risulta necessario la rivisitazione di detta perizia. .

**CHE** il Responsabile del servizio gestione del territorio provvederà a detta rivisitazione, come risulta dalla relazione allegata alla presente quale parte integrante della stessa ( Allegato 2 ).

**DATO ATTO CHE** nella seduta di Consiglio comunale del 20.05.2010 è prevista l'approvazione di una variazione di bilancio in cui risulta prevista specifica entrata derivante da alienazione di proprietà comunale.

**RAVVISATA** quindi la volontà di procedere all'alienazione di detto compendio immobiliare ;

**VISTO CHE** sulla proposta di alienazione risulta il parere favorevole, espresso in data 19 gennaio 2010, dalla competente Commissione per la gestione del patrimonio dell'estinta Opera Pia Bravi;

**VISTO** il Regolamento per il trasferimento a terzi dei beni immobili del patrimonio disponibile approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26.04.2005;

**VISTO** il D.Lgs n. 267/2000, con specifico riguardo all' art. 42;

### **SI PROPONE**

**DI ALIENARE** il compendio immobiliare situato tra la Via Trieste e la Via Castegnate (terreno ex Opera Pia Bravi) identificato al catasto terreni con allegato A, foglio 5, parte dei mappali 321 e 322 e meglio individuato nell'allegata planimetria ( Allegato 1 ).

**DI DEMANDARE** alla Giunta Comunale ed al Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, ogni ed ulteriore adempimento conseguente

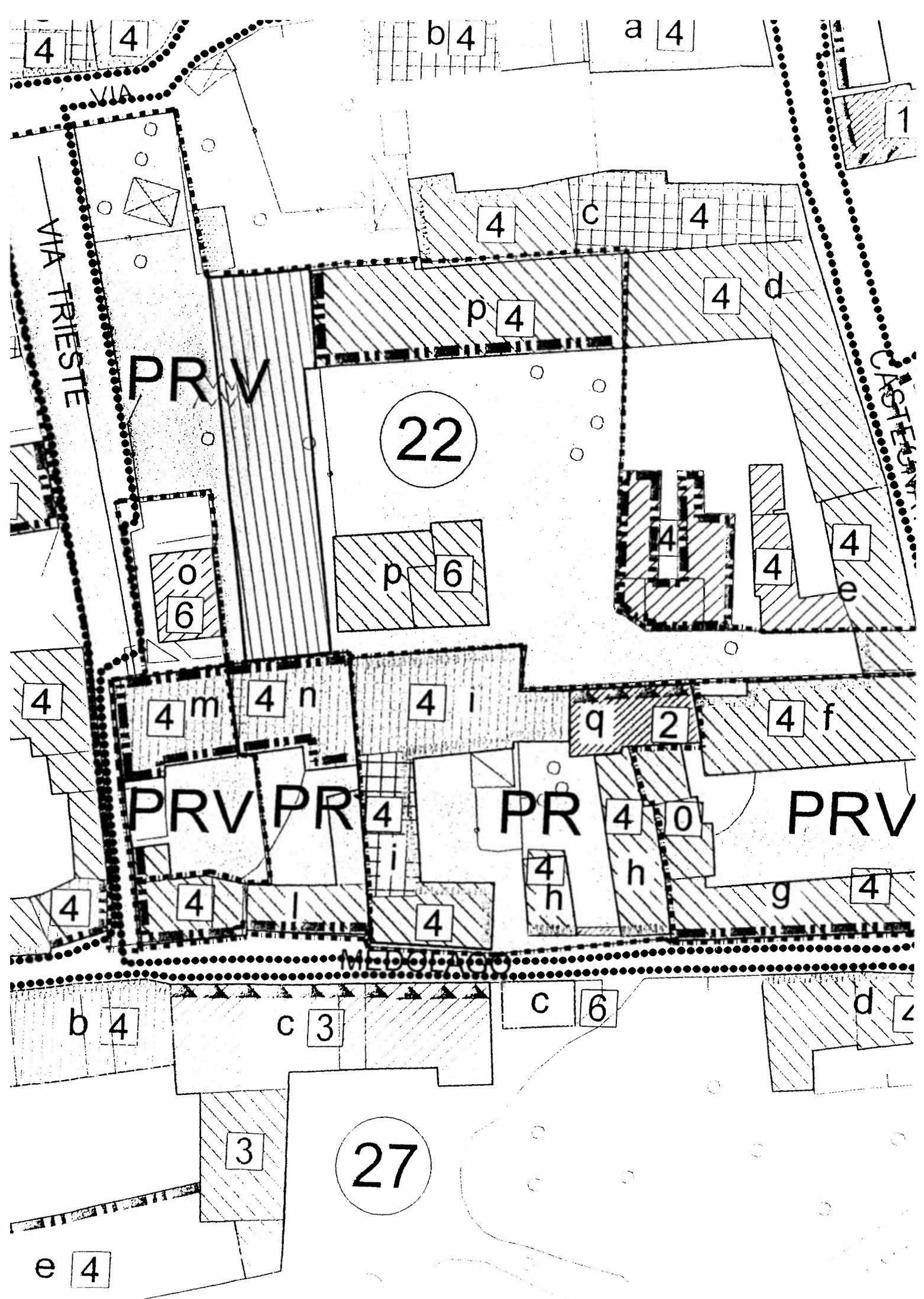
### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il sottoscritto Arch. Alberto Nicolò, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Gestione del territorio esprime sulla presente proposta di deliberazione, in ordine alla sola regolarità tecnica e per quanto di propria competenza, il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 49 – 1° comma del D. Lgs 267/00.

**Terno d'Isola, il 14.05.2010**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO**

**F.to Arch. Alberto Nicolò**





# COMUNE DI TERNO D'ISOLA



Provincia di Bergamo  
Via Casolini, 7 24030 Terno d'Isola (BG)  
Tel. 035/49.44.003 fax 035/90.44.98  
C.F.82005730161 - P.I.00384900163  
[www.comune.ternodisola.bg.it](http://www.comune.ternodisola.bg.it)

**Servizio Gestione del territorio**

Terno d'Isola, 12 Maggio 2010

Spett.le  
Consiglio Comunale  
SEDE

Oggetto: valutazione del compendio immobiliare di proprietà del Comune di Terno d'Isola  
compreso tra la Via Castegnate e la Via Trieste, soggetto a Piano di Recupero.

Con la presente, preso atto della modifica dei valori medi di mercato degli immobili ricompresi nel territorio di Terno d'Isola, si comunica al Responsabile del Servizio Ragioneria che il valore complessivo del compendio immobiliare compreso tra la Via Castegnate e la Via Trieste, oggetto di perizia di stima depositata in data 09.05.2007 ed approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 151 del 22.05.2007, dovrà essere aggiornato in base ad una nuova valutazione che terrà conto dell'andamento del mercato immobiliare.

In particolare si evidenzia che il comparto edilizio soggetto a piano di recupero, che ha una potenzialità edificatoria pari a mc. 5.215,34, ha il vincolo del reperimento e realizzazione degli standard urbanistici di cui alla L.R. 51/75, per strada parcheggi, piazza e vede pubblico.

Si ipotizza, come stima di massima, un valore complessivo per l'alienazione dell'intero comparto di circa € 700.000,00.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Servizio  
Gestione del Territorio  
*Arch. Alberto Nicolò*





Letto, confermato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**  
F.to **AVV. CORRADO CENTURELLI**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to **DOTT. SSA MARIA G. FAZIO**

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio del Comune ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

**Terno d'Isola, il 26.05.2010**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to **DOTT. SSA MARIA G. FAZIO**

---

**ESTREMI DI ESECUTIVITA'**

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. – D. Lgs. 267/2000.

**Terno d'Isola, il**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**DOTT. SSA MARIA G. FAZIO**

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

**Addi , il 26.05.2010**



**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**DOTT. SSA MARIA G. FAZIO**