

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Io, sottoscritto **Ing. I. Roberto Poleni** iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della provincia di Bergamo al n°28B, con studio in Brembate di Sopra in via Don Giuseppe Gotti n° 2, partita iva 03196710168, codice fiscale PLNRRT80H14A794D, in adempimento all'incarico conferitomi con la Determinazione dell'Ufficio Tecnico del comune di Valbrembo n°142 del 06/08/2026 ricevuto da:

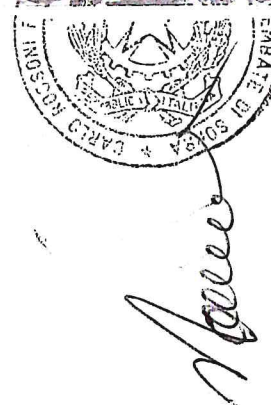
- **COMUNE DI VALBREMBO** con sede in Valbrembo via Roma 65, codice fiscale 00470160169,

in qualità di proprietario del compendio immobiliare situato nel Comune di Valbrembo in via Sombreno 47, procedo qui di seguito a redigere l'aggiornamento di perizia di stima immobiliare, già giurata in data 25 settembre 2025 e che verrà sostituita dalla presente, al fine di accertare il valore di mercato degli immobili sopra richiamati a seguito di intervenute variazioni riguardanti i beni oggetto di stima e dell'andamento del mercato immobiliare a distanza di un anno, basandosi sui relativi indici ISTAT.

Consultazione atti catastali

Da visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Bergamo – territorio Servizi Catastali, risulta che al NCEU gli immobili oggetto della presente perizia sono così contraddistinti:

- Nel comune di Valbrembo, **sezione OS, foglio 3, particella 284, subalterno 708** in quota di proprietà di 500/1000 area urbana categoria F/1 pari a circa 30mq;



- Nel comune di Valbrembo, **sezione OS, foglio 3, particella 535, subalterno 702** in quota di proprietà di 1000/1000, appartamento a piano terra e primo con annesso ripostiglio a piano terra e primo, categoria A/3 classe 1 consistenza 6,5 vani;
- Nel comune di Valbrembo, **sezione OS, foglio 3, particella 535, subalterno 703** in quota di proprietà di 1000/1000, autorimessa a piano terra, categoria C/6 classe 2 consistenza 22 mq;

E che al NCT gli immobili oggetto della presente perizia sono così contraddistinti:

- Nel comune di Valbrembo, **foglio 9, particella 1209** in quota di proprietà di 1000/1000, terreno di superficie pari a circa 1.240mq, seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale 5,12 €, reddito agrario 7,04 €;
- Nel comune di Valbrembo, **foglio 9, particella 1211** in quota di proprietà di 500/1000, area cortilizia della superficie pari a circa 90mq, seminativo arborato di classe 1, reddito dominicale 0,72 €, reddito agrario 0,65 €.

Consultazioni atti di provenienza

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti in proprietà al Comune di Valbrembo mediante successione testamentaria del sig. Gervasoni Giuseppe del 21/04/2024 sede di Bergamo, registrazione volume 88888 n. 256931 registrato in data 16/06/2025 - Trascrizione n. 26418.2/2025 reparto PI di BERGAMO in atti dal 07/07/2025.



Precedentemente alla donazione, i suddetti immobili sono pervenuti al sig. Gervasoni Giuseppe mediante atto di donazione di quota paterna nel 1977, atto di successione di quota materna nel 1997 e atto di divisione nel 2003.

Nell'atto di divisione del 2003, dove il sig. Gervasoni Giuseppe e Gervasoni Giovanni si dividono e assegnano reciprocamente i beni in comunione derivanti dalla donazione del padre e successione della madre, non è indicata in maniera esplicita la costituzione della servitù di passo carrale e pedonale gravante sull'area cortilizia di proprietà Gervasoni Giovanni e a favore di Gervasoni Giuseppe. Quest'area è individuata catastalmente alla sezione OS foglio 3 mappale 284 subalterno 719, confinante ad est su via Sombreno, dove è collocato l'accesso carrale e pedonale per entrambe le proprietà.

Tuttavia nella sezione dei "patti speciali" alla lettera l) si riporta ".....*Gli stessi signori Gervasoni Giuseppe e Gervasoni Giovanni si danno, altresì, reciproca autorizzazione a realizzare in prossimità dell'ingresso pedonale e carrale prospiciente via Sombreno in Valbrembo (BG), che consente l'accesso anche alle proprietà esclusive delle parti del presente accordo, le infrastrutture atte a contenere gli impianti tecnologici di servizio agli immobili di proprietà esclusiva delle stesse parti (in via esemplificativa: campanello, videocitofoni, citofoni, contatori acqua, luce e gas, ecc.*", formulazione che lascia oggettivamente pochi dubbi sul fatto che anche l'accesso alle proprietà esclusive di Gervasoni Giuseppe avvenga dagli ingressi carrale e pedonale insistenti sul mappale 284 subalterno 719 e prospicienti su via Sombreno, di proprietà di Gervasoni Giovanni.



Analisi situazione urbanistica

Alla data odierna è vigente il Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°58 del 21/12/2016 poi parzialmente modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 24/07/2017.

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima, come da estratto di PGT vigente allegato, ricade nei seguenti azzonamenti:

- Art. 12 – Ambiti Residenziali da Riqualificare (mappali 284-535-1211 per intero e mappale 1209 in parte)
- Art. 18 – Ambiti ad Indirizzo Agricolo (mappale 1209 in parte)

La zona è altresì ricompresa nella perimetrazione del Parco dei Colli di Bergamo, e ad oggi il compendio immobiliare oggetto della presente stima, come da estratto di Piano Territoriale di Coordinamento vigente allegato, ricade nei seguenti azzonamenti:

- Art. 16 – ICP zone di iniziativa comunale orientata – nuclei abitati (mappali 284-1211 per intero e mappale 535 in parte)
- Art. 15 – C zone agricole di protezione (mappale 535 in parte e mappale 1209 per intero)

Sono presenti sul compendio immobiliare oggetto di perizia il vincolo di natura ambientale e parzialmente il vincolo relativo alla fascia di rispetto degli elettrodotti; non sono invece presenti amministrativi di natura idraulica e idrogeologica.

I due strumenti di pianificazione urbanistica del territorio sopra richiamati non sono perfettamente sovrapponibili, in quanto a livello di PGT del comune di



Unità immobiliare sita in Valbrembo, sezione OS, foglio 3, particella 535,
subalterno 702

Trattasi di appartamento di civile abitazione, disposto su due livelli fuori terra collegati da scala interna.

All'unità immobiliare abitativa si affianca a piano terra un'autorimessa come unica pertinenza, alla quale è collegata direttamente, che assieme costituiscono l'intero edificio.

Per la parte abitativa, al piano terra l'appartamento si compone da un soggiorno

una bussola d'ingresso, collegato mediante varco alla cucina e un locale di servizio; mediante scala interna che parte dalla cucina si raggiunge il piano primo dove sono presenti due camere da letto e un bagno, oltre a un ampio ripostiglio accessibile mediante scala dal locale ripostiglio posto a piano terra.

Al piano primo è presente lungo tutto il fronte a est un balcone.

Piano terra: superficie commerciale 53,30 mq.

Piano primo: superficie commerciale 56,07 mq di cui 2,77 mq superficie dei balconi ragguagliata con coefficiente 0,25.

Risulta che la superficie commerciale complessiva della porzione abitativa dell'unità immobiliare di cui al subalterno 702 è pari a 109,37 mq e considerando un valore di mercato intorno ai 930,00 €/mq (valore dedotto da analisi di annunci di vendita della zona per immobili simili e da valori mediati dell'agenzia delle entrate, poi relazionato al discreto stato di manutenzione dell'immobile), ne risulta un **valore commerciale parziale di 101.714,10 €.**



Valbrembo la linea di demarcazione tra l'area edificabile e l'area agricola comprende in parte anche il mappale 1209, risultando quindi più ad ovest rispetto alla linea di demarcazione della zona agricola di protezione prevista dal PTC del Parco dei Colli di Bergamo, che esclude dalla zona ICP la totalità del mappale 1209 e parte del mappale 535.

Essendo vincolante la previsione più restrittiva dei due strumenti urbanistici, di fatto non è presente volumetria potenzialmente edificabile in autonomia dal corpo di fabbrica principale.

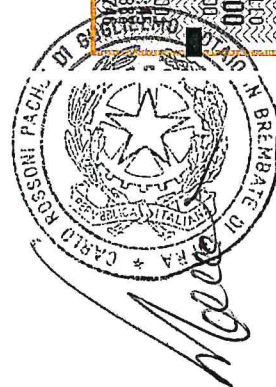
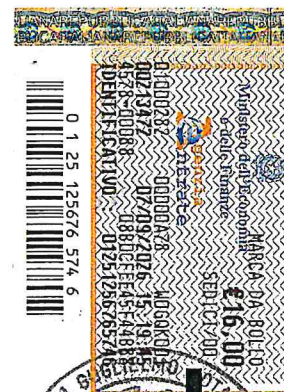
Per quanto riguarda l'edificio insistente sul mappale 535, edificato in epoca remota e originariamente a destinazione agricola, è stato possibile prendere visione delle pratiche edilizie che negli anni ne hanno legittimato la trasformazione in residenziale e la ristrutturazione. Dal punto di vista urbanistico la legittimazione finale dello stato di fatto avviene con SCIA edilizia in sanatoria n.5 del 27/01/2026 protocollo n°609.

Infrastrutture

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è collocato in area interamente pianeggiante e fa parte di un insediamento sparso, al limite della zona agricola presente sul territorio di Valbrembo nella sua compagine ad est.

La zona è dotata delle opere di urbanizzazione primaria con tutti i sottoservizi di base che sono presenti lungo via Sombreno; tuttavia l'edificio che sorge sul mappale 535 attualmente è dotato di scarico reflui domestici per subirrigazione e non è allacciato al collettore comunale.

Il comune di Valbrembo è dotato di tutte le urbanizzazioni secondarie importanti



per la collettività, tra cui le scuole primarie e dell'infanzia, un moderno centro sportivo, una palestra consortile, una grande biblioteca, piste ciclabili, parchi pubblici e parcheggi diffusi specialmente nella parte di territorio ad ovest, ma non eccessivamente distanti dal sito oggetto di stima.

Il compendio immobiliare è facilmente raggiungibile grazie alle vie di comunicazione esistenti, tra cui l'importante arteria costituita dalla S.S. 470dir recentemente implementata e migliorata; la zona ha una particolare e importante valenza sotto il profilo paesistico-ambientale, con presenza di piste ciclabili, percorsi naturalistici e edifici di rilevanza simbolica per la collettività nelle immediate vicinanze.

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata adottata la stima comparativa partendo da valutazioni di mercato d'immobili limitrofi e di simili caratteristiche estrinseche, applicando i dovuti coefficienti determinati dal contesto specifico.

Calcolo del più probabile valore di mercato

Il sottoscritto Ing. I. Roberto Poleni, esperite le dovute ricerche e valutazioni, può riassumere le operazioni peritali effettuate come segue:

Unità immobiliare sita in Valbrembo, sezione OS, foglio 3, particella 284, subalterno 708

Trattasi di area urbana di circa 30mq, inserita in un contesto cortilizio, in comproprietà con il sig. Gervasoni Giovanni, che di fatto risulta area di manovra. Non viene attribuito **nessun valore commerciale**.



Unità immobiliare sita in Valbrembo, sezione OS, foglio 3, particella 535,
subalterno 702

Trattasi di appartamento di civile abitazione, disposto su due livelli fuori terra collegati da scala interna.

All'unità immobiliare abitativa si affianca a piano terra un'autorimessa come unica pertinenza, alla quale è collegata direttamente, che assieme costituiscono l'intero edificio.

Per la parte abitativa, al piano terra l'appartamento si compone da un soggiorno con una bussola d'ingresso, collegato mediante varco alla cucina e un locale di servizio; mediante scala interna che parte dalla cucina si raggiunge il piano primo dove sono presenti due camere da letto e un bagno, oltre a un ampio ripostiglio accessibile mediante scala dal locale ripostiglio posto a piano terra.

Al piano primo è presente lungo tutto il fronte a est un balcone.

Piano terra: superficie commerciale 53,30 mq.

Piano primo: superficie commerciale 56,07 mq di cui 2,77 mq superficie dei balconi ragguagliata con coefficiente 0,25.

Risulta che la superficie commerciale complessiva della porzione abitativa dell'unità immobiliare di cui al subalterno 702 è pari a 109,37 mq e considerando un valore di mercato intorno ai 930,00 €/mq (valore dedotto da analisi di annunci di vendita della zona per immobili simili e da valori mediati dell'agenzia delle entrate, poi relazionato al discreto stato di manutenzione dell'immobile), ne risulta un **valore commerciale parziale di 101.714,10 €.**



Per la parte non abitativa, è presente un ripostiglio a piano terra, ex-stalla, accessibile da portone carrale direttamente da area pertinenziale a cielo libero; il vano in esame è in continuità all'autorimessa.

Piano terra ripostiglio: superficie commerciale 30,35 mq.

Piano terra area di pertinenza esclusiva esterna: superficie commerciale 15,00 mq. ragguagliata con coefficiente 0,05.

A piano primo è presente un ripostiglio, ex-fienile, con altezze interne importanti in quanto il tetto è a vista, costituito da due ambienti comunicanti, accessibile con scala a pioli dall'interno e attraverso le grandi aperture dall'esterno; è presente un aggetto in facciata accessibile da una delle aperture, ma non avendo né parapetti né finiture quest'ultimo non viene considerato nella determinazione del valore commerciale.

Piano primo ripostiglio: superficie commerciale 56,86 mq.

Risulta che la superficie commerciale della porzione non abitativa dell'unità immobiliare di cui al subalterno 702, è pari a 102,21 mq e considerando un valore di mercato intorno ai 350,00 €/mq, ne risulta un **valore commerciale parziale di 35.773,50 €.**

Unità immobiliare sita in Valbrembo, sezione OS, foglio 3, particella 535, subalterno 703

Trattasi di autorimessa di pertinenza all'abitazione, posta a piano terra e accessibile da area cortilizia a cielo libero.



Le dimensioni del vano, seppur ragguardevoli, non consentono il parchemento di due autovetture nonostante i circa 22mq, pertanto il valore sarà calibrato sulla capacità effettiva di posti auto.

Il via forfettaria viene stabilito un **valore commerciale di 14.000,00 €**.

Terreno sito in Valbrembo, foglio 9, particella 1209

Trattasi di terreno a destinazione agricola di superficie pari a 1.240 mq, in continuità al mappale 535, che di fatto diventa un'estensione dell'area a giardino di pertinenza del fabbricato; il mappale 1209 potenzialmente ha anche accesso autonomo rispetto al fabbricato insistente sul mappale 535 grazie alla strada comunale denominata "*dell'Arca Vuota*" che sfocia direttamente su via Sombreno attraverso il mappale 1500 di proprietà comunale.

Per analogia di situazioni di mercato similari nel contesto di zona, assumendo un valore base fondiario al metro quadrato pari a 15,00 €/mq, ne risulta un **valore commerciale di 18.600,00 €**.

Terreno sito in Valbrembo, foglio 9, particella 1211.

Trattasi di area urbana di circa 90mq, inserita in un contesto cortilizio, in comproprietà con il sig. Gervasoni Giovanni, che di fatto risulta area di manovra. Non viene attribuito **nessun valore commerciale**.

Conclusioni

Il sottoscritto Ing. I. Roberto Poleni a seguito delle operazioni peritali svolte, consapevole che in caso di dichiarazione mendace sarà punito ai sensi del Codice Penale secondo quanto prescritto all'art. 76 del DPR 445/2000, **dichiara**



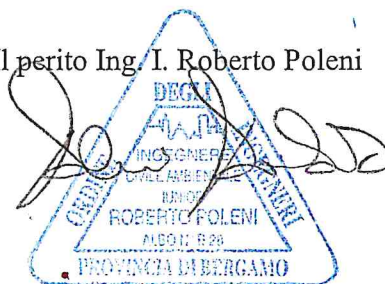
che il valore complessivo degli immobili sopra richiamati è pari a 170.087,60
€ (centosettantamilaottantasette/60)

Allegati:

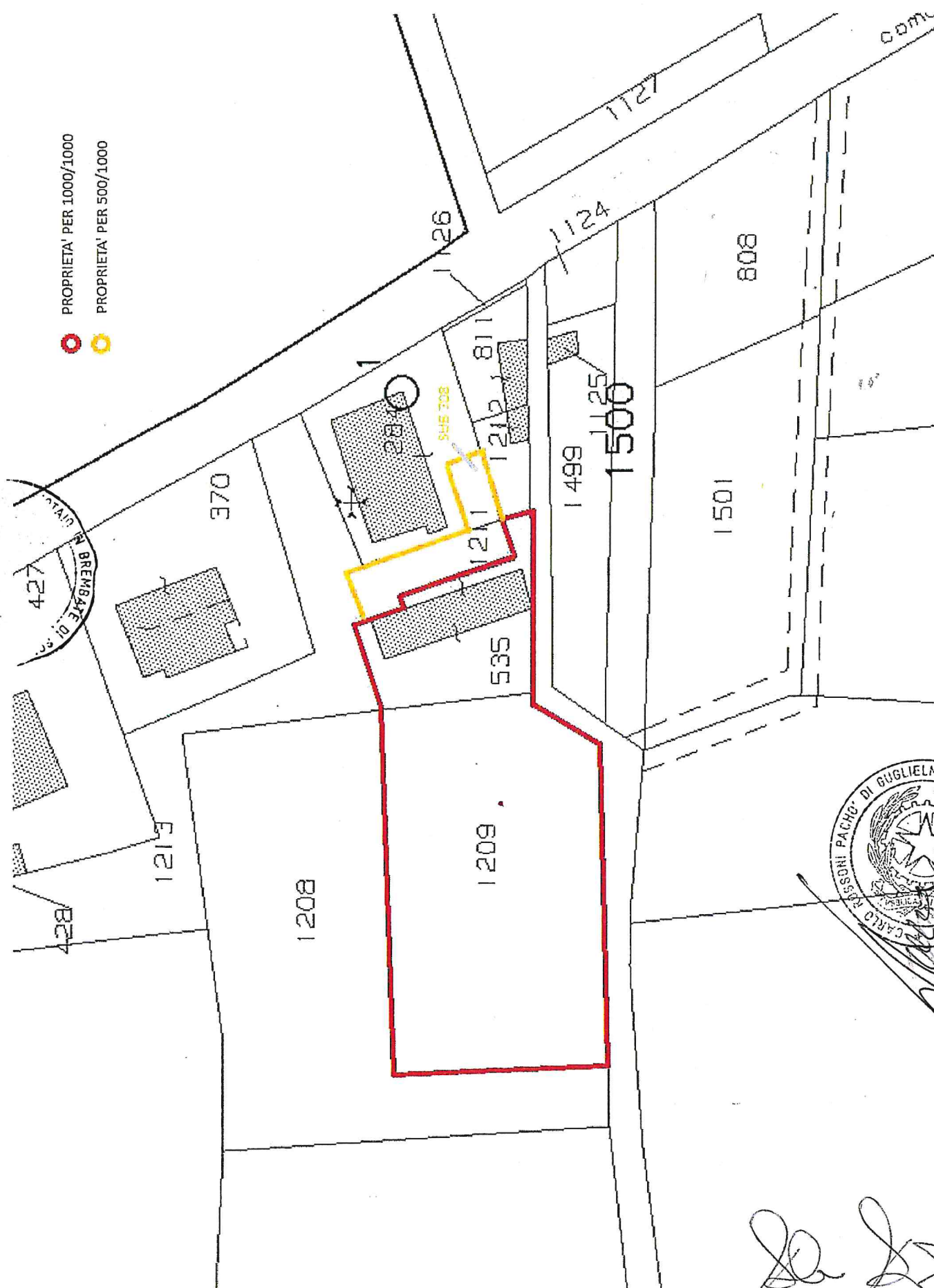
1. Estratto mappa catastale dei terreni in Valbrembo di cui al foglio 9, mappale 284, 535, 1209, 1211;
2. Visure catastali relative al compendio immobiliare oggetto di stima;
3. Schede catastali relative al compendio immobiliare oggetto di stima;
4. Estratti del PGT vigente – Piano delle Regole, tavola Disciplina di Governo del Territorio;
5. Estratti del PTC vigente – Tavola 2 nord zonizzazione, organizzazione della fruizione e componenti di specifica disciplina;
6. Rappresentazione fotografica del compendio immobiliare;

Brembate di Sopra, li 07.09.2026

Il perito Ing. I. Roberto Poleni

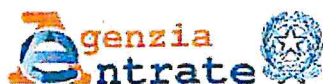


- PROPRIETA' PER 1000/1000
- PROPRIETA' PER 500/1000



20 25





Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/09/2026
Ora: 08:42:26
Numero Pratica: T45447/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2026

Dati identificativi: Comune di VALBREMBO (L545) (BG)
Sez. Urb. OS Foglio 3 Particella 284 Subalterno
708

Classamento:

Categoria F/1^a, Consistenza 30 m²

Indirizzo: VIA SOMBRENO n. 47 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2013 Pratica n. BG0206676 in atti dal 15/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56959.1/2013)

> **Dati identificativi**

Comune di VALBREMBO (L545) (BG)
Sez. Urb. OS Foglio 3 Particella 284 Subalterno
708

VARIAZIONE del 18/03/2003 Pratica n. 78488 in atti dal 18/03/2003 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3869.1/2003)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di VALBREMBO (L545A) (BG)
Foglio 9 Particella 284

> **Indirizzo**

VIA SOMBRENO n. 47 Piano T

VARIAZIONE del 18/03/2003 Pratica n. 78488 in atti dal 18/03/2003 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3869.1/2003)



> **Dati di classamento**

Categoria F/1^a), Consistenza 30 m²

VARIAZIONE del 18/03/2003 Pratica n. 78488 in atti
dal 18/03/2003 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
3869.1/2003)

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/11/2013
Pratica n. BG0206676 in atti dal 15/11/2013
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56959.1/2013)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> **1. GERVASONI Giovanni**
(CF GRVGNN48M24Z110Y)
nato in FRANCIA (EE) il 24/08/1948
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

1. VARIAZIONE del 18/03/2003 Pratica n. 78488 in atti
dal 18/03/2003 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
3869.1/2003)

> **2. COMUNE DI VALBREMBO**
(CF 00470160169)
sede in VALBREMBO (BG)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di GERVASONI
GIUSEPPE del 21/04/2024 Sede BERGAMO (BG)
Registrazione Volume 88888 n. 256931 registrato in
data 16/06/2025 - Trascrizione n. 26418.2/2025
Reperto PI di BERGAMO in atti dal 07/07/2025



Visura telematica

Legenda

a) F/1: Area urbana

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2026

Dati identificativi: Comune di VALBREMBO (L545) (BG)

Sez. Urb. OS Foglio 3 Particella 535 Subalterno
702

Classamento:

Rendita: Euro 402,84

Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: VIA SOMBRENO n. 47 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 141 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 136 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 01/03/2026 Pratica n. BG0059787 in atti dal 02/03/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.900460.01/03/2026 DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59787.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di VALBREMBO (L545) (BG)

Sez. Urb. OS Foglio 3 Particella 535 Subalterno
702

VARIAZIONE del 01/03/2026 Pratica n. BG0059787 in
atti dal 02/03/2026 DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE
PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. 59787.1/2026)

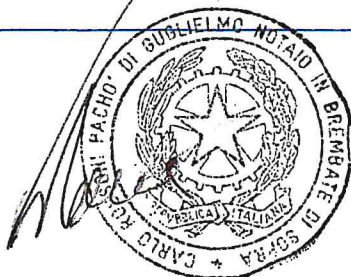
Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VALBREMBO (L545A) (BG)
Foglio 9 Particella 535

> **Indirizzo**

VIA SOMBRENO n. 47 Piano T-1

VARIAZIONE del 01/03/2026 Pratica n. BG0059787 in
atti dal 02/03/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.900460.01/03/2026 DIVISIONE-
FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
59787.1/2026)



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/09/2026
Ora: 08:46:13
Numero Pratica: T46573/2026
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 402,84
Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE del 01/03/2026 Pratica n. BG0059787 in atti dal 02/03/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.900460.01/03/2026 DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59787.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 141 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 136 m²

VARIAZIONE del 01/03/2026 Pratica n. BG0059787 in atti dal 02/03/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.900460.01/03/2026 DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59787.1/2026)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/03/2026, prot. n. BG0059787

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI VALBREMBO**
(CF 00470160169)
sede in VALBREMBO (BG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di GERVASONI GIUSEPPE del 21/04/2024 Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 88888 n. 256931 registrato in data 16/06/2025 - Trascrizione n. 26418.1/2025 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 07/07/2025

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

VALBREMBO (L545) (BG)
Sez. Urb. OS Foglio 3 Particella 535 Subalterno 1

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) 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

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2026

Dati identificativi: Comune di VALBREMBO (L545) (BG)

Sez. Urb. OS Foglio 3 Particella 535 Subalterno
703

Classamento:

Rendita: Euro 38,63

Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 22 m²

Indirizzo: VIA SOMBRENO n. 47 Piano T

Dati di superficie: Totale: 25 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 01/03/2026 Pratica n. BG0059787 in atti dal 02/03/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.900460.01/03/2026 DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59787.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di VALBREMBO (L545) (BG)

Sez. Urb. OS Foglio 3 Particella 535 Subalterno
703

VARIAZIONE del 01/03/2026 Pratica n. BG0059787 in atti dal 02/03/2026 DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59787.1/2026)

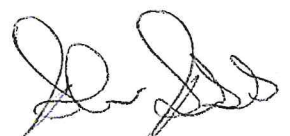
Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VALBREMBO (L545A) (BG)
Foglio 9 Particella 535

> **Indirizzo**

VIA SOMBRENO n. 47 Piano T

VARIAZIONE del 01/03/2026 Pratica n. BG0059787 in atti dal 02/03/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.900460.01/03/2026 DIVISIONE-FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59787.1/2026)



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 38,63
Categoria C/6^a, Classe 2, Consistenza 22 m²

VARIAZIONE del 01/03/2026 Pratica n. BG0059787 in atti dal 02/03/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.900460.01/03/2026 DIVISIONE FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59787.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 25 m²

VARIAZIONE del 01/03/2026 Pratica n. BG0059787 in atti dal 02/03/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.900460.01/03/2026 DIVISIONE FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59787.1/2026)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/03/2026, prot. n. BG0059787

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI VALBREMBO**
(CF 00470160169)

sede in VALBREMBO (BG)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di GERVASONI GIUSEPPE del 21/04/2024 Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 88888 n. 256931 registrato in data 16/06/2025 - Trascrizione n. 26418.1/2025 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 07/07/2025

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

VALBREMBO (L545) (BG)
Sez. Urb. OS Foglio 3 Particella 535 Subalterno 1

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2026

Dati identificativi: Comune di VALBREMBO (L545A) (BG) Sezione OSSANESGA
Foglio 9 Particella 1209

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 5,12

agrario Euro 7,04

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 1.240 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 06/03/2003 Pratica n. 35376 in atti dal 06/03/2003 (n. 35374.1/2003)

> **Dati identificativi**

Comune di VALBREMBO (L545A) (BG)
Sezione OSSANESGA
Foglio 9 Particella 1209

FRAZIONAMENTO del 06/03/2003 Pratica n. 35376 in
atti dal 06/03/2003 (n. 35374.1/2003)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 5,12

agrario Euro 7,04

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 1.240 m²

FRAZIONAMENTO del 06/03/2003 Pratica n. 35376 in
atti dal 06/03/2003 (n. 35374.1/2003)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI VALBREMBO**
(CF 00470160169)

sede in VALBREMBO (BG)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto)

1. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di GERVASONI
GIUSEPPE del 21/04/2024 Sede BERGAMO (BG)
Registrazione Volume 88888 n. 256931 registrato in
data 16/06/2025 - Trascrizione n. 26418.1/2025
Reperto PI di BERGAMO in atti dal 07/07/2025



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/09/2026
Ora: 08:49:31
Numero Pratica: T47638/2026
Pag: 2 - Fine

Visura telematica



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/09/2026

Dati identificativi: Comune di VALBREMBO (L545A) (BG) Sezione OSSANESGA
Foglio 9 Particella 1211

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,72
agrario Euro 0,65
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 90 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 06/03/2003 Pratica n. 35376 in atti dal 06/03/2003 (n. 35374.1/2003)

> **Dati identificativi**

Comune di VALBREMBO (L545A) (BG)
Sezione OSSANESGA
Foglio 9 Particella 1211

FRAZIONAMENTO del 06/03/2003 Pratica n. 35376 in
atti dal 06/03/2003 (n. 35374.1/2003)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,72
agrario Euro 0,65
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 90 m²

FRAZIONAMENTO del 06/03/2003 Pratica n. 35376 in
atti dal 06/03/2003 (n. 35374.1/2003)



Handwritten signature.

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/09/2026
Ora: 08:50:24
Numero Pratica: T47904/2026
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

- > 1. GERVASONI Giovanni
(CF GRVGNN48M24Z110Y)
nato in FRANCIA (EE) il 24/08/1948
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- > 2. COMUNE DI VALBREMBO
(CF 00470160169)
sede in VALBREMBO (BG)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

1. FRAZIONAMENTO del 06/03/2003 Pratica n. 35376
in atti dal 06/03/2003 (n. 35374.1/2003)

2. SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di GERVASONI
GIUSEPPE del 21/04/2024 Sede BERGAMO (BG)
Registrazione Volume 88888 n. 256931 registrato in
data 16/06/2025 - Trascrizione n. 26418,2/2025
Reparto PI di BERGAMO in atti dal 07/07/2025

Visura telematica



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0059787 del 01/03/2026

Comune di Valbrembo

Via Sombreno

civ. 47

Identificativi Catastali:

Sezione: OS

Foglio: 3

Particella: 535

Subalterno: 702

Compilata da:

Balduzzi Alessandro

Iscritto all'albo:

Geometri

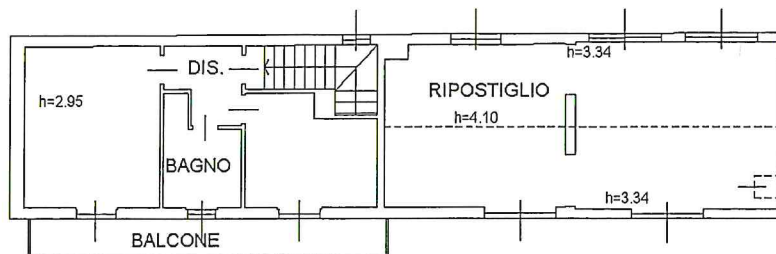
Prov. Bergamo

N. 2082

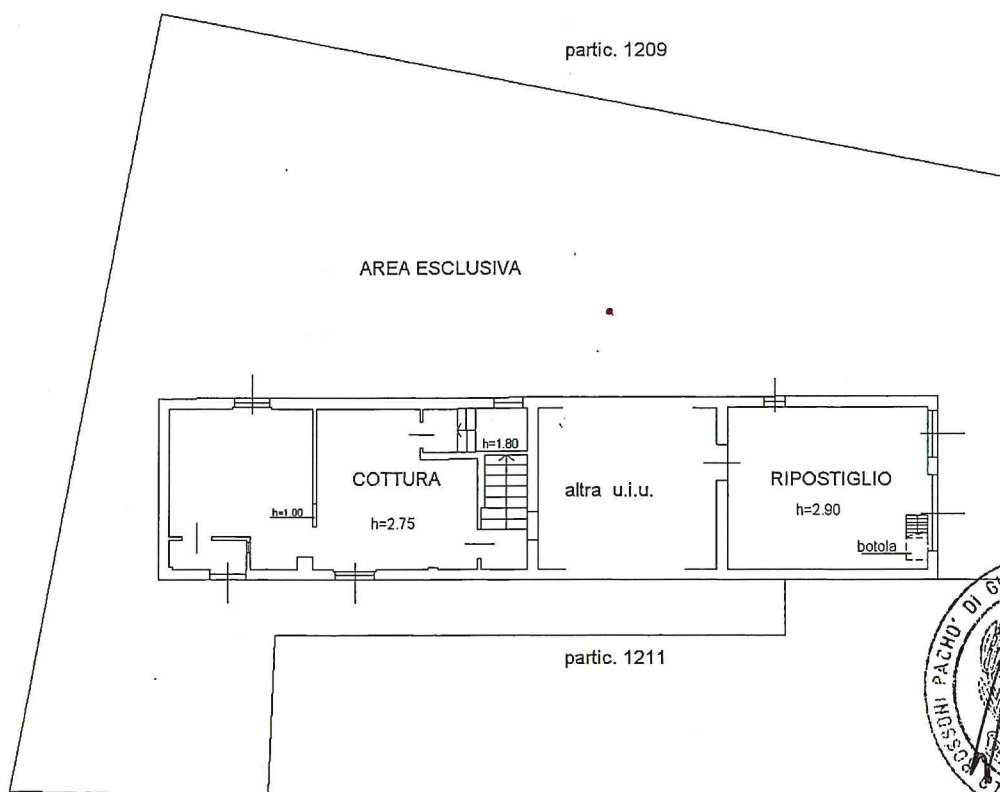
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 07/09/2026 - n. T6480 - Richiedente: PLNRRT80H14A794D

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

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0059787 del 01/03/2026

Comune di Valbrembo

Via Sombreno

civ. 47

Identificativi Catastali:

Sezione: OS

Foglio: 3

Particella: 535

Subalterno: 703

Compilata da:

Balduzzi Alessandro

Iscritto all'albo:

Geometri

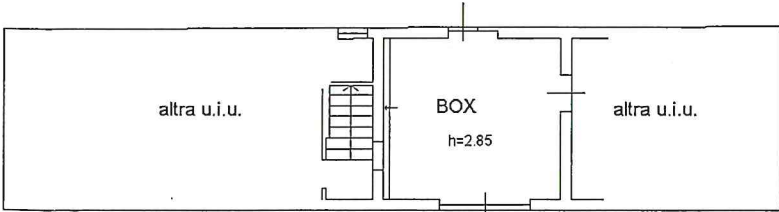
Prov. Bergamo

N. 2082

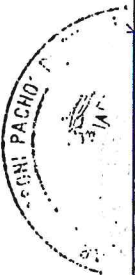
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2026 - Comune di VALBREMBO(L545) - < Sez. urbana OS - Foglio 3 - Particella 535 - Subalterno 703 >
VIA SOMBRENO n. 47 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 07/09/2026 - n. T6481 - Richiedente: PLNRRT80H14A794D

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

Compilato da:
Gambirasio Enrico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 2267

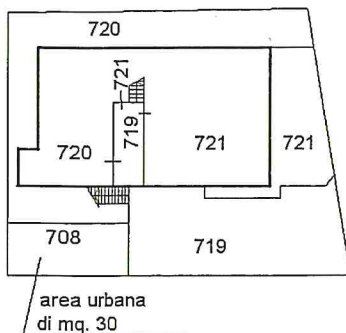
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Comune di Valbrembo
Sezione: OS Foglio: 3 Particella: 284

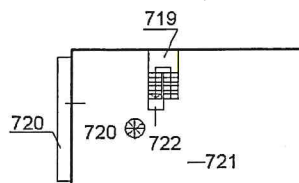
Protocollo n. BG0018142 del 22/01/2007
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

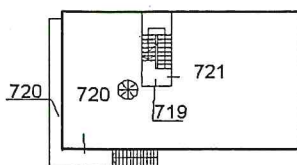
Scala 1 : 500



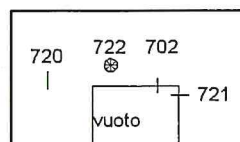
PIANO TERRA



PAINO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERZO



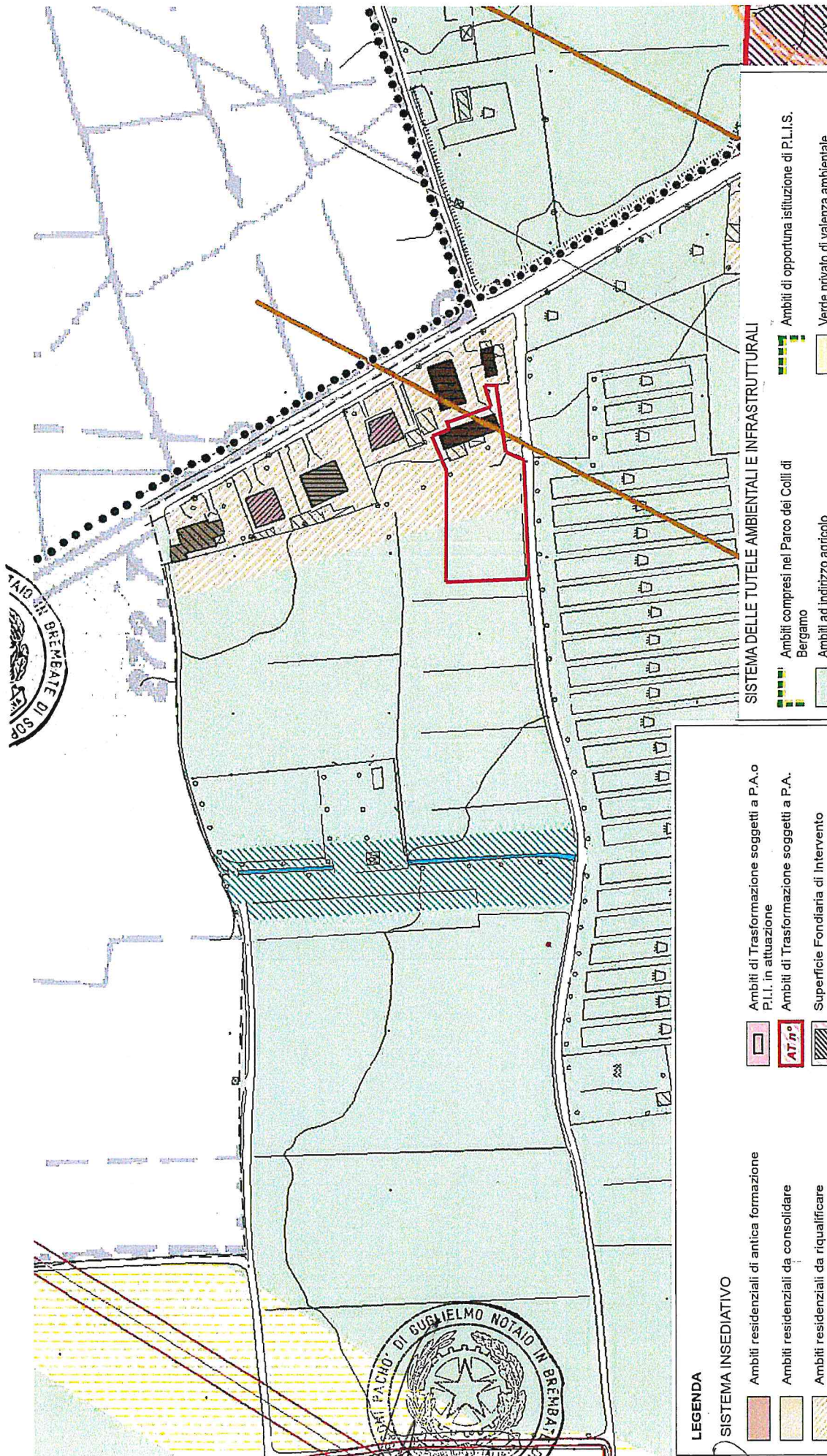
Data: 07/09/2026 - n. T50567 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VALBREMBO	OS	3	284		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
701						SOPPRESSO
702	via sombreno	47	3			SOLAIO
703						SOPPRESSO
704						SOPPRESSO
705						SOPPRESSO
706						SOPPRESSO
707						SOPPRESSO
708	via sombreno	47	T			AREA URBANA DI MQ. 30
709						SOPPRESSO
710						SOPPRESSO
711						SOPPRESSO
712						SOPPRESSO
713						SOPPRESSO
714						SOPPRESSO
715						SOPPRESSO
716						SOPPRESSO
717						SOPPRESSO
718						SOPPRESSO
719	via sombreno	47	T-1 - 2			B.C.N.C. - CORTE, SCALA
720	via sombreno	47	T-1 - 2-3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
721	via sombreno	47	T-1 - 2-3			ABITAZIONE
722	via sombreno	47	2-3			ABITAZIONE



LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO

- Ambiti residenziali di antica formazione
- Ambiti residenziali da consolidare
- Ambiti residenziali da riqualificare
- Ambiti residenziali da riqualificare (art. 12.7)
- Ambiti da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo
- Ambiti da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo (art. 13.3)
- Fabbricati residenziali in contesto agricolo
- Fabbricati produttivi in contesto agricolo

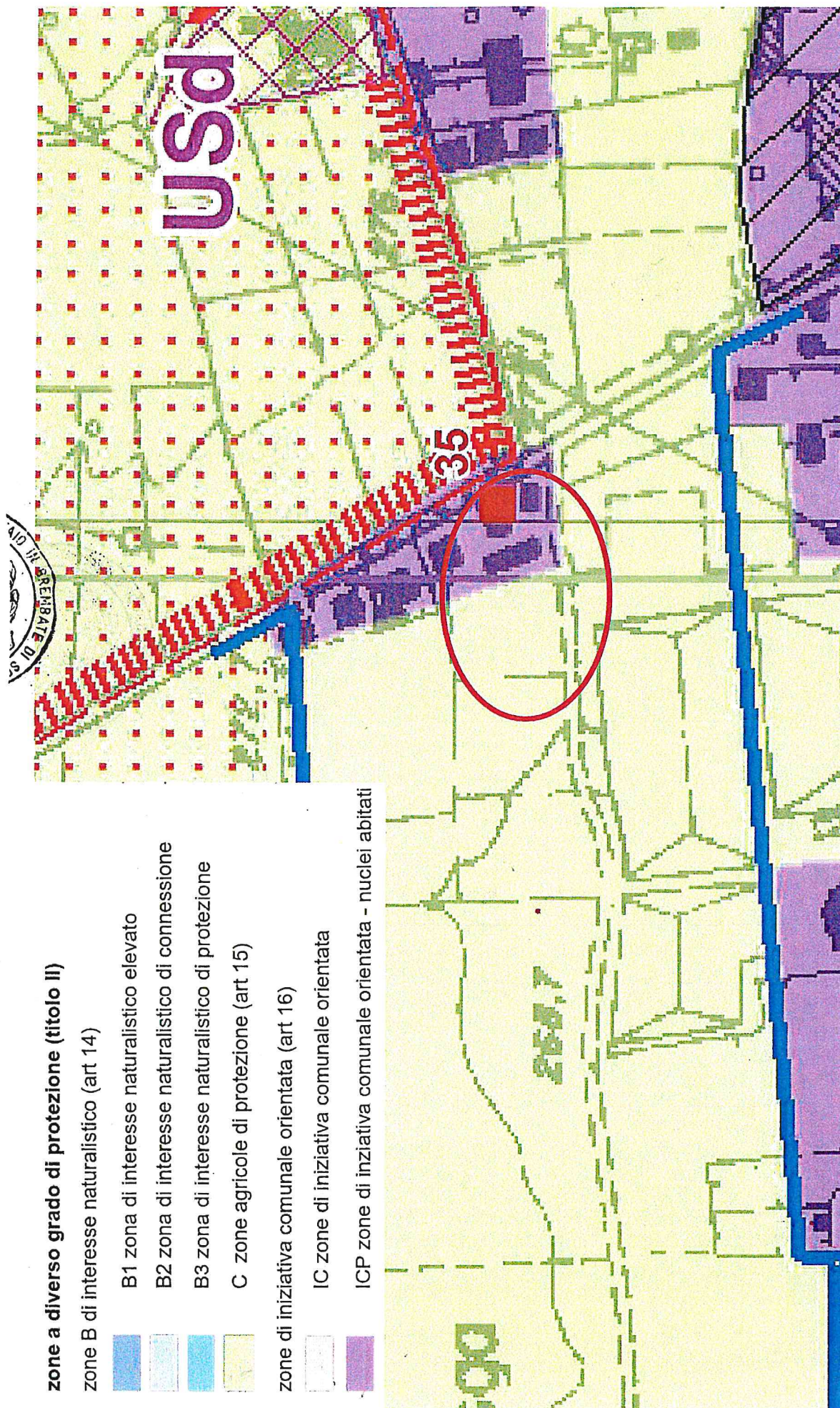
- Ambiti di Trasformazione soggetti a P.A.o P.L.I. in attuazione
- Ambiti di Trasformazione soggetti a P.A.
- Superficie Fondiaria di Intervento
- Ambito per attrezzature aeroportuali
- Zone di adeguamento/potenziamento attrezzature di pertinenza: S.T. = 63.000 mq
- Ambiti per attrezzature ricreative e ricettive private di fruizione collettiva
- Attrezzature per la mobilità
- Attrezzature private per la sosta automezzi di pertinenza dell'attività principale

- Ambiti compresi nel Parco dei Colli di Bergamo
- Ambiti ad indirizzo agricolo
- Ambiti ad indirizzo agricolo: Valorizzazione del Piano delle Capre
- Zone di Ampliamento delle Attività Agricole: A = Stp max 600 mq - B = Stp max 4.000 mq
- Ambiti con funzioni di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale
- Ambiti di tutela dei corsi d'acqua

- Ambiti di opportuna istituzione di P.L.I.S.
- Verde privato di valenza ambientale
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto stradale e verde primario
- Fascia di rispetto ai pozzi d'acqua e al depuratore
- Fascia di rispetto agli elettrodotti

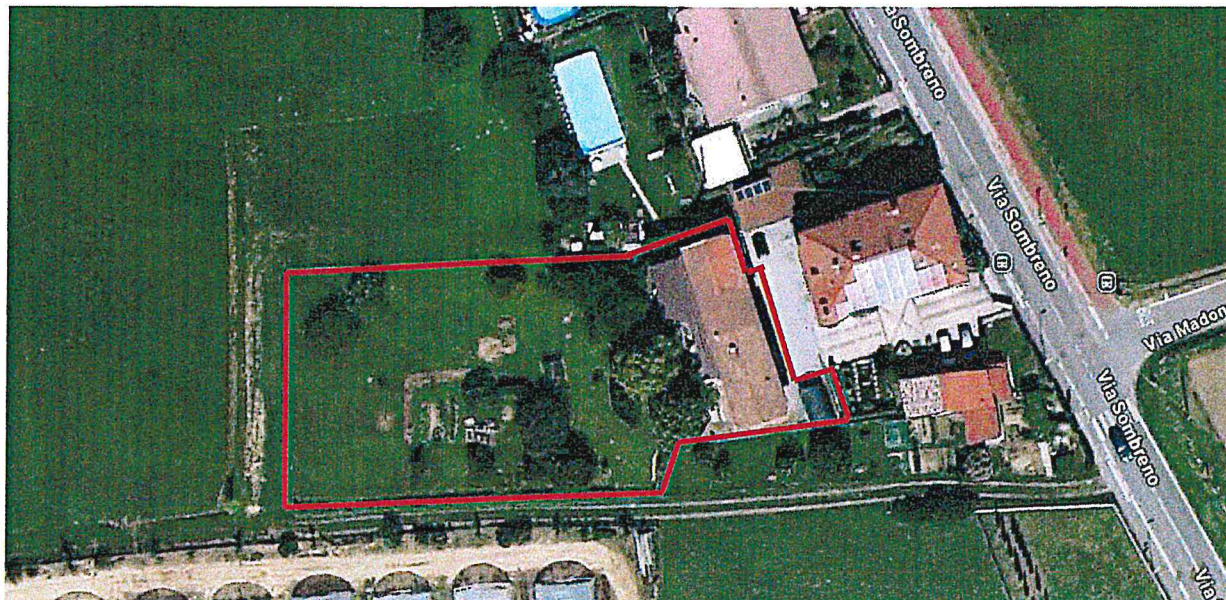


- zone a diverso grado di protezione (titolo II)**
- zone B di interesse naturalistico (art 14)**
- B1 zona di interesse naturalistico elevato
 - B2 zona di interesse naturalistico di connessione
 - B3 zona di interesse naturalistico di protezione
 - C zone agricole di protezione (art 15)
- zone di iniziativa comunale orientata (art 16)**
- IC zone di iniziativa comunale orientata
 - ICP zone di iniziativa comunale orientata - nuclei abitati

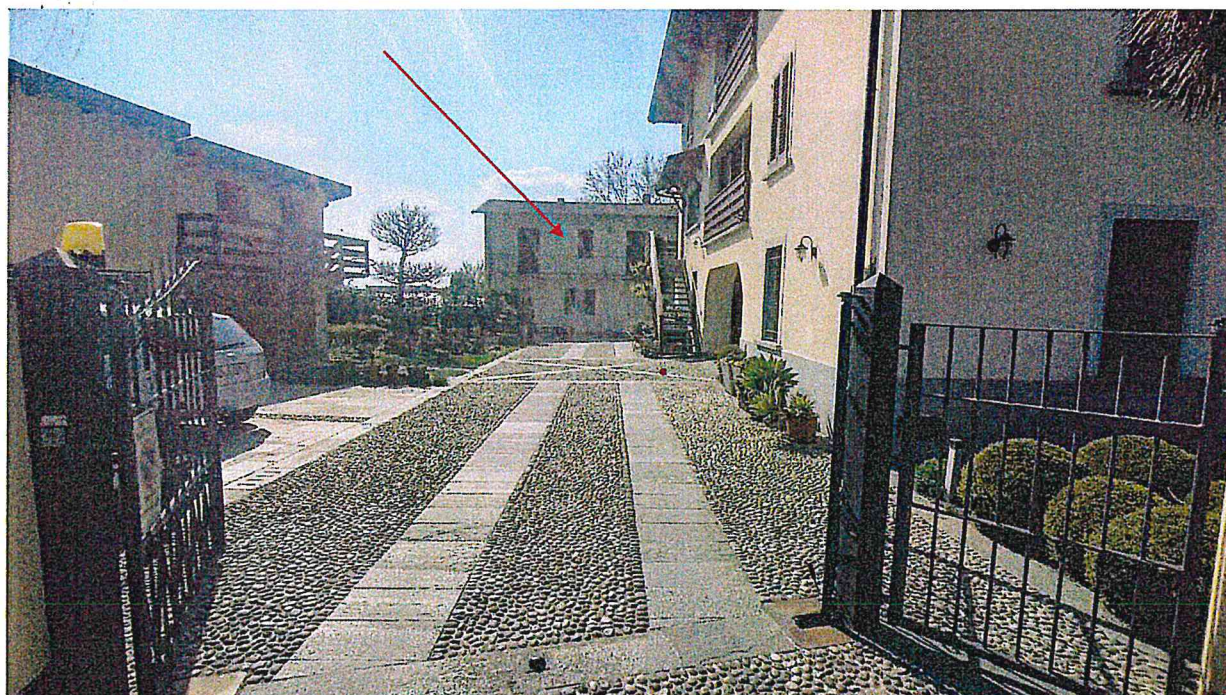


De Leo





VISTA AEREA DEL CONTESTO



VISTA DALL'INGRESSO CARRALE SU VIA SOMBRENO



Handwritten signature



VISTA DALL'AREA CORTILIZIA



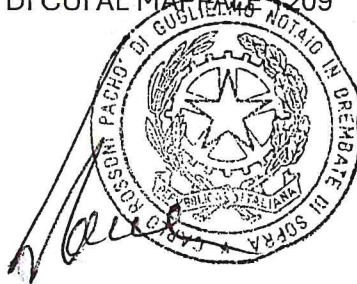
VISTA PROSPETTO EST



VISTA PROSPETTO OVEST



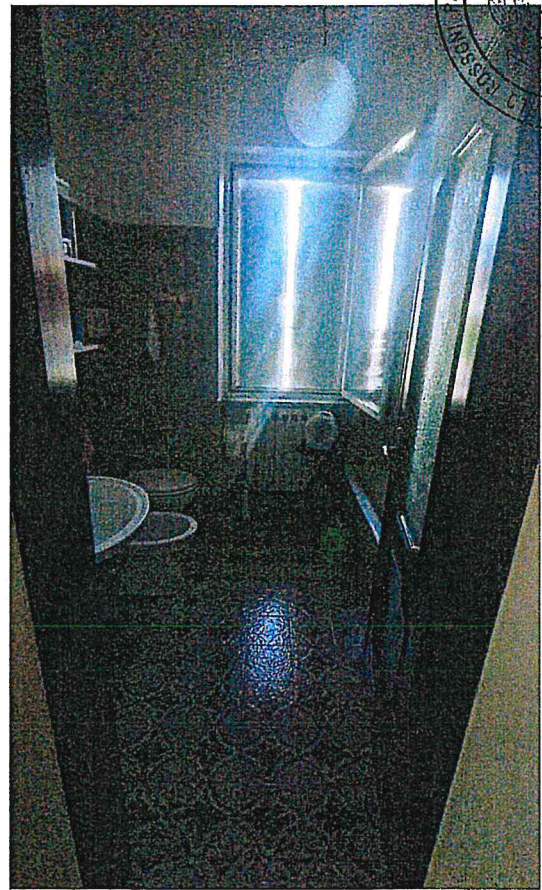
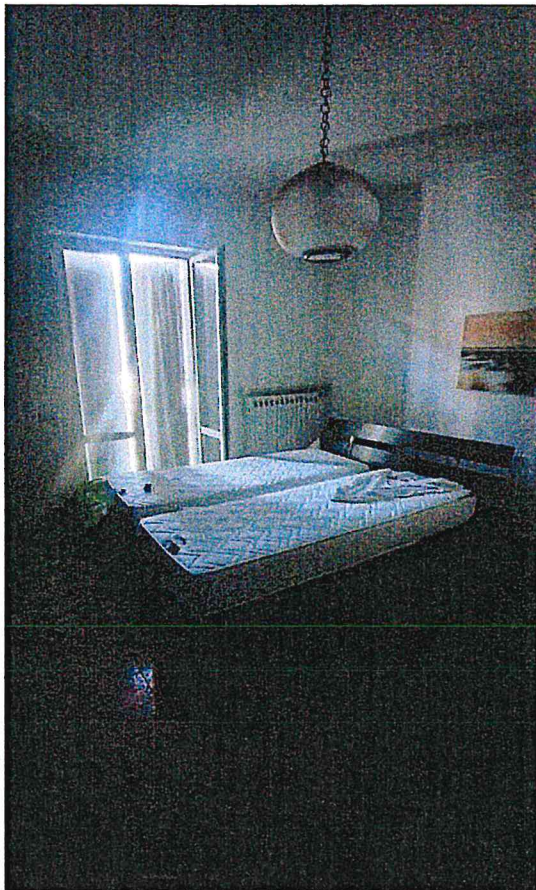
VISTA TERRENO DI CUI AL MAPPALE 4209



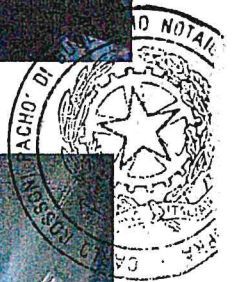
[Handwritten signature]



VISTA INTERNA MAPPALE 535 SUBALTERNO 1 – piano terra



VISTA INTERNA MAPPALE 535 SUBALTERNO 1 – piano primo





Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
Entrate
01000282 00000A28 00000000
00213479 07/09/2026 15:20:18
0578-00088 C9260419FD007981
IDENTIFICATIVO 01251256765672



INTERNA MAPPALE 535 SUBALTERNO 4

Handwritten signature

Handwritten signature





VISTA INTERNA MAPPALE 535 SUBALTERNO 701



Repertorio n.5.651 -----

----- **VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA** -----

----- (Art.1, n.4, del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666) -----

----- **REPUBBLICA ITALIANA** -----

Sette settembre duemilaventisei. -----

In Brembate di Sopra (BG), Via XXV Aprile n.23/A, nel mio studio. -----

Avanti a me Dott. Carlo Rossoni Pachò, Notaio in Brembate di Sopra, iscritto nel Collegio Notarile di Bergamo, -----

----- **è presente il signor** -----

POLENI Ing. I. Roberto, nato a Bergamo (BG) il 14 giugno 1980, domiciliato a Brembate di Sopra (BG) in Via Don Giuseppe Gotti n.2, -----
Cod.Fiscale PLN RRT 80H14 A794D. -----

Il comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento. -----

Trattasi di relazione di stima inerente il compendio immobiliare ubicato in comune di Valbrembo (BG) Via Sombreno n.47 censito al Catasto Fabbricati in Sezione OS Foglio 3 mappale 284 subalterno 708, mappale 535 subalterno 702, mappale 535 subalterno 703 e al Catasto Terreni in Foglio 9 mappale 1209 e mappale 1211, di proprietà del COMUNE DI VALBREMBO con sede in Valbrembo (BG) via Roma n.65; codice fiscale 00470160169; relazione composta di dieci fogli scritti in entrambe le facciate e numero sei allegati (estratto mappa catastale, visure catastali, schede catastali, estratti del PGT vigente Piano delle Regole - tavola disciplina di Governo del Territorio, estratti del PTC Vigente - Tavola 2 nord zonizzazione - organizzazione della fruizione e componenti di specifica disciplina, rappresentazione fotografica). Aderendo alla richiesta avverto il comparente dell'obbligo di dire la verità e sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti e lo invito a rendere la seguente dichiarazione: "*Consapevole della responsabilità morale e giuridica che assumo con la mia deposizione, mi impegno a dire tutta la verità ed a non nascondere nulla di quanto è a mia conoscenza*". -----

Io notaio ho letto questo verbale al comparente, il quale lo approva dichiarandolo conforme alla propria volontà e lo sottoscrive. -----

Scritto con mezzo elettromeccanico da persona di mia fiducia su una pagina di un foglio. -----

