

Tribunale di BERGAMO

EREDITA' GIACENTE

N. 4617/2023 V.G.

Nato a

C.F.

Curatore dell'Eredità:

Dott. Angelo MANAZZA

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE TERRENI
SITI IN CARAVAGGIO (BG)**

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**

Codice Fiscale: MCHRR75P64H910V

Partita IVA: 03156370169

Studio in: Via Molino di Sopra n. 3 – 24030 Paladina (BG)

Telefono: 035-636217 – 3472447206

Email: micheli_roberta@alice.it

Pec: roberta.micheli@geopec.it

Geom. Roberta Micheli

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	4
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione	4
1.4	I criteri e la metodologia di valutazione applicata	4
2	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CARAVAGGIO (BG).....	5
2.1	L'identificazione e la regolarità catastale	5
	La provenienza.....	6
	I gravami e le formalità pregiudizievoli	6
2.2	Confini.....	7
2.3	Stato di possesso	7
2.4	Notizie urbanistiche	8
2.5	La descrizione e la consistenza	17
2.6	La ricerca del più probabile valore di mercato	18
3	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE.....	18

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valorizzazione che la normativa pone in capo al Curatore dell'Eredità Giacente, è stato affidato alla sottoscritta l'incarico di provvedere alla valutazione delle unità immobiliari di seguito meglio descritte, in capo al Sig.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- il titolo di provenienza;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, ecc.);
- il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni;
- la documentazione tecnica approvata relativa al Piano di Lottizzazione "PORRA".

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri beni nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie

verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Banche dati dell'Agenzia delle Entrate;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- i criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- la valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e soprattutto finanziario;
- sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

2 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CARAVAGGIO (BG)

2.1 L'identificazione e la regolarità catastale

A. Terreni siti nel Comune amministrativo e censuario di Caravaggio (BG), identificati catastalmente a CT, **foglio 9:**

- **mapp. 13991**, qualità SEM IRR ARB, classe U, di are 33.35, RD € 31,86, RA € 29,28;

- **mapp. 13992**, qualità SEM IRR ARB, classe U, di are 94.00, RD € 89,81, RA € 82,53;
- **mapp. 13993**, qualità SEM IRR ARB, classe U, di are 3.80, RD € 3,63, RA € 3,34;
- **mapp. 13994**, qualità SEM IRR ARB, classe U, di are 8.20, RD € 7,83, RA € 7,20.

Beni immobili tutti attualmente in capo a:

- quota 1/1 di piena proprietà

La provenienza

Atto di donazione del 24.07.1997 nr. 58952 Repertorio Notaio Antonio Cavallo di Treviglio, trascritto, a Bergamo, in data 30.07.1997 ai n.ri 25086/19305;

Atto di divisione del 14.03.2012 nr. 2770 Repertorio Notaio Raffaele Tartaglia di Treviglio, trascritto, a Bergamo, in data 23.03.2012 ai n.ri 13258/8734.

I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 13.05.2024 i beni risultano gravati da:

- **ipoteca giudiziale** nn. 53130/9199 del 29.11.2016 (decreto ingiuntivo del 26.02.2016 n. 1407 Rep. Tribunale di Bergamo);

a favore

contro:

somma iscritta:

- **ipoteca giudiziale** nn. 11873/1932 del 15.03.2018 (sentenza di condanna del 17.01.2018 n. 317 Rep. Tribunale di Bergamo);

a favore

contro:

somma iscritta:

- **ipoteca giudiziale** nn. 56547/9631 del 22.11.2018 (decreto ingiuntivo del 4.08.2018 n. 3720 Rep. Tribunale di Bergamo);

a favore:);

contro: C);

somma iscritta:

B. Terreno sito nel Comune amministrativo e censuario di Caravaggio (BG), identificato catastalmente a CT, **foglio 9:**

- **mapp. 12159**, qualità SEM IRR ARB, classe U, di are 1.45, RD € 1,39, RA € 1,271

Bene immobile attualmente in capo a:

- quota 1/1 di piena proprietà

La provenienza

Atto di compravendita del 19.04.2007 nr. 351 Repertorio Notaio Raffaele Tartaglia di Treviglio, trascritto, a Bergamo, in data 5.05.2007 ai n.ri 28479/16163;

Atto di compravendita del 14.03.2012 nr. 2771 Repertorio Notaio Raffaele Tartaglia di Treviglio, trascritto, a Bergamo, in data 23.03.2012 ai n.ri 13259/8735.

I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 13.05.2024 il bene risulta gravato da:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 53130/9199 del 29.11.2016 (decreto ingiuntivo del 26.02.2016 n. 1407 Rep. Tribunale di Bergamo);

a favore

contro: (

somma iscritta:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 11873/1932 del 15.03.2018 (sentenza di condanna del 17.01.2018 n. 317 Rep. Tribunale di Bergamo);

a favore

contro:

somma iscritta:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 56547/9631 del 22.11.2018 (decreto ingiuntivo del 4.08.2018 n. 3720 Rep. Tribunale di Bergamo);

a favore

contro: (

somma iscritta:

2.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 12159: mapp. 13992, mapp. 12158, mapp. 12158.

- mapp. 13991: strada per cascina Porra, mapp. 13990, mapp. 13990, mapp. 13992.

- mapp. 13992: strada per cascina Porra, mapp. 13991, mapp. 13993, mapp. 12159, mapp. 8462, mapp. 8461, mapp. 13994, mapp. 6143.

- mapp. 13993: mapp. 13992, mapp. 13990, mapp. 12158.

- mapp. 13994: mapp. 6143, mapp. 13992, mapp. 13992, mapp. 7116.

2.3 Stato di possesso

I terreni risultano liberi.

2.4 Notizie urbanistiche

In data 14.05.2024 è stato richiesto al Comune di Caravaggio il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di stima, rilasciato in data 10.06.2024 prot. n. 0022230/2024.

IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

COMUNE DI CARAVAGGIO U COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N. 0022230/2024 del 10/06/2024 Firmatario: MASSIMO DONIN	<div style="text-align: center;">  <h2 style="margin: 0;">Comune di Caravaggio</h2> <p style="margin: 0;">Provincia di Bergamo</p> </div> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> Marca da bollo € 16,00.- N. 01230276130265 emessa in data 10/05/2024 annullata con dichiarazione in data 13/05/2024 </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n. 380) </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">*****</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA</p> <p>VISTA la richiesta di certificazione urbanistica presentata in data 14/05/2024 – Prot. n. 18599 – dalla Sig.ra MICHELI GEOM. ROBERTA, relativa alle aree site nel territorio di questo Comune e contraddistinte in Catasto con i mappali nn. 12159 – 13991 – 13992 – 13993 – 13994;</p> <p>VISTO il D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e s.m.i.;</p> <p>VISTE le Leggi Regionali n. 12 del 11 marzo 2005 e n. 12 del 14 luglio 2006;</p> <p>VISTO il Piano di Governo del Territorio vigente: adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 14/12/2012 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 05/06/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. – serie Avvisi e Concorsi – n. 52 del 27/12/2013;</p> <p>VISTA la variante al Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole e Piano dei Servizi, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 26 del 30/07/2015 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15/01/2016, pubblicata sul BURL – serie Avvisi e Concorsi – n. 19 dell'11/05/2016;</p> <p>VISTE le rettifiche al Piano di Governo del Territorio, approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 23/03/2016 e pubblicata sul BURL – serie Avvisi e Concorsi – n. 23 dell'08/06/2016;</p> <p>VISTA la variante n. 2 al Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 del 23/07/2019 ed approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 56 del 19/12/2019, pubblicata sul BURL – serie Avvisi e Concorsi – n. 22 del 27/05/2020;</p> <p>VISTO l'aggiornamento del Reticolo Idrico Minore ai sensi dell'art. 13 della l.r. N. 12/2005 e s.m.i., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26/11/2020 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 31/03/2021, pubblicato sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 17 del 28/04/2021;</p> <p>VISTO l'aggiornamento della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del P.G.T., adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 22/12/2020, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.13 del 31/03/2021 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 17 del 28/04/2021;</p> <p>VISTO il Decreto Sindacale n. 7 del 28/02/2022, con il quale il sottoscritto è stato nominato Responsabile del Servizio e gli sono state conferite le relative funzioni dirigenziali;</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">CERTIFICA</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">Comune di Caravaggio - P.zza G. Garibaldi n. 9 – tel. 0363/3561 protocollo@comune.caravaggio.bg.it PEC urp@pec.comune.caravaggio.bg.it</p>
--	--

- che in base al Piano di Governo del Territorio le aree censite ai mappali nn. **12159 – 13991 – 13992 – 13993 – 13994** sono classificate come segue:

MAPP. NN. 13991 - 13992

Documento di Piano

- Tav. n. 4 Carta dei Vincoli così come integrata e modificata dalla Componente Geologica e Sismica del P.G.T.
Parte Fascia di rispetto normata dall'art. 66 delle NdA del PTCP
- Tav. n. 6 Carta dell'uso del suolo – STATO ATTUALE –
Parte Ambiti urbanizzati o in corso di urbanizzazione a destinazione prevalentemente residenziale; parte Ambiti urbanizzati per servizi pubblici o di interesse collettivo

Piano delle Regole

- Tav. n. 3 Legenda
- Tav. n. 8 Interventi sull'urbanizzato – Frazione di Vidalengo
Ambiti oggetto di pianificazione attuativa approvata, normati dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione annesse al Piano delle Regole.

Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 22/12/2020, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 31/03/2021 e pubblicata sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 17 del 28/04/2021:

- TAVOLE Serie 9 Carta dei Vincoli
Aree escluse dalla possibilità di recupero dei seminterrati esistenti ad uso abitativo
Parte Fascia di rispetto di 5 metri del Reticolo Idrico di Bonifica (R.I.B.)
- TAVOLE Serie 11 Carta di fattibilità per le azioni di Piano
Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni
Problematica: 3Id (idraulica)
Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni
Problematica: 2Ig (Idrogeologica)
- TAVOLE Serie 12 Carta PAI – PGRA
Aree allagabili poco frequentemente, pericolosità media P2/M (812)

Piano dei Servizi

////

MAPP. NN. 12159 - 13993

Documento di Piano

- Tav. n. 4 Carta dei Vincoli così come integrata e modificata dalla Componente Geologica e Sismica del P.G.T.
Parte Fascia di rispetto normata dall'art. 66 delle NdA del PTCP
- Tav. n. 6 Carta dell'uso del suolo – STATO ATTUALE –
Parte Ambiti urbanizzati o in corso di urbanizzazione a destinazione prevalentemente residenziale; parte Ambiti urbanizzati per servizi pubblici o di interesse collettivo

Piano delle Regole

- Tav. n. 3 Legenda
- Tav. n. 8 Interventi sull'urbanizzato – Frazione di Vidalengo
Ambiti oggetto di pianificazione attuativa approvata, normati dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione annesse al Piano delle Regole.

Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 22/12/2020, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 31/03/2021 e pubblicata sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 17 del 28/04/2021:

- TAVOLE Serie 9 Carta dei Vincoli
Aree escluse dalla possibilità di recupero dei seminterrati esistenti ad uso abitativo

<ul style="list-style-type: none"> • TAVOLE Serie 11 Carta di fattibilità per le azioni di Piano Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni Problematica: 3Id (idraulica) Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni Problematica: 2Ig (idrogeologica) • TAVOLE Serie 12 Carta PAI – PGRA Aree allagabili poco frequentemente, pericolosità media P2/M (812) <p><u>Piano dei Servizi</u> ////</p> <p>MAPP. N. 13994 <u>Documento di Piano</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tav. n. 6 Carta dell'uso del suolo – STATO ATTUALE – Ambiti non edificati, interni all'area urbanizzata <p><u>Piano delle Regole</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tav. n. 3 Legenda • Tav. n. 8 Interventi sull'urbanizzato – Frazione di Vidalengo Ambiti di consolidamento allo stato di fatto, normati dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione annesse al Piano delle Regole. <p><u>Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del P.G.T.</u> adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 22/12/2020, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 31/03/2021 e pubblicata sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 17 del 28/04/2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> • TAVOLE Serie 9 Carta dei Vincoli Aree escluse dalla possibilità di recupero dei seminterrati esistenti ad uso abitativo • TAVOLE Serie 11 Carta di fattibilità per le azioni di Piano Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni Problematica: 3Id (idraulica) Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni Problematica: 2Ig (idrogeologica) • TAVOLE Serie 12 Carta PAI – PGRA Aree allagabili poco frequentemente, pericolosità media P2/M (812) <p><u>Piano dei Servizi</u> ////</p> <p><u>Componente Sismica:</u> Le aree sopra indicate ricadono nel territorio comunale rispetto al rischio sismico in zona 3 (Zona a bassa sismicità).</p> <p>Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione od ai privati gestori di pubblici servizi.</p> <p>Caravaggio, 10 giugno 2024</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 40%;"> <p>DIRITTI DI SEGRETERIA</p> <p>Ricevuta PagoPA del 13/05/2024</p> <p>Versate € 50,00=</p> </div> <div style="width: 55%;"> <p>UFFICIO TECNICO COMUNALE AREA V[^] EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO Donin Geom. Massimo (firmato digitalmente)</p> </div> </div> <p style="font-size: small; text-align: center;">Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. DPR 445 del 28/12/2000 e del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.</p>

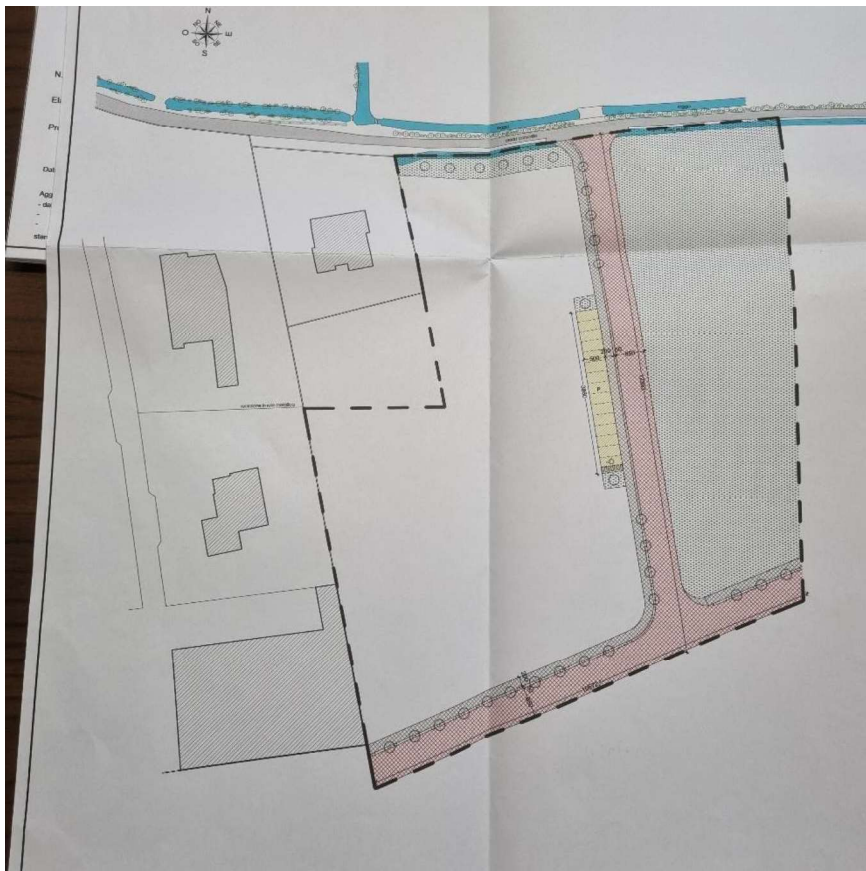
Pertanto i mapp. 12159-13991-13992-13993 sono inseriti in Ambito oggetto di pianificazione attuativa approvata mentre il mapp. 13994 in Ambito di consolidamento allo stato di fatto.
Si allega lo stralcio della Tavola n. 8 – Interventi sull'urbanizzato – Frazione Vidalengo

Si riporta l'elaborato planivolumetrico approvato e la Tabella planivolumetrica a seguito di rilievo.



TABELLA PLANIVOLUMETRICA A SEGUITO DI RILIEVO		
SUPERFICIE TERRITORIALE (S.t.)		12.819,55 mq
SUPERFICIE ZONALE (S.z.)		6.886,24 mq
mq 12.819,55 - mq 3.918,97 - mq 73,04 - mq 1.941,30 = mq 6.886,24		
SUPERFICIE RESIDENZIALE COMPLESSIVA (S.R.C.)	(30% S.z.)	2.065,87 mq
SUPERFICIE FONDARIA (S.f.)		6.657,04 mq
mq 6.886,24 - mq 36,20 - mq 193,00 = mq 6.657,04		
SUPERFICIE COPERTA CONSENTITA	(30% S.f.)	1.997,11 mq
VOLUME CONSENTITO		6.197,61 mc
volume mq 2.065,87 x 3 = mc 6.197,61		
SUPERFICIE A STANDARD RICHIESTA	(26,5 mq/100 mc)	1.642,37 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGIO MINIMA RICHIESTA	(3 mq/ab/100 mc)	185,93 mq
SUPERFICIE A STANDARD PREVISTA NEL P.L.		4.221,21 mq > 1.642,37 mq
- verde previsto nel P.R.G. 3.918,97 mq		
- verde (delimitazione strada-ciclopeditone) 73,04 mq		
- verde (zona parcheggio) 36,20 mq		
4.028,21 mq		
- parcheggio		193,00 mq
		4.221,21 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PREVISTA NEL P.L.		193,00 mq > 185,93 mq
SUPERFICIE STRADE PREVISTE NEL P.R.G.		2.014,34 mq
- strade e marciapiede 1.515,00 mq		
- ciclopeditone 426,30 mq		
- verde (delimitazione strada-ciclopeditone) 73,04 mq		
2.014,34 mq		
SUPERFICIE STRADE PREVISTE NEL P.L.		1.941,30 mq
- strade e marciapiede 1.515,00 mq		
- ciclopeditone 426,30 mq		
1.941,30 mq		
DISTANZA DEGLI EDIFICI DALLE STRADE DI P.L.		5,00 mt
DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI		5,00 mt
DISTANZA DEGLI EDIFICI DAL VERDE		5,00 mt
DISTANZA DEGLI EDIFICI DAL PARCHEGGIO		5,00 mt
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI		7,50 mt

Stralcio Tav. 6 – Individuazione delle aree in cessione



LEGENDA		
	SUPERFICIE TERRITORIALE (S.t.)	12.819,55 mq
	PARCHEGGIO DI STANDARD	193,00 mq
	VERDE DI STANDARD	4.028,21 mq
	STRADE E MARCIAPIEDI DI P.R.G.	1.515,00 mq
	CICLOPEDONALE	426,30 mq

Si riportano infine integralmente gli artt. 31 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione relativi ai due ambiti:

*Città di Caravaggio - PGT - Piano delle Regole - Norme di attuazione
VARIANTE 2*

Art. 31 Ambiti di consolidamento allo stato di fatto

1. Sono individuate come Zone di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78.
2. Nelle zone di consolidamento allo stato di fatto è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano Regolatore Generale.
3. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 27, lettere a – b – c – d, della L. Reg. n. 12/2005. Sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento, sopralzo nonché di demolizione e ricostruzione. Qualora questi ultimi interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, come definita dall'art. 31 lettera e) della Legge n. 457/78, gli interventi potranno essere oggetto di Piano di Recupero.
4. Nelle operazioni di demolizione e ricostruzione è fatto obbligo di mantenere gli allineamenti preesistenti e la continuità dell'edificazione nel caso di interventi su edifici inseriti in cortine edilizie.
5. Per ogni tipo di intervento di nuova costruzione, di ricostruzione, nelle zone di cui al presente articolo sono comunque prescritti l'altezza massima di ml. 12,50 il rapporto di copertura massimo del 40% e non potrà essere superato il rapporto di utilizzazione del 60%.
6. Il Consiglio Comunale potrà consentire altezze maggiori nell'ambito di Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 457/78 con un massimo di ml. 14,00.
7. Negli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici saranno consentite altezze maggiori a ml. 12,50 solo in caso di edifici preesistenti con altezze già superiori a tale quota. Le demolizioni e ricostruzioni nonché gli ampliamenti potranno essere effettuati con la realizzazione di più corpi di fabbrica la cui S.r.c. totale non potrà superare quella ammessa sul lotto della presente norma. E' inoltre sempre consentito l'ampliamento di volumi posti agli ultimi piani di fabbricati esistenti purché ciò avvenga senza superare l'altezza massima esistente e sempre che

tale ampliamento avvenga all'interno del perimetro del fabbricato e nel rispetto dei parametri di zona.

8. Le distanze tra i fabbricati e dai confini potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero, o di semplice convenzione con previsioni planivolumetriche.
9. Qualora tale planivolumetria interessi deroghe di distanze dai confini essa sarà presentata in accordo con i proprietari confinanti.
10. In ordine alla distanza dalle strade valgono i disposti del D.M. 1444/68, sono comunque ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.
11. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti nelle zone di cui al presente articolo potranno essere realizzati una tantum.
12. Gli ampliamenti in oggetto sono in funzione dell'ampiezza dei lotti e della volumetria su di essi già esistente.
13. La superficie complessiva di ampliamento ammessa si ottiene applicando la seguente formula:

$$S_{r.c.} = \frac{S_{f.}^2}{S_{r.c.}} \times 0,065$$

dove:

S.f.: è la superficie fondiaria del lotto di pertinenza

S.r.c.: è la superficie residenziale complessiva esistente come definita al punto 2 dell'art. 7 delle presenti norme ed entro il limite massimo di Rapporto di Utilizzazione pari a 0,6 mq/mq.

14. Qualora tale limite sia già stato superato alla data di adozione delle presenti norme è comunque sempre consentito per gli edifici mono o bifamiliari un ampliamento degli edifici pari al 10% della S.r.c. esistente.

*Città di Caravaggio - PGT - Piano delle Regole - Norme di attuazione
VARIANTE 2*

Art. 36. Ambiti residenziali oggetto di Pianificazione Attuativa in fase di attuazione

1. Nelle zone di cui al presente articolo, che sono state oggetto di pianificazione attuativa definitivamente approvata e vigente al momento dell'adozione del presente articolo, restano vigenti e operanti le previsioni dei Piani Attuativi approvati e i contenuti delle relative convenzioni regolarmente stipulate e registrate.
2. Nelle aree interessate da tali Piani Attuativi qualora dopo la scadenza dei termini individuati dalle convenzioni o, in mancanza di indicazioni temporali, dopo il decimo anno dalla data di approvazione del Piano Attuativo, i contenuti delle convenzioni non siano stati pienamente attuati, restano confermati esclusivamente l'assetto planimetrico e morfologico del PA ivi compresa la configurazione della viabilità interna e delle aree per standard urbanistici, nonché i parametri edilizi dei lotti edificati e/o edificabili.
3. Potranno essere realizzati interventi di nuova edificazione sui lotti ancora liberi nel rispetto dei parametri edilizi del PL; tali interventi potranno essere effettuati mediante semplice Permesso di Costruire nel caso in cui gli obblighi convenzionali attinenti le potenzialità edificatorie del lotto siano stati assolti; negli altri casi gli interventi edificatori potranno essere effettuati solo mediante Permesso di Costruire convenzionato, o altro titolo abilitativo, accompagnato da atto d'obbligo sostitutivo della convenzione. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001..
4. Le superfici destinate alla realizzazione della viabilità interna debbono essere realizzate nella configurazione di cui al precedente comma 2 mentre le aree per standard previste dal PA decaduto, non ancora cedute all'Amministrazione Comunale, sono monetizzabili.
5. Le opere di urbanizzazione primaria residue potranno essere realizzate direttamente dagli attuatori degli interventi edilizi o, in alternativa dal Comune; in tal caso gli interventi edilizi saranno soggetti al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della Lr. 12/2005 determinato in ragione del costo presunto degli interventi urbanizzativi previsto dal PA, aggiornato sulla base dell'indice ISTAT e definito pro mc in ragione della volumetria complessiva prevista dal PA.

82

Dott. arch. Piergiorgio Tosetti

*Città di Caravaggio - PGT - Piano delle Regole - Norme di attuazione
VARIANTE 2*

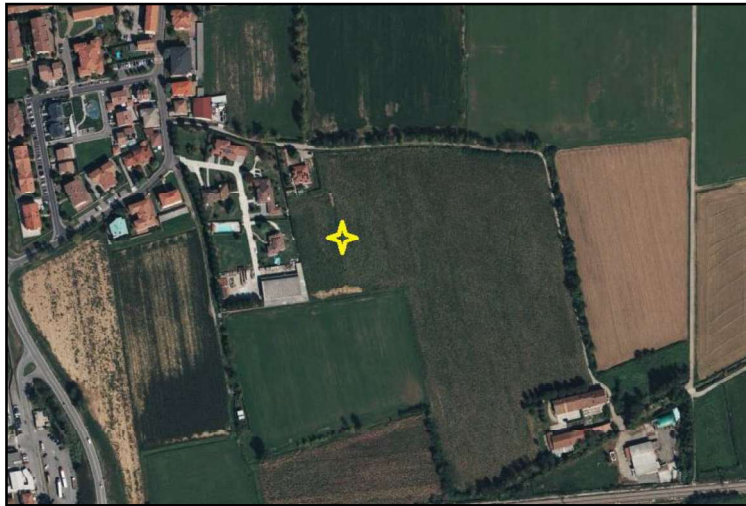
6. La disciplina di cui al presente articolo si applica anche alle aree che, pur non soggette a Piano Attuativo in corso, sono oggetto di previsioni insediative consolidate derivanti dal PRG vigente al momento dell'adozione del PGT, e che sono specificamente individuate dalle tavole n. 4-5-6-7-8 Piano delle Regole.
7. Gli interventi già ammessi su tali aree sono quindi confermati in tutti i parametri edificatori previsti dalle disposizioni del previgente PRG.

Per quanto non espressamente citato si rimanda alle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

2.5 La descrizione e la consistenza

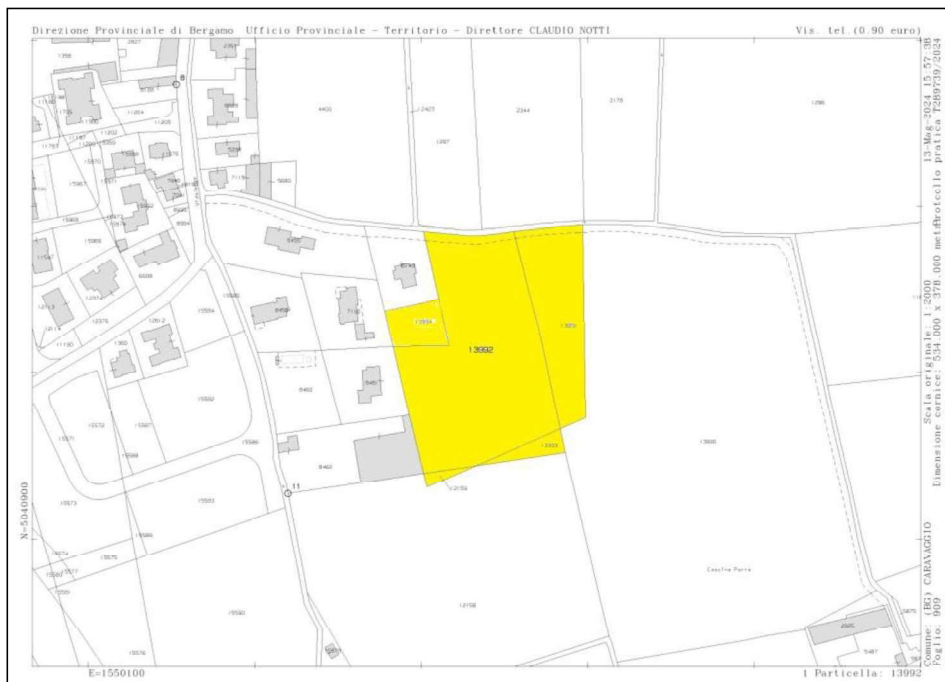
Trattasi di terreni pianeggianti, tra loro confinanti, posti nella frazione di Vidalengo in Comune di Caravaggio, con accesso dalla Via Bolagnos. I terreni hanno una superficie catastale complessiva di mq 14.080,00 e come già indicato i mapp. 12159-13991-13992-13993 sono inseriti in Ambito oggetto di pianificazione attuativa approvata mentre il mapp. 13994 in Ambito di consolidamento allo stato di fatto.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



2.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

E' stata svolta l'indispensabile indagine di mercato circa il valore di terreni edificabili residenziali simili per ubicazione e natura ed è stata verificata la tabella del Comune di Caravaggio che attribuisce il Valore economico dei terreni edificabili della zona (valevoli per l'anno 2024): le risultanze delle verifiche eseguite indicano un possibile valore attribuibile pari a €/mq 85,00 (superficie fondiaria) per gli Ambiti oggetto di pianificazione attuativa approvata e €/mq 80,00 per l'Ambito di consolidamento allo stato di fatto.

➤ LOTTO 1

Terreni inseriti in ambito oggetto di pianificazione attuativa approvata

Quota	Fg. Mapp.	Sup. fondiaria mq	Valore attribuito €/mq	Valore totale €/mq	Riduzione 15% per assenza garanzia vizi €	Valore totale arrotondato €
1/1	13991 13992 13993 12159	6.657,04 (come indicato nel Piano di Lottiz. "PORRA")	85,00	565.848,40	- 84.877,26	480.971,14
Sommano €						480.971,14

arrotondato ad **€ 480.970,00** (euro quattrocentottantamilanovecentosettanta/00)

➤ LOTTO 2

Terreno inserito in ambito di consolidamento allo stato di fatto

Quota	Fg. Mapp.	Sup. fondiaria mq	Valore attribuito €/mq	Valore totale €/mq	Riduzione 15% per assenza garanzia vizi €	Valore totale arrotondato €
1/1	13994	820,00	80,00	65.600,00	- 9.840,00	55.760,00
Sommano €						55.760,00

€ 55.760,00 (euro cinquantacinquemilasettecentosessanta/00)

N.B.: Prezzi di vendita consigliati, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.

3 LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Micheli, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, attesta che il valore complessivo delle proprietà immobiliari nella disponibilità ammonta complessivamente a **€ 536.730,00** (euro cinquecentotrentaseimilasettecentotrenta/00).

Paladina, 16.07.2024

Espresso incaricato
(Geom. Roberta Micheli)

