



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO
NUOVO RITO FALLIMENTARE
140/2018

DEBITORE:
GSEBERG s.r.l.

GIUDICE DELEGATO:
Dott. Federico Rolfi

CURATORE:
Avvocato Alessandro Camilletti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 19/12/2018

TECNICO INCARICATO:

ARCHITETTO MICHELE AMARI

CF:MRAMHL64E17F205P
con studio in PESSANO CON BORNAGO (MI) V. G. Deledda 16
telefono: 029504900
email: am.archimp@tiscali.it
Nuovo rito fallimentare N. 707/2010
tecnico incaricato: MICHELE AMARI

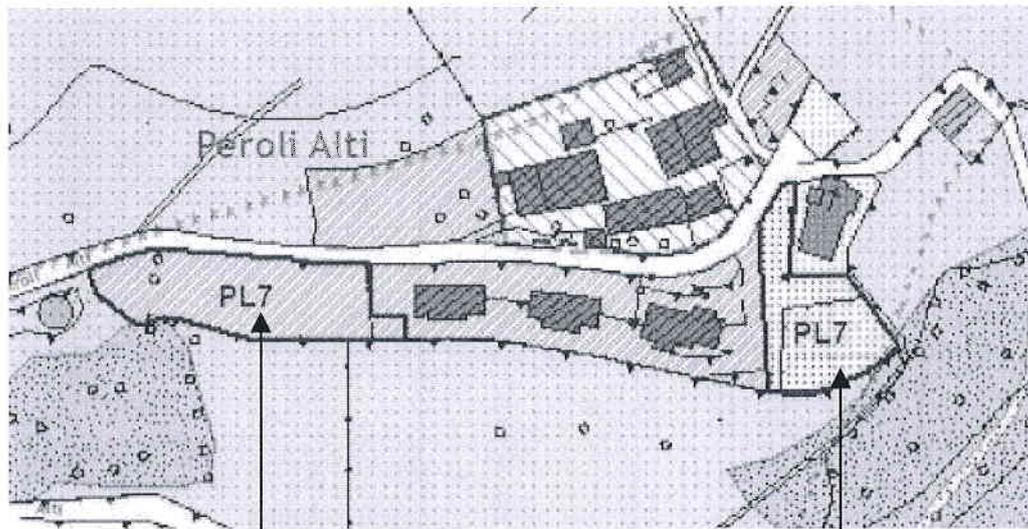
LOTTO 1

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

terreni residenziali a Gorno (Bg.) Via Peroli Alti,
quota di 1000/1000 di piena proprietà (GSEBERG S.r.l.)

I terreni sono posizionati in una frazione del Comune di Gorno (Provincia di Bergamo) in alta montagna, risultavano inseriti nel precedente PRG generale vigente nel 2011 quali terreni in zona E agricola, parte destinata a standards, parte in zona B2 con destinazione residenziale di completamento semintensiva.

Successivamente con adozione del nuovo PGT approvato con Delibera n. 8 Seduta Consiliare del 06.05.2014 per l'edificazione la tipologia di intervento urbanistico è diventata soggetta a Piano Attuativo PL7 con il Comune di Gorno che ha già inserito le aree nel PGT .



Mappali 5787, 4978, 5788 (strada) lotto1

Mappali 4937, 413 lotto 2

Suddetto PL7 è definito nell'art. 52.4 delle Norme del Piano delle regole, quale "*Comparti di completamento del tessuto urbano consolidato soggetti a piano attuativo - PA*"

Lotto 1

Lotto 2



LOTTO 2

1.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

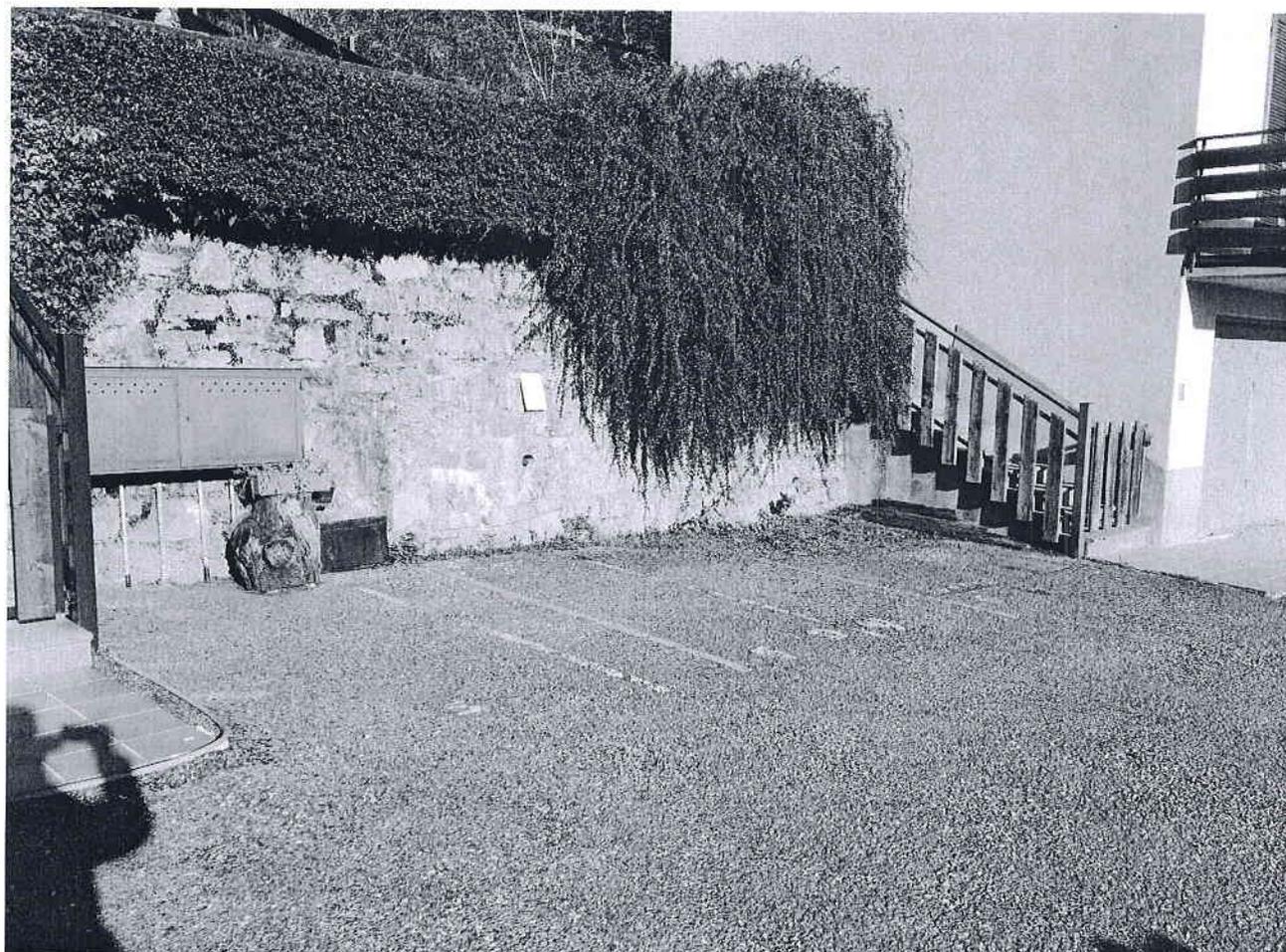
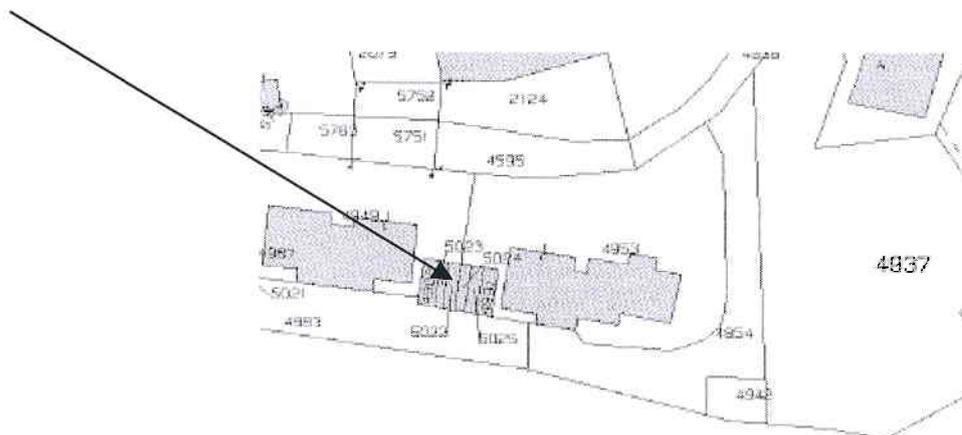
posto auto a Gorno (Bg.) Via Peroli Alti,
quota di 1000/1000 di piena proprietà (GSEBERG S.r.l.)

il posto auto è posizionato in una frazione del Comune di Gorno (Provincia di Bergamo) in alta montagna, a lato di un fabbricato costruito dalla stessa società, e a cui è rimasto in carico.

mapp. 4991, 10 mq. rendita dominicale €. 0,01 agrario €. 0,01

mapp. 5024, 7 mq. rendita dominicale €. 0,01 agrario €. 0,01

mapp. 5025, 3 mq. rendita dominicale €. 0,01 agrario €. 0,01



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Valore di Mercato dei terreni e del posto auto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: €. 96.437,60

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 91.250,12

Data della valutazione: 30/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il terreno ed il posto auto risultano essere attualmente in carico alla società GSEBERG S.r.l.

Sulle aree è prevista la possibilità di redazione di un piano attuativo (PL7) di iniziativa privata, con insediamento di tipo residenziale, il posto auto è fuori dal PL7 e verrà considerato come un lotto a se stante.

Sui mappali mappale 4983, 4954 del foglio 9 è presente una strada asfaltata utilizzata oggi per l'accesso alle villette edificate sui mappali 4947, 4949, 4953, a lato di queste sono posizionati i mappali 4991, 5024, 5025 intesati alla Gseberg S.r.l. per la superficie complessiva di mq. 20 che attualmente sono un posto auto a lato del condominio.

Ai suddetti mappali 4991, 5024, 5025 compete una quota proporzionale di proprietà dell'area destinata a strada contraddistinta dalle particelle 4954, 4983, 4980.

mapp. 4991, 10 mq. rendita dominicale €. 0,01 agrario €. 0,01

mapp. 5024, 7 mq. rendita dominicale €. 0,01 agrario €. 0,01

mapp. 5025, 3 mq. rendita dominicale €. 0,01 agrario €. 0,01

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

libero da ipoteche

atti di asservimento per edificazione: Piano attuativo (PL7) con comune di Gorno

il piano attuativo è da considerarsi unico sui due lotti, non sono ammessi stralci, il lotto posto a lato della chiesa di san Mauro è da cedere al comune (quale area di per servizi di pubblico interesse) nell'ambito della formalizzazione del PA.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: necessita per edificazione della formalizzazione di un piano attuativo che dovrà prevedere la stipula tra il Comune ed i proprietari dei lotti di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute (compresa la cessione delle aree di interesse pubblico a lato chiesa San Mauro).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:

Spese ordinarie annuali IMU €. 1.204,92

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

passaggi di proprietà:

- 1) BERONICA S.r.l. proprietà per 1000/1000 fino al 05/07/2011
- 2) SCAVIBERG SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA proprietà per 1000/1000 fino al 04/03/2016 (Rogante notaio Coppola Bottazzi Alfredo per mutamento denominazione o ragione sociale)
- 3) GSEBERG SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA proprietà per 1000/1000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pratiche edilizie:

Il Piano di intervento P.A. deve prevedere l'edificazione dei lotti mappali 5787/4978 come un unico comparto, i mappali 5788 (mq. 57 strada) e 4637/413 (mq. 878 aree di interesse pubblico) dovranno essere ceduti al Comune di Gorno, per la realizzazione del lotto A : edificazione volume mc. 1006,40 indice di utilizzazione fondiaria mq. 1258.

Il lotto B è un posto auto di mq. 20 di superficie fondiaria (intestato alla Gseberg, e posto a lato del condominio esistente)

Lotto A : totale mq. 2186 catastali, indice di utilizzazione fondiaria assentita nei due comparti mq. 1258, volume edificabile nel comparto mc. 1006,40

Lotto B : totale mq. 20 posto auto già esistente (da precedente edificazione).

per l'esecuzione delle opere è necessario procedere alla progettazione di un Piano Attuativo e alla relativa Convenzione con il Comune e poi inviare i singoli permessi di costruire con il versamento degli oneri di urbanizzazione:

- contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria / secondaria pari a

| ONERI DI URBANIZZAZIONE | | | | | | | |
|--|--|------|---------------------------|--------|----------------------------|-----------|------------------|
| TABELLA DI RAFFRONTO - NUOVE COSTRUZIONI | | | | | | | |
| RESIDENZA | | | DECISIONE GIUNTA | | | | |
| | | | nuove costr. on. rievanti | indice | nuove costr. on. calcolati | abbattim. | oneri aggiornati |
| ZONE A | primaria | €/mc | 2,50 | 65% | 12,58 | 80% | 2,52 |
| | secondaria | " | 3,11 | 100% | 22,95 | 80% | 4,59 |
| ZONE B | primaria | " | 2,50 | 80% | 15,48 | 75% | 3,87 |
| | secondaria | " | 3,11 | 100% | 22,95 | 75% | 5,74 |
| ZONE C | primaria | " | 2,50 | 100% | 19,35 | 75% | 4,84 |
| | secondaria | " | 3,11 | 100% | 22,95 | 75% | 5,74 |
| IN ZONA "E" | per i recuperi in zona E si applichino le tariffe della zona C | | | | | | |

- oneri di costo costruzione secondo parametri in vigore attuale COSTO DI COSTRUZIONE con aggiornamento ISTAT 2016 pari a € 407,83 = al mq.

Nel certificato di destinazione urbanistica sono indicati quali "zona PL7 Peroli Alti" Residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato e assoggettato all'obbligo di Piano Attuativo.

If 0.80 mc/mq; RC 40%

I mappali 413 e 4937 (a lato della Chiesa di San Mauro) riportano una perimetrazione per servizi pubblici di interesse generale S3a

I servizi pubblici di interesse generale sono classificati come segue:

S3 – area per attrezzature di interesse generale

Nelle zone pubbliche e di interesse generale, la superficie fondiaria è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio privato aperti al pubblico posti all'esterno di eventuali recinzioni. L'area di pertinenza, una volta utilizzata a scopo edificatorio, non può essere nuovamente utilizzata al medesimo scopo. Il Comune ha sempre la facoltà di richiedere la trascrizione di un vincolo pertinenziale, a cura e spese del proprietario. Tale trascrizione è obbligatoria per l'edificazione nelle aree agricole E1 e E2.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano in P.G.T. denominato PL7 caratteristiche :

Norme tecniche di attuazione ed indici:

52.4 Comparti di completamento del tessuto urbano consolidato soggetti a piano attuativo - PA

All'interno degli ambiti RC sono individuati, in cartografia di piano, comparti ad intervento predeterminato soggetti a piano attuativo obbligatorio unitario (non sono ammessi PA per stralci).

Per gli ambiti RC i parametri e le destinazioni d'uso sono quelli del presente articolo.

La volumetria massima nei comparti è quella risultante dalla superficie derivante dalle effettive risultanze catastali per l'indice consentito.

Può essere ammessa la premialità di cui ai Criteri Attuativi del Documento di Piano. In assenza di piano attuativo, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e sono confermate le destinazioni d'uso attuali.

| <i>Piani attuativi</i> | <i>Localizzazione</i> | <i>St (mq)</i> | <i>Indice/volumetria realizzabile</i> | <i>Abitanti</i> |
|------------------------|-----------------------|--------------------|---|-----------------|
| PL1* | Via S. Antonio | 6.053 | Predeterminata 5.145 | 26 |
| PL2 | Via dei deputati | 3.327 | 0,8 mc/mq | 16 |
| PL3 | Via SS Trinità | 1.565 | 0,8 mc/mq | 6 |
| PL4 | Via Ines | 5.778 | 0,8 mc/mq | 23 |
| PL5 | Via Brusada | 1.777 | 0,8 mc/mq | 7 |
| PL6 | Via Campello | 2.805 | 0,8 mc/mq | 11 |
| PL7 | Via Peroli alti | 1.258 | 0,8 mc/mq | 5 |
| PL8 | Via SS Trinità | 5.552 | 0,8 mc/mq | 22 |
| PL9 | Via per Chignolo | 2.267 | 0,8 mc/mq | 9 |
| PL10 | Via S. Antonio | 6.049 | 0,8 mc/mq | 24 |

*in attuazione

Piani attuativi N.T.A.:**Art. 5 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazioni d'uso commerciali**

Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole individuano le parti del territorio per le quali è obbligatorio il ricorso a piani attuativi estesi all'intero ambito e/o attuati in più comparti esecutivi funzionali.

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

I piani attuativi e permessi di costruire convenzionati – PCC, ove consentito dal Documento di Piano ovvero di iniziativa della proprietà, potranno prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano attuativo/PCC dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di comparto di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute.

I piani attuativi e PCC di recupero del tessuto urbano consolidato potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da esso interessati in unità minime di intervento per alcune delle quali, ricorrendone la necessità o l'opportunità, verrà prescritta la stipulazione di convenzione al fine di garantire una organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.

Per agevolare il recupero del tessuto urbano consolidato, i piani attuativi e PCC, quando volti al recupero di volumetrie esistenti, potranno prevedere per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 18,00 mq./ab. insediati.

L'equivalenza per il calcolo degli abitanti teorici residenziali è pari a n. 1 abitante ogni 200 mc, con possibilità di monetizzazione, salvo quanto stabilito al successivo paragrafo.

La dotazione minima dei parcheggi nei piani attuativi e PCC residenziali è stabilita nella misura di 6 mq./ab. insediabili (non monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente).

La dotazione minima dei servizi pubblici nei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, quando non predeterminata, è la seguente:

Ambito - Comparti

Dotazione minima ATC Determinata in 30 mq/ab per le destinazioni d'uso residenziali.

Per altre destinazioni ammesse 10% SLP per destinazioni secondarie e 100% SLP per destinazioni terziarie.

Tessuto urbano consolidato

Determinata in 30 mq/ab per le destinazioni d'uso residenziali.

Per il Tessuto produttivo consolidato PC: determinata in 30% SLP per destinazioni secondarie e 100% SLP per destinazioni terziarie e commerciali.

Monetizzazione

Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona e schede attuative degli ATC è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici.

Prescrizioni nei PA

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- a. la perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione controllata come individuati nella cartografia di Documento di piano; è sempre ammessa l'attuazione per stralci funzionali;
- b. il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici edificatori (indici), faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico e catastale, fermo restando la capacità edificatoria insediabile quando predeterminata;
- c. il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi determinati dalle Schede operative e attuative di comparto;
- d. la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle aree per servizi;
- e. la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e la realizzazione delle attrezzature, anche esternamente al comparto attuativo, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede operative e attuative di comparto e/o l'eventuale monetizzazione dove consentita;
- f. il rispetto delle Criteri di tutela e di indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio) del Piano delle Regole: non sono previsti nuovi ambiti di trasformazione ricompresi nelle classi 4 e 5 di rilevanza paesistica ai sensi della DGR n. 11045/2002 (PTPR), pertanto i relativi interventi non sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto;
- g. per gli ambiti di trasformazione da attività produttiva esistente ad altra destinazione (residenziale e terziaria), dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella allegato 5, colonna A);
- h. la realizzazione di infrastrutture stradali e delle rotoatorie negli ambiti di trasformazione dovrà attenersi al D.M. 19.4.05 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e alla D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A "Linee guida della Regione Lombardia : zone di intersezione";
- i. I piani attuativi interessanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola dei terreni stessi al fine del rispetto delle indicazioni relative contenute nel PTCP;
- l. per gli ambiti di trasformazione in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.

Prescrizioni e misure di salvaguardia paesaggistiche e ambientali

Negli Ambiti di Trasformazione e nei Piani Attuativi (ATR-PL) e PCC

In via generale nei Piani Attuativi e PCC si dovranno prevedere idonee misure di mitigazione e/o compensazione, in relazione all'entità dell'intervento e al contesto ambientale.

Per gli ambiti ATR1 e ATR2, qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici e nella definizione delle misure di mitigazione si dovrà tenere conto anche dei tracciati viari previsti nell'intorno, e dovranno essere previste azioni per il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificato.

Per l'ambito ATR1 la concentrazione volumetrica dovrà essere prevista nella parte a sud dell'ambito stesso mantenendo tuttavia invariato il peso delle previsioni insediative nonché si dovrà prevedere quale compensazione primaria azioni di contenimento dell'avanzata del bosco, incrementando le aree di ecotono.

I piani attuativi dovranno prevedere la definizione ed attuazione di specifiche misure di mitigazione e/o compensazione volte alla minimizzazione della frammentazione ecologica, alcune suggerite dallo studio di incidenza, quali l'impiego di recinzioni permeabili alla fauna, la limitazione dei fenomeni di impermeabilizzazione del suolo, la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, attraverso l'uso di specie autoctone e coerenti con il contesto.

Nei nuovi progetti viari

I progetti relativi ai nuovi tracciati viari previsti a monte dell'abitato, dovranno prevedere la minimizzazione degli impatti determinati sulle unità ambientali interessate, ponendo attenzione agli elementi naturali di pregio; i progetti, ricadenti negli ambiti di tutela, dovranno essere trasmessi all'ente gestore per la verifica di assoggettabilità alla valutazione d'incidenza, preliminarmente la loro realizzazione.

Art. 6 Soluzioni planivolumetriche nei Piani Attuativi

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) e nei piani attuativi di cui alle schede attuative e operative di piano, le eventuali localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie non sono prescrittive ma orientative (salvo quanto indicato come obbligatorio nelle stesse schede attuative/operative). Di concerto con l'Amministrazione comunale potranno prevedersi diverse localizzazioni nonché diverse soluzioni planivolumetriche e tipo-morfologiche, fatti comunque salvi i parametri quantitativi di zona.

Foto terreno lato chiesa San Mauro

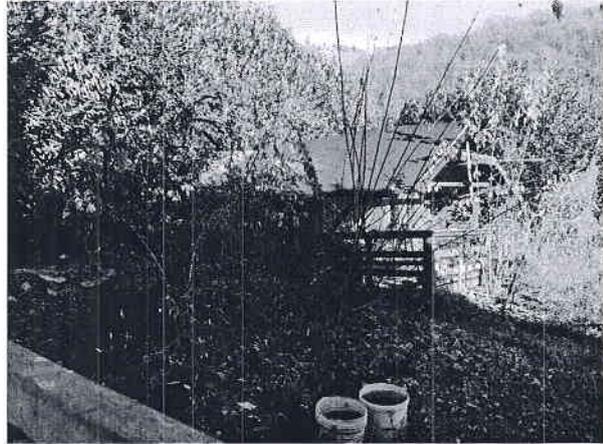
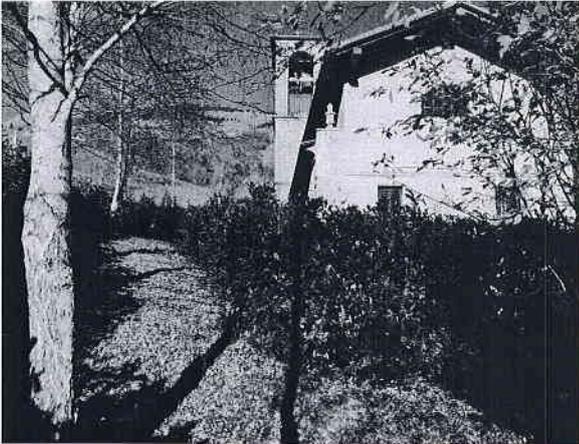
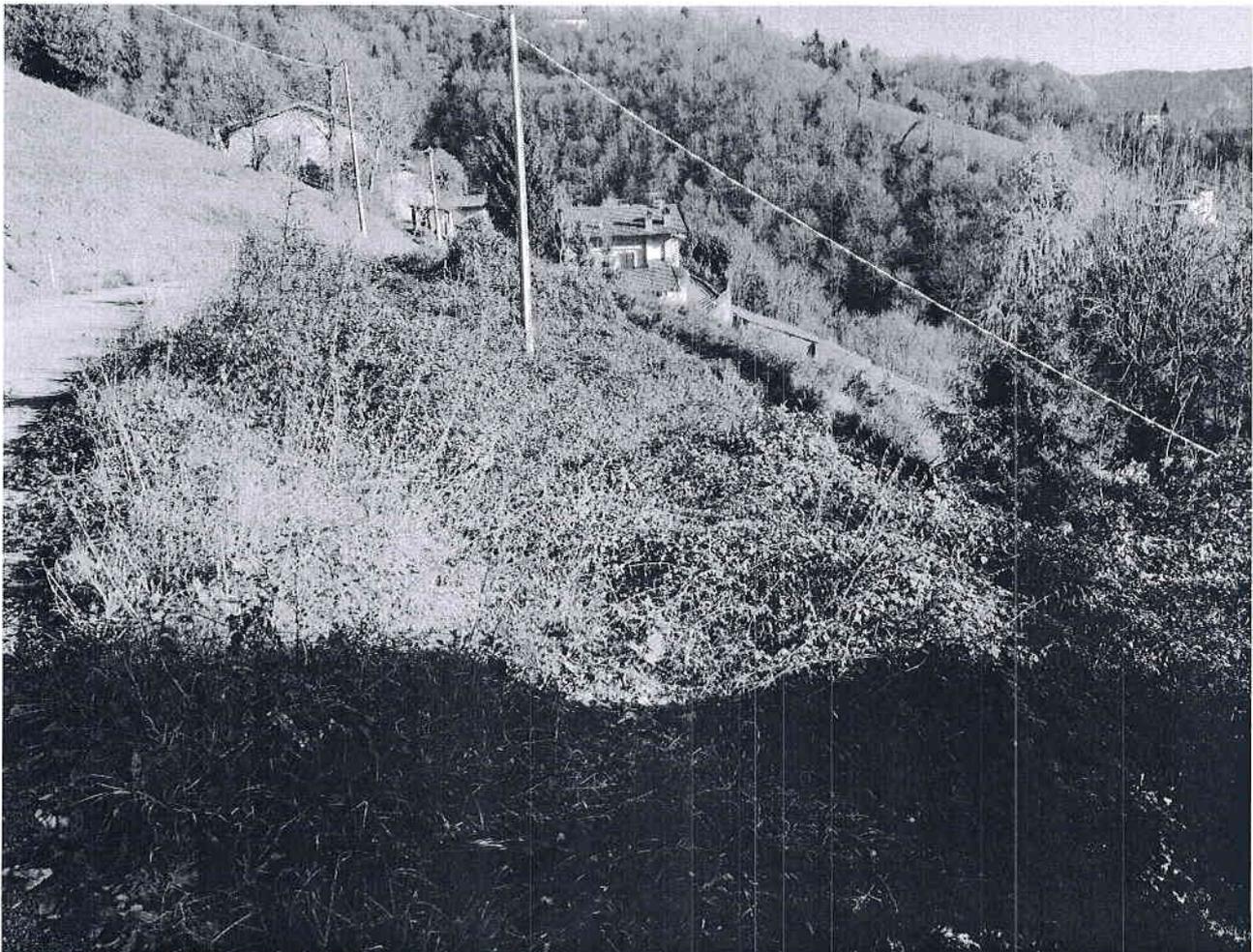
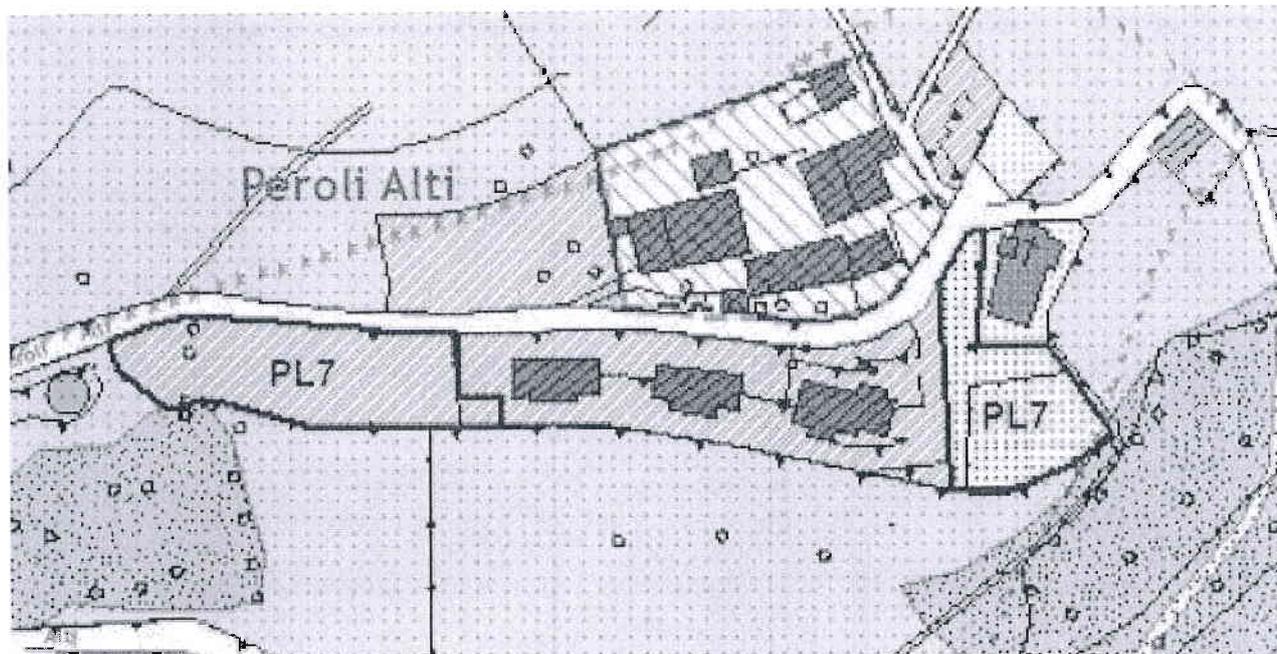


Foto terreno edificabile



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RESIDENZIALE IN PEROLI ALTI

Il piano attuativo si pone a lato di edifici di recente costruzione e ad un antico nucleo storico sorto a lato della chiesa di San Mauro come da planimetria sotto riportata.

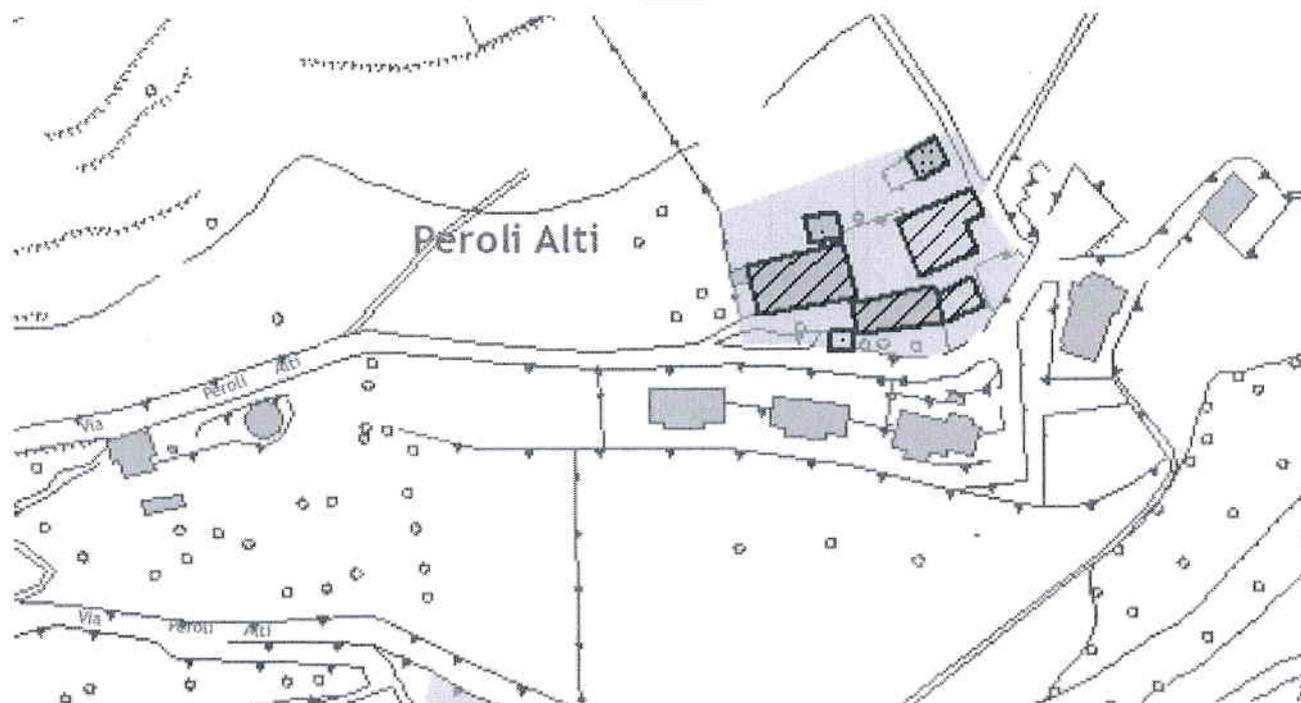


PL7 mq. 1258 /mc. 1006,40

TAVOLE P.G.T. NUCLEO STORICO

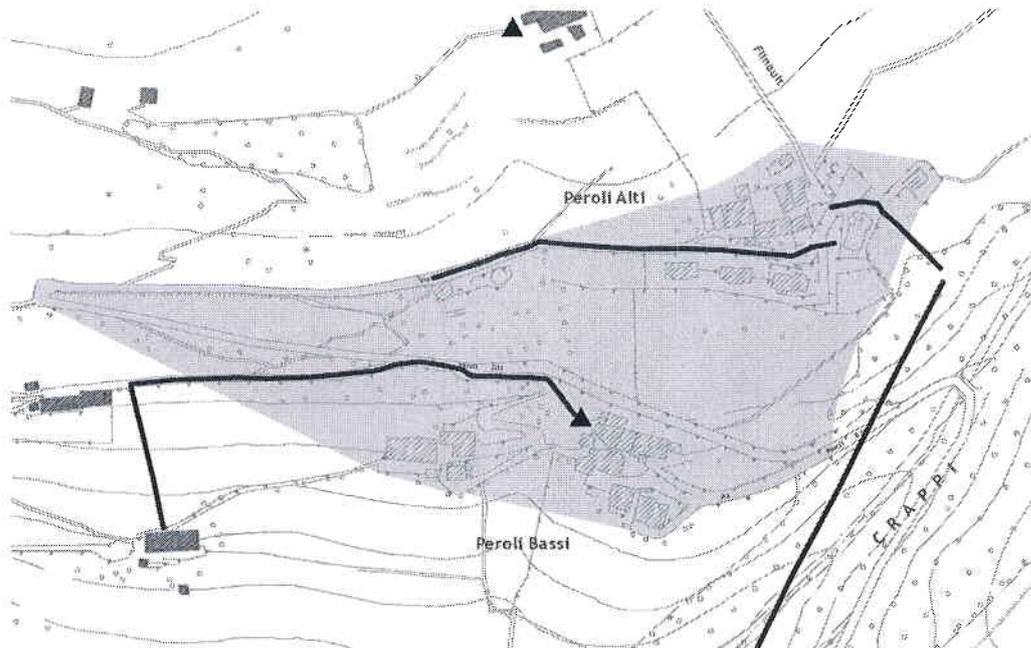
CATEGORIA DI INTERVENTO

-  Cat. A1 - edifici e complessi di alto valore architettonico
-  Cat. A2 - edifici e complessi di valore architettonico
-  Cat. A3 - edifici del tessuto storico profondamente trasformati

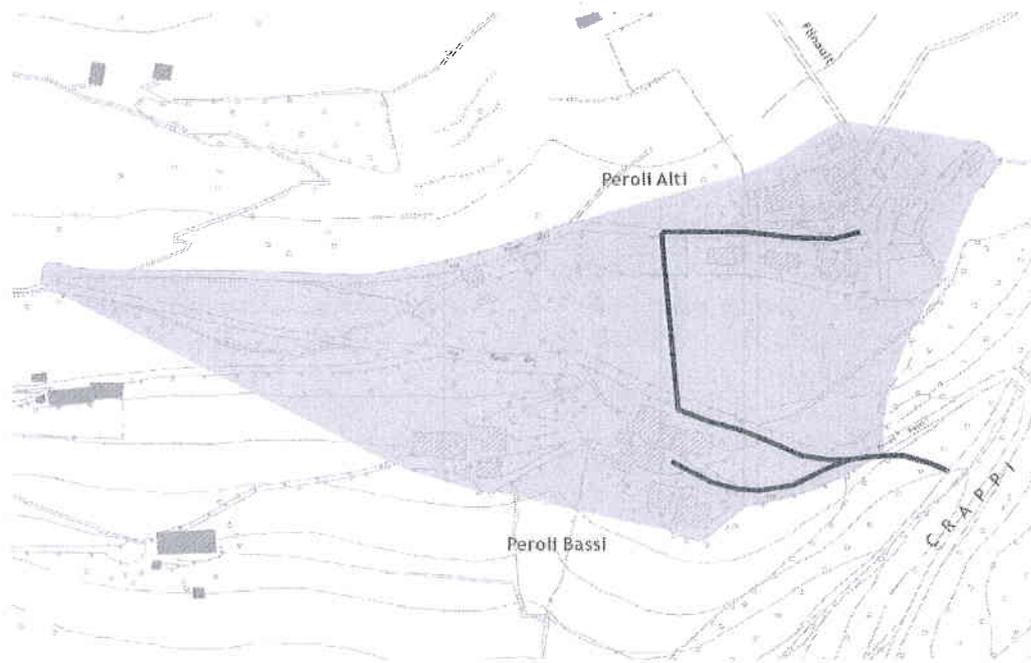


REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

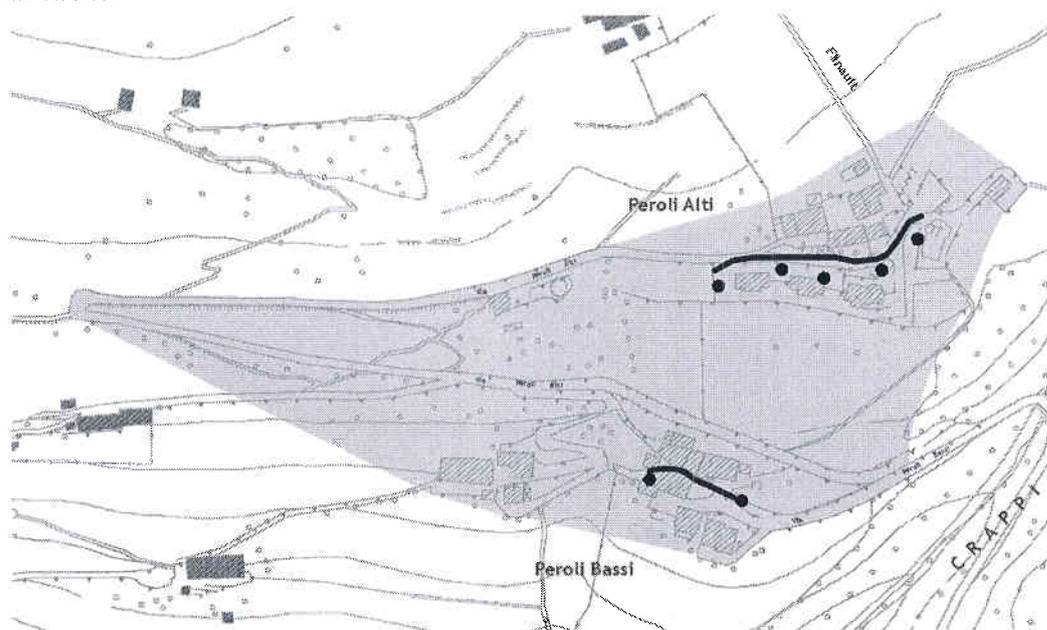
TAVOLE P.G.T.
RETE IDRICA ACQUEDOTTO



TAVOLE P.G.T.
RETE FOGNARIA



TAVOLE P.G.T. RETE ELETTRICA



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: NESSUNA (normativa di riferimento: P.G.T.)

i terreni risultano **conformi**. Come da certificato di destinazione urbanistica allegato in sito sono posizionate un fabbricato in legno e una baracca di cantiere posizionate sul mappale 4937, e un pollaio in legno sul mappale 4978, non essendo fabbricati autorizzati dovranno essere rimossi.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

N. B.: Il mappale indicato in atto di provenienza Notaio Remo russo Repertorio 17923 raccolta 7455 del 05/07/2011 : mapp. 4597, prato 3, are 7,38 reddito dominicale Euro 0.95 reddito agrario Euro 0.95 (zona E agricola) è stato soppresso e sostituito dai

mapp. 5787, 681 mq. rendita dominicale €. 0,88 agrario €. 0,88

mapp. 5788, 57 mq. rendita dominicale €. 0,07 agrario €. 0,07

I mappali sotto riportati indicati in atto ed intestati ancora alla GSEBERG, oggi sono un parcheggio (posto auto) a lato del fabbricato edificato sul mappale 4953:

mapp. 4991, 10 mq. rendita dominicale €. 0,01 agrario €. 0,01

mapp. 5024, 7 mq. rendita dominicale €. 0,01 agrario €. 0,01

mapp. 5025, 3 mq. rendita dominicale €. 0,01 agrario €. 0,01

questi mappali non fanno parte delle due porzioni dei PL7 sopra descritto, e sono riportati solo al catasto terreni (FG.9) dove in mappa risultano peraltro campite quali fabbricati, ma in realtà sono aree (posto auto misure indicative 5,00x4,00 tot. mq. 20) le tre porzioni non sono state trasferite al catasto urbano, e risultano intestate all'impresa edile quali prato, dove peraltro le particelle rappresentate sull'estratto di mappa non trovano piena corrispondenza con lo stato di fatto. Per la regolarizzazione degli stessi è necessario trasferire dal catasto terreni a quello fabbricati le particelle, con la redazione di un nuovo tipo mappale, che trasferisca le particelle al CEU, e contestualmente demolisca l'indicazione errata fabbricato posizionata sulle stesse, serve poi la redazione di un nuovo DOCFA per definire il posto auto quale C6. Nel certificato di destinazione urbanistica sono già indicati quali "zona RC1" Residenziale prevalente a bassa densità.

If 1.10mc/mq; RC 40%

BENI IN GORNO VIA PEROLI ALTI

TERRENO RESIDENZIALE DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a GORNO (Bg) Via Peroli alti per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (GSEBERG s.r.l.)

Il terreno era stato inserito nel precedente PRG generale vigente nel 2011 quali terreni in zona E agricola, parte destinata a standards, parte in zona B2 con destinazione residenziale di completamento semintensiva.

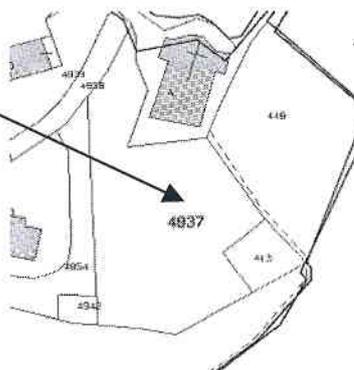
Successivamente con adozione del nuovo PGT approvato con Delibera n. 8 Seduta Consiliare del 06.05.2014 per l'edificazione la tipologia di intervento urbanistico è diventata soggetta a Piano Attuativo PL7 con il Comune di Gorno che ha già inserito le due aree nel P.G.T.

PL7 parte A area lotti per servizi pubblici di interesse generale

Identificazione catastale:

mapp. 413, 70 mq.

mapp. 4937, 808 mq.



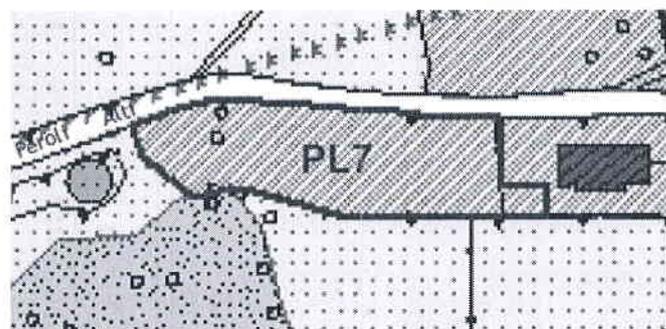
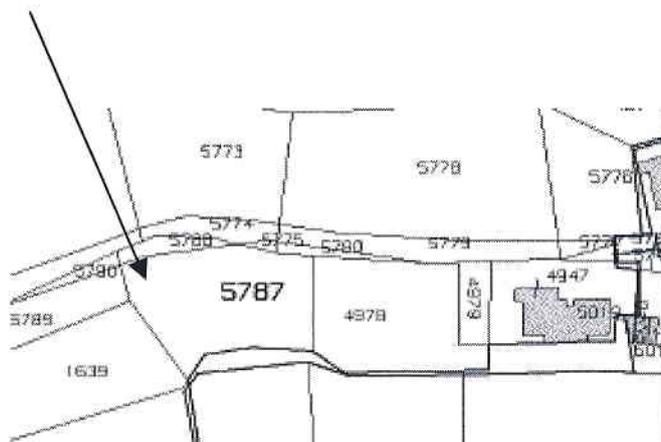
PL7 parte B lotto edificabile

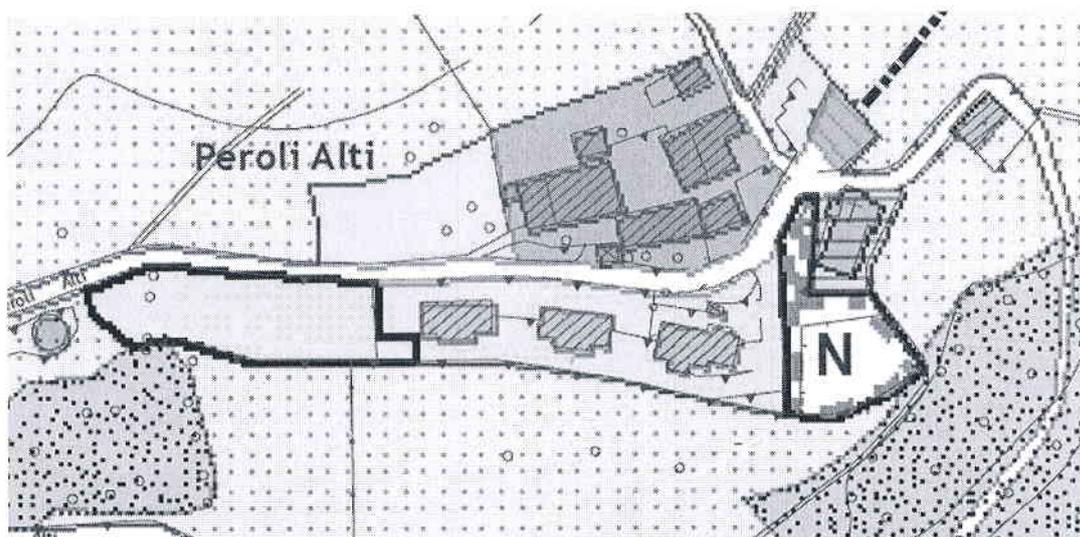
Identificazione catastale:

mapp. 4938, 570 mq.

mapp. 5787, 681 mq. (ex mapp. 4597 soppresso)

mapp. 5788, 57 mq. (ex mapp. 4597 soppresso) strada



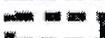


Ambiti di trasformazione controllata

-  ATR - ambiti di trasformazione (DP)
-  Ambiti di trasformazione (PR)

STRATEGIE PER LA FRUIZIONE DELLE CENTRALITA' URBANE

Aree a servizio da potenziare

-  complementari
-  essenziali

Le aree del PL7 sono suddivise pertanto in due lotti, il lotto a lato della chiesa di San Marco, nella tavola del P.G.T. inerente il progetto del sistema dei servizi riportano una perimetrazione per servizi pubblici di interesse generale S3a, e già nel vecchio PRG erano destinate ad "aree per attrezzature pubbliche e standards"

In pratica i mappali 413 e 4937 (a lato della Chiesa di San Mauro) sono aree destinate a servizi pubblici.

Quindi la reale superficie edificatoria del piano PL7 è pari a mq. 1258 come riportato nella tabella inserita nel piano delle regole, con indice edificatorio pari a 0.80 mc/mq, dato che dalla superficie complessiva dei mappali di proprietà (mq. 2186), si devono dedurre mq. 878 standards, e mq. 57 superficie strada esistente del mappale 5788.

Restano edificabili i mappali 5787 di mq. 681 e il mappale 4970 di mq. 570 di superficie complessiva pari a mq. 1251; **il PL7 in tabella di PG.T. riporta una superficie St. pari a mq. 1258.**

Per quanto concerne i mappali 413 e 4937 (mq. 878) dato che è stata posta la perimetrazione sui lotti per servizi pubblici di interesse generale, potranno essere utilizzati con i vincoli sotto riportati:

I servizi pubblici di interesse generale sono classificati come segue:

S3 – area per attrezzature di interesse generale

Nelle zone pubbliche e di interesse generale, la superficie fondiaria è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio privato aperti al pubblico posti all'esterno di eventuali recinzioni.

L'area di pertinenza, una volta utilizzata a scopo edificatorio, non può essere nuovamente utilizzata al medesimo scopo. Il Comune ha sempre la facoltà di richiedere la trascrizione di un vincolo pertinenziale, a cura e spese del proprietario.

Tale trascrizione è obbligatoria per l'edificazione nelle aree agricole E1 e E2.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica (frazione comunale in alta montagna) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono il paese di Gorno). Il traffico nella zona è locale e limitato, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

esposizione: eccellente
luminosità: eccellente
panoramicità: eccellente
impianti tecnici: buono
servizi: discreto (accessibilità con mezzi pubblici 1000 ml.)

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie catastale lotto A+B di terreno mq. 2186 (con capacità edificatoria su mq. 1258 indice 0.8mc/mq.)

valutazione del terreno edificabile desunta da indicazioni Ufficio Tecnico Comunale pari a 52,00 €/mq. come da Delibera C.C. n°53 del 26/08/2014, allo stato attuale si considera un deprezzamento del valore delle aree del 20% la valutazione dei terreni edificabili verrà effettuata quindi con il valore **€. 41,60 al mq.**

valore terreni :

mapp. 4938, 570 mq.

mapp. 5787, 681 mq.

mapp. 5788, 57 mq.

mapp. 413, 70 mq.

mapp. 4937, 808 mq.

totale **mq. 2186**

mq. 2186 x 41,60 €/mq. = **€. 90.937,60**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Lotto A terreni edificabili valore a corpo: **€. 90.937,60**

Lotto B posto auto esistente mq. 20 valore a corpo: **€. 5.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.437,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.437,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Comune di Gorno ha una tabella di valori minimi delle aree fabbricabili emessa ai fini IMU, da cui si desume in base alle ricerche che ha effettuato il Comune nell'anno 2014 il valore espresso in euro/mq. delle aree fabbricabili:

in particolare nella frazione Peroli il valore delle aree a prevalente destinazione residenziale, soggette a strumento urbanistico attuativo, non convenzionate, (zona residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato e assoggettata all'obbligo di Piano attuativo) riporta un valore del terreno pari a di 52,00 euro/mq.

Le fonti di informazione consultate sono dell'ufficio tecnico di Comune di Gorno, in considerazione dello stato del mercato immobiliare attuale si considera una differente valorizzazione al 2018 pari ad una riduzione del 20% sul valore indicato dal comune, definendo il nuovo valore di mercato pari a €. 41,60.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | terreno residenziale | 0,00 | 0,00 | € 90.937,60 | € 90.937,60 |
| B | posto auto | 0,00 | 0,00 | € 5.500,00 | € 5.500,00 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|---|-------------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): rimozione fabbricati in legno (deduzione dal lotto A) | € 4.000,00 |
| sistemazione catastale posto auto (deduzione dal lotto B) | € 1.187,48 |
| totale spese regolarizzazione | € 5.187,48 |

Valore complessivo di Mercato Lotto A+B nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 96.437,60**

Valore di Mercato Lotto A terreni edificabili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 90.937,60**

Valore di Mercato Lotto B posto auto esistente mq. 20 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.500,00**

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 96.437,60**
€ - 5.187,48

totale € 91.250,12

suddivisione valori nei due lotti:

Valore di Mercato Lotto A terreni edificabili al netto delle decurtazioni:
(rimozione fabbricati in legno) **€ 90.937,60**
€ - 4.000,00

totale € 86.937,60

Valore di Mercato Lotto B posto auto esistente mq. 20 al netto delle decurtazioni:
(sistemazione catastale posto auto) **€ 5.500,00**
€ -1.187,48

totale € 4.312,52

data 30/11/2018

il tecnico incaricato **MICHELE AMARI**

