

Tribunale di Bergamo

CAUSA CIVILE – GIUDIZIO DI DIVISIONE

N° Gen. Rep. 107/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA
BCC NPLS 2019 S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa DAGA MARIA CARLA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE FINALE PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Arch. Valeria Maffioletti
Codice fiscale: MFFVLR74T51A794X
Studio in: Via Gasparini 109 - 24125 Bergamo
Telefono: 3382748478
Email: arch.maffioletti@gmail.com
Pec: valeria.maffioletti@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE**Lotto: 001 - Fabbricati e terreni in località Cascina Portico**

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 9 |
| Corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno | 9 |
| Corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno | 10 |
| Corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 11 |
| Corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 12 |
| Corpo: B1 - Locale di deposito..... | 13 |
| Corpo: B2 - Locale di deposito..... | 13 |
| Corpo: B3 - Locale di deposito..... | 14 |
| Corpo: B4 - Autorimessa..... | 15 |
| Corpo: C - Cabina elettrica..... | 16 |
| Corpo: D - Deposito | 17 |
| Corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88..... | 18 |
| Corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352..... | 18 |
| Corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365 | 19 |
| Corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659 | 20 |
| Corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592..... | 21 |
| Corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107 | 21 |
| Corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108 | 22 |
| Corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109 | 23 |
| Corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95 | 24 |
| Corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780..... | 24 |
| Corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837 | 25 |
| 2. DESCRIZIONE | 26 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 26 |
| Corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno | 26 |
| Corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno | 28 |
| Corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 29 |
| Corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 31 |
| Corpo: B1 - Locale di deposito..... | 32 |
| Corpo: B2 - Locale di deposito..... | 33 |

| | |
|---|-----------|
| Corpo: B3 - Locale di deposito..... | 34 |
| Corpo: B4 - Autorimessa..... | 35 |
| Corpo: C - Cabina elettrica..... | 36 |
| Corpo: D - Deposito..... | 37 |
| Corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88..... | 38 |
| Corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352..... | 39 |
| Corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365..... | 39 |
| Corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659..... | 40 |
| Corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592..... | 40 |
| Corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107..... | 41 |
| Corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108..... | 41 |
| Corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109..... | 42 |
| Corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95..... | 42 |
| Corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780..... | 43 |
| Corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837..... | 44 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE..... | 44 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA..... | 45 |
| Corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno..... | 45 |
| Corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno..... | 45 |
| Corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 45 |
| Corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 45 |
| Corpo: B1 - Locale di deposito..... | 45 |
| Corpo: B2 - Locale di deposito..... | 46 |
| Corpo: B3 - Locale di deposito..... | 46 |
| Corpo: B4 - Autorimessa..... | 46 |
| Corpo: C - Cabina elettrica..... | 47 |
| Corpo: D - Deposito..... | 47 |
| Corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88..... | 48 |
| Corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352..... | 48 |
| Corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365..... | 48 |
| Corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659..... | 48 |
| Corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592..... | 48 |
| Corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107..... | 48 |
| Corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108..... | 48 |
| Corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109..... | 48 |
| Corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95..... | 48 |
| Corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780..... | 48 |
| Corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837..... | 48 |

| | |
|--|-----|
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 48 |
| Corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno | 48 |
| Corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno | 48 |
| Corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 48 |
| Corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 48 |
| Corpo: B1 - Locale di deposito..... | 50 |
| Corpo: B2 - Locale di deposito..... | 52 |
| Corpo: B3 - Locale di deposito..... | 52 |
| Corpo: B4 - Autorimessa..... | 54 |
| Corpo: C - Cabina elettrica..... | 56 |
| Corpo: D - Deposito | 58 |
| Corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88..... | 60 |
| Corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352..... | 66 |
| Corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365 | 72 |
| Corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659 | 75 |
| Corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592..... | 81 |
| Corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107 | 83 |
| Corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108 | 91 |
| Corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109 | 98 |
| Corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95 | 101 |
| Corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780..... | 107 |
| Corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837 | 113 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 118 |
| Corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno | 118 |
| Corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno | 118 |
| Corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 119 |
| Corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 119 |
| Corpo: B1 - Locale di deposito..... | 119 |
| Corpo: B2 - Locale di deposito..... | 119 |
| Corpo: B3 - Locale di deposito..... | 119 |
| Corpo: B4 - Autorimessa..... | 119 |
| Corpo: C - Cabina elettrica..... | 119 |
| Corpo: D - Deposito | 119 |
| Corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88..... | 120 |
| Corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352..... | 120 |
| Corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365 | 120 |
| Corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659 | 120 |
| Corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592..... | 120 |

| | |
|--|-----|
| Corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107 | 120 |
| Corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108 | 120 |
| Corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109 | 120 |
| Corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95 | 120 |
| Corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780..... | 120 |
| Corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837 | 120 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 120 |
| Corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno | 120 |
| Corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno | 120 |
| Corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 121 |
| Corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 121 |
| Corpo: B1 - Locale di deposito..... | 121 |
| Corpo: B2 - Locale di deposito..... | 121 |
| Corpo: B3 - Locale di deposito..... | 121 |
| Corpo: D - Deposito | 121 |
| Corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659 | 121 |
| Corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592..... | 121 |
| Corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107 | 121 |
| Corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109 | 121 |
| Corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95 | 121 |
| Corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780..... | 121 |
| Corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837 | 121 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 121 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 123 |
| Corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno | 123 |
| Corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno | 123 |
| Corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 123 |
| Corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 123 |
| Corpo: B1 - Locale di deposito..... | 123 |
| Corpo: B2 - Locale di deposito..... | 123 |
| Corpo: B3 - Locale di deposito..... | 123 |
| Corpo: B4 - Autorimessa..... | 123 |
| Corpo: C - Cabina elettrica..... | 123 |
| Corpo: D - Deposito | 123 |
| Corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88..... | 123 |
| Corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352..... | 123 |
| Corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365 | 123 |
| Corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659 | 123 |

| | |
|--|-----|
| Corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592..... | 123 |
| Corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107 | 123 |
| Corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108 | 123 |
| Corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109 | 123 |
| Corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95 | 123 |
| Corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780..... | 123 |
| Corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837 | 124 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 125 |
| Corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno | 125 |
| Corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno | 125 |
| Corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 125 |
| Corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 126 |
| Corpo: B1 - Locale di deposito..... | 126 |
| Corpo: B2 - Locale di deposito..... | 126 |
| Corpo: B3 - Locale di deposito..... | 126 |
| Corpo: B4 - Autorimessa..... | 126 |
| Corpo: C - Cabina elettrica..... | 126 |
| Corpo: D - Deposito | 126 |
| Corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88..... | 127 |
| Corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352..... | 127 |
| Corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365 | 127 |
| Corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659 | 127 |
| Corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592..... | 127 |
| Corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107 | 127 |
| Corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108 | 128 |
| Corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109 | 128 |
| Corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95 | 128 |
| Corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780..... | 128 |
| Corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837 | 128 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 128 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 128 |
| Corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno | 128 |
| Corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno | 129 |
| Corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 129 |
| Corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno..... | 130 |
| Corpo: B1 - Locale di deposito..... | 130 |
| Corpo: B2 - Locale di deposito..... | 130 |
| Corpo: B3 - Locale di deposito..... | 130 |

| | |
|---|------------|
| Corpo: B4 - Autorimessa..... | 130 |
| Corpo: C - Cabina elettrica..... | 130 |
| Corpo: D - Deposito | 130 |
| Corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88..... | 131 |
| Corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352..... | 131 |
| Corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365 | 132 |
| Corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659 | 132 |
| Corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592..... | 133 |
| Corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107 | 133 |
| Corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108 | 133 |
| Corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109 | 133 |
| Corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95 | 134 |
| Corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780..... | 134 |
| Corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837 | 134 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 135 |
| Criterio di stima | 135 |
| Fonti d'informazione | 137 |
| Valutazione corpi..... | 137 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 143 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 143 |
| Regime fiscale della vendita | 144 |



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa DAGA MARIA CARLA
Data udienza: 04-12-2024 alle 09:30
Attore: BCC NPLS 2019 S.R.L.
Convenuto: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Valeria Maffioletti
Data nomina: 29-05-2024 (14-12-2022 nomina E.I. 542/2022)
Data giuramento: 14-12-2022
Data sopralluogo: 13-09-2024 (04-01-2023 sopralluogo per E.I. 542/2022)
Cronologia operazioni peritali:
09-01-2023: richiesta di accesso agli atti (nell'ambito della E.I. 542/2022)
15-07-2024 e 28-08-2024: reperimento documentazione catastale
19-07-2024: incontro con il geom.Teanini dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica per verifica della situazione urbanistica e delle novità introdotte dall'adozione del nuovo PGT
24-07-2024: certificati storici di residenza, estratti degli atti di matrimonio e certificati di stato civile
22-08-2024: richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica
13-09-2024: sopralluogo presso la località Cascina Portico
16-09-2024: ottenimento Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Bagnatica
16-09-2024: colloquio telefonico con il Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca per verifica dell'andamento delle attività legate alla Occupazione temporanea e asservimento dei terreni da parte del Consorzio di Bonifica stesso

Beni in Bagnatica (BG)
Località/Frazione Località Cascina Portico
via Portico SN

Lotto: 001 - Fabbricati e terreni in località Cascina Portico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] **na proprietà**
- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] **proprietà**
- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] **a proprietà**
- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 9, particella 3612, subalterno 2, scheda catastale 000235716 del 12/07/2002, indirizzo via Portico n. SN, piano T, comune BAGNATICA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 103 mq; Totale escluse aree scoperte: 103 mq, rendita € Euro 309,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 4109, foglio 9 mappale 3612 sub 702, mappale 3612 sub 1 bene comune non censibile, foglio 10 mappale 4109

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nell'atto di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig. [REDACTED] risulta agganciare due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

Note generali:

Si precisa che il fabbricato, di cui il presente immobile è parte, insiste sul sedime corrispondente all'Ente Urbano di cui al foglio 10 mappale 3612 del Comune di Bagnatica della superficie di mq 263, derivante

da Riordino Fondiario del 05/12/2008 Pratica n. BG0437808 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO ANNO 1990 (n. 2149/2008) Si precisa inoltre che dell'immobile fa parte anche il porticato e vano scala comune di cui al mappale 3612 sub 1 identificato come BENE COMUNE NON CENSIBILE a sua volta insistente sul foglio 10 particella 3612 del catasto terreni del Comune di Bagnatica - COSTITUZIONE del 12/07/2002 Pratica n. 235716 in atti dal 12/07/2002 COSTITUZIONE (n. 2318.1/2002)

Identificativo corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



proprietà

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

proprietà

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

proprietà

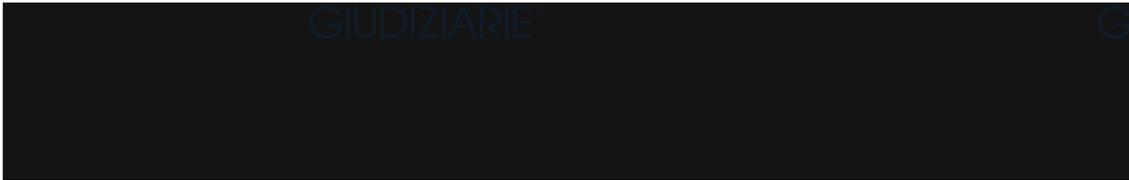
Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



foglio 9, particella 3612, subalterno 701, scheda catastale BG0047665 del 11/04/2023, indirizzo via Portico n. SN, piano T, comune BAGNATICA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 96 mq; Totale escluse aree scoperte: 96 mq, rendita € Euro 309,87

Derivante da: Variazione del 11/04/2023 Pratica n. BG0047665 in atti dal 12/04/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 47665.1/2023)

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 4109, mappale 3612 sub 1 bene comune non censibile, foglio 9 mappale 3612 sub 702

foglio 9, particella 3612, subalterno 702, scheda catastale BG0047665 del 11/04/2023, indirizzo via Portico n. SN, piano T, comune BAGNATICA, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, superficie Totale: 22 mq, rendita € Euro 31,61

Derivante da: Variazione del 11/04/2023 Pratica n. BG0047665 in atti dal 12/04/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 47665.1/2023)

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 4109, foglio 9 mappale 3612 sub 701, mappale 3612 sub 1 bene comune non censibile

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig.ra [redacted] ha agganciato due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

Note generali:

Si precisa che il fabbricato, di cui il presente immobile è parte, insiste sul sedime corrispondente all'Ente Urbano di cui al foglio 10 mappale 3612 del Comune di Bagnatica della superficie di mq 263, derivante da Riordino Fondiario del 05/12/2008 Pratica n. BG0437808 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAFICO ANNO 1990 (n. 2149/2008) Si precisa inoltre che dell'immobile fa parte anche il porticato e vano scala comune di cui al mappale 3612 sub 1 identificato come BENE COMUNE NON CENSIBILE a sua volta insistente sul foglio 10 particella 3612 del catasto terreni del Comune di Bagnatica - COSTITUZIONE del 12/07/2002 Pratica n. 235716 in atti dal 12/07/2002 COSTITUZIONE (n. 2318.1/2002)

Identificativo corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] proprietà
Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] proprietà
Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] tà
vile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
foglio 9, particella 3612, subalterno 4, scheda catastale 000235716 del 12/07/2002, indirizzo via Portico n. SN, piano 1, comune BAGNATICA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 102 mq; Totale escluse aree scoperte:103 mq, rendita € Euro 309,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: affaccio su foglio 10 mappale 4109, mappale 3612 sub 1 bene comune non censibile, foglio 9 mappale 3612 sub 5

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig. [REDACTED] ha agganciato due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

Note generali:

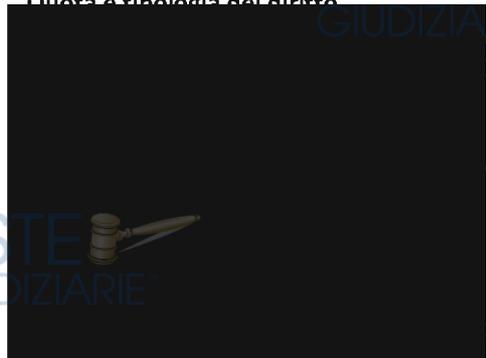
Si precisa che il fabbricato, di cui il presente immobile è parte, insiste sul sedime corrispondente all'Ente Urbano di cui al foglio 10 mappale 3612 del Comune di Bagnatica della superficie di mq 263, derivante

da Riordino Fondiario del 05/12/2008 Pratica n. BG0437808 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 2149/2008) Si precisa inoltre che dell'immobile fa parte anche il porticato e vano scala comune di cui al mappale 3612 sub 1 identificato come BENE COMUNE NON CENSIBILE a sua volta insistente sul foglio 10 particella 3612 del catasto terreni del Comune di Bagnatica - COSTITUZIONE del 12/07/2002 Pratica n. 235716 in atti dal 12/07/2002 COSTITUZIONE (n. 2318.1/2002)

Identificativo corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



Proprietà
Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Proprietà
Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

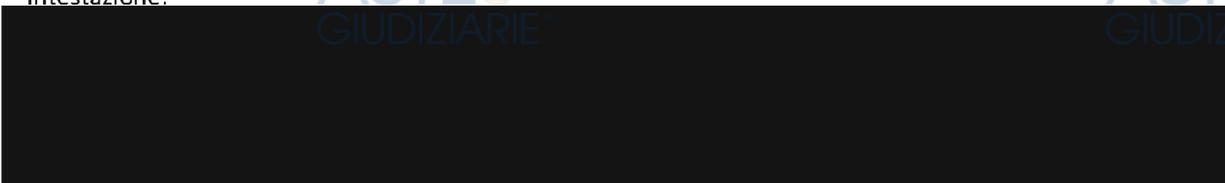
Proprietà
Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



foglio 9, particella 3612, subalterno 5, scheda catastale 000235716 del 12/07/2002, indirizzo via Portico n. SN, piano 1, comune BAGNATICA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 103 mq; Totale escluse aree scoperte: 103 mq, rendita € Euro 309,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 4109, foglio 9 mappale 3612 sub 4, mappale 3612 sub 1 bene comune non censibile, foglio 10 mappale 4109

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig.ra [redacted] risulta agganciare due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

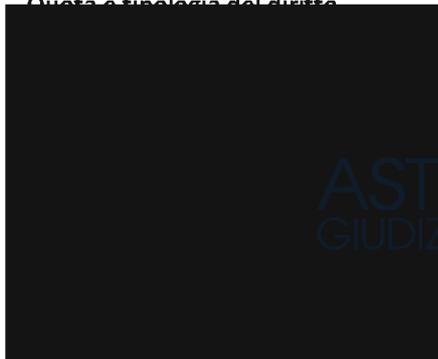
Note generali:

Si precisa che il fabbricato, di cui il presente immobile è parte, insiste sul sedime corrispondente all'Ente Urbano di cui al foglio 10 mappale 3612 del Comune di Bagnatica della superficie di mq 263, derivante da Riordino Fondiario del 05/12/2008 Pratica n. BG0437808 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 2149/2008) Si precisa inoltre che dell'immobile fa parte anche il porticato e vano scala comune di cui al mappale 3612 sub 1 identificato come BENE COMUNE NON CENSIBILE a sua volta insistente sul foglio 10 particella 3612 del catasto terreni del Comune di Bagnatica - COSTITUZIONE del 12/07/2002 Pratica n. 235716 in atti dal 12/07/2002 COSTITUZIONE (n. 2318.1/2002)

Identificativo corpo: B1 - Locale di deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



proprietà
Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

proprietà
Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

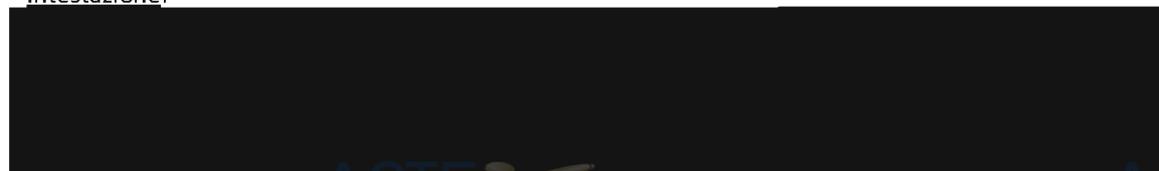
proprietà
Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



foglio 9, particella 3613, subalterno 1, scheda catastale 000235716 del 12/07/2002, manizzo via Portico n. SN, piano T, comune BAGNATICA, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, superficie Totale: 24 mq, rendita € Euro 36,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 4108, foglio 10 mappale 4107

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig. [redacted] ha agganciato due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del codice [redacted]

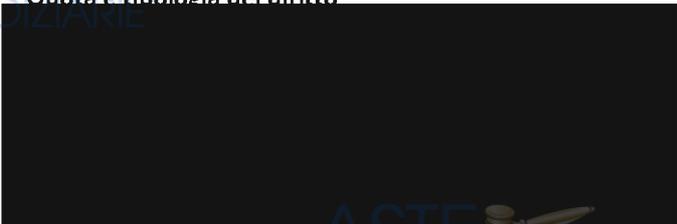
Note generali:

Si precisa che il fabbricato, di cui il presente immobile è parte, insiste sul sedime corrispondente all'Ente Urbano di cui al foglio 10 mappale 3613 del Comune di Bagnatica della superficie di mq 104, derivante da Riordino Fondiario del 05/12/2008 Pratica n. BG0437809 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 2150.1/2008)

Identificativo corpo: B2 - Locale di deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] età per 1/3
proprietà
[redacted] età per
1/3,
foglio 9, particella 3613, subalterno 701, scheda catastale BG0047664 del 11/04/2023, indirizzo via Portico n. SN, piano T, comune BAGNATICA, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, superficie Totale: 24 mq, rendita € Euro 36,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 4108, foglio 10 mappale 4107, foglio 9 mappale 3613 sub 1, foglio 9 mappale 3613 sub 702

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig. [redacted] ha agganciato due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

Note generali:

Si precisa che il fabbricato, di cui il presente immobile è parte, insiste sul sedime corrispondente all'Ente Urbano di cui al foglio 10 mappale 3613 del Comune di Bagnatica della superficie di mq 104, derivante da Riordino Fondiario del 05/12/2008 Pratica n. BG0437809 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAFICO ANNO 1990 (n. 2150.1/2008)

Identificativo corpo: B3 - Locale di deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto

[redacted] oprietà
Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

[redacted]: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

[redacted]: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 9, particella 3613, subalterno 702, scheda catastale BG0047664 del 11/04/2023, indirizzo via Portico n. SN, piano T, comune BAGNATICA, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, superficie Totale: 24 mq, rendita € Euro 36,87

Derivante da: Variazione del 11/04/2023 Pratica n. BG0047664 in atti dal 12/04/2023 VARIAZIONE TOPONOMASTICA - FRAZ. E FUS. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 47664.1/2023)

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 4108, foglio 9 mappale 3613 sub 701, foglio 10 mappale 4107, foglio 9 mappale 3613 sub 4

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la s. [redacted] agganciare due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

Note generali:

Si precisa che il fabbricato, di cui il presente immobile è parte, insiste sul sedime corrispondente all'Ente Urbano di cui al foglio 10 mappale 3613 del Comune di Bagnatica della superficie di mq 104, derivante da Riordino Fondiario del 05/12/2008 Pratica n. BG0437809 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAFICO ANNO 1990 (n. 2150.1/2008)

Identificativo corpo: B4 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto

[redacted] coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

[redacted] : coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

[redacted] e: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] per 1/3

[redacted] proprieta'

[redacted] a per

foglio 9, particella 3613, subalterno 4, scheda catastale 000235716 del 12/07/2002, indirizzo via Portico n. SN, piano T, comune BAGNATICA, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie Totale: 32 mq, rendita € Euro 44,93

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 4108, foglio 9 mappale 3613 sub 702, foglio 9 mappale 3613 sub 1, foglio 10 mappale 4107

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che [REDACTED] ha agganciato due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCAFORTE

Note generali:

Si precisa che il fabbricato, di cui il presente immobile è parte, insiste sul sedime corrispondente all'Ente Urbano di cui al foglio 10 mappale 3613 del Comune di Bagnatica della superficie di mq 104, derivante da Riordino Fondiario del 05/12/2008 Pratica n. BG0437809 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAFICO ANNO 1990 (n. 2150.1/2008)

Identificativo corpo: C - Cabina elettrica.

Opifici [D1] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] proprietà
Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

[REDACTED] proprietà
Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

[REDACTED] proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 9, particella 3614, scheda catastale 000235716 del 12/07/2002, indirizzo via Portico n. SN, piano T, comune BAGNATICA, categoria D/1, rendita € Euro 36,00

Derivante da: Variazione nel classamento del 22/07/2003 Pratica n. 211377 in atti dal 22/07/2003 Variazione di classamento n. 11104.1/2003

Confini: da nord in senso orario: affaccio su foglio 10 mappale 4107 e 4108

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig.ra [REDACTED] risulta agganciare due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

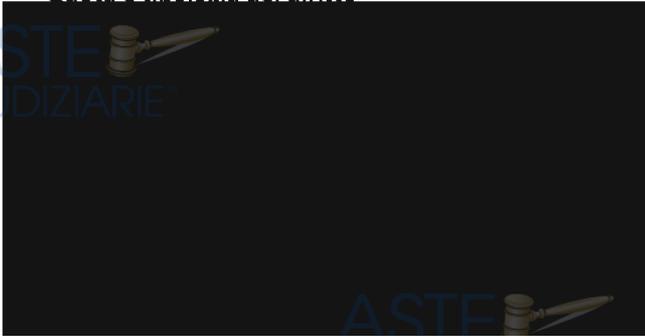
Note generali:

Si precisa che la cabina elettrica sviluppa un sedime corrispondente all'Ente Urbano di cui al foglio 10 mappale 3614 del Comune di Bagnatica della superficie di mq 7 derivante da Riordino Fondiario del 05/12/2008 Pratica n. BG0437810 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 2151.1/2008)

Identificativo corpo: D - Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



[REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



n. SN, piano 1, comune BAGNATICA, categoria C/2, classe 1, consistenza 629 mq, superficie Totale: 635 mq, rendita € 942,07

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da nord in senso orario: affaccio su cortile comune foglio 10 mappale 4109

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig.ra [REDACTED] risulta agganciare due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

Note generali:

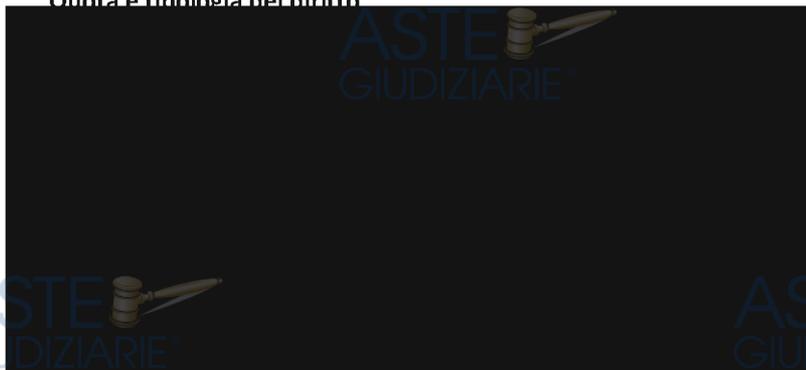
Si precisa che - il deposito ad ovest della proprietà insiste sul sedime corrispondente all'Ente Urbano di cui al foglio 10 mappale 3615 del Comune di Bagnatica della superficie di mq 315, derivante da Riordino Fondiario del 05/12/2008 Pratica n. BG0437811 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 2152.1/2008); - il deposito ad est della proprietà insiste sul sedime corrispondente

all'Ente Urbano di cui al foglio 10 mappale 3616 del Comune di Bagnatica della superficie di mq 351, derivante da Riordino Fondiario del 05/12/2008 Pratica n. BG0437812 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 2153.1/2008).

Identificativo corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



regime Patrimoniale: separazione dei beni

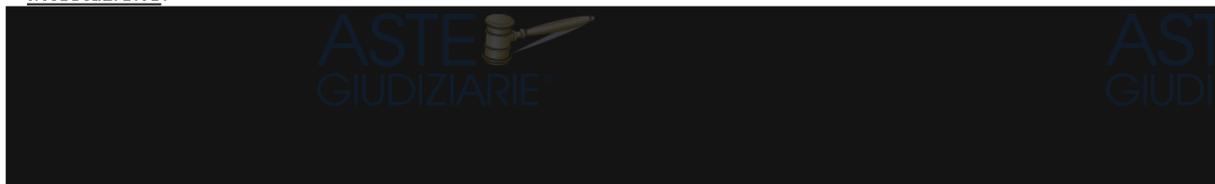
regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



sezione censuaria BAGNATICA, foglio 10, particella 88, qualità SEM IRR ARB, classe 03, superficie catastale are 49 ca 60, reddito dominicale: € Euro 28,18, reddito agrario: € Euro 38,42

Derivante da: RIORDINO FONDIARIO del 05/12/2008 Pratica n. BG0437685 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 2058.1/2008)

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 2851, 659, 1244, 95

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

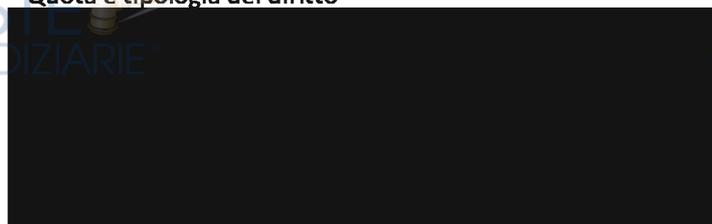
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig. [REDACTED] risulta agganciare due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

Identificativo corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



regime Patrimoniale: separazione dei beni

regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

catastale ha 2 are 03 ca 37 , reddito dominicale: € Euro 136,54, reddito agrario: € Euro 162,80

Derivante da: RIORDINO FONDARIO del 05/12/2008 Pratica n. BG0437706 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 2072.1/2008)

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 365, 4540, 664, 780, 963, 962, 659

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la si [redacted] risulta agganciare due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

Identificativo corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto

me Patrimoniale: separazione dei beni

me Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria BAGNATICA, foglio 10, particella 365, qualità SEM IRR ARB, classe 03, superficie catastale ha 1 are 80 ca 29 , reddito dominicale: € Euro 102,42 , reddito agrario: € Euro 139,67

Derivante da: RIORDINO FONDIARIO del 05/12/2008 Pratica n. BG0437715 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 2079.1/2008)

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 3732 (depuratore di Bagnatica), 4539, 352, 659, 88, 837, 4038, 2528

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig.ra [REDACTED] risulta agganciare due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

Identificativo corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



regime Patrimoniale: separazione dei beni

regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



sezione censuaria BAGNATICA, foglio 10, particella 659, qualità SEM IRR ARB, classe 03, superficie catastale ha 1 are 50 ca 98, reddito dominicale: € Euro 85,77, reddito agrario: € Euro 116,96

Derivante da: RIORDINO FONDIARIO del 05/12/2008 Pratica n. BG0437723 in atti dal 23/12/2008 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 2086.1/2008)

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 365, 352, 962, 670, 356, 88

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig.ra [REDACTED] risulta agganciare due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

Identificativo corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592.

industriale sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



Regime Patrimoniale: separazione dei beni

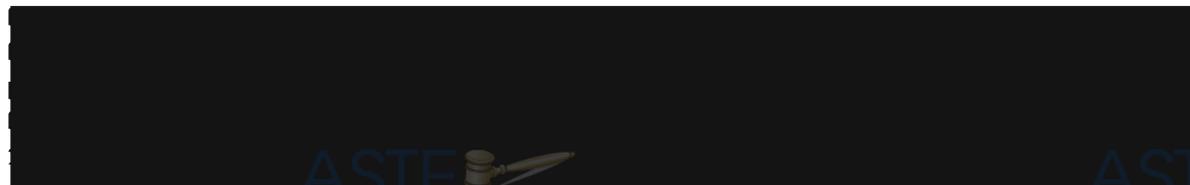
Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



sezione censuaria BAGNATICA, foglio 10, particella 2592, quantà SEMINR ARB, classe 03, superficie catastale are 1 ca 66, reddito dominicale: € Euro 0,94, reddito agrario: € Euro 1,29

Derivante da: RIORDINO FONDARIO del 05/12/2008 Pratica n. BG0437782 in atti dal 23/12/2008 RI-LIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 2131.1/2008)

Confini: da nord in senso orario: Autostrada A4 di cui al foglio 10 mappale 1163, foglio 10 mappale 4109, via Portico

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

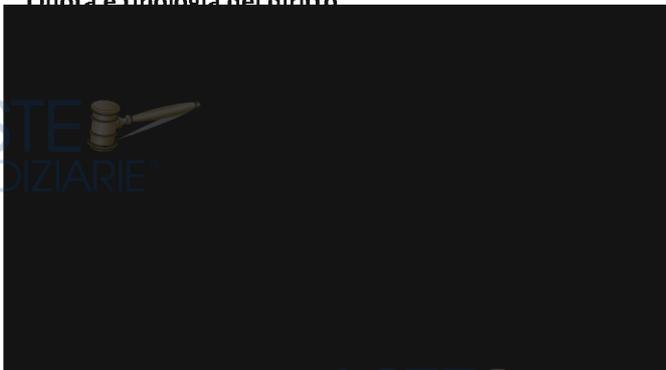
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sigla [redacted] agganciata a due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del [redacted]

Identificativo corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



Regime Patrimoniale: separazione dei beni

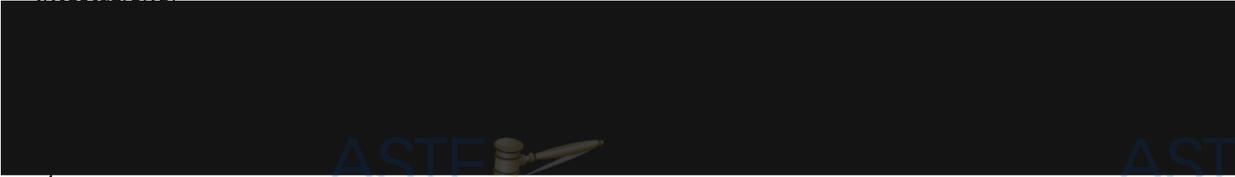
Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



sezione censuaria BAGNATICA, foglio 10, particella 4107, qualità SEMIN IRRIG, classe 03, superficie catastale ha 4 are 69 ca 70 , reddito dominicale: € Euro 278,97, reddito agrario: € Euro 363,87

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE DEL 24/04/2019 Pratica n. BG0141000 in atti del 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 n. 262 (n. 6324.1/2019)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 24/04/2019 all'Organismo Pagatore OPR LOMBARDIA con la domanda 201901169903 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 201901169820)

Confini: da nord in senso orario: Autostrada A4 foglio 10 mappale 1163, foglio 10 mappale 1534, 1535,1533, 4108, 4109

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig. [redacted] ha agganciato due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

Identificativo corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108.

industriale sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



le: separazione dei beni

ale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



sezione censuaria BAGNATICA, foglio 10, particella 4108, qualità SEMINATIVO, classe 01, superficie catastale are 5 ca 00, reddito dominicale: € Euro 3,10, reddito agrario: € Euro 2,84

Derivante da: RIORDINO FONDIARIO del 05/12/2008 Pratica n. BG0007195 in atti dal 12/01/2009 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 106.1/2009)

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 4107, reticolo idrico minore; il mappale circonda l'ente urbano di cui al foglio 10 mappale 3613

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig.ra [REDACTED] ha agganciato due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

Identificativo corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109.

industriale sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



e Patrimoniale: separazione dei beni

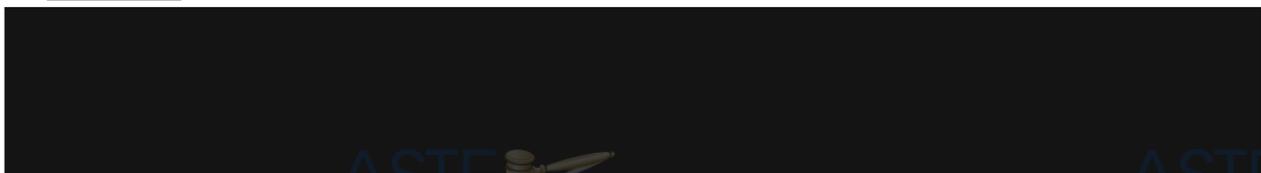
e Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



sezione censuaria BAGNATICA, foglio 10, particella 4109, qualità SEMINATIVO, classe 01, superficie catastale are 5 ca 50, reddito dominicale: € Euro 3,41, reddito agrario: € Euro 3,12

Derivante da: RIORDINO FONDIARIO del 05/12/2008 Pratica n. BG0007197 in atti dal 12/01/2009 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 107.1/2009)

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 2592, 4107, reticolo idrico minore; il mappale circonda l'ente urbano di cui al foglio 10 mappale 3612

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig.ra [REDACTED] ha agganciato due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE



Identificativo corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

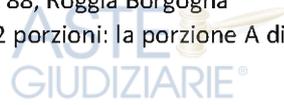
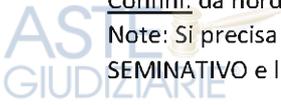


sezione censuaria BAGNATICA, foglio 10, particella 95, qualità A - SEMINATIVO B - INCOLTO PROD, classe 01 - 01, superficie catastale A - ca 66 B - ca 91, reddito dominicale: € A - Euro 0,41 B - Euro 0,02, reddito agrario: € A - Euro 0,37 B - Euro 0,01

Derivante da: RIORDINO FONDARIO del 05/12/2008 Pratica n. BG0007226 in atti dal 12/01/2009 RI-LIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO ANNO 1990 (n. 117.1/2009)

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 837, 2831, 88, Roggia Borgogna

Note: Si precisa che il mappale 95 di cui sopra è suddiviso in 2 porzioni: la porzione A di mq 66 di qualità SEMINATIVO e la porzione B di mq 91 di qualità INCOLTO



Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la situazione è stata agganciata a due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del [redacted]



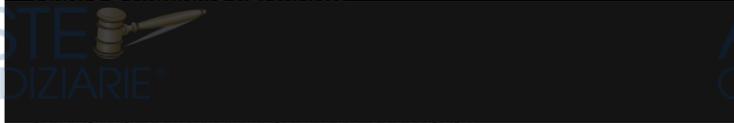
Quota e tipologia del diritto



regime Patrimoniale: separazione dei beni

regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



sezione censuaria BAGNATICA, foglio 10, particella 780, qualità SEMIN IRRIG, classe 02, superficie catastale are 08 ca 87 , reddito dominicale: € Euro 5,27, reddito agrario: € Euro 6,87

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 24/04/2019 Pratica n. BG0140996 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 n. 262 (n. 6320.1/2019)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 24/04/2019 all'Organismo Pagatore OPR LOMBARDIA con la domanda 201901169903 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 201901169820)

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 352, 664

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig. [redacted] aggancia- are due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del co [redacted]

Identificativo corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Quota e tipologia del diritto



Regime Patrimoniale: separazione dei beni

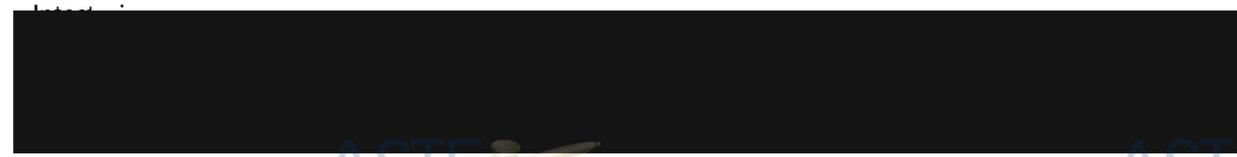
Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



sezione censuaria BIGNATEL, foglio 10, particella 037, quota SEVINI 1/10, classe 02, superficie catastale are 05 ca 50, reddito dominicale: € Euro 3,27, reddito agrario: € Euro 4,26

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 24/04/2019 Pratica n. BG0140997 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 n. 262 (n. 6321.1/2019)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 24/04/2019 all'Organismo Pagatore OPR LOMBARDIA con la domanda 201901169903 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 201901169820)

Confini: da nord in senso orario: foglio 10 mappale 4038, 365, 88, 2831, 95

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita. Si segnala che la sig.ra [REDACTED] ha agganciato due differenti codici fiscali in virtù della soppressione del comune di ROCCA DEL COLLE

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto si trova nel comune di Bagnatica, Località Portico, in zona estremamente periferica rispetto al centro abitato, lontano dai principali servizi e connessioni. La zona circostante è prevalentemente agricola. Il lotto è definito a nord dall'autostrada A4 Torino-Trieste, ad est da un canale artificiale che lo separa dai manufatti dell'impianto di depurazione di Bagnatica e che taglia da nord-est a sud-ovest i terreni agricoli che compongono il lotto; ad ovest invece un canale naturale lo separa dai terreni agricoli confinanti; a sud confina con altri terreni agricoli. L'accessibilità non risulta agevole: il lotto è raggiungibile sia da via Portico, dal sottopasso autostradale asfaltato ma con fondo stradale non mantenuto, sia da via del Campo Nuovo attraverso una strada sterrata. Non vi sono parcheggi in zona ma è possibile parcheggiare nell'ampio cortile sterrato che si viene a creare tra i fabbricati. Sul lotto a nord, in prossimità dell'Autostrada, si sviluppano 5 corpi di fabbrica così definiti: un fabbricato destinato ad abitazioni (CORPO A), un piccolo fabbricato destinato a box e deposito (CORPO B), una cabina elettrica (CORPO C) e due fabbricati destinati a magazzino e deposito (CORPO D). La maggior parte del lotto è composto poi da terreni agricoli pianeggianti e ben tenuti. Il lotto è parzialmente attraversato, nella zona nord-ovest, da un elettrodotto mentre è interamente attraversato da nord-est a sud-ovest dalla Roggia Borgogna gestita dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Padana

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: mista industriale e agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Portico ed è parte del complesso immobiliare indicato come Cascina Portico. Si trova in zona estremamente periferica, lontana dai principali servizi, senza nessun collegamento vicino, non agevole da raggiungere e prossima all'Autostrada, all'elettrodotto ed all'impianto di depurazione di Bagnatica.

Si tratta di un appartamento a piano terra realizzato in epoca ignota, ante 1967, risalente presumibilmente alla prima metà del XX secolo. All'immobile si accede direttamente dal porticato e vano comune aperto sul cortile sterrato posto a sud del fabbricato.

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e tre camere da letto. Sviluppa una superficie complessiva di circa 96 mq. Completa la proprietà un ripostiglio confinante con l'appartamento e con accesso dal vano scala comune, della superficie di circa 22 mq

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: data ignota, presumibilmente ante 1967 e prima metà del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: data ignota, non recentemente

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta condizioni di mantenimento scarse. Necessita di un generale risanamento e intervento di manutenzione, al fine di garantire adeguati requisiti di sicurezza impiantistica e adeguamento alle vigenti normative.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola e/o doppia a battente materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti |
| Manto di copertura | materiale: lamiera grecata coibentazione: da verificare condizioni: sufficienti Note: Si precisa che la copertura in lamiera grecata copre una copertura in cemento amianto che si vede lungo i margini delle falde |
| Pavim. Interna | materiale: graniglia condizioni: scarse |
| Plafoni | materiale: stabilitura condizioni: sufficienti |
| Impianti | |
| Elettrica | tipologia: misto cavi a vista e sottotraccia tensione: 220V condizioni: da demolire conformità: non a norma |
| Gas | Note: INESISTENTE - presente bombola a gas |

| | |
|----------------|---|
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: stufa condizioni: scarse conformità: non a norma |
|----------------|---|

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|----------------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | non nota |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| <i>Note</i> | impianto non a norma |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | stufa |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO |

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno**

Gli immobili oggetto della presente stima sono siti in comune di Bagnatica, in località Portico e sono parte del complesso immobiliare identificato come Cascina Portico. Si trovano in zona estremamente periferica, lontana dai principali servizi, senza nessun collegamento vicino, non agevole da raggiungere e prossima all'Autostrada, all'elettrodotto ed all'impianto di depurazione di Bagnatica.

Si tratta di un appartamento a piano terra realizzato in epoca ignota, ante 1967, risalente presumibilmente alla metà del XX secolo con un ripostiglio di pertinenza. Agli immobili si accede direttamente dal porticato e vano comune aperto sul cortile sterrato posto a sud del fabbricato.

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e tre camere da letto. Sviluppa una superficie complessiva di circa 96 mq. Completa la proprietà un ripostiglio confinante con l'appartamento e con accesso dal vano scala comune, della superficie di circa 22 mq

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: data ignota, presumibilmente ante 1967, prima metà del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: data ignota, non recentemente

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta condizioni di mantenimento piuttosto scarse. Necessita di un generale risanamento e intervento di manutenzione, al fine di garantire adeguati requisiti di sicurezza impiantistica e adeguamento alle vigenti normative.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Copertura</i> | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: anta singola e/o doppia a battente materiale: legno |

| | |
|---------------------------|--|
| <i>Infissi interni</i> | protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: scarse |
| <i>Manto di copertura</i> | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti materiale: lamiera grecata coibentazione: da verificare condizioni: sufficienti Note: Si precisa che la copertura in lamiera grecata copre una copertura in cemento amianto che si vede lungo i margini delle falde |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: graniglia condizioni: scarse |
| <i>Plafoni</i> | materiale: stabilitura condizioni: sufficienti |
| Impianti | |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: misto cavi a vista e sottotraccia tensione: 220V condizioni: da demolire conformità: non a norma |
| <i>Gas</i> | Note: INESISTENTE - presente bombola a gas |
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: stufa condizioni: scarse conformità: non a norma |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|----------------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | non nota |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| <i>Note</i> | impianto non a norma |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | stufa |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO |

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Portico ed è identificato come Cascina Portico. Si trova in zona estremamente periferica, lontana dai principali servizi, senza nessun collegamento vicino, non agevole da raggiungere e prossima all'Autostrada, all'elettrodotto ed all'impianto di depurazione di Bagnatica.

Si tratta di un appartamento a piano primo realizzato in epoca ignota, ante 1967, risalente presumibilmente alla metà del XX secolo. All'immobile si accede direttamente dal vano scala comune aperto sul cortile comune sterrato posto a sud del fabbricato.

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e tre camere da letto. Sviluppa una superficie complessiva di circa 96 mq. Completa la proprietà un ripostiglio confinante con l'appartamento e con accesso dal vano scala comune, della superficie di circa 22 mq

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: data ignota, presumibilmente ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: data ignota, non recentemente

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: molto scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta condizioni di mantenimento molto scarse. Necessita di un generale risanamento e intervento di manutenzione, al fine di garantire i minimi requisiti di sicurezza degli impianti e i requisiti di salubrità degli ambienti. Presenta gravi ammaloramenti dovuti alla presenza di muffa e condensa.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola e/o doppia a battente materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti |
| Manto di copertura | materiale: lamiera grecata coibentazione: da verificare condizioni: sufficienti Note: Si precisa che la copertura in lamiera grecata copre una copertura in cemento amianto che si vede lungo i margini delle falde |
| Pavim. Interna | materiale: graniglia condizioni: scarse |
| Plafoni | materiale: stabilitura condizioni: sufficienti |
| Impianti | |
| Elettrico | tipologia: misto cavi a vista e sottotraccia tensione: 220V condizioni: da demolire conformità: non a norma |
| Gas | Note: INESISTENTE - presente bombola a gas |
| Termica | tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: stufa condizioni: scarse conformità: non a norma |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|----------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | non nota |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | impianto non a norma |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | stufa |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Portico ed è parte del complesso immobiliare identificato come Cascina Portico. Si trova in zona estremamente periferica, lontana dai principali servizi, senza nessun collegamento vicino, non agevole da raggiungere e prossima all'Autostrada, all'elettrodotto ed all'impianto di depurazione di Bagnatica.

Si tratta di un appartamento a piano primo realizzato in epoca ignota, ante 1967, risalente presumibilmente alla metà del XX secolo. All'immobile si accede direttamente dal porticato e vano scala comune aperto sul cortile comune sterrato posto a sud del fabbricato.

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e tre camere da letto. Sviluppa una superficie complessiva di circa 96 mq. Completa la proprietà un ripostiglio confinante con l'appartamento e con accesso dal vano scala comune, della superficie di circa 22 mq

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: data ignota, presumibilmente ante 1967 e prima metà del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: data ignota, non recentemente

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta condizioni di mantenimento sufficienti e si presenta sia internamente sia esternamente decoroso, pulito e ordinariamente mantenuto.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola e/o doppia a battente materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno e vetro |

| | |
|--------------------|---|
| Manto di copertura | condizioni: sufficienti materiale: lamiera grecata coibentazione: da verificare condizioni: sufficienti Note: Si precisa che la copertura in lamiera grecata copre una copertura in cemento amianto che si vede lungo i margini delle falde |
| Pavim. Interna | materiale: graniglia condizioni: scarse |
| Plafoni | materiale: stabilitura condizioni: sufficienti |
| Impianti | |
| Elettrico | tipologia: misto cavi a vista e sottotraccia tensione: 220V condizioni: da demolire conformità: non a norma |
| Gas | Note: INESISTENTE - presente bombola a gas |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: stufa condizioni: scarse conformità: non a norma |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|----------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | non nota |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | impianto non a norma |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | stufa |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B1 - Locale di deposito**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Portico ed è parte del complesso immobiliare identificato come Cascina Portico. Si trova in zona estremamente periferica, lontana dai principali servizi, senza nessun collegamento vicino, non agevole da raggiungere e prossima all'Autostrada, all'elettrodotto ed all'impianto di depurazione di Bagnatica.

Si tratta di un locale di deposito a piano terra realizzato presumibilmente nel 1979 in occasione della realizzazione del fabbricato destinato a depositi di cui l'immobile fa parte. All'immobile si accede dal cortile posto a sud del complesso immobiliare, alle spalle dei depositi identificati come CORPO D delle presente perizia. Il locale deposito è costituito da un unico ambiente di forma regolare e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 21 mq

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: data ignota, presumibilmente nel 1979

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta condizioni di mantenimento molto scarse. Necessita di un generale risanamento e intervento di manutenzione, nonchè della sostituzione della copertura attualmente in eternit.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Infissi esterni | tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: scarse Note: Dal sopralluogo effettuato anche con ditta specializzata, si rileva che il tetto è in amianto |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento condizioni: scarse |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|-------|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | stufa |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B2 - Locale di deposito**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Portico ed è parte del complesso immobiliare identificato come Cascina Portico. Si trova in zona estremamente periferica, lontana dai principali servizi, senza nessun collegamento vicino, non agevole da raggiungere e prossima all'Autostrada, all'elettrodotto ed all'impianto di depurazione di Bagnatica.

Si tratta di un locale destinato a deposito a piano terra realizzato nel 1979. All'immobile si accede direttamente dal cortile sterrato posto tra il fabbricato residenziale e i depositi.

Il deposito è costituito da un unico ambiente di forma regolare e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 24 mq.

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1979

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta condizioni di mantenimento molto scarse. Necessita di un generale risanamento e intervento di manutenzione, nonché della sostituzione della copertura attualmente in cemento amianto.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Infissi esterni | tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: scarse Note: Dal sopralluogo effettuato anche con ditta specializzata, si rileva che il tetto è in amianto |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento condizioni: scarse |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|-------|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | stufa |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo B3 - Locale di deposito | |

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Portico ed è parte del complesso immobiliare identificato come Cascina Portico. Si trova in zona estremamente periferica, lontana dai principali servizi, senza nessun collegamento vicino, non agevole da raggiungere e prossima all'Autostrada, all'elettrodotto ed all'impianto di depurazione di Bagnatica.

Si tratta di un locale destinato a deposito a piano terra realizzato nel 1979. All'immobile si accede direttamente dal cortile sterrato posto tra il fabbricato residenziale e i depositi.

Il deposito è costituito da un unico ambiente di forma regolare e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 24 mq.

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1979

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta condizioni di mantenimento molto scarse. Necessita di un generale risanamento e intervento di manutenzione, nonché della sostituzione della copertura attualmente in cemento amianto.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Infissi esterni | tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: scarse Note: Dal sopralluogo effettuato anche con ditta specializzata, si rileva che il tetto è in amianto |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento condizioni: scarse |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|-------|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | stufa |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B4 - Autorimessa**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Portico ed è parte del complesso immobiliare identificato come Cascina Portico. Si trova in zona estremamente periferica, lontana dai principali servizi, senza nessun collegamento vicino, non agevole da raggiungere e prossima all'Autostrada ed all'impianto di depurazione di Bagnatica.

Si tratta di un locale destinato ad autorimessa, posto a piano terra, suddiviso in due autorimesse distinte con due accessi differenti, realizzato presumibilmente nel 1979 in concomitanza con la realizzazione dei confinanti locali deposito/autorimesse di cui al sub 2 e 3. All'immobile si accede direttamente dal lato ovest del cortile posto tra le autorimesse e il confine ovest della proprietà

L'autorimessa è costituita da due ambienti di forma regolare e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 34 mq

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente 1979

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta condizioni di mantenimento molto scarse. Necessita di un generale risanamento e intervento di manutenzione, nonché della sostituzione della copertura attualmente in cemento amianto.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Infissi esterni | tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: scarse Note: Dal sopralluogo effettuato anche con ditta specializzata, si rileva che il tetto è in amianto |
| Pavim. Interna | materiale: battuto di cemento condizioni: scarse |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|-------|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | stufa |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: Opifici [D1] di cui al corpo C - Cabina elettrica

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Portico ed è parte del complesso immobiliare identificato come Cascina Portico. Si trova in zona estremamente periferica, lontana dai principali servizi, senza nessun collegamento vicino, non agevole da raggiungere e prossima all'Autostrada, all'elettrodotto ed all'impianto di depurazione di Bagnatica.

Si tratta di un fabbricato a torre destinato a cabina elettrica e realizzato nel 1979. All'immobile si accede direttamente dal cortile sterrato che si sviluppa tra i fabbricati.

La cabina elettrica, alla quale non è stato possibile accedere, si sviluppa per un'altezza di circa 8,85m, ha una forma quadrata ed occupa una superficie di circa 7 mq.

Superficie complessiva di circa mq **7,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1979

ha un'altezza utile interna di circa m. 8,85 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta esternamente condizioni di mantenimento scarse e si ritiene sia dismessa. Non è stato possibile accedere al suo interno.

Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali | |
|-----------------------------|---|
| Copertura | tipologia: copertura piana materiale: c.a. |

| | |
|--|--|
| Strutture verticali | condizioni: scarse materiale: c.a. condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti |

Impianti (conformità e certificazioni)

| | |
|--|---|
| Impianto elettrico: | |
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | realizzato nel 1979 - ignota epoca di eventuale adeguamento |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | stufa |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **D - Deposito**

Gli immobili oggetto della presente stima sono siti in comune di Bagnatica, in località Portico e sono parte del complesso immobiliare identificato come Cascina Portico. Si trovano in zona estremamente periferica, lontana dai principali servizi, senza nessun collegamento vicino, non agevole da raggiungere e prossima all'Autostrada, all'elettrodotto ed all'impianto di depurazione di Bagnatica.

Si tratta di due ampi fabbricati destinati a deposito, sviluppati a piano terra e realizzati in epoca remota non nota, senz'altro prima del 1979, anno in cui sono state presentate pratiche edilizie relative agli stessi presso il Comune di Bagnatica. Agli immobili si accede direttamente dal cortile comune posto tra il fabbricato residenziale e i depositi stessi.

Si tratta di due fabbricati di forma regolare: il deposito posto più ad ovest della proprietà (mappale 3615), vicino alla cabina elettrica, ha una forma rettangolare divisa in tre campate e si sviluppa con due altezze differenti; ha una superficie di circa 286 mq.

Il deposito posto più ad est della proprietà (mappale 3616) ha uno sviluppo ad L e presenta altezze regolari al colmo ed alle imposte di falda; ha una superficie di circa 353 mq.

Superficie complessiva di circa mq **639,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: non nota, ante1979

ha un'altezza utile interna di circa m. deposito al mappale 3615 da m 2,50 a m 4,60; deposito al mappale 3616 da m 4 a m 5,70

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: molto scarso

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili presentano condizioni di mantenimento insufficienti, con gravi ammaloramenti dovuti a gravi infiltrazioni d'acqua dalle coperture e non funzionamento dei minimi impianti. Necessitano di un generale ed importante risanamento e intervento di manutenzione, nonchè della sostituzione di tutti i serramenti e della copertura attualmente in cemento amianto.

Caratteristiche descrittive

| | |
|------------------------------------|---|
| Caratteristiche strutturali | |
| Copertura | tipologia: a falde materiale: acciaio condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: deposito a ovest |

| | |
|--|--|
| <i>Copertura</i> | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: scarse Riferito limitatamente a: deposito a est |
| <i>Strutture verticali</i> | materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive | |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: ferro condizioni: pesime |
| <i>Manto di copertura</i> | materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: scarse Note: Dal sopralluogo effettuato e dal rilievo fotografico si presume che con molta probabilità il tetto sia in amianto |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|-------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | NO |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | NO |
| <i>Tipologia di impianto</i> | stufa |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i> | NO |

Descrizione: **agricolo di cui al corpo E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88**

Il terreno oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Portico, fuori dal centro abitato in zona agricola ed è raggiungibile dai campi confinanti e dalla lingua di terra che divide il canale artificiale che taglia i terreni da nord-est a sud-ovest.

Si tratta di un terreno pianeggiante di forma triangolare seminato a frumento e circondato da terreni a loro volta seminati a frumento. Il terreno è prossimo al reticolo idrico gestito dal Consorzio di Bonifica - 431 - Roggia Borgogna, che taglia i terreni oggetto di perizia lungo una direttrice che va da nord-est a sud-ovest. Il terreno è raggiungibile dai confinanti terreni: il conduttore vi accede dai terreni limitrofi sempre facenti capo allo stesso conduttore. Per dichiarazione della stessa Azienda Agricola San Giuseppe, l'accesso ai terreni avviene dalla Cascina Portico.

Superficie complessiva di circa mq **4.960,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie coltivato a frumento

Sistemi irrigui presenti canale artificiale

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta coltivato regolarmente e ben mantenuto

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|----|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | NO |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO |

| Riscaldamento: | |
|--|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **agricolo di cui al corpo F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352**

Il terreno oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, tra località Portico e località Nucleo Tezza, fuori dal centro abitato in zona agricola ed è interamente circondato da altri terreni agricoli.

Si tratta di un terreno pianeggiante di forma rettangolare seminato a frumento e circondato da terreni a loro volta seminati a frumento. Il terreno è nelle vicinanze del reticolo idrico gestito dal Consorzio di Bonifica - 431 - Roggia Borgogna, che taglia i terreni oggetto di perizia lungo una direttrice che va da nord-est a sud-ovest.

Il terreno è raggiungibile dai confinanti terreni: il conduttore vi accede dai terreni limitrofi sempre facenti capo allo stesso conduttore. Per dichiarazione della stessa Azienda Agricola San Giuseppe, l'accesso ai terreni avviene dalla Cascina Portico.

Superficie complessiva di circa mq **20.337,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie coltivato a frumento

Sistemi irrigui presenti canale artificiale nelle vicinanze

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta coltivato regolarmente e ben mantenuto

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **agricolo di cui al corpo G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365**

Il terreno oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in prossimità della località Cascina Portico, fuori dal centro abitato in zona agricola ed è confinante a nord con l'area destinata all'impianto tecnologico di depurazione del Comune di Bagnatica in gestione ad Uniacque.

Si tratta di un terreno pianeggiante di forma trapezoidale seminato a frumento e circondato ad est e a sud da terreni a loro volta coltivati. Il terreno è prossimo al reticolo idrico gestito dal Consorzio di Bonifica - 431 - Roggia Borgogna, che taglia i terreni oggetto di perizia lungo una direttrice che va da nord-est a sud-ovest.

Il terreno è raggiungibile dai confinanti terreni: il conduttore vi accede dai terreni limitrofi sempre facenti capo allo stesso conduttore. Per dichiarazione della stessa Azienda Agricola San Giuseppe, l'accesso ai terreni avviene dalla Cascina Portico.

Superficie complessiva di circa mq **18.029,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie coltivato a frumento

Sistemi irrigui presenti canale artificiale

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta coltivato regolarmente e ben mantenuto

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659**

Il terreno oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, tra la località Cascina Portico e la zona Nucleo Tezza, fuori dal centro abitato in zona agricola ed è raggiungibile dai campi confinanti e dalla lingua di terra che divide la Roggia Borgogna.

Si tratta di un terreno pianeggiante di forma indicativamente rettangolare seminato a frumento e circondato da terreni a loro volta seminati a frumento. Il terreno è prossimo al reticolo idrico gestito dal Consorzio di Bonifica - 431 - Roggia Borgogna, che taglia i terreni oggetto di perizia lungo una direttrice che va da nord-est a sud-ovest.

Il terreno è raggiungibile dai confinanti terreni: il conduttore vi accede dai terreni limitrofi sempre facenti capo allo stesso conduttore. Per dichiarazione della stessa Azienda Agricola San Giuseppe, l'accesso ai terreni avviene dalla Cascina Portico.

Superficie complessiva di circa mq **15.098,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie coltivato a frumento

Sistemi irrigui presenti canale artificiale

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta coltivato regolarmente e ben mantenuto

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **industriale** di cui al corpo **I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592**

Il terreno oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Cascina Portico, fuori dal centro abitato in zona agricola ed è interamente ricompreso nella fascia di rispetto autostradale.

Si tratta di un terreno di forma rettangolare chiuso tra l'autostrada e il confinante terreno al mappale 4109, abbandonato alla crescita di sterpaglie e rovi e parzialmente sistemato a prato

Superficie complessiva di circa mq **166,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie non coltivato

Sistemi irrigui presenti reticolo idrico

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta per lo più abbandonato e privo di cure

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107**

Il terreno oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Portico, fuori dal centro abitato in zona agricola e confina a nord con l'Autostrada A4, mentre ad est è prossimo all'impianto di depurazione del comune di Bagnatica. Il terreno è attraversato dall'elettrodotto.

Si tratta di un terreno pianeggiante di forma pressochè triangolare seminato a frumento a meno delle aree centrali ai fabbricati (sterrato) ed al sedime di via del Campo Nuovo (terra battuta e prato) che corre parallelamente all'Autostrada; è circondato da canali irrigui facenti parti del reticolo idrico principale (Roggia Borgogna - Consorzio di Bonifica della Media Pianura Padana) e dei reticoli idrici minori

Il terreno è accessibile solo dal complesso immobiliare di Cascina Portico.

Superficie complessiva di circa mq **46.970,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie coltivato a frumento

Sistemi irrigui presenti canali naturali e artificiali

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta coltivato regolarmente e ben mantenuto; del mappale fa parte anche la porzione di terreno sulla quale affacciano i fabbricati e che funge da area comune di parcheggio e manovra, con fondo sterrato

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **industriale** di cui al corpo **M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108**

Il terreno oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Portico, fuori dal centro abitato in zona agricola ed è parte dei terreni a prato e sterrato che circondano gli immobili di Cascina Portico.

Si tratta di un terreno pressochè pianeggiante di forma irregolare, seminato a prato e confinante ad ovest con il canale irriguo facente parte del reticolo idrico minore. Al suo interno si trova l'ente urbano al mappale

3613 corrispondente al sedime dei depositi di cui al foglio 9 mappale 3613 sub 1, 701, 702, 4

Superficie complessiva di circa mq **500,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie non coltivato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta mantenuto a prato e sterrato; del mappale fa parte anche la porzione di terreno sulla quale affacciano i fabbricati e che funge da area comune di parcheggio e manovra, con fondo sterrato

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **industriale** di cui al corpo **N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109**

Il terreno oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Portico, fuori dal centro abitato in zona agricola ed è costituito dal terreno a prato e sterrato che circonda il fabbricato residenziale di Cascina Portico.

Si tratta di un terreno pressochè pianeggiante di forma irregolare, destinato a prato e confinante ad ovest con il canale irriguo facente parte del reticolo idrico minore. Al suo interno si trova l'ente urbano al mappale 3612 corrispondente al sedime del fabbricato residenziale di cui al foglio 9 mappale 3612 sub 1, 2, 701, 702, 4, 5

Superficie complessiva di circa mq **550,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta sufficientemente mantenuto, a prato e sterrato; del mappale fa parte anche la porzione di terreno sulla quale affacciano i fabbricati e che funge da area comune di parcheggio e manovra, con fondo sterrato

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95**

Il terreno oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, in località Portico, fuori dal centro abitato in zona agricola ed è raggiungibile dai campi confinanti.

Si tratta di un terreno pianeggiante di forma rettangolare stretta e lunga, seminato parzialmente a frumento

e circondato da terreni a loro volta seminati a frumento. Il terreno è prossimo al reticolo idrico gestito dal Consorzio di Bonifica - 431 - Roggia Borgogna, che taglia i terreni oggetto di perizia lungo una direttrice che va da nord-est a sud-ovest, dalla quale il terreno riceve l'acqua per l'irrigazione. Il terreno è raggiungibile dai confinanti terreni: il conduttore vi accede dai terreni limitrofi sempre facenti capo allo stesso conduttore. Per dichiarazione della stessa Azienda Agricola San Giuseppe, l'accesso ai terreni avviene dalla Cascina Portico.

Superficie complessiva di circa mq **157,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
 Sistemazioni agrarie coltivato a frumento
 Sistemi irrigui presenti canale artificiale

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta coltivato regolarmente e ben mantenuto

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **agricolo di cui al corpo P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780**

Il terreno oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, tra località Portico e località Nucleo Tezza, fuori dal centro abitato in zona agricola ed è interamente circondato da altri terreni agricoli. Si tratta di un terreno pianeggiante di forma rettangolare seminato a frumento e circondato da terreni a loro volta seminati a frumento. Il terreno è intercluso nel terreno identificato al foglio 10 mappale 352, Beneficia per l'irrigazione della vicinanza alla Roggia Borgogna gestita dal Consorzio di Bonifica. Il terreno è raggiungibile dai confinanti terreni: il conduttore vi accede dai terreni limitrofi sempre facenti capo allo stesso conduttore. Per dichiarazione della stessa Azienda Agricola San Giuseppe, l'accesso ai terreni avviene dalla Cascina Portico.

Superficie complessiva di circa mq **887,00**
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
 Sistemazioni agrarie coltivato a frumento
 Sistemi irrigui presenti canale artificiale nelle vicinanze

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta coltivato regolarmente e ben mantenuto

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837**

Il terreno oggetto della presente stima è sito in comune di Bagnatica, tra località Portico e località Nucleo Tezza, fuori dal centro abitato in zona agricola, è circondato da altri terreni agricoli e prossimo alla Roggia Borgogna.

Si tratta di un terreno pianeggiante di forma irregolare seminato a frumento e circondato da terreni a loro volta seminati a frumento.

Beneficia per l'irrigazione della vicinanza alla Roggia Borgogna gestita dal Consorzio di Bonifica.

Il terreno è raggiungibile dai confinanti terreni: il conduttore vi accede dai terreni limitrofi sempre facenti capo allo stesso conduttore. Per dichiarazione della stessa Azienda Agricola San Giuseppe, l'accesso ai terreni avviene dalla Cascina Portico.

Superficie complessiva di circa mq **550,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie coltivato a frumento

Sistemi irrigui presenti canale artificiale

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta coltivato regolarmente e ben mantenuto

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

3. PRATICHE EDILIZIE

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Numero pratica: 1 - Pratica Edilizia n. 2494 del 10-12-1979 Reg. Costr. n. 46/79

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA PER OPERE MINORI

Per lavori: Costruzione ripostiglio per attrezzi agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/1979 al n. di prot. 2494

Rilascio in data 11/02/1980 al n. di prot. 2493

Dati precedenti relativi ai corpi: B2 - Locale di deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Numero pratica: 1 - Pratica Edilizia n. 2494 del 10-12-1979 Reg. Costr. n. 46/79

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA PER OPERE MINORI

Per lavori: Costruzione ripostiglio per attrezzi agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/1979 al n. di prot. 2494

Rilascio in data 11/02/1980 al n. di prot. 2493

Dati precedenti relativi ai corpi: B3 - Locale di deposito

Opifici [D1] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Numero pratica: 1 - Pratica Edilizia n. 1845 del 12-09-1979 Reg. Costr. n. 39/79

Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA PER OPERE MINORI
Per lavori: Costruzione di una cabina elettrica tipo prefabbricato ad uso agricolo
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 18/06/1979 al n. di prot. 1311
Rilascio in data al n. di prot. 1845
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Cabina elettrica

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN
Numero pratica: 1 - Pratica Edilizia n. 46/79 del 14-09-1979 Prot. n. 1852**

Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Sistemazione fabbricati presso Cascina Portico
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 14/09/1979 al n. di prot. 1852
La pratica non è mai stata rilasciata.
NOTE: Richiesta relativa al deposito posto ad est della proprietà (mappale 3616)
Dati precedenti relativi ai corpi: D - Deposito

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN
Numero pratica: 2 - Pratica edilizia n. 2493 del 08.02.1980 Reg. Costr. n. 46/79**

Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA PER OPERE MINORI
Per lavori: Sistemazione fabbricato esistente adibito a deposito attrezzi agricoli
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 10/12/1979 al n. di prot. 2493
Rilascio in data 08/02/1980 al n. di prot. 2493
NOTE: La concessione in sanatoria si riferisce al solo deposito posto ad est della proprietà (mappale 3616)
Dati precedenti relativi ai corpi: D - Deposito

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non sono state reperite dal Comune di Bagnatica pratiche relative agli immobili A1 A2 A3 e A4 oggetto di perizia. Si presume che l'intero fabbricato di cui fanno parte, date le caratteristiche tipologiche ed il grado di vetustà, sia identificabile come ante 1967 e risalente addirittura alla prima metà del '900. Si precisa però che nelle pratiche edilizie reperite dall'ufficio tecnico relativamente ad altri immobili facenti parte dello stesso lotto (vd. pratiche edilizie n. 1311 del 18-06-1979 e n. 2494 del 10-12-1979), si legge con chiarezza il sedime del fabbricato di cui gli immobili in oggetto fanno parte e si evince che lo stesso fosse una abitazione rurale.

Identificativo corpo: B1 - Locale di deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricato realizzato senza autorizzazione edilizia

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione dell'intera porzione di fabbricato

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|------------|
| Pratica edilizia per rimozione cemento amianto e demolizione fabbricato | € 1.500,00 |
| Rimozione cemento amianto e demolizione fabbricato | € 2.000,00 |
| Onorario professionale per Coordinamento della sicurezza | € 1.000,00 |
| Totale oneri: € 4.500,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non sono state reperite dal Comune di Bagnatica pratiche relative all'immobile oggetto di perizia. Si presume che lo stesso, date le caratteristiche tipologiche, sia stato realizzato contestualmente al deposito assentito nel 1979. Si precisa che nelle pratiche edilizie reperite dall'ufficio tecnico relativamente ad altri immobili facenti parte dello stesso complesso (vd. pratiche edilizie n. 1311 del 18-06-1979 e n. 2494 del 10-12-1979), il locale deposito non è rappresentato. Si precisa inoltre, che stante quanto specificato all'art. 80.3 delle richiamate Norme Tecniche del Piano delle Regole, stante la necessità di presentare la Valutazione dei Campi Elettromagnetici per valutare la eventuale sanabilità del fabbricato, stante la necessità di rimuovere e sostituire la copertura in cemento amianto con altra copertura adeguata nonchè l'eventuale corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in misura doppia, si precisa che la demolizione dello stesso risulta economicamente più vantaggiosa che il tentativo di sanarlo.

Identificativo corpo: B2 - Locale di deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: B3 - Locale di deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: B4 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricato realizzato senza autorizzazione edilizia

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da aggiornare: Rimozione del tetto in cemento amianto e demolizione delle pareti interne e perimetrali

| Oneri di regolarizzazione | |
|--|------------|
| Pratica edilizia per rimozione tetto in cemento amianto e demolizione della porzione di fabbricato | € 500,00 |
| Onorario per coordinamento della sicurezza | € 500,00 |
| Rimozione tetto in cemento amianto e demolizione | € 2.000,00 |
| Totale oneri: € 3.000,00 | |

Note: Si precisa che la pratica edilizia di rimozione delle coperture in cemento amianto e di demolizione del fabbricato, potrà essere unica per tutti gli immobili del complesso interessati, pertanto le cifre indicate sono da correlare e sommare a quelle previste per gli altri fabbricati

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non sono state reperite dal Comune di Bagnatica pratiche relative all'immobile oggetto di perizia. Si presume che lo stesso, date le caratteristiche tipologiche, sia stato realizzato contestualmente al deposito assentito nel 1979. Si precisa che nelle pratiche edilizie reperite dall'ufficio tecnico relativamente ad altri immobili facenti

parte dello stesso complesso (vd. pratiche edilizie n. 1311 del 18-06-1979 e n. 2494 del 10-12-1979), il locale deposito non è rappresentato. Si precisa inoltre, che stante quanto specificato all'art. 80.3 delle richiamate Norme Tecniche del Piano delle Regole, stante la necessità di presentare la Valutazione dei Campi Elettromagnetici per valutare la eventuale sanabilità del fabbricato, stante la necessità di rimuovere e sostituire la copertura in cemento amianto con altra copertura adeguata nonché l'eventuale corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in misura doppia, si precisa che la demolizione dello stesso risulta economicamente più vantaggiosa che il tentativo di sanarlo.

Identificativo corpo: C - Cabina elettrica.

Opifici [D1] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Si precisa che nella pratica edilizia originaria, la cabina elettrica veniva rappresentata e autorizzata come corpo aggettante rispetto al deposito di cui al mappale 3615. Nelle successive pratiche edilizie relative alla costruzione di deposito per attrezzi agricoli (vd. pratiche edilizie n. 1311 del 18-06-1979 e n. 2494 del 10-12-1979), la stessa è rappresentata in altra posizione, tra il deposito al mappale 3615 e il deposito al mappale 3613, a ridosso di quest'ultimo. Si ritiene che la posizione reale della cabina elettrica, stante anche le sue caratteristiche di locale tecnico, e la conformità rispetto alle misure autorizzate, concordemente con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica, possa essere gestita come "esatta rappresentazione grafica" e rientrante pertanto nelle tolleranze ammesse dall'articolo 34 bis, comma 1, del DPR 380/2001

Identificativo corpo: D - Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Porzione di fabbricato realizzata senza autorizzazione (ripostiglio esterni alla parete perimetrale sud del fabbricato al mappale 3615 Coperture di entrambi i fabbricati in cemento amianto da rimuovere e sostituire

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire per demolizione e sostituzione di coperture

Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione delle superfetazioni con rimozione della copertura in cemento amianto

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|------------|
| Pratica edilizia per demolizione degli elementi non autorizzati; rimozione cemento amianto e sostituzione copertura | € 500,00 |
| Onorario per coordinamento della sicurezza | € 500,00 |
| Demolizione fabbricati e rimozione relative coperture in cemento amianto | € 1.500,00 |
| Totale oneri: € 2.500,00 | |

Note: Si precisa che la pratica edilizia di rimozione delle coperture in cemento amianto e di demolizione del fabbricato, potrà essere unica per tutti gli immobili del complesso interessati, pertanto le cifre indicate sono da correlare e sommare a quelle previste per gli altri fabbricati

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non sono state reperite dal Comune di Bagnatica pratiche relative all'immobile identificato al mappale 3615. Si presume che lo stesso, date le caratteristiche tipologiche ed il grado di vetustà, sia identificabile come ante 1967. Si precisa che nelle pratiche edilizie reperite dall'ufficio tecnico relativamente ad altri immobili facenti parte dello stesso lotto (vd. pratiche edilizie n. 1311 del 18-06-1979 e n. 2494 del 10-12-1979), si legge con chiarezza il sedime del fabbricato in oggetto corrispondente all'attuale a meno dei ripostigli posti a sud, e si evince che lo stesso fosse destinato a stalla. Si precisa che l'immobile presenta l'accorpamento di ripostigli posti a sud, in aderenza al muro perimetrale ed esterni rispetto al corpo principale del fabbricato, che non risultano autorizzati e nemmeno identificati nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 2493 del 08-02-1979 Reg. Costr. 46/79; pertanto, preso atto che il loro sedime è ricadente sulla fascia di rispetto di 60 m imposta dal vincolo autostradale nonché parzialmente ricadente sulla fascia di rispetto dell'elettrodotto, il perito ha indicato la necessità di provvedere alla demolizione dei suddetti corpi aggiunti meglio rappresentati nelle allegate planimetrie.

Identificativo corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592.

industriale sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108.

industriale sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109.

industriale sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia dei terreni ai corpi E, F, G, H, I, L, M, N, O, P e Q.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Strumento urbanistico Approvato:**Piano Governo del Territorio**

In forza della delibera:

di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018

Zona omogenea:

PRODUTTIVO CONSOLIDATO - Tessuto Produttivo Consolidato TPC

Norme tecniche di attuazione:

art. 80 - Tessuto Produttivo, Industriale e Terziario Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti. Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali ad es. le attività di trasporto e di spedizione. Il PGT individua i comparti produttivi, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato. Sono consentiti, "una tantum", aumenti del volume e della superficie lorda di pavimento degli edifici produttivi (se non già effettuate negli ultimi dieci anni), comunque non superiori al 10% dell'esistente, e nel rispetto dell'altezza massima del tessuto, salvo particolari esigenze tecnologiche. Tali incrementi sono subordinati alla presentazione di



un programma di sviluppo produttivo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario. Sono ammessi senza verifica del limite di cui al comma precedente variazioni della superficie lorda di pavimento all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della sagoma. Indici e parametri urbanistici ed edilizi dei vari tessuti: ... 80.3 TPC (tessuto produttivo confermato) Gli insediamenti produttivi che il P.G.T. conferma allo stato di fatto con specifico contrassegno di zona non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei distacchi delle zone TPCo e delle altezze delle costruzioni esistenti.

Destinazioni d'uso:

Residenza Residenza: NON AMMESSA

Alloggi custode conduttore dell'attività: AMMESSA <10%

Attività primarie

Agricoltura: NON AMMESSA

Attività secondarie Industria e artigianato, Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01,

Depositi e magazzini: AMMESSA

Attività Terziarie Ricettivo: NON AMMESSA

Artigianato di servizio: AMMESSA

Esercizio di vicinato (<150,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita

prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita

rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.): NON AMMESSA

Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.): NON AMMESSA

Centro Commerciale, Commercio ingrosso, Uffici direzionali: NON

AMMESSA

Attrezzature pubbliche

Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico: AMMESSA

Impianti tecnologici: AMMESSA

Strumento urbanistico Adottato:

In forza della delibera:

Zona omogenea:

Norme tecniche di attuazione:

Piano Governo del Territorio

di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024

SISTEMA INSEDIATIVO - ZONA P3 Produttiva Consolidata

57. Zona P3: produttiva consolidata Il PGT identifica le aree produttive collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e le assoggetta al contenimento dello stato di fatto. Questi insediamenti produttivi non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della SL delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei parametri delle zone P1 e delle altezze delle costruzioni esistenti. La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.

...

38. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica
- produttiva
- terziaria -commerciale
- agricola

...





La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito. Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;
- il commercio all'ingrosso; - gli edifici, gli spazi e le attrezzature per la logistica;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.);
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago;
- le attività turistiche.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- le attività agricole.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Altezza massima ammessa:

ESISTENTE

Volume massimo ammesso:

ESISTENTE

Residua potenzialità edificatoria:

NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

NO

Note:

Si precisa che dall'accesso agli atti e dalla documentazione rinvenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica, l'edificio risulta ancora configurato come abitazione rurale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Si precisa che dall'accesso agli atti e dalla documentazione rinvenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica, l'edificio risulta ancora configurato come abitazione rurale

Identificativo corpo: B1 - Locale di deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018

Zona omogenea:

PRODUTTIVO CONSOLIDATO - Tessuto Produttivo Consolidato TPC

Norme tecniche di attuazione:

art. 80 - Tessuto Produttivo, Industriale e Terziario Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti. Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali ad es. le attività di trasporto e di spedizione. Il PGT individua i comparti produttivi, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato. Sono consentiti, "una tantum", aumenti del volume e della superficie lorda di pavimento degli edifici produttivi (se non già effettuate negli ultimi dieci anni), comunque non superiori al 10% dell'esistente, e nel rispetto dell'altezza massima del tessuto, salvo particolari esigenze tecnologiche. Tali incrementi sono subordinati alla presentazione di





un programma di sviluppo produttivo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario. Sono ammessi senza verifica del limite di cui al comma precedente variazioni della superficie lorda di pavimento all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della sagoma. Indici e parametri urbanistici ed edilizi dei vari tessuti: ... 80.3 TPC (tessuto produttivo confermato) Gli insediamenti produttivi che il P.G.T. conferma allo stato di fatto con specifico contrassegno di zona non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei distacchi delle zone TPCo e delle altezze delle costruzioni esistenti.

Destinazioni d'uso: Residenza

Residenza: NON AMMESSA

Alloggi custode conduttore dell'attività: AMMESSA <10%

Attività primarie

Agricoltura: NON AMMESSA

Attività secondarie Industria e artigianato,

Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01, Depositi e magazzini: AMMESSA

Attività Terziarie

Ricettivo: NON AMMESSA

Artigianato di servizio: AMMESSA

Esercizio di vicinato (<150,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.): NON AMMESSA

Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.): NON AMMESSA

Centro Commerciale, Commercio ingrosso, Uffici direzionali: NON AMMESSA

Attrezzature pubbliche

Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico: AMMESSA

Impianti tecnologici: AMMESSA

Strumento urbanistico Adottato:

In forza della delibera:

Zona omogenea:

Norme tecniche di attuazione:

Piano Governo del Territorio

di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024

SISTEMA INSEDIATIVO - ZONA P3 Produttiva Consolidata

57. Zona P3: produttiva consolidata Il PGT identifica le aree produttive collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e le assoggetta al contenimento dello stato di fatto. Questi insediamenti produttivi non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della SL delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei parametri delle zone P1 e delle altezze delle costruzioni esistenti. La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.

...

38. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica
- produttiva
- terziaria -commerciale
- agricola



...

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito. Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;
- il commercio all'ingrosso;
- gli edifici, gli spazi e le attrezzature per la logistica;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.);
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago;
- le attività turistiche.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- le attività agricole.



| | |
|---|--|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Altezza massima ammessa: | ESISTENTE |
| Volume massimo ammesso: | ESISTENTE |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |
| Note: | Si precisa che dall'accesso agli atti e dalla documentazione rinvenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica, la porzione di fabbricato in oggetto non esiste |



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica



Note: Si precisa che dall'accesso agli atti e dalla documentazione rinvenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica, la porzione di fabbricato in oggetto non esiste

Identificativo corpo: B2 - Locale di deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: B3 - Locale di deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN



| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018 |
| Zona omogenea: | PRODUTTIVO CONSOLIDATO - Tessuto Produttivo Consolidato TPC |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 80 - Tessuto Produttivo, Industriale e Terziario Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti. Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali ad es. le attività di trasporto e di spedizione. Il PGT individua i comparti produttivi, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato. Sono consentiti, "una tantum", aumenti del volume e della superfici lorda di |



pavimento degli edifici produttivi (se non già effettuate negli ultimi dieci anni), comunque non superiori al 10% dell'esistente, e nel rispetto dell'altezza massima del tessuto, salvo particolari esigenze tecnologiche. Tali incrementi sono subordinati alla presentazione di un programma di sviluppo produttivo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario. Sono ammessi senza verifica del limite di cui al comma precedente variazioni della superficie lorda di pavimento all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della sagoma. Indici e parametri urbanistici ed edilizi dei vari tessuti: ... 80.3 TPC (tessuto produttivo confermato) Gli insediamenti produttivi che il P.G.T. conferma allo stato di fatto con specifico contrassegno di zona non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei distacchi delle zone TPCo e delle altezze delle costruzioni esistenti.

Destinazioni d'uso:

Residenza

Residenza: NON AMMESSA

Alloggi custode conduttore dell'attività: AMMESSA <10%

Attività primarie

Agricoltura: NON AMMESSA

Attività secondarie Industria e artigianato,

Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01, Depositi e magazzini: AMMESSA Attività Terziarie Ricettivo: NON AMMESSA

Artigianato di servizio: AMMESSA

Esercizio di vicinato (<150,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.): <10%

Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.): NON AMMESSA

Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.): NON AMMESSA

Centro Commerciale, Commercio ingrosso,

Uffici direzionali: NON AMMESSA

Attrezzature pubbliche

Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico: AMMESSA

Impianti tecnologici: AMMESSA

Strumento urbanistico Adottato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024

Zona omogenea:

SISTEMA INSEDIATIVO - ZONA P3 Produttiva Consolidata

Norme tecniche di attuazione:

57. Zona P3: produttiva consolidata Il PGT identifica le aree produttive collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e le assoggetta al contenimento dello stato di fatto. Questi insediamenti produttivi non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della SL delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei parametri delle zone P1 e delle altezze delle costruzioni esistenti. La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT. ... 38. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti: - residenziale - turistica - produttiva - terziaria - commerciale - agricola ... La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alla funzione principale sono ammessi: - gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta; - la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale; - il commercio all'ingrosso; - gli edifici, gli spazi e le attrezzature per la logistica; - le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq; - i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.); - le attività previste per la destinazione d'uso terziaria; - i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago; - le attività turistiche. Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti: - la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione; - le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq; - le attività agricole.

| | |
|---|--|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Altezza massima ammessa: | ESISTENTE |
| Volume massimo ammesso: | ESISTENTE |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |
| Note: | Si precisa che dall'accesso agli atti e dalla documentazione rinvenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica, l'edificio risulta configurato deposito attrezzi agricoli |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Si precisa che dall'accesso agli atti e dalla documentazione rinvenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica, gli edifici B2 e B3 risultano configurati come depositi attrezzi agricoli

Identificativo corpo: B4 - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018 |
| Zona omogenea: | PRODUTTIVO CONSOLIDATO - Tessuto Produttivo Consolidato TPC |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 80 - Tessuto Produttivo, Industriale e Terziario Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti. Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali ad es. le attività di trasporto e di spedizione. Il PGT individua i comparti produttivi, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato. Sono consentiti, "una tantum", aumenti del volume e della superficie lorda di pavimento degli edifici produttivi (se non già effettuate negli ultimi dieci anni), comunque non superiori al 10% dell'esistente, e nel rispetto dell'altezza massima del tessuto, salvo particolari esigenze tecnologiche. Tali incrementi sono subordinati alla presentazione di un programma di sviluppo produttivo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario. Sono ammessi senza verifica del limite di cui al comma precedente variazioni della superficie lorda di pavimento all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della sagoma. Indici e parametri urbanistici ed edilizi dei vari tessuti: ... 80.3 TPC (tessuto produttivo confermato) Gli insediamenti produttivi che il P.G.T. conferma allo stato di fatto con specifico contrassegno di |



zona non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei distacchi delle zone TPCo e delle altezze delle costruzioni esistenti.

Destinazioni d'uso:

Residenza

Residenza: NON AMMESSA

Alloggi custode conduttore dell'attività: AMMESSA <10%

Attività primarie

Agricoltura: NON AMMESSA

Attività secondarie Industria e artigianato,

Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01, Depositi e magazzini: AMMESSA

Attività Terziarie Ricettivo: NON AMMESSA

Artigianato di servizio: AMMESSA

Esercizio di vicinato (<150,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita

prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita

rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.): NON AMMESSA

Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.): NON AMMESSA

Centro Commerciale, Commercio ingrosso,

Uffici direzionali: NON AMMESSA

Attrezzature pubbliche Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico: AMMESSA

Impianti tecnologici: AMMESSA

Strumento urbanistico Adottato:

In forza della delibera:

Zona omogenea:

Norme tecniche di attuazione:

Piano Governo del Territorio

di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024

SISTEMA INSEDIATIVO - ZONA P3 Produttiva Consolidata

57. Zona P3: produttiva consolidata Il PGT identifica le aree produttive collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e le assoggetta al contenimento dello stato di fatto. Questi insediamenti produttivi non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della SL delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei parametri delle zone P1 e delle altezze delle costruzioni esistenti. La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.

...

38. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica -produttiva
- terziaria
- commerciale
- agricola

...

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per



| | |
|---|--|
| | <p>gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - il commercio all'ingrosso; - gli edifici, gli spazi e le attrezzature per la logistica; - le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq; - i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.); - le attività previste per la destinazione d'uso terziaria; - i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago; - le attività turistiche. <p>Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione; - le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq; - le attività agricole. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Altezza massima ammessa: | ESISTENTE |
| Volume massimo ammesso: | ESISTENTE |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |
| Note: | Si precisa che dall'accesso agli atti e dalla documentazione rinvenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica, la porzione di fabbricato in oggetto risulta inesistente |

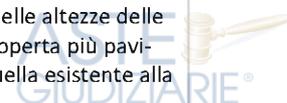
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Si precisa che dall'accesso agli atti e dalla documentazione rinvenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica, l'edificio risulta inesistente

Identificativo corpo: C - Cabina elettrica.

Opifici [D1] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018 |
| Zona omogenea: | PRODUTTIVO CONSOLIDATO - Tessuto Produttivo Consolidato TPC |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 80 - Tessuto Produttivo, Industriale e Terziario Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti. Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali ad es. le attività di trasporto e di spedizione. Il PGT individua i comparti produttivi, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato. Sono consentiti, "una tantum", aumenti del volume e della superficie lorda di pavimento degli edifici produttivi (se non già effettuate negli ultimi dieci anni), comunque non superiori al 10% dell'esistente, e nel rispetto dell'altezza massima del tessuto, salvo particolari esigenze tecnologiche. Tali incrementi sono subordinati alla presentazione di un programma di sviluppo produttivo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario. Sono ammessi senza verifica del limite di cui al comma precedente variazioni della superficie lorda di pavimento all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della |



sagoma. Indici e parametri urbanistici ed edilizi dei vari tessuti: ...
80.3 TPC (tessuto produttivo confermato) Gli insediamenti produttivi che il P.G.T. conferma allo stato di fatto con specifico contrassegno di zona non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei distacchi delle zone TPCo e delle altezze delle costruzioni esistenti.

Destinazioni d'uso:

Residenza

Residenza: NON AMMESSA

Alloggi custode conduttore dell'attività: AMMESSA <10%

Attività primarie

Agricoltura: NON AMMESSA

Attività secondarie Industria e artigianato,

Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01, Depositi e magazzini: AMMESSA Attività Terziarie Ricettivo: NON AMMESSA

Artigianato di servizio: AMMESSA

Esercizio di vicinato (<150,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita

prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita

rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.): NON AMMESSA

Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.): NON AMMESSA

Centro Commerciale, Commercio ingrosso, Uffici direzionali: NON

AMMESSA

Attrezzature pubbliche

Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico: AMMESSA

Impianti tecnologici: AMMESSA

Strumento urbanistico Adottato:

In forza della delibera:

Zona omogenea:

Norme tecniche di attuazione:

Piano Governo del Territorio

di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024

SISTEMA INSEDIATIVO - ZONA P3 Produttiva Consolidata

57. Zona P3: produttiva consolidata Il PGT identifica le aree produttive collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e le assoggetta al contenimento dello stato di fatto. Questi insediamenti produttivi non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della SL delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei parametri delle zone P1 e delle altezze delle costruzioni esistenti. La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.

...

38. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica - produttiva
- terziaria - commerciale
- agricola

...

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito. Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per

| | |
|---|--|
| | <p>gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - il commercio all'ingrosso; - gli edifici, gli spazi e le attrezzature per la logistica; - le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq; - i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.); - le attività previste per la destinazione d'uso terziaria; - i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago; - le attività turistiche. Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti: - la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione; - le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq; - le attività agricole. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Altezza massima ammessa: | ESISTENTE |
| Volume massimo ammesso: | ESISTENTE |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |
| Note: | Si precisa che dall'accesso agli atti e dalla documentazione rinvenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica, la cabina elettrica è stata realizzata per uso agricolo |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Si precisa che dall'accesso agli atti e dalla documentazione rinvenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica, la cabina elettrica è stata realizzata per uso agricolo

Identificativo corpo: D - Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018 |
| Zona omogenea: | PRODUTTIVO CONSOLIDATO - Tessuto Produttivo Consolidato TPC |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 80 - Tessuto Produttivo, Industriale e Terziario Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti. Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali ad es. le attività di trasporto e di spedizione. Il PGT individua i comparti produttivi, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato. Sono consentiti, "una tantum", aumenti del volume e della superficie lorda di pavimento degli edifici produttivi (se non già effettuate negli ultimi dieci anni), comunque non superiori al 10% dell'esistente, e nel rispetto dell'altezza massima del tessuto, salvo particolari esigenze tecnologiche. Tali incrementi sono subordinati alla presentazione di un programma di sviluppo produttivo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario. Sono ammessi senza verifica del limite di cui al comma precedente variazioni della superficie lorda di pavimento all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della |



sagoma. Indici e parametri urbanistici ed edilizi dei vari tessuti: ...
80.3 TPC (tessuto produttivo confermato) Gli insediamenti produttivi che il P.G.T. conferma allo stato di fatto con specifico contrassegno di zona non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei distacchi delle zone TPCo e delle altezze delle costruzioni esistenti.

Destinazioni d'uso:

Residenza

Residenza: NON AMMESSA

Alloggi custode conduttore dell'attività: AMMESSA <10%

Attività primarie

Agricoltura: NON AMMESSA

Attività secondarie Industria e artigianato,

Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01, Depositi e magazzini: AMMESSA

Attività Terziarie

Ricettivo: NON AMMESSA

Artigianato di servizio: AMMESSA

Esercizio di vicinato (<150,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita

prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita

rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.): NON AMMESSA

Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.): NON AMMESSA

Centro Commerciale, Commercio ingrosso, Uffici direzionali: NON

AMMESSA

Attrezzature pubbliche

Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico: AMMESSA

Impianti tecnologici: AMMESSA

Strumento urbanistico Adottato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024

Zona omogenea:

SISTEMA INSEDIATIVO - ZONA P3 Produttiva Consolidata

Norme tecniche di attuazione:

57. Zona P3: produttiva consolidata Il PGT identifica le aree produttive collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e le assoggetta al contenimento dello stato di fatto. Questi insediamenti produttivi non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della SL delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei parametri delle zone P1 e delle altezze delle costruzioni esistenti. La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.

...

38. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica
- produttiva
- terziaria -commerciale
- agricola

...

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;
- il commercio all'ingrosso; - gli edifici, gli spazi e le attrezzature per la logistica;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.);
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago;
- le attività turistiche. Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:
 - la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
 - le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
 - le attività agricole.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Altezza massima ammessa:

ESISTENTE

Volume massimo ammesso:

ESISTENTE

Residua potenzialità edificatoria:

NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

NO

Note:

Si precisa che dall'accesso agli atti e dalla documentazione rinvenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica, entrambi gli edifici risultano adibiti a deposito attrezzi agricoli

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: Si precisa che dall'accesso agli atti e dalla documentazione rinvenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnatica, entrambi gli edifici risultano adibiti a deposito attrezzi agricoli

**Identificativo corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88.
agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN**

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018

Zona omogenea:

AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO - AMBITO DELLA VIABILITA'

Norme tecniche di attuazione:

art. 90 - Tessuto Agricolo Il territorio agricolo di Bagnatica, seppur ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola degli Usi del Suolo individua le aree destinate all'attività agricola. Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale. In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

Sono ammessi:

Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.

L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti. interventi di nuova edificazione solo se finalizzati

alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.

La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.

Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno o in legno e rete metallica a maglie larghe.

Non sono ammessi:

Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.

insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01. L'apertura di cave.

Il deposito permanente di materiali impropri.

La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.

Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni. Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

art. 87 - Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi Comprendono tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (dl n.285 30 aprile 1992 e smi) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali".

...

art. 88 - Classificazione delle strade Ogni tratto della rete viaria è classificato secondo quanto previsto dall'art. 2 dello stesso codice e secondo i criteri indicati dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", approvate con D.M. del 5 novembre 2001 e dalle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" (Art. 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Nuovo codice della strada)" La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano - suddivisi in sottoambiti: Ambito urbano Categoria E – strade di quartiere Categoria EF – strade interzonali Categoria F – strade locali strade locali strade locali residenziali strade locali a pedonalità privilegiata Ambito extraurbano Categoria C – strade extraurbane secondarie Categoria F – strade extraurbane locali (strade vicinali incluse) Ogni categoria di strada viene normata dal Regolamento Viario, che costituisce parte integrante delle presenti norme, definisce i criteri per la progettazione degli aspetti funzionali e degli elementi geometrici delle strade e definisce l'uso.

Strumento urbanistico Adottato:

In forza della delibera:

Zona omogenea:

Norme tecniche di attuazione:

Piano Governo del Territorio

di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024

SISTEMA AMBIENTALE A1 - Agricola / Ambiti agricoli strategici del PTCP (proposta di ripermimetrazione)

38. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica
- produttiva



- terziaria -commerciale
- agricola

...

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

...

65. Il sistema ambientale Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

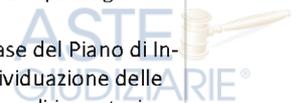
- zona A1 - agricola, prevalente destinata alla produzione agricola e zootecnica;
- zona A2 - agricola di versante, destinata alla produzione agricola con presenza di terrazzamenti ed elevato valore paesaggistico;
- zona A3 - aree boscate, individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale fermo restando che per l'esatta individuazione delle aree boscate si rinvia al PIF vigente e alle norme regionali in materia. Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 70, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali. Nel sistema ambientale l'altezza massima è di m 6,50.

66. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale

Nel sistema ambientale la finalità principale è la tutela il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientali (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per la produzione alimentare) e paesaggistiche. Nel sistema ambientale devono essere salvaguardate le aree boscate, i segni orografici, i terrazzamenti, i sentieri e le mulattiere ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale. Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e i percorsi comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali. È vietata la formazione di nuove strade (salvo quanto ammesso all'articolo 69), di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo. I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

67. Recinzioni nel sistema ambientale

Nel sistema ambientale le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza degli edifici residenziali (pertinenza comunque non superiore a cinque volte la SCOP), di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona,





con steccati in legno, con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno e privi di muretto e/o di fondazione continua. Nelle zone boschive A3 è vietata la formazione di qualunque recinzione.

...

69. Percorsi veicolari nel sistema ambientale Nella sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente i percorsi veicolari devono avere una larghezza non superiore a m 2,50. Nel sistema ambientale è vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari; sono ammessi esclusivamente i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale e quelli necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico. La realizzazione di nuovi percorsi veicolari è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesaggistica, forestale ed idrogeologica.

70. Edifici esistenti nel sistema ambientale Gli edifici esistenti nel sistema ambientale, così come definito dall'art. 65, sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie:

A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.; sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione;

B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967;

C. edifici con destinazioni produttiva risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967.

Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola. Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate. Per gli edifici di Categoria C (produttivi con attività in corso) si applicano le disposizioni dell'articolo 63. Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 49, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato. In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Commissione per il Paesaggio ammettere l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del nuovo fabbricato. Per gli edifici di Categoria A, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque con un massimo di mq 20 di STOT.

Per gli edifici di Categoria B, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio.

Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT (25 maggio 2011) devono essere dettratti dai suddetti ampliamenti. L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché: - il loro titolo abilitato non sia stato rilasciato successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;

- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso. Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250.



Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;
- il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente. L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP.

Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP.

Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora:

- l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione;
- l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni;
- siano decorsi almeno 15 anni dal rilascio del titolo abilitativo che li ha autorizzati.

Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come per le nuove costruzioni.

71. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale
Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della L.R. 12/2005. La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli. La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni. Per tutelare la valenza paesaggistica del sistema ambientale ed evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti. Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale, non dovrà superare il 5%. Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda. Le aree classificate nelle zone A2 sono edificabili esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole. In tali zone i diritti edificatori per la residenza dell'imprenditore agricolo sono utilizzabili esclusivamente per l'ampliamento e/o il cambio d'uso di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o



possono essere trasferiti nelle zone A1. Le aree classificate nella zona A3 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole da realizzare nella zona A1.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale e per il conteggio delle eventuali superfici in comuni contermini sono i seguenti:

abitazione imprenditore agricolo:

indice fondiario:

A1 - 0,03 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse:

superficie coperta:

A1 - 0,03 mq/mq

A2 - 0,02 mq/mq

A3 - 0,01 mq/mq (da trasferire nelle zone A1 e A2)

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse per aziende orto-floro-vivaistiche specializzate:

superficie coperta:

A1 - 0,05 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

L'altezza massima è di m 6,50.

La conversione del volume dell'abitazione dell'imprenditore agricolo avviene considerando che 3 mc equivalgono 1 mq di STOT (Superficie Totale). Il rilascio di permessi di costruire per tutte le nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda. La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto. Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli. La realizzazione o l'ampliamento di serre





fixe sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione da parte della Commissione del Paesaggio dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate. Per le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter per le quali si applicano le disposizioni le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/7117). Per gli allevamenti e per le relative distanze si applicano le disposizioni del Nuovo Regolamento Edilizio (aggiornato ai sensi del D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695). Nelle more della sua entrata in vigore si fa riferimento al Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 - n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

72. Strutture accessorie nel sistema ambientale Si rimanda al vigente Regolamento Edilizio.

73. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti su tutto il territorio comunale ad esclusione della zona R1 "Centro storico" possono essere realizzati nella quantità massima di uno per tipo per ogni fabbricato, i seguenti elementi di arredo delle aree pertinenziali:

- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno, con superficie massima di 8 mq e altezza (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40;
- tettoie in legno e/o metallo (per il riparo di autovetture o per il deposito) aperte su tutti i lati con superficie coperta massima di 15 mq e con altezza, (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40. Detti elementi devono rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile e non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti.

| | |
|---|--|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Area parzialmente inclusa nella Fascia di rispetto del reticolo idrico |

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352.
agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN**

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018 |
| Zona omogenea: | AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>art. 90 - Tessuto Agricolo Il territorio agricolo di Bagnatica, seppur ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola degli Usi del Suolo individua le aree destinate all'attività agricola. Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale. In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.</p> <p>Sono ammessi: Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.</p> |





L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti. interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.

La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.

Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno o in legno e rete metallica a maglie larghe.

Non sono ammessi:

Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.

insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01. L'apertura di cave.

Il deposito permanente di materiali impropri.

La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.

Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni. Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni. Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

Strumento urbanistico Adottato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024

Zona omogenea:

SISTEMA AMBIENTALE A1 - Agricola / Ambiti agricoli strategici del PTCP (proposta di ripermimetrazione)

Norme tecniche di attuazione:

38. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica
- produttiva
- terziaria -commerciale
- agricola

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;





- le attività commerciali.
...

65. Il sistema ambientale Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1 - agricola, prevalente destinata alla produzione agricola e zootecnica;
- zona A2 - agricola di versante, destinata alla produzione agricola con presenza di terrazzamenti ed elevato valore paesaggistico;



- zona A3 - aree boscate, individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale fermo restando che per l'esatta individuazione delle aree boscate si rinvia al PIF vigente e alle norme regionali in materia. Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 70, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali. Nel sistema ambientale l'altezza massima è di m 6,50.

66. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale

Nel sistema ambientale la finalità principale è la tutela il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientali (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per la produzione alimentare) e paesaggistiche. Nel sistema ambientale devono essere salvaguardate le aree boscate, i segni orografici, i terrazzamenti, i sentieri e le mulattiere ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale. Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e i percorsi comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali. È vietata la formazione di nuove strade (salvo quanto ammesso all'articolo 69), di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo. I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

67. Recinzioni nel sistema ambientale

Nel sistema ambientale le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza degli edifici residenziali (pertinenza comunque non superiore a cinque volte la SCOP), di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona, con steccati in legno, con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno e privi di muretto e/o di fondazione continua. Nelle zone boschive A3 è vietata la formazione di qualunque recinzione.

...

69. Percorsi veicolari nel sistema ambientale Nella sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente i percorsi veicolari devono avere una larghezza non superiore a m 2,50. Nel sistema ambientale è vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari; sono ammessi esclusivamente i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale e quelli necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico. La realizzazione di nuovi percorsi veicolari è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesaggistica, forestale ed idrogeologica.

70. Edifici esistenti nel sistema ambientale Gli edifici esistenti nel sistema ambientale, così come definito dall'art. 65, sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie:





A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.; sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione;

B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967;

C. edifici con destinazioni produttiva risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967.



Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola. Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate. Per gli edifici di Categoria C (produttivi con attività in corso) si applicano le disposizioni dell'articolo 63. Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 49, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato. In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Commissione per il Paesaggio ammettere l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del nuovo fabbricato. Per gli edifici di Categoria A, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque con un massimo di mq 20 di STOT.



Per gli edifici di Categoria B, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio.

Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT (25 maggio 2011) devono esser detratti dai suddetti ampliamenti. L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché: - il loro titolo abilitato non sia stato rilasciato successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;

- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso. Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250.

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:



- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);

- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;

- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;

- il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente. L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP.





Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP.

Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora:

- l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione;
- l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni;
- siano decorsi almeno 15 anni dal rilascio del titolo abilitativo che li ha autorizzati.

Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come per le nuove costruzioni.

71. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale
Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della L.R. 12/2005. La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli. La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni. Per tutelare la valenza paesaggistica del sistema ambientale ed evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti. Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale, non dovrà superare il 5%. Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda. Le aree classificate nelle zone A2 sono edificabili esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole. In tali zone i diritti edificatori per la residenza dell'imprenditore agricolo sono utilizzabili esclusivamente per l'ampliamento e/o il cambio d'uso di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o possono essere trasferiti nelle zone A1. Le aree classificate nella zona A3 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole da realizzare nella zona A1.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale e per il conteggio delle eventuali superfici in comuni contermini sono i seguenti:

abitazione imprenditore agricolo:

indice fondiario:

A1 - 0,03 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse:

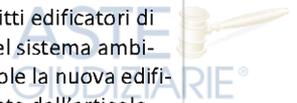
superficie coperta:

A1 - 0,03 mq/mq

A2 - 0,02 mq/mq

A3 - 0,01 mq/mq (da trasferire nelle zone A1 e A2)

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse per aziende



orto-floro-vivaistiche specializzate:

superficie coperta:

A1 - 0,05 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

L'altezza massima è di m 6,50.

La conversione del volume dell'abitazione dell'imprenditore agricolo avviene considerando che 3 mc equivalgono 1 mq di STOT (Superficie Totale). Il rilascio di permessi di costruire per tutte le nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda. La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto. Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli. La realizzazione o l'ampliamento di serre fisse sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione da parte della Commissione del Paesaggio dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate. Per le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter per le quali si applicano le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/7117). Per gli allevamenti e per le relative distanze si applicano le disposizioni del Nuovo Regolamento Edilizio (aggiornato ai sensi del D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695). Nelle more della sua entrata in vigore si fa riferimento al Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 - n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

72. Strutture accessorie nel sistema ambientale Si rimanda al vigente Regolamento Edilizio.

73. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti su tutto il territorio comunale ad esclusione della zona R1 "Centro storico" possono essere realizzati nella quantità massima di uno per tipo per ogni fabbricato, i seguenti elementi di arredo delle aree pertinenziali:

- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno, con superficie massima di 8 mq e altezza (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40;
- tettoie in legno e/o metallo (per il riparo di autovetture o per il deposito) aperte su tutti i lati con superficie coperta massima di 15 mq e con altezza, (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40. Detti elementi devono rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile e non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti.

| | |
|---|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018 |
| Zona omogenea: | AMBITO DEI SERVIZI - AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>PIANO DEI SERVIZI</p> <p>art. 4 - Modalità attuative L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi in relazione al reperimento delle aree necessarie per la realizzazione delle previsioni stesse avviene nei seguenti modi: a - Aree con vincolo di acquisizione Le aree del Piano dei Servizi per le quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale sono specificatamente individuate nella tavola 1 "Tavola di Disciplina del Piano dei Servizi (A, B, C)", in scala 1:2.000, riferita all'intero territorio comunale con apposito cartiglio recante l'indicazione Ap. L'acquisizione delle aree così individuate avviene secondo le modalità previste dalla normativa nazionale e regionale vigente regolanti le misure espropriative e se nel caso, a seguito di accordo tra le parti, secondo il criterio della compensazione con indice massimo pari a 0,05 mq/mq. Il vincolo è preordinato all'esproprio delle aree da parte del Comune o dell'Ente cui compete l'attrezzatura o l'impianto tecnologico. L'attuazione comunale o dell'Ente interessato deve garantire la collettività da possibili forme d'inquinamento (atmosferico, del suolo, dell'aria, acustico, olfattivo, da vibrazioni, da lampeggiamenti, da correnti vaganti), di disturbo e di pericolo. Sino alla pubblicizzazione dell'area, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti. Sulle aree con vincolo di destinazione l'Amministrazione Comunale può delegare per convenzione l'intervento a privati, cooperative od altri enti e fatto salvo il rispetto della normativa nazionale, regionale e comunitaria in tema di procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di opere pubbliche: In tali casi i soggetti individuati e convenzionati si impegneranno: -a anticipare la realizzazione, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, dell'attrezzatura pubblica prevista dal Piano dei Servizi, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato; -a realizzare a proprie spese, anche a titolo provvisorio, altre attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal PGT (parcheggi, impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc...), riconosciute idonee e coerenti alle strategie del PdS dall'A.C. senza pregiudizio per</p> |

la destinazione finale dell'area. La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento gratuito all'Amministrazione Comunale delle opere autorizzate o la rimessa in pristino a sue spese dell'area, il regime dell'area, eventuali altri obblighi. In particolare, il concessionario deve impegnarsi a consentire all'Amministrazione Comunale un uso limitato dell'attrezzatura, considerandone le finalità sociali. L'attuazione per concessione non è applicabile alle attrezzature amministrative.

PIANO DELLE REGOLE

art. 86 - Tessuto dei Servizi Ricomprende l'insieme delle aree ed attrezzature destinate a servizi pubblici o di uso pubblico dislocati e programmati sul territorio comunale. Per quanto riguarda la normativa relativa ai Servizi si rimanda al Piano dei Servizi.

art. 90 - Tessuto Agricolo Il territorio agricolo di Bagnatica, seppur ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola degli Usi del Suolo individua le aree destinate all'attività agricola. Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale. In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

Sono ammessi:

Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.

L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti. interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.

La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.

Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno o in legno e rete metallica a maglie larghe.

Non sono ammessi:

Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.

insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01.

L'apertura di cave.

Il deposito permanente di materiali impropri.

La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.

Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni.

Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

Strumento urbanistico Adottato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024

| | |
|---|--|
| Zona omogenea: | SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - Servizi pubblici - S8 Attrezzature tecnologiche di interesse pubblico |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>14. Elementi costitutivi e principi del Piano dei servizi Sono elementi costitutivi del Piano dei Servizi le presenti norme tecniche di attuazione e le tavole:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tav. 14 Piano dei Servizi; - tav. 15 La rete ciclopedonale - tav. 16 La Rete Ecologica Comunale. <p>Per la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal Piano dei Servizi non sono stabiliti i parametri edificatori se non quelli fissati dalle Leggi e dal Codice Civile.</p> <p>Gli interventi di interesse pubblico promossi da soggetti diversi dal Comune saranno attuati tramite permesso di costruire convenzionato: la convenzione stabilirà le modalità di fruizione pubblica e i parametri edificatori. All'interno del perimetro del centro storico e per gli edifici di interesse storico artistico prevalgono le modalità d'intervento previste dai gradi d'intervento attribuiti ai singoli edifici.</p> <p>22. Zona S8: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate ad attrezzature tecnologiche pubbliche o private di interesse pubblico, (raccolta e trattamento delle acque reflue, approvvigionamento idrico, produzione e distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas metano, telecomunicazioni, illuminazione pubblica). Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone fermo restando che all'interno dei centri e nuclei storici e del sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.</p> <p>...</p> <p>32. Criteri per la compensazione delle aree per servizi Le aree classificate per servizi, con esclusione di quelle comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e quelle comprese negli Interventi Specifici individuati dal Piano delle Regole, hanno un diritto edificatorio pari a 0,10 mq di SL o di SCOP per ogni mq di area. Tali diritti possono, con le modalità specificate dall'articolo 3 delle NTA del Documento di Piano, essere trasferiti nelle zone edificabili individuate dall'articolo 46. Le aree di proprietà comunale o pubblica non hanno diritti edificatori da trasferire.</p> |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | Nel PGT Vigente Area Ap per la quale è prevista l'acquisizione da parte del Comune o dell'ente preposto alla gestione: si precisa che al momento il comune non ha interesse nè intenzione a procedere con l'esproprio dell'area |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Si precisa che la maggior parte del terreno in oggetto è parte della previsione di ampliamento del depuratore di Bagnatica, come previsto dal Piano dei Servizi. La stessa area è parte della Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione. |

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018

Zona omogenea:

AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO - AMBITO DELLA VIABILITA'

Norme tecniche di attuazione:

art. 90 - Tessuto Agricolo Il territorio agricolo di Bagnatica, seppur ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico.

La Tavola degli Usi del Suolo individua le aree destinate all'attività agricola. Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agrosilvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale. In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso. Sono ammessi:

Le destinazioni d'uso consentite sono

Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia. L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti. interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.

La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.

Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno o in legno e rete metallica a maglie larghe.

Non sono ammessi:

Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.

insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01. L'apertura di cave.

Il deposito permanente di materiali impropri.

La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.

Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni.

Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

art. 87 - Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi Comprendono tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (dl n.285 30 aprile 1992 e smi) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali".

...

art. 88 - Classificazione delle strade Ogni tratto della rete viaria è classificato secondo quanto previsto dall'art. 2 dello stesso codice e secondo i criteri indicati dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", approvate con D.M. del 5 novembre 2001 e

dalle “Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico” (Art. 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Nuovo codice della strada)”. La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano - suddivisi in sottoambiti: Ambito urbano Categoria E – strade di quartiere Categoria EF – strade interzonali Categoria F – strade locali strade locali strade locali residenziali strade locali a pedonalità privilegiata Ambito extraurbano Categoria C – strade extraurbane secondarie Categoria F – strade extraurbane locali (strade vicinali incluse) Ogni categoria di strada viene normata dal Regolamento Viario, che costituisce parte integrante delle presenti norme, definisce i criteri per la progettazione degli aspetti funzionali e degli elementi geometrici delle strade e definisce l’uso.

| | |
|--|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024 |
| Zona omogenea: | SISTEMA AMBIENTALE A1 - Agricola / Ambiti agricoli strategici del PTCP (proposta di ripermimetrazione) |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>38. Destinazioni d’uso Le destinazioni d’uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale - turistica - produttiva - terziaria -commerciale - agricola <p>...</p> <p>La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all’allevamento ed alla silvicoltura e le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.</p> <p>Oltre alla funzione principale sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le attività agrituristiche; - le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica; - i servizi tecnologici. <p>Le destinazioni d’uso escluse sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la residenza; - le attività turistiche; - le attività produttive; - le attività terziarie; - le attività commerciali. <p>...</p> <p>65. Il sistema ambientale Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona A1 - agricola, prevalente destinata alla produzione agricola e zootecnica; - zona A2 - agricola di versante, destinata alla produzione agricola con presenza di terrazzamenti ed elevato valore paesaggistico; - zona A3 - aree boscate, individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale fermo restando che per l’esatta individuazione delle aree boscate si rinvia al PIF vigente e alle norme regionali in materia. Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell’articolo 70, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali. Nel sistema ambientale l’altezza massima è di m 6,50. <p>66. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale</p> <p>Nel sistema ambientale la finalità principale è la tutela il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientali (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli</p> |



degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per la produzione alimentare) e paesaggistiche. Nel sistema ambientale devono essere salvaguardate le aree boscate, i segni orografici, i terrazzamenti, i sentieri e le mulattiere ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale. Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e i percorsi comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali. È vietata la formazione di nuove strade (salvo quanto ammesso all'articolo 69), di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo. I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

67. Recinzioni nel sistema ambientale

Nel sistema ambientale le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza degli edifici residenziali (pertinenza comunque non superiore a cinque volte la SCOP), di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona, con steccati in legno, con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno e privi di muretto e/o di fondazione continua. Nelle zone boschive A3 è vietata la formazione di qualunque recinzione.

...

69. Percorsi veicolari nel sistema ambientale Nella sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente i percorsi veicolari devono avere una larghezza non superiore a m 2,50. Nel sistema ambientale è vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari; sono ammessi esclusivamente i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale e quelli necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico. La realizzazione di nuovi percorsi veicolari è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesaggistica, forestale ed idrogeologica.

70. Edifici esistenti nel sistema ambientale Gli edifici esistenti nel sistema ambientale, così come definito dall'art. 65, sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie:

A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.; sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione;

B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967;

C. edifici con destinazioni produttiva risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967.

Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola. Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate. Per gli edifici di Categoria C (produttivi con attività in corso) si applicano le disposizioni dell'articolo 63. Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 49, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato. In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Commissione per il Paesaggio ammettere l'accorpamento di fabbricati e/o lim-





itate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del nuovo fabbricato. Per gli edifici di Categoria A, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque con un massimo di mq 20 di STOT.



Per gli edifici di Categoria B, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio.

Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT (25 maggio 2011) devono esser detratti dai suddetti ampliamenti. L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché: - il loro titolo abilitato non sia stato rilasciato successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;

- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso. Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250.

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);

- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;

- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;

- il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente. L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP.

Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP.

Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora:

- l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione;

- l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni;

- siano decorsi almeno 15 anni dal rilascio del titolo abilitativo che li ha autorizzati.

Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come per le nuove costruzioni.

71. Edificazione nel fondo nel sistema ambientale
Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della L.R. 12/2005. La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla resi-



denza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli. La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni. Per tutelare la valenza paesaggistica del sistema ambientale ed evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti. Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale, non dovrà superare il 5%. Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda. Le aree classificate nelle zone A2 sono edificabili esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole. In tali zone i diritti edificatori per la residenza dell'imprenditore agricolo sono utilizzabili esclusivamente per l'ampliamento e/o il cambio d'uso di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o possono essere trasferiti nelle zone A1. Le aree classificate nella zona A3 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole da realizzare nella zona A1.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale e per il conteggio delle eventuali superfici in comuni contermini sono i seguenti:

abitazione imprenditore agricolo:

indice fondiario:

A1 - 0,03 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse:

superficie coperta:

A1 - 0,03 mq/mq

A2 - 0,02 mq/mq

A3 - 0,01 mq/mq (da trasferire nelle zone A1 e A2)

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse per aziende orto-floro-vivaistiche specializzate:

superficie coperta:

A1 - 0,05 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

L'altezza massima è di m 6,50.

La conversione del volume dell'abitazione dell'imprenditore agricolo avviene considerando che 3 mc equivalgono 1 mq di STOT (Superficie Totale). Il rilascio di permessi di costruire per tutte le nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda. La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'in-

intervento proposto. Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli. La realizzazione o l'ampliamento di serre fisse sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione da parte della Commissione del Paesaggio dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate. Per le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter per le quali si applicano le disposizioni le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/7117). Per gli allevamenti e per le relative distanze si applicano le disposizioni del Nuovo Regolamento Edilizio (aggiornato ai sensi del D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695). Nelle more della sua entrata in vigore si fa riferimento al Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 - n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

72. Strutture accessorie nel sistema ambientale Si rimanda al vigente Regolamento Edilizio.

73. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti su tutto il territorio comunale ad esclusione della zona R1 "Centro storico" possono essere realizzati nella quantità massima di uno per tipo per ogni fabbricato, i seguenti elementi di arredo delle aree pertinenziali:

- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno, con superficie massima di 8 mq e altezza (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40;
- tettoie in legno e/o metallo (per il riparo di autovetture o per il deposito) aperte su tutti i lati con superficie coperta massima di 15 mq e con altezza, (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40. Detti elementi devono rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile e non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Residua potenzialità edificatoria:

NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Note:

Area parzialmente inclusa nella Fascia di rispetto del reticolo idrico

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592.
industriale sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018 |
| Zona omogenea: | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA PRODUTTIVO - AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>art. 80 - Tessuto Produttivo, Industriale e Terziario</p> <p>Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti. Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali ad es. le attività di trasporto e di spedizione. Il PGT individua i comparti produttivi, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato. Sono consentiti, "una tantum", aumenti del volume e della superficie lorda di pavimento degli edifici produttivi (se non già effettuate negli ultimi dieci anni), comunque non superiori al 10% dell'esistente, e nel rispetto dell'altezza massima del tessuto, salvo particolari esigenze tecnologiche. Tali incrementi sono subordinati alla presentazione di un programma di sviluppo produttivo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario. Sono ammessi senza verifica del limite di cui al comma precedente variazioni della superficie lorda di pavimento all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della sagoma. Indici e parametri urbanistici ed edilizi dei vari tessuti: ...</p> <p>80.3 TPC (tessuto produttivo confermato)</p> <p>Gli insediamenti produttivi che il P.G.T. conferma allo stato di fatto con specifico contrassegno di zona non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei distacchi delle zone TPCo e delle altezze delle costruzioni esistenti.</p> <p>Destinazioni d'uso:</p> <p>Residenza Residenza: NON AMMESSA Alloggi custode conduttore dell'attività: AMMESSA <10% Attività primarie Agricoltura: NON AMMESSA Attività secondarie Industria e artigianato, Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01, Depositi e magazzini: AMMESSA Attività Terziarie Ricettivo: NON AMMESSA Artigianato di servizio: AMMESSA Esercizio di vicinato (<150,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.): NON AMMESSA Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.): NON AMMESSA Centro Commerciale, Commercio ingrosso, Uffici direzionali: NON AMMESSA Attrezzature pubbliche</p> |

Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico: AMMESSA

Impianti tecnologici: AMMESSA

art. 90 - Tessuto Agricolo Il territorio agricolo di Bagnatica, seppur ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola degli Usi del Suolo individua le aree destinate all'attività agricola. Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale. In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

Sono ammessi:

Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.

L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti. interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.

La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.

Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno o in legno e rete metallica a maglie larghe.

Non sono ammessi:

Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.

insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01. L'apertura di cave.

Il deposito permanente di materiali impropri.

La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.

Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale. L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni. Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

| | |
|--|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024 |
| Zona omogenea: | SISTEMA INSEDIATIVO - ZONA P3 Produttiva Consolidata |
| Norme tecniche di attuazione: | 57. Zona P3: produttiva consolidata Il PGT identifica le aree produttive collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e le assoggetta al contenimento dello stato di fatto. Questi insediamenti produttivi non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della SL delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei parametri delle zone P1 e |

delle altezze delle costruzioni esistenti. La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.

...

38. Destinazioni d'uso Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica -produttiva
- terziaria -commerciale
- agricola

...

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;
- il commercio all'ingrosso;
- gli edifici, gli spazi e le attrezzature per la logistica;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.);
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria; - i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago;
- le attività turistiche. Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:
 - la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
 - le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
 - le attività agricole.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Residua potenzialità edificatoria: NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107. agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018 |
| Zona omogenea: | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA PRODUTTIVO - AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO - AMBITO DELLA VIABILITA' |
| Norme tecniche di attuazione: | art. 80 - Tessuto Produttivo, Industriale e Terziario Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti. Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali ad es. le attività di trasporto e di spedizione. Il PGT individua i comparti produttivi, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato. Sono consentiti, "una tantum", aumenti del volume e |

della superficie lorda di pavimento degli edifici produttivi (se non già effettuate negli ultimi dieci anni), comunque non superiori al 10% dell'esistente, e nel rispetto dell'altezza massima del tessuto, salvo particolari esigenze tecnologiche. Tali incrementi sono subordinati alla presentazione di un programma di sviluppo produttivo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario. Sono ammessi senza verifica del limite di cui al comma precedente variazioni della superficie lorda di pavimento all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della sagoma. Indici e parametri urbanistici ed edilizi dei vari tessuti:

...

80.3 TPC (tessuto produttivo confermato)

Gli insediamenti produttivi che il P.G.T. conferma allo stato di fatto con specifico contrassegno di zona non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei distacchi delle zone TPCo e delle altezze delle costruzioni esistenti.

Destinazioni d'uso:

Residenza

Residenza: NON AMMESSA

Alloggi custode conduttore dell'attività: AMMESSA <10%

Attività primarie Agricoltura: NON AMMESSA

Attività secondarie

Industria e artigianato, Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R.

19/01, Depositi e magazzini: AMMESSA

Attività Terziarie Ricettivo: NON AMMESSA

Artigianato di servizio: AMMESSA

Esercizio di vicinato (<150,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita

prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita

rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.): NON AMMESSA

Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.): NON AMMESSA

Centro Commerciale, Commercio ingrosso, Uffici direzionali: NON

AMMESSA

Attrezzature pubbliche

Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico: AMMESSA

Impianti tecnologici: AMMESSA

art. 90 - Tessuto Agricolo

Il territorio agricolo di Bagnatica, seppur ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola degli Usi del Suolo individua le aree destinate all'attività agricola. Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale. In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

Sono ammessi:

Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.

L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti. interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.

La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.

Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno o in legno e rete metallica a maglie larghe.

Non sono ammessi:

Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.

insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01. L'apertura di cave.

Il deposito permanente di materiali impropri.

La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.

Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni.

Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

art. 87 - Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi
Comprendono tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (dl n.285 30 aprile 1992 e smi) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali".

...

art. 88 - Classificazione delle strade Ogni tratto della rete viaria è classificato secondo quanto previsto dall'art. 2 dello stesso codice e secondo i criteri indicati dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", approvate con D.M. del 5 novembre 2001 e dalle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" (Art. 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Nuovo codice della strada)" La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano - suddivisi in sottoambiti: Ambito urbano Categoria E – strade di quartiere Categoria EF – strade interzonali Categoria F – strade locali strade locali residenziali strade locali a pedonalità privilegiata Ambito extraurbano Categoria C – strade extraurbane secondarie Categoria F – strade extraurbane locali (strade vicinali incluse) Ogni categoria di strada viene normata dal Regolamento Viario, che costituisce parte integrante delle presenti norme, definisce i criteri per la progettazione degli aspetti funzionali e degli elementi geometrici delle strade e definisce l'uso.

Strumento urbanistico Adottato:

Piano regolatore generale

In forza della delibera:

di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024

Zona omogenea:

SISTEMA AMBIENTALE A1 - Agricola / Ambiti agricoli strategici del PTCP (proposta di ripermimetrazione) + SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE - Servizi pubblici - S8 Attrezzature tecnologiche di

Norme tecniche di attuazione:

14. Elementi costitutivi e principi del Piano dei servizi Sono elementi costitutivi del Piano dei Servizi le presenti norme tecniche di attuazione e le tavole: - tav. 14 Piano dei Servizi; - tav. 15 La rete ciclopedonale - tav. 16 La Rete Ecologica Comunale. Per la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal Piano dei Servizi non sono stabiliti i parametri edificatori se non quelli fissati dalle Leggi e dal Codice Civile. Gli interventi di interesse pubblico promossi da



soggetti diversi dal Comune saranno attuati tramite permesso di costruire convenzionato: la convenzione stabilirà le modalità di fruizione pubblica e i parametri edificatori. All'interno del perimetro del centro storico e per gli edifici di interesse storico artistico prevalgono le modalità d'intervento previste dai gradi d'intervento attribuiti ai singoli edifici.

22. Zona S8: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate ad attrezzature tecnologiche pubbliche o private di interesse pubblico, (raccolta e trattamento delle acque reflue, approvvigionamento idrico, produzione e distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas metano, telecomunicazioni, illuminazione pubblica). Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone fermo restando che all'interno dei centri e nuclei storici e del sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

...

32. Criteri per la compensazione delle aree per servizi Le aree classificate per servizi, con esclusione di quelle comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e quelle comprese negli Interventi Specifici individuati dal Piano delle Regole, hanno un diritto edificatorio pari a 0,10 mq di SL o di SCOP per ogni mq di area. Tali diritti possono, con le modalità specificate dall'articolo 3 delle NTA del Documento di Piano, essere trasferiti nelle zone edificabili individuate dall'articolo 46. Le aree di proprietà comunale o pubblica non hanno diritti edificatori da trasferire.

...

38. Destinazioni d'uso
Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica - produttiva
- terziaria - commerciale
- agricola

...

La destinazione agricola comprende le funzioni legate alla conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici. Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

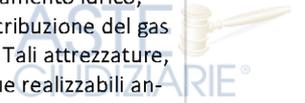
- la residenza;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

...

65. Il sistema ambientale

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1 - agricola, prevalente destinata alla produzione agricola e zootecnica;
- zona A2 - agricola di versante, destinata alla produzione agricola con presenza di terrazzamenti ed elevato valore paesaggistico;
- zona A3 - aree boscate, individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale fermo restando che per l'esatta individuazione delle aree boscate si rinvia al PIF vigente e alle norme regionali in materia.





Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 70, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali. Nel sistema ambientale l'altezza massima è di m 6,50.

66. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale Nel sistema ambientale la finalità principale è la tutela il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientali (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per la produzione alimentare) e paesaggistiche. Nel sistema ambientale devono essere salvaguardate le aree boscate, i segni orografici, i terrazzamenti, i sentieri e le mulattiere ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale. Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e i percorsi comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali. È vietata la formazione di nuove strade (salvo quanto ammesso all'articolo 69), di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo. I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

67. Recinzioni nel sistema ambientale Nel sistema ambientale le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza degli edifici residenziali (pertinenza comunque non superiore a cinque volte la SCOP), di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona, con steccati in legno, con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno e privi di muretto e/o di fondazione continua. Nelle zone boschive A3 è vietata la formazione di qualunque recinzione.

...

69. Percorsi veicolari nel sistema ambientale Nella sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente i percorsi veicolari devono avere una larghezza non superiore a m 2,50. Nel sistema ambientale è vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari; sono ammessi esclusivamente i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale e quelli necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico. La realizzazione di nuovi percorsi veicolari è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesaggistica, forestale ed idrogeologica.

70. Edifici esistenti nel sistema ambientale Gli edifici esistenti nel sistema ambientale, così come definito dall'art. 65, sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie:

A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.; sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione;

B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967; C. edifici con destinazioni produttiva risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967.

Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola.

Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate.





Per gli edifici di Categoria C (produttivi con attività in corso) si applicano le disposizioni dell'articolo 63. Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 49, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato. In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Commissione per il Paesaggio ammettere l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del nuovo fabbricato. Per gli edifici di Categoria A, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque con un massimo di mq 20 di STOT. Per gli edifici di Categoria B, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio. Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT (25 maggio 2011) devono esser detratti dai suddetti ampliamenti. L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché:

- il loro titolo abilitato non sia stato rilasciato successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso.

Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250.

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;
- il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente.

L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP.

Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP.

Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora:

- l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione;
- l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni;
- siano decorsi almeno 15 anni dal rilascio del titolo abilitativo che li ha autorizzati. Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come per le nuove costruzioni.



71. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale
 Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della L.R. 12/2005. La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni. Per tutelare la valenza paesaggistica del sistema ambientale ed evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti. Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale, non dovrà superare il 5%. Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda. Le aree classificate nelle zone A2 sono edificabili esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole. In tali zone i diritti edificatori per la residenza dell'imprenditore agricolo sono utilizzabili esclusivamente per l'ampliamento e/o il cambio d'uso di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o possono essere trasferiti nelle zone A1.

Le aree classificate nella zona A3 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole da realizzare nella zona A1.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale e per il conteggio delle eventuali superfici in comuni contermini sono i seguenti:

abitazione imprenditore agricolo:

indice fondiario:

A1 - 0,03 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse:

superficie coperta:

A1 - 0,03 mq/mq

A2 - 0,02 mq/mq

A3 - 0,01 mq/mq (da trasferire nelle zone A1 e A2)

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse per aziende orto-floro-vivaistiche specializzate:

superficie coperta:

A1 - 0,05 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

L'altezza massima è di m 6,50.

La conversione del volume dell'abitazione dell'imprenditore agricolo avviene considerando che 3 mc equivalgono 1 mq di STOT (Superficie Totale). Il rilascio di permessi di costruire per tutte le nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. L'accertamento da parte del

Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto. Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare. Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di serre fisse sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione da parte della Commissione del Paesaggio dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate. Per le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter per le quali si applicano le disposizioni le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/7117). Per gli allevamenti e per le relative distanze si applicano le disposizioni del Nuovo Regolamento Edilizio (aggiornato ai sensi del D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695). Nelle more della sua entrata in vigore si fa riferimento al Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 - n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

72. Strutture accessorie nel sistema ambientale

Si rimanda al vigente Regolamento Edilizio.

73. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti su tutto il territorio comunale ad esclusione della zona R1 "Centro storico" possono essere realizzati nella quantità massima di uno per tipo per ogni fabbricato, i seguenti elementi di arredo delle aree pertinenziali:

- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno, con superficie massima di 8 mq e altezza (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40;
- tettoie in legno e/o metallo (per il riparo di autovetture o per il deposito) aperte su tutti i lati con superficie coperta massima di 15 mq e con altezza, (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40. Detti elementi devono rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile e non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti.

| | |
|---|---|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Area parzialmente inclusa nella Fascia di rispetto del reticolo idrico, nella fascia di rispetto autostradale, nella fascia di rispetto elettrodotti alta tensione e nella fascia di rispetto impianto di depurazione |

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108.

industriale sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018 |
| Zona omogenea: | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA PRODUTTIVO - AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO - AMBITO DELLA VIABILITA' |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>art. 80 - Tessuto Produttivo, Industriale e Terziario Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti. Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali ad es. le attività di trasporto e di spedizione. Il PGT individua i comparti produttivi, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato. Sono consentiti, "una tantum", aumenti del volume e della superficie lorda di pavimento degli edifici produttivi (se non già effettuate negli ultimi dieci anni), comunque non superiori al 10% dell'esistente, e nel rispetto dell'altezza massima del tessuto, salvo particolari esigenze tecnologiche. Tali incrementi sono subordinati alla presentazione di un programma di sviluppo produttivo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario. Sono ammessi senza verifica del limite di cui al comma precedente variazioni della superficie lorda di pavimento all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della sagoma. Indici e parametri urbanistici ed edilizi dei vari tessuti:</p> <p>...</p> <p>80.3 TPC (tessuto produttivo confermato) Gli insediamenti produttivi che il P.G.T. conferma allo stato di fatto con specifico contrassegno di zona non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei distacchi delle zone TPCo e delle altezze delle costruzioni esistenti.</p> <p>Destinazioni d'uso: Residenza Residenza: NON AMMESSA Alloggi custode conduttore dell'attività: AMMESSA <10% Attività primarie Agricoltura: NON AMMESSA Attività secondarie Industria e artigianato, Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R.</p> |

19/01, Depositi e magazzini: AMMESSA

Attività Terziarie

Ricettivo: NON AMMESSA

Artigianato di servizio: AMMESSA

Esercizio di vicinato (<150,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita
prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita

rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.): NON AMMESSA

Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.): NON AMMESSA

Centro Commerciale, Commercio ingrosso, Uffici direzionali: NON

AMMESSA

Attrezzature pubbliche

Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico: AMMESSA

Impianti tecnologici: AMMESSA

art. 90 - Tessuto Agricolo

Il territorio agricolo di Bagnatica, seppur ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola degli Usi del Suolo individua le aree destinate all'attività agricola. Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale. In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

Sono ammessi:

Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.

L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti. interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.

La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.

Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno o in legno e rete metallica a maglie larghe.

Non sono ammessi:

Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.

insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01. L'apertura di cave.

Il deposito permanente di materiali impropri.

La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.

Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni.

Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

art. 87 - Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi

Comprendono tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada

(dl n.285 30 aprile 1992 e smi) come “aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali”.

...

art. 88 - Classificazione delle strade

Ogni tratto della rete viaria è classificato secondo quanto previsto dall'art. 2 dello stesso codice e secondo i criteri indicati dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", approvate con D.M. del 5 novembre 2001 e dalle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" (Art. 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Nuovo codice della strada)" La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano - suddivisi in sottoambiti: Ambito urbano Categoria E – strade di quartiere Categoria EF – strade interzonali Categoria F – strade locali strade locali strade locali residenziali strade locali a pedonalità privilegiata Ambito extraurbano Categoria C – strade extraurbane secondarie Categoria F – strade extraurbane locali (strade vicinali incluse) Ogni categoria di strada viene normata dal Regolamento Viario, che costituisce parte integrante delle presenti norme, definisce i criteri per la progettazione degli aspetti funzionali e degli elementi geometrici delle strade e definisce l'uso.

Strumento urbanistico Adottato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024

Zona omogenea:

SISTEMA AMBIENTALE A1 - Agricola

Norme tecniche di attuazione:

38. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica -produttiva
- terziaria -commerciale
- agricola

...

La destinazione agricola comprende le funzioni legate alla conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici. Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:
- la residenza;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

...

65. Il sistema ambientale

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1 - agricola, prevalente destinata alla produzione agricola e zootecnica;
- zona A2 - agricola di versante, destinata alla produzione agricola con presenza di terrazzamenti ed elevato valore paesaggistico;
- zona A3 - aree boscate, individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale fermo restando che per l'esatta individuazione delle aree boscate si rinvia al PIF vigente e alle norme regionali in materia. Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 70, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali. Nel sistema



ambientale l'altezza massima è di m 6,50.

66. Provedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale Nel sistema ambientale la finalità principale è la tutela il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientali (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per la produzione alimentare) e paesaggistiche. Nel sistema ambientale devono essere salvaguardate le aree boscate, i segni orografici, i terrazzamenti, i sentieri e le mulattiere ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale. Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e i percorsi comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali. È vietata la formazione di nuove strade (salvo quanto ammesso all'articolo 69), di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo. I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

67. Recinzioni nel sistema ambientale Nel sistema ambientale le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza degli edifici residenziali (pertinenza comunque non superiore a cinque volte la SCOP), di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona, con steccati in legno, con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno e privi di muretto e/o di fondazione continua. Nelle zone boschive A3 è vietata la formazione di qualunque recinzione.

...

69. Percorsi veicolari nel sistema ambientale Nella sistemazione della viabilità interpoderale, principale e secondaria esistente i percorsi veicolari devono avere una larghezza non superiore a m 2,50. Nel sistema ambientale è vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari; sono ammessi esclusivamente i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale e quelli necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico. La realizzazione di nuovi percorsi veicolari è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesaggistica, forestale ed idrogeologica.

70. Edifici esistenti nel sistema ambientale Gli edifici esistenti nel sistema ambientale, così come definito dall'art. 65, sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie:

A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.; sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione;

B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967; C. edifici con destinazioni produttiva risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967.

Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola.

Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate.

Per gli edifici di Categoria C (produttivi con attività in corso) si applicano le disposizioni dell'articolo 63. Per gli edifici esistenti, esclusi



quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 49, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato. In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Commissione per il Paesaggio ammettere l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del nuovo fabbricato. Per gli edifici di Categoria A, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque con un massimo di mq 20 di STOT. Per gli edifici di Categoria B, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio. Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT (25 maggio 2011) devono esser detratti dai suddetti ampliamenti. L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi. Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché:

- il loro titolo abilitato non sia stato rilasciato successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso.

Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250.

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;
- il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente.

L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP. Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP.

Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora:

- l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione;
- l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni;
- siano decorsi almeno 15 anni dal rilascio del titolo abilitativo che li ha autorizzati. Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come per le nuove costruzioni.

71. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale





Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della L.R. 12/2005. La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni. Per tutelare la valenza paesaggistica del sistema ambientale ed evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti. Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale, non dovrà superare il 5%. Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda. Le aree classificate nelle zone A2 sono edificabili esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole. In tali zone i diritti edificatori per la residenza dell'imprenditore agricolo sono utilizzabili esclusivamente per l'ampliamento e/o il cambio d'uso di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o possono essere trasferiti nelle zone A1.

Le aree classificate nella zona A3 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole da realizzare nella zona A1.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale e per il conteggio delle eventuali superfici in comuni contermini sono i seguenti:

abitazione imprenditore agricolo:

indice fondiario:

A1 - 0,03 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse:

superficie coperta:

A1 - 0,03 mq/mq

A2 - 0,02 mq/mq

A3 - 0,01 mq/mq (da trasferire nelle zone A1 e A2)

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse per aziende orto-floro-vivaistiche specializzate:

superficie coperta:

A1 - 0,05 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

L'altezza massima è di m 6,50.

La conversione del volume dell'abitazione dell'imprenditore agricolo avviene considerando che 3 mc equivalgono 1 mq di STOT (Superficie Totale). Il rilascio di permessi di costruire per tutte le nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. L'accertamento da parte del



Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto. Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare. Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di serre fisse sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione da parte della Commissione del Paesaggio dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate. Per le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter per le quali si applicano le disposizioni le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/7117). Per gli allevamenti e per le relative distanze si applicano le disposizioni del Nuovo Regolamento Edilizio (aggiornato ai sensi del D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695). Nelle more della sua entrata in vigore si fa riferimento al Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 - n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

72. Strutture accessorie nel sistema ambientale

Si rimanda al vigente Regolamento Edilizio.

73. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti su tutto il territorio comunale ad esclusione della zona R1 "Centro storico" possono essere realizzati nella quantità massima di uno per tipo per ogni fabbricato, i seguenti elementi di arredo delle aree pertinenziali:

- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno, con superficie massima di 8 mq e altezza (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40;
- tettoie in legno e/o metallo (per il riparo di autovetture o per il deposito) aperte su tutti i lati con superficie coperta massima di 15 mq e con altezza, (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40. Detti elementi devono rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile e non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti.

Residua potenzialità edificatoria: NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109.
industriale sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018 |
| Zona omogenea: | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA PRODUTTIVO - AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO - AMBITO DELLA VIABILITA' |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>art. 80 - Tessuto Produttivo, Industriale e Terziario Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti. Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali ad es. le attività di trasporto e di spedizione. Il PGT individua i comparti produttivi, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato. Sono consentiti, "una tantum", aumenti del volume e della superficie lorda di pavimento degli edifici produttivi (se non già effettuate negli ultimi dieci anni), comunque non superiori al 10% dell'esistente, e nel rispetto dell'altezza massima del tessuto, salvo particolari esigenze tecnologiche. Tali incrementi sono subordinati alla presentazione di un programma di sviluppo produttivo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché all'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario. Sono ammessi senza verifica del limite di cui al comma precedente variazioni della superficie lorda di pavimento all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della sagoma. Indici e parametri urbanistici ed edilizi dei vari tessuti:</p> <p>...</p> <p>80.3 TPC (tessuto produttivo confermato) Gli insediamenti produttivi che il P.G.T. conferma allo stato di fatto con specifico contrassegno di zona non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei distacchi delle zone TPCo e delle altezze delle costruzioni esistenti.</p> <p>Destinazioni d'uso: Residenza Residenza: NON AMMESSA Alloggi custode conduttore dell'attività: AMMESSA <10% Attività primarie Agricoltura: NON AMMESSA Attività secondarie Industria e artigianato, Industrie di cui al D. Lgs. 334/99, 238/05, L.R. 19/01, Depositi e magazzini: AMMESSA Attività Terziarie Ricettivo: NON AMMESSA Artigianato di servizio: AMMESSA Esercizio di vicinato (<150,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a 600,00 mq.): <10% Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 601,00 a 1500,00 mq.): NON AMMESSA Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.): NON AMMESSA Centro Commerciale, Commercio ingrosso, Uffici direzionali: NON</p> |

AMMESSA

Attrezzature pubbliche

Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico: AMMESSA

Impianti tecnologici: AMMESSA

art. 90 - Tessuto Agricolo

Il territorio agricolo di Bagnatica, seppur ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola degli Usi del Suolo individua le aree destinate all'attività agricola. Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale. In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

Sono ammessi:

Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.

L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti. interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.

La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.

Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno o in legno e rete metallica a maglie larghe.

Non sono ammessi:

Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.

insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01.

L'apertura di cave.

Il deposito permanente di materiali impropri.

La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.

Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni.

Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

art. 87 - Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi Comprendono tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (dl n.285 30 aprile 1992 e smi) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali". ... art. 88 - Classificazione delle strade Ogni tratto della rete viaria è classificato secondo quanto previsto dall'art. 2 dello stesso codice e secondo i criteri indicati dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", approvate con D.M. del 5 novembre 2001 e dalle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" (Art. 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Nuovo codice

della strada)”. La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano - suddivisi in sottoambiti: Ambito urbano Categoria E – strade di quartiere Categoria EF – strade interzonali Categoria F – strade locali strade locali strade locali residenziali strade locali a pedonalità privilegiata Ambito extraurbano Categoria C – strade extraurbane secondarie Categoria F – strade extraurbane locali (strade vicinali incluse) Ogni categoria di strada viene normata dal Regolamento Viario, che costituisce parte integrante delle presenti norme, definisce i criteri per la progettazione degli aspetti funzionali e degli elementi geometrici delle strade e definisce l’uso.

Strumento urbanistico Adottato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024

Zona omogenea:

SISTEMA INSEDIATIVO - ZONA P3 Produttiva Consolidata

Norme tecniche di attuazione:

57. Zona P3: produttiva consolidata

Il PGT identifica le aree produttive collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e le assoggetta al contenimento dello stato di fatto. Questi insediamenti produttivi non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive. Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti. Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della SL delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei parametri delle zone P1 e delle altezze delle costruzioni esistenti. La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.

...

38. Destinazioni d’uso Le destinazioni d’uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica - produttiva
- terziaria - commerciale
- agricola

...

La destinazione d’uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;
- il commercio all’ingrosso;
- gli edifici, gli spazi e le attrezzature per la logistica;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.);
- le attività previste per la destinazione d’uso terziaria;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago;
- le attività turistiche.

Le destinazioni d’uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- le attività agricole.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

SI

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Se sì, di che tipo? | Non specificato |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95.
agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN**

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018 |
| Zona omogenea: | AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO - AMBITO DELLA VIABILITA' |

Norme tecniche di attuazione:

art. 90 - Tessuto Agricolo

Il territorio agricolo di Bagnatica, seppur ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola degli Usi del Suolo individua le aree destinate all'attività agricola. Si tratta per lo più di aree residenziali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale. In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

Sono ammessi:

Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.

L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti. interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.

La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.

Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno o in legno e rete metallica a maglie larghe.

Non sono ammessi:

Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi. insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01.

L'apertura di cave.

Il deposito permanente di materiali impropri.

La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.

Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni.

Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti

interessati.

art. 87 - Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi
Comprendono tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (dl n.285 30 aprile 1992 e smi) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali".

...

art. 88 - Classificazione delle strade Ogni tratto della rete viaria è classificato secondo quanto previsto dall'art. 2 dello stesso codice e secondo i criteri indicati dalle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", approvate con D.M. del 5 novembre 2001 e dalle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" (Art. 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Nuovo codice della strada)" La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano - suddivisi in sottoambiti: Ambito urbano Categoria E – strade di quartiere Categoria EF – strade interzonali Categoria F – strade locali strade locali residenziali strade locali a pedonalità privilegiata Ambito extraurbano Categoria C – strade extraurbane secondarie Categoria F – strade extraurbane locali (strade vicinali incluse) Ogni categoria di strada viene normata dal Regolamento Viario, che costituisce parte integrante delle presenti norme, definisce i criteri per la progettazione degli aspetti funzionali e degli elementi geometrici delle strade e definisce l'uso.

Strumento urbanistico Adottato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024

Zona omogenea:

SISTEMA AMBIENTALE A1 - Agricola / Ambiti agricoli strategici del PTCIP (proposta di ripermimetrazione)

Norme tecniche di attuazione:

38. Destinazioni d'uso
Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica -produttiva
- terziaria -commerciale
- agricola

...

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici. Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:
- la residenza;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

...

65. Il sistema ambientale Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1 - agricola, prevalente destinata alla produzione agricola e zootecnica;
- zona A2 - agricola di versante, destinata alla produzione agricola con presenza di terrazzamenti ed elevato valore paesaggistico;
- zona A3 - aree boscate, individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale fermo restando che per l'esatta individuazione delle



aree boscate si rinvia al PIF vigente e alle norme regionali in materia. Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 70, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali. Nel sistema ambientale l'altezza massima è di m 6,50.

66. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale

Nel sistema ambientale la finalità principale è la tutela il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientali (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per la produzione alimentare) e paesaggistiche. Nel sistema ambientale devono essere salvaguardate le aree boscate, i segni orografici, i terrazzamenti, i sentieri e le mulattiere ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale. Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e i percorsi comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali. È vietata la formazione di nuove strade (salvo quanto ammesso all'articolo 69), di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo. I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

67. Recinzioni nel sistema ambientale

Nel sistema ambientale le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza degli edifici residenziali (pertinenza comunque non superiore a cinque volte la SCOP), di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona, con steccati in legno, con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno e privi di muretto e/o di fondazione continua. Nelle zone boschive A3 è vietata la formazione di qualunque recinzione.

...

69. Percorsi veicolari nel sistema ambientale

Nella sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente i percorsi veicolari devono avere una larghezza non superiore a m 2,50. Nel sistema ambientale è vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari; sono ammessi esclusivamente i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale e quelli necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico. La realizzazione di nuovi percorsi veicolari è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesaggistica, forestale ed idrogeologica.

70. Edifici esistenti nel sistema ambientale

Gli edifici esistenti nel sistema ambientale, così come definito dall'art. 65, sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie:

- A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.; sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione;
- B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967;
- C. edifici con destinazioni produttiva risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967. Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola.





Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate. Per gli edifici di Categoria C (produttivi con attività in corso) si applicano le disposizioni dell'articolo 63.

Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 49, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato. In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Commissione per il Paesaggio ammettere l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del nuovo fabbricato.

Per gli edifici di Categoria A, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque con un massimo di mq 20 di STOT.

Per gli edifici di Categoria B, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio.

Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT (25 maggio 2011) devono esser detratti dai suddetti ampliamenti. L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché:

- il loro titolo abilitato non sia stato rilasciato successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso.

Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250.

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;
- il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente.

L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrate, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP.

Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP.

Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora:

- l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione;
- l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni;





- siano decorsi almeno 15 anni dal rilascio del titolo abilitativo che li ha autorizzati. Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come per le nuove costruzioni.

71. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale
Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della L.R. 12/2005. La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli. La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni. Per tutelare la valenza paesaggistica del sistema ambientale ed evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti. Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale, non dovrà superare il 5%. Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda. Le aree classificate nelle zone A2 sono edificabili esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole. In tali zone i diritti edificatori per la residenza dell'imprenditore agricolo sono utilizzabili esclusivamente per l'ampliamento e/o il cambio d'uso di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o possono essere trasferiti nelle zone A1. Le aree classificate nella zona A3 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole da realizzare nella zona A1.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale e per il conteggio delle eventuali superfici in comuni contermini sono i seguenti:

abitazione imprenditore agricolo:

indice fondiario:

A1 - 0,03 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse:

superficie coperta:

A1 - 0,03 mq/mq

A2 - 0,02 mq/mq

A3 - 0,01 mq/mq (da trasferire nelle zone A1 e A2)

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse per aziende orto-floro-vivaistiche specializzate:

superficie coperta:

A1 - 0,05 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

L'altezza massima è di m 6,50.

La conversione del volume dell'abitazione dell'imprenditore agricolo avviene considerando che 3 mc equivalgono 1 mq di STOT (Superficie





Totale). Il rilascio di permessi di costruire per tutte le nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda. La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.



Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli. La realizzazione o l'ampliamento di serre fisse sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione da parte della Commissione del Paesaggio dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate. Per le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter per le quali si applicano le disposizioni le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/7117). Per gli allevamenti e per le relative distanze si applicano le disposizioni del Nuovo Regolamento Edilizio (aggiornato ai sensi del D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695). Nelle more della sua entrata in vigore si fa riferimento al Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 - n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

72. Strutture accessorie nel sistema ambientale

Si rimanda al vigente Regolamento Edilizio.

73. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti su tutto il territorio comunale ad esclusione della zona R1 "Centro storico" possono essere realizzati nella quantità massima di uno per tipo per ogni fabbricato, i seguenti elementi di arredo delle aree pertinenziali:

- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno, con superficie massima di 8 mq e altezza (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40;
- tettoie in legno e/o metallo (per il riparo di autovetture o per il deposito) aperte su tutti i lati con superficie coperta massima di 15 mq e con altezza, (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40.

Detti elementi devono rispettare le distanze da confini e fabbricati



| | | |
|---|---|---|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI | previste dal Codice Civile e non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti. |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO | |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO | |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI | |
| Note: | Area interamente inclusa nella Fascia di rispetto del reticolo idrico | |

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

**Identificativo corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780.
agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN**

| | | |
|----------------------------------|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio | |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018 | |
| Zona omogenea: | AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO | |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>art. 90 - Tessuto Agricolo</p> <p>Il territorio agricolo di Bagnatica, seppur ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola degli Usi del Suolo individua le aree destinate all'attività agricola. Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale. In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.</p> <p>Sono ammessi:</p> <p>Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.</p> <p>L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti.</p> <p>interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua. La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti. Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno o in legno e rete metallica a maglie larghe.</p> <p>Non sono ammessi:</p> <p>Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi. insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01. L'apertura di cave. Il deposito permanente di materiali impropri. La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture. Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale. L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni.</p> <p>Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili</p> | |

| | |
|--|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024 |
| Zona omogenea: | SISTEMA AMBIENTALE A1 - Agricola / Ambiti agricoli strategici del PTCP (proposta di ripermimetrazione) |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>38. Destinazioni d'uso</p> <p>Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale - turistica - produttiva - terziaria -commerciale - agricola <p>...</p> <p>La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.</p> <p>Oltre alla funzione principale sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le attività agrituristiche; - le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica; - i servizi tecnologici. Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti: <ul style="list-style-type: none"> - la residenza; - le attività turistiche; - le attività produttive; - le attività terziarie; - le attività commerciali. <p>...</p> <p>65. Il sistema ambientale</p> <p>Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona A1 - agricola, prevalente destinata alla produzione agricola e zootecnica; - zona A2 - agricola di versante, destinata alla produzione agricola con presenza di terrazzamenti ed elevato valore paesaggistico; - zona A3 - aree boscate, individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale fermo restando che per l'esatta individuazione delle aree boscate si rinvia al PIF vigente e alle norme regionali in materia. Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 70, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali. Nel sistema ambientale l'altezza massima è di m 6,50. <p>66. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale</p> <p>Nel sistema ambientale la finalità principale è la tutela il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientali (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per la produzione alimentare) e paesaggistiche. Nel sistema ambientale devono essere salvaguardate le aree boscate, i segni orografici, i terrazzamenti, i sentieri e le mulattiere ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale. Non è ammesso eliminare,</p> |

interrompere o alterare i sentieri e i percorsi comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali. È vietata la formazione di nuove strade (salvo quanto ammesso all'articolo 69), di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo. I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

67. Recinzioni nel sistema ambientale Nel sistema ambientale le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza degli edifici residenziali (pertinenza comunque non superiore a cinque volte la SCOP), di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona, con steccati in legno, con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno e privi di muretto e/o di fondazione continua. Nelle zone boschive A3 è vietata la formazione di qualunque recinzione.

...

69. Percorsi veicolari nel sistema ambientale Nella sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente i percorsi veicolari devono avere una larghezza non superiore a m 2,50. Nel sistema ambientale è vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari; sono ammessi esclusivamente i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale e quelli necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico. La realizzazione di nuovi percorsi veicolari è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesaggistica, forestale ed idrogeologica.

70. Edifici esistenti nel sistema ambientale Gli edifici esistenti nel sistema ambientale, così come definito dall'art. 65, sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie:

A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.; sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione;

B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967;

C. edifici con destinazioni produttiva risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967. Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola. Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate. Per gli edifici di Categoria C (produttivi con attività in corso) si applicano le disposizioni dell'articolo 63. Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 49, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato. In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Commissione per il Paesaggio ammettere l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del nuovo fabbricato.

Per gli edifici di Categoria A, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il soprizzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione

del PGT (25 maggio 2011) e comunque con un massimo di mq 20 di STOT.

Per gli edifici di Categoria B, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il soprizzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio. Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT (25 maggio 2011) devono esser detratti dai suddetti ampliamenti. L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché:

- il loro titolo abilitato non sia stato rilasciato successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso.

Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250.

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;
- il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente.

L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP. Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP.

Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora:

- l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione;
- l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni; - siano decorsi almeno 15 anni dal rilascio del titolo abilitativo che li ha autorizzati. Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come per le nuove costruzioni.

71. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale
Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della L.R. 12/2005. La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli. La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. La costruzione di

nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni. Per tutelare la valenza paesaggistica del sistema ambientale ed evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti. Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale, non dovrà superare il 5%. Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda.

Le aree classificate nelle zone A2 sono edificabili esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole. In tali zone i diritti edificatori per la residenza dell'imprenditore agricolo sono utilizzabili esclusivamente per l'ampliamento e/o il cambio d'uso di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o possono essere trasferiti nelle zone A1.

Le aree classificate nella zona A3 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole da realizzare nella zona A1.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale e per il conteggio delle eventuali superfici in comuni contermini sono i seguenti:

abitazione imprenditore agricolo:

indice fondiario:

A1 - 0,03 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse:

superficie coperta:

A1 - 0,03 mq/mq

A2 - 0,02 mq/mq

A3 - 0,01 mq/mq (da trasferire nelle zone A1 e A2)

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse per aziende orto-floro-vivaistiche specializzate:

superficie coperta:

A1 - 0,05 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

L'altezza massima è di m 6,50.

La conversione del volume dell'abitazione dell'imprenditore agricolo avviene considerando che 3 mc equivalgono 1 mq di STOT (Superficie Totale). Il rilascio di permessi di costruire per tutte le nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto. Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti

giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005;

- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare. Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di serre fisse sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione da parte della Commissione del Paesaggio dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate. Per le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter per le quali si applicano le disposizioni le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/7117). Per gli allevamenti e per le relative distanze si applicano le disposizioni del Nuovo Regolamento Edilizio (aggiornato ai sensi del D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695). Nelle more della sua entrata in vigore si fa riferimento al Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 - n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

72. Strutture accessorie nel sistema ambientale

Si rimanda al vigente Regolamento Edilizio.

73. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici
Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti su tutto il territorio comunale ad esclusione della zona R1 "Centro storico" possono essere realizzati nella quantità massima di uno per tipo per ogni fabbricato, i seguenti elementi di arredo delle aree pertinenziali:

- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno, con superficie massima di 8 mq e altezza (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40;
- tettoie in legno e/o metallo (per il riparo di autovetture o per il deposito) aperte su tutti i lati con superficie coperta massima di 15 mq e con altezza, (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40.

Detti elementi devono rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile e non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di C.C. n. 37 del 20 dicembre 2018 |
| Zona omogenea: | AMBITO TERRITORIALE AGRICOLO |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>art. 90 - Tessuto Agricolo</p> <p>Il territorio agricolo di Bagnatica, seppur ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola degli Usi del Suolo individua le aree destinate all'attività agricola. Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale. In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.</p> <p>Sono ammessi:</p> <p>Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.</p> <p>L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti. interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.</p> <p>La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.</p> <p>Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno o in legno e rete metallica a maglie larghe.</p> <p>Non sono ammessi:</p> <p>Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi.</p> <p>insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01.</p> <p>L'apertura di cave.</p> <p>Il deposito permanente di materiali impropri.</p> <p>La realizzazione di serre ancorché finalizzate alla protezione delle colture.</p> <p>Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.</p> <p>L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni.</p> <p>Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.</p> |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di Consiglio Comunale n. 2 del 19-04-2024 |
| Zona omogenea: | SISTEMA AMBIENTALE A1 - Agricola / Ambiti agricoli strategici del PTCP (proposta di ripermimetrazione) |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>38. Destinazioni d'uso</p> <p>Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:</p> |

- residenziale
- turistica
- produttiva
- terziaria -commerciale
- Agricola

...

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici. Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:
- la residenza;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

...

65. Il sistema ambientale

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1 - agricola, prevalente destinata alla produzione agricola e zootecnica;
- zona A2 - agricola di versante, destinata alla produzione agricola con presenza di terrazzamenti ed elevato valore paesaggistico;
- zona A3 - aree boscate, individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale fermo restando che per l'esatta individuazione delle aree boscate si rinvia al PIF vigente e alle norme regionali in materia.

Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 70, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali. Nel sistema ambientale l'altezza massima è di m 6,50.

66. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale

Nel sistema ambientale la finalità principale è la tutela il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientali (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per la produzione alimentare) e paesaggistiche. Nel sistema ambientale devono essere salvaguardate le aree boscate, i segni orografici, i terrazzamenti, i sentieri e le mulattiere ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale. Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e i percorsi comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali. È vietata la formazione di nuove strade (salvo quanto ammesso all'articolo 69), di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo. I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

67. Recinzioni nel sistema ambientale

Nel sistema ambientale le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza degli edifici residenziali (pertinenza comunque non superiore a cinque volte la SCOP), di quelle



connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona, con steccati in legno, con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno e privi di muretto e/o di fondazione continua. Nelle zone boschive A3 è vietata la formazione di qualunque recinzione.

...

69. Percorsi veicolari nel sistema ambientale

Nella sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente i percorsi veicolari devono avere una larghezza non superiore a m 2,50. Nel sistema ambientale è vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari; sono ammessi esclusivamente i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale e quelli necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico. La realizzazione di nuovi percorsi veicolari è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesaggistica, forestale ed idrogeologica.

70. Edifici esistenti nel sistema ambientale Gli edifici esistenti nel sistema ambientale, così come definito dall'art. 65, sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie:

A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.; sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione;

B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967;

C. edifici con destinazioni produttiva risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967.

Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola.

Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate. Per gli edifici di Categoria C (produttivi con attività in corso) si applicano le disposizioni dell'articolo 63. Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 49, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato. In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Commissione per il Paesaggio ammettere l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del nuovo fabbricato.

Per gli edifici di Categoria A, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque con un massimo di mq 20 di STOT.

Per gli edifici di Categoria B, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio. Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT (25 maggio 2011) devono esser detratti dai suddetti ampliamenti. L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché:



- il loro titolo abilitato non sia stato rilasciato successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
 - non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso. Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250. Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:
 - l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
 - l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
 - l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;
 - il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente. L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP. Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP.
- Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora:
- l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione;
 - l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni;
 - siano decorsi almeno 15 anni dal rilascio del titolo abilitativo che li ha autorizzati.
- Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come per le nuove costruzioni.
71. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale
Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della L.R. 12/2005. La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli. La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni. Per tutelare la valenza paesaggistica del sistema ambientale ed evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti. Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale, non dovrà superare il 5%. Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi

e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda. Le aree classificate nelle zone A2 sono edificabili esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole. In tali zone i diritti edificatori per la residenza dell'imprenditore agricolo sono utilizzabili esclusivamente per l'ampliamento e/o il cambio d'uso di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o possono essere trasferiti nelle zone A1.

Le aree classificate nella zona A3 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole da realizzare nella zona A1.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale e per il conteggio delle eventuali superfici in comuni contermini sono i seguenti:

abitazione imprenditore agricolo: indice fondiario:

A1 - 0,03 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse: superficie coperta:

A1 - 0,03 mq/mq

A2 - 0,02 mq/mq

A3 - 0,01 mq/mq (da trasferire nelle zone A1 e A2)

attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse per aziende orto-floro-vivaistiche specializzate:

superficie coperta:

A1 - 0,05 mc/mq

A2 - 0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)

A3 -

L'altezza massima è di m 6,50.

La conversione del volume dell'abitazione dell'imprenditore agricolo avviene considerando che 3 mc equivalgono 1 mq di STOT (Superficie Totale). Il rilascio di permessi di costruire per tutte le nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005. L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda. La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto. Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare: -

l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005;

- la forma di conduzione aziendale;

- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;

- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;

- la disponibilità di strutture e di aree anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;

- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;

- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o

dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli. La realizzazione o l'ampliamento di serre fisse sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione da parte della Commissione del Paesaggio dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate. Per le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter per le quali si applicano le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/7117). Per gli allevamenti e per le relative distanze si applicano le disposizioni del Nuovo Regolamento Edilizio (aggiornato ai sensi del D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695). Nelle more della sua entrata in vigore si fa riferimento al Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 - n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

72. Strutture accessorie nel sistema ambientale
Si rimanda al vigente Regolamento Edilizio.

73. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici
Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti su tutto il territorio comunale ad esclusione della zona R1 "Centro storico" possono essere realizzati nella quantità massima di uno per tipo per ogni fabbricato, i seguenti elementi di arredo delle aree pertinenziali:

- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno, con superficie massima di 8 mq e altezza (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40;
- tettoie in legno e/o metallo (per il riparo di autovetture o per il deposito) aperte su tutti i lati con superficie coperta massima di 15 mq e con altezza, (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40.

Detti elementi devono rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile e non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti.

| | |
|---|---|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Area parzialmente soggetta a fascia di rispetto del reticolo idrico |

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Il perito stimatore, nell'ambito della E.I. 542/2022, aveva provveduto alla variazione catastale dell'immobile in data 11/04/2023, provvedendo inoltre alla suddivisione tra appartamento e cantina, come da disposizione della Agenzia delle Entrate punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 e successivi chiarimenti.

Identificativo corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN
Identificativo corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN
Identificativo corpo: B1 - Locale di deposito.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale dei corpi A3, A4 e B1.

Identificativo corpo: B2 - Locale di deposito.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN
Identificativo corpo: B3 - Locale di deposito.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale dei corpi B2 e B3.

Note: Il perito stimatore, nell'ambito della E.I. 542/2022, aveva provveduto alla variazione catastale degli immobili in data 11/04/2023

Identificativo corpo: B4 - Autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa distribuzione interna: divisione in due autorimesse distinte

Note: L'immobile è stato autorizzato dal punto di vista edilizio come deposito attrezzi agricoli

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il perito non ha provveduto alla variazione catastale dell'immobile con suddivisione in due unità immobiliari diverse, perchè lo stesso risulta realizzato senza autorizzazione edilizia, non sanabile e pertanto soggetto a demolizione

Identificativo corpo: C - Cabina elettrica.
Opifici [D1] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: D - Deposito.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione interna

| Oneri di regolarizzazione | |
|-------------------------------|----------|
| Variazione catastale | € 300,00 |
| Totale oneri: € 300,00 | |

Note: L'immobile è stato autorizzato dal punto di vista edilizio come deposito attrezzi agricoli

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il perito stimatore non ha provveduto alla variazione catastale in quanto, oltre alla diversa distribuzione interna del fabbricato posto al mappale 3615 sanabile sia dal punto di vista edilizio sia dal punto di vista catastale, l'immobile presenta l'accorpamento di ripostigli posti a sud, in aderenza al muro perimetrale ed esterni rispetto al corpo principale del fabbricato, che non risultano autorizzati e nemmeno identificati nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 2493 del 08-02-1979 Reg. Costr. 46/79; pertanto, preso atto che il loro sedime è ricadente sulla fascia di rispetto di 60 m imposta dal vincolo autostradale nonchè parzialmente ricadente sulla fascia di rispetto dell'elettrodotto, il perito ha indicato la necessità di demolire i suddetti corpi aggiunti meglio rappresentati nelle allegate planimetrie.

Identificativo corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592.

industriale sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108.

industriale sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109.

industriale sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Identificativo corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

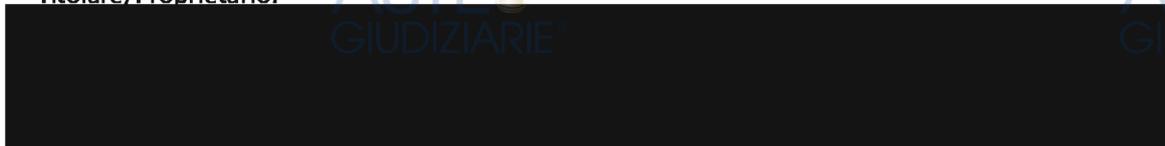
Identificativo corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837.

agricolo sito in frazione: Località Cascina Portico, via Portico SN

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale dei corpi E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:



Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO registrato a BERGAMO, in data 15/09/1992, ai nn. 1474 /vol. 92; trascritto a BERGAMO, in data 28/08/1995, ai nn. 26873/19830.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

NO: Si precisa che manca agli atti la trascrizione dell'accettazione dell'eredità

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno
- A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno
- A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno

A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno
 B1 - Locale di deposito
 B2 - Locale di deposito
 B3 - Locale di deposito
 B4 - Autorimessa
 C - Cabina elettrica
 D - Deposito
 E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88
 F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352
 G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365
 H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659
 I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592
 L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107
 M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108
 N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109
 O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95
 P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780
 Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro [REDACTED] nte da: CONCES-
 SIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio CINIGLIA Andrea in data 18/06/2013 ai nn. 68234/12710; Is-
 critto/trascritto a BERGAMO in data 20/06/2013 ai nn. 25376/3922; Importo ipoteca: € 2.550.000,00; Importo cap-
 itale: € 850.000,00; Note: La BCC NPLS 2019 SRL è cessionaria della Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del
 Serio - Società Cooperativa, la quale con atto del Notaio Elio Luosi del 24 giugno 2015 (rep. n. 100.009 - racc. n.
 53.028) incorporava la Banca di Credito Cooperativo di Ghisalba - Società Cooperativa.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro [REDACTED] ivante da: VERBALE DI PIGNO-
 RAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 17/09/2022 ai nn. 7451 is-
 critto/trascritto a BERGAMO in data 06/10/2022 ai nn. 57808/37967.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: FONDO PATRIMONIALE; A rogito di Notaio FERRARA Leonardo in data 14/10/2005 ai nn.
 128257; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/10/2005 ai nn. 68467/41691; Fondo patrimoniale a favore di
 [REDACTED] la quota pari a 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
 ciascuno degli immobili Bagnatica Foglio 9 Particella 3612 Sub. 2 Particella 3612 Sub. 3 Particella 3612 Sub. 4 Parti-
 cella 3612 Sub. 5 Particella 3613 Sub. 1 Particella 3613 Sub. 2 Particella 3613 Sub. 3 Particella 3613 Sub. 4 Particella
 3614 Particella 3615, Bagnatica Foglio 9 Particella 2527 Particella 352 Particella 3611 Particella 365 Particella 659
 Particella 780 Particella 837 Particella 88 Particella 95 contro [REDACTED]

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE nascente da DIVISIONE GIUDIZIALE; A rogito di Pubblico Ufficiale del
 Tribunale di Bergamo in data 20/12/2023 ai nn. 542; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/01/2024 ai nn.
 591/421.

Dati precedenti relativi ai corpi:

A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno
 A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno
 A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno
 A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno

- B1 - Locale di deposito
- B2 - Locale di deposito
- B3 - Locale di deposito
- B4 - Autorimessa
- C - Cabina elettrica
- D - Deposito
- E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88
- F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352
- G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365
- H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro [redacted] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio CINIGLIA Andrea in data 18/06/2013 al nn. 68234/12710; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/06/2013 ai nn. 25376/3922; Importo ipoteca: € 2.550.000,00; Importo capitale: € 850.000,00; Note: La BCC NPLS 2019 SRL è cessionaria della Banca di Credito Cooperativo dell'Oglio e del Serio - Società Cooperativa, la quale con atto del Notaio Elio Luosi del 24 giugno 2015 (rep. n. 100.009 - racc. n. 53.028) incorporava la Banca di Credito Cooperativo di Ghisalba - Società Cooperativa.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro [redacted] derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 17/09/2022 ai nn. 7451 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/10/2022 ai nn. 57808/37967.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE nascente da DIVISIONE GIUDIZIALE; A rogito di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Bergamo in data 20/12/2023 ai nn. 542; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/01/2024 ai nn. 591/421.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592
- L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107
- M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108
- N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro [redacted] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio CINIGLIA Andrea in data 18/06/2013 al nn. 68234/12710; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/06/2013 ai nn. 25376/3922; Importo ipoteca: € 2.550.000,00; Importo capitale: € 850.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro [redacted] derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 17/09/2022 ai nn. 7451 iscritto/trascritto a BERGAMO in data 06/10/2022 ai nn. 57808/37967.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: FONDO PATRIMONIALE; A rogito di Notaio FERRARA Leonardo in data 14/10/2005 ai nn. 128257; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/10/2005 ai nn. 68467/41691; Fondo patrimoniale a favore di [redacted] per la quota pari a 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili Bagnatica Foglio 9 Particella 3612 Sub. 2 Particella 3612 Sub. 3 Particella 3612 Sub. 4 Particella 3612 Sub. 5 Particella 3613 Sub. 1 Particella 3613 Sub. 2 Particella 3613 Sub. 3 Particella 3613 Sub. 4 Particella

3614 Particella 3615, Bagnatica Foglio 9 Particella 2527 Particella 352 Particella 3611 Particella 365 Particella 659 Particella 780 Particella 837 Particella 88 Particella 95 contro

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE nascente da DIVISIONE GIUDIZIALE; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 20/12/2023 ai nn. 542; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/01/2024 ai nn. 591/421.

Dati precedenti relativi ai corpi:

O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95
 P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780
 Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: B1 - Locale di deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: B2 - Locale di deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: B3 - Locale di deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: B4 - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: C - Cabina elettrica

Opifici [D1] sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: D - Deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592

industriale sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108

industriale sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109

industriale sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno

Identificativo corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno

Identificativo corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno

Identificativo corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno

Identificativo corpo: B1 - Locale di deposito

Identificativo corpo: B2 - Locale di deposito

Identificativo corpo: B3 - Locale di deposito

Identificativo corpo: B4 - Autorimessa

Identificativo corpo: C - Cabina elettrica

Identificativo corpo: D - Deposito
siti in Bagnatica (BG), via Portico SN

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NESSUNA.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592

industriale sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108

industriale sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109

industriale sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Identificativo corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NESSUNA.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La superficie dei fabbricati viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari comprese lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Identificativo corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|----------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Appartamento a piano terra | sup lorda di pavimento | 96,00 | 1,00 | 96,00 |
| Ripostiglio | sup lorda di pavimento | 22,00 | 0,33 | 7,26 |
| | | 118,00 | | 103,26 |

Identificativo corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|----------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Appartamento a piano terra | sup lorda di pavimento | 96,00 | 1,00 | 96,00 |
| Ripostiglio | sup lorda di pavimento | 22,00 | 0,33 | 7,26 |
| | | 118,00 | | 103,26 |

Identificativo corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|----------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Appartamento a piano terra | sup lorda di pavimento | 96,00 | 1,00 | 96,00 |
| Ripostiglio | sup lorda di pavimento | 22,00 | 0,33 | 7,26 |
| | | 118,00 | | 103,26 |

Identificativo corpo: A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|----------------------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Appartamento a piano terra | sup lorda di pavimento | 96,00 | 1,00 | 96,00 |
| Ripostiglio | sup lorda di pavimento | 22,00 | 0,33 | 7,26 |
| | | 118,00 | | 103,26 |

Identificativo corpo: B1 - Locale di deposito

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Deposito | sup lorda di pavimento | 21,00 | 1,00 | 21,00 |
| | | 21,00 | | 21,00 |

Identificativo corpo: B2 - Locale di deposito

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Deposito | sup lorda di pavimento | 24,00 | 1,00 | 24,00 |
| | | 24,00 | | 24,00 |

Identificativo corpo: B3 - Locale di deposito

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Deposito | sup lorda di pavimento | 24,00 | 1,00 | 24,00 |
| | | 24,00 | | 24,00 |

Identificativo corpo: B4 - Autorimessa

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Autorimessa | sup lorda di pavimento | 34,00 | 1,00 | 34,00 |
| | | 34,00 | | 34,00 |

Identificativo corpo: C - Cabina elettrica

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-------------|--------------|------------------------|
| Cabina elettrica | sup lorda di pavimento | 7,00 | 1,00 | 7,00 |
| | | 7,00 | | 7,00 |

Identificativo corpo: D - Deposito

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------------|------------------------|--------|--------------|------------------------|
| Deposito su mappa 3616 | sup lorda di pavimento | 353,00 | 1,00 | 353,00 |

| | | | | |
|--------------------------|------------------------|---------------|------|---------------|
| Deposito su mappale 3615 | sup lorda di pavimento | 286,00 | 1,00 | 286,00 |
| | | 639,00 | | 639,00 |

Identificativo corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------------------|
| Terreno coltivato a frumento | sup reale netta | 4.960,00 | 1,00 | 4.960,00 |
| | | 4.960,00 | | 4.960,00 |

Identificativo corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------------------|-----------------|------------------|--------------|------------------------|
| Terreno coltivato a frumento | sup reale netta | 20.337,00 | 1,00 | 20.337,00 |
| | | 20.337,00 | | 20.337,00 |

Identificativo corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------------------|-----------------|------------------|--------------|------------------------|
| Terreno coltivato a frumento | sup reale netta | 18.029,00 | 1,00 | 18.029,00 |
| | | 18.029,00 | | 18.029,00 |

Identificativo corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------------------|-----------------|------------------|--------------|------------------------|
| Terreno coltivato a frumento | sup reale netta | 15.098,00 | 1,00 | 15.098,00 |
| | | 15.098,00 | | 15.098,00 |

Identificativo corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------------|
| Terreno coltivato a frumento | sup reale netta | 166,00 | 1,00 | 166,00 |
| | | 166,00 | | 166,00 |

Identificativo corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|-----------------|------------------|--------------|------------------------|
| Terreno coltivato a frumento, parzialmente sterrato e parzialmente occupato dal sedime di via Campo Nuovo | sup reale netta | 46.970,00 | 1,00 | 46.970,00 |
| | | 46.970,00 | | 46.970,00 |

Identificativo corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------------|
| Terreno seminativo | sup reale netta | 500,00 | 1,00 | 500,00 |
| | | 500,00 | | 500,00 |

Identificativo corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------------|
| Terreno seminativo | sup reale netta | 550,00 | 1,00 | 550,00 |
| | | 550,00 | | 550,00 |

Identificativo corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|---|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Terreno coltivato a frumento - seminativo | sup reale netta | 66,00 | 1,00 | 66,00 |
| Terreno incolto produttivo | sup lorda di pavimento | 91,00 | 1,00 | 91,00 |
| | | 157,00 | | 157,00 |

Identificativo corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------------|
| Terreno coltivato a frumento | sup reale netta | 887,00 | 1,00 | 887,00 |
| | | 887,00 | | 887,00 |

Identificativo corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|------------------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------------|
| Terreno coltivato a frumento | sup reale netta | 550,00 | 1,00 | 550,00 |
| | | 550,00 | | 550,00 |

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Preso atto della complessità urbanistica e catastale, della accessibilità agli immobili ed ai terreni, della tipologia e delle caratteristiche dei fabbricati, si dichiara la NON comoda divisibilità del lotto.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), via Portico SN**

Occupato da Saeed Mohammad Atif, Parveen Zahida, Saeed Ehsan, con contratto di locazione stipulato in data 07/07/2014 per l'importo di euro 1.250,00 con cadenza semestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone annuo è pattuito in € 2.500,00 incluse spese condominiali da pagarsi semestralmente entro il giorno 1 del semestre.

Registrato a DPBG UT BERGAMO 2 il 25/07/2014 ai nn.2707 serie 3T

Tipologia contratto: 4 anni, scadenza 06/07/2018

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 06/04/2026

Data di rilascio: 07/07/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate il contratto non risulta fiscalmente in regola

Note: Si precisa che l'attuale destinazione urbanistica, confermata anche dal PGT adottato, esclude la residenza dalle destinazioni d'uso ammesse, a meno della residenza dei titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale dipendente. Si sottolinea che anche la destinazione agricola, alla quale è possibile riferire gli immobili antecedentemente all'attuale, sia nel vigente PGT sia in quello adottato, esclude la residenza dalle destinazioni d'uso ammesse ameno dell'abitazione dei conduttori del fondo e per i dipendenti.

Identificativo corpo: A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Occupato da Shakoor Abdul, Bibi Shakeela, Shakoor Ahmad, Shakoor Nafeesa, Shakoor Farhan, con contratto di locazione stipulato in data 23/12/2013 per l'importo di euro 1.250,00 con cadenza semestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone annuo è pattuito in € 2.500,00 incluse spese condominiali da pagarsi semestralmente per € 1.250,00 entro il giorno 1 del semestre.

Registrato a DPBG UT BERGAMO 2 il 13/01/2014 ai nn.37 serie 3P

Tipologia contratto: 4 anni, scadenza 22/12/2017

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 21/09/2025

Data di rilascio: 22/12/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate il contratto non risulta fiscalmente in regola

Note: Si precisa che l'attuale destinazione urbanistica, confermata anche dal PGT adottato, esclude la residenza dalle destinazioni d'uso ammesse, a meno della residenza dei titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale dipendente. Si sottolinea che anche la destinazione agricola, alla quale è possibile riferire gli immobili antecedentemente all'attuale, sia nel vigente PGT sia in quello adottato, esclude la residenza dalle destinazioni d'uso ammesse ameno dell'abitazione dei conduttori del fondo e per i dipendenti.

Identificativo corpo: A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Occupato da Sagheer Mohammad, Bibi Rukhsana, Sagheer Waqas, Sagheer Fatima, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2012 per l'importo di euro 1.250,00 con cadenza semestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone annuo di locazione è convenuto in € 2.500,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 2 rate eguali anticipate pari ad € 1.250,00 ciascuna.

Registrato a DPBG UT BERGAMO 2 il 27/06/2012 ai nn. 3054 Serie 3

Tipologia contratto: 4 anni, scadenza 30/04/2016

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/10/2027

Data di rilascio: 30/04/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate il contratto non risulta fiscalmente in regola

Note: Si precisa che l'attuale destinazione urbanistica, confermata anche dal PGT adottato, esclude la residenza dalle destinazioni d'uso ammesse, a meno della residenza dei titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale dipendente. Si sottolinea che anche la destinazione agricola, alla quale è possibile riferire gli immobili antecedentemente all'attuale, sia nel vigente PGT sia in quello adottato, esclude la residenza dalle destinazioni d'uso ammesse ameno dell'abitazione dei conduttori del fondo e per i dipendenti.

1.500,00 con cadenza semestrale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il canone annuo di locazione viene concordato e pattuito in € 3.000,00 da versarsi semestralmente con rate anticipate da € 1.500,00 cadauna.

Registrato a DPBG UT BERGAMO 1 il 31/07/2020 ai nn.5078 3T

Tipologia contratto: 6 anni, scadenza 31/12/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/12/2024

Data di rilascio: 31/12/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Identificativo corpo: E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Occupato da Azienda Agricola San Giuseppe S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 11/11/1997.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Da quanto dichiarato dalla proprietà, il canone percepito per l'affitto dei terreni di cui al contratto di affittanza sopra citato è pari a circa € 5.100,00. Ne deriva che la quota parte relativa al terreno in oggetto di mq 4.960 è pari a circa € 232,30 da pagare nelle due rate semestrali concordate, valutate sulla base della superficie catastale complessiva. Il canone, pur essendo più basso rispetto ai correnti prezzi di mercato pari ad € 40/50,00 a pertica bergamasca (ca. 662 mq), non è da considerarsi vile in quanto non è inferiore di 1/3 rispetto al canone più corretto.

Registrato a BERGAMO il 11/11/1997 ai nn.10862 serie 3

Tipologia contratto: 5 anni, scadenza 10/11/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 09/05/2025

Data di rilascio: 10/11/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Si precisa che, diversamente da quanto dichiarato nel contratto di affittanza dove si specifica che i terreni concessi in affitto hanno una superficie di ettari 7.39.30 pari a circa 112 pertiche bergamasche, l'effettiva superficie corrispondente ai terreni oggetto del contratto è pari a ettari 10.88.97 pari a circa 164 pertiche bergamasche; si sottolinea che, verificate le visure storiche, già all'atto della stipula del contratto i terreni avevano una superficie di circa ettari 10.89.50

Si precisa che, come da documentazione all'Allegato 9 della presente relazione, parte del terreno pari a mq 676 è oggetto di occupazione temporanea per gli interventi di posa dei tubi di irrigazione previsti dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca e che mq 290, relativi al vero e proprio sedime del tubo, saranno oggetto di asservimento perpetuo da sottoscrivere entro 5 anni dalla data dell'allegato Decreto. Si specifica che al termine delle attività di posa ed al termine della occupazione temporanea, le aree interessate all'intervento potranno continuare ad essere regolarmente coltivate, tenuto conto che il tubo sarà posato 1,60 m sotto il livello del terreno.

A seguito del colloquio intercorso in data 16-09-2024 con i tecnici del Consorzio, si precisa che i lavori previsti sono terminati e che dopo il 31 dicembre 2024 verrà emesso il Decreto finale.

Identificativo corpo: F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352

agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN

Occupato da Azienda Agricola San Giuseppe S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 11/11/1997.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Da quanto dichiarato dalla proprietà, il canone percepito per l'affitto dei terreni di cui al contratto di affittanza sopra citato è pari a circa € 5.100,00. Ne deriva che la quota parte relativa al terreno in oggetto di mq 20.337 è pari a circa € 952,45 da pagare nelle due rate semestrali concordate, valutate sulla base della superficie catastale complessiva. Il canone, pur essendo più basso rispetto ai correnti prezzi di mercato pari ad € 40/50,00 a pertica bergamasca (ca. 662 mq), non è da considerarsi vile in quanto non è inferiore di 1/3 rispetto al canone più corretto.

Registrato a BERGAMO il 11/11/1997 ai nn.10862 serie 3

Tipologia contratto: 5 anni, scadenza 10/11/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 10/11/2025

Data di rilascio: 10/05/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Si precisa che, diversamente da quanto dichiarato nel contratto di affitto dove si specifica che i terreni concessi in affitto hanno una superficie di ettari 7.39.30 pari a circa 112 pertiche bergamasche, l'effettiva superficie corrispondente ai terreni oggetto del contratto è pari a ettari 10.88.97 pari a circa 164 pertiche bergamasche; si sottolinea che, verificate le visure storiche, già all'atto della stipula del contratto i terreni avevano una superficie di circa ettari 10.89.50

**Identificativo corpo: G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365
agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN**

Occupato da Azienda Agricola San Giuseppe S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 11/11/1997.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Da quanto dichiarato dalla proprietà, il canone percepito per l'affitto dei terreni di cui al contratto di affitto sopra citato è pari ad € 5.100. Ne deriva che la quota parte relativa al terreno in oggetto di mq 18.029 è pari a circa € 844,36 da pagare nelle due rate semestrali concordate, valutate sulla base della superficie catastale complessiva. Il canone, pur essendo più basso rispetto ai correnti prezzi di mercato pari ad € 40/50,00 a pertica bergamasca (ca. 662 mq), non è da considerarsi vile in quanto non è inferiore di 1/3 rispetto al canone più corretto.

Registrato a BERGAMO il 11/11/1997 ai nn.10862 serie 3

Tipologia contratto: 5 anni, scadenza 10/11/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 10/05/2025

Data di rilascio: 10/11/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Si precisa che, diversamente da quanto dichiarato nel contratto di affitto dove si specifica che i terreni concessi in affitto hanno una superficie di ettari 7.39.30 pari a circa 112 pertiche bergamasche, l'effettiva superficie corrispondente ai terreni oggetto del contratto è pari a ettari 10.88.97 pari a circa 164 pertiche bergamasche; si sottolinea che, verificate le visure storiche, già all'atto della stipula del contratto i terreni avevano una superficie di circa ettari 10.89.50

Si precisa che, come da documentazione all'Allegato 9 della presente relazione, parte del terreno pari a mq 1.495 è oggetto di occupazione temporanea per gli interventi di posa dei tubi di irrigazione previsti dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca e che mq 697, relativi al vero e proprio sedime del tubo, saranno oggetto di asservimento perpetuo da sottoscrivere entro 5 anni dalla data dell'allegato Decreto. Si specifica che al termine delle attività di posa ed al termine della occupazione temporanea, le aree interessate all'intervento potranno continuare ad essere regolarmente coltivate, tenuto conto che il tubo sarà posato 1,60 m sotto il livello del terreno. A seguito del colloquio intercorso in data 16-09-2024 con i tecnici del Consorzio, si precisa che i lavori previsti sono terminati e che dopo il 31 dicembre 2024 verrà emesso il Decreto finale.

**Identificativo corpo: H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659
agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN**

Occupato da Azienda Agricola San Giuseppe S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 11/11/1997.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Da quanto dichiarato dalla proprietà, il canone percepito per l'affitto dei terreni di cui al contratto di affitto sopra citato è pari ad € 5.100,00. Ne deriva che la quota parte relativa al terreno in oggetto di mq 15.098 è pari a circa € 707,09 da pagare nelle due rate semestrali concordate, valutate sulla base della superficie catastale complessiva. Il canone, pur essendo più basso rispetto ai correnti prezzi di mercato pari ad € 40/50,00 a pertica bergamasca (ca. 662 mq), non è da considerarsi vile in quanto non è inferiore di 1/3 rispetto al canone più corretto.

Registrato a BERGAMO il 11/11/1997 ai nn.10862 serie 3

Tipologia contratto: 5 anni, scadenza 10/11/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 10/05/2025

Data di rilascio: 10/11/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Si precisa che, diversamente da quanto dichiarato nel contratto di affittanza dove si specifica che i terreni concessi in affitto hanno una superficie di ettari 7.39.30 pari a circa 112 pertiche bergamasche, l'effettiva superficie corrispondente ai terreni oggetto del contratto è pari a ettari 10.88.97 pari a circa 164 pertiche bergamasche; si sottolinea che, verificate le visure storiche, già all'atto della stipula del contratto i terreni avevano una superficie di circa ettari 10.89.50

Si precisa che, come da documentazione all'Allegato 9 della presente relazione, parte del terreno pari a mq 110 è oggetto di occupazione temporanea per gli interventi di posa dei tubi di irrigazione previsti dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca e che mq 46, relativi al vero e proprio sedime del tubo, saranno oggetto di asservimento perpetuo da sottoscrivere entro 5 anni dalla data dell'allegato Decreto. Si specifica che al termine delle attività di posa ed al termine della occupazione temporanea, le aree interessate all'intervento potranno continuare ad essere regolarmente coltivate, tenuto conto che il tubo sarà posato 1,60 m sotto il livello del terreno. A seguito del colloquio intercorso in data 16-09-2024 con i tecnici del Consorzio, si precisa che i lavori previsti sono terminati e che dopo il 31 dicembre 2024 verrà emesso il Decreto finale.

**Identificativo corpo: I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592
industriale sito in Bagnatica (BG), via Portico SN**

Libero

**Identificativo corpo: L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107
agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN**

Occupato da Azienda Agricola San Giuseppe S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 11/11/1999.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Da quanto dichiarato dalla proprietà, il canone percepito per l'affitto dei terreni di cui al contratto di affittanza sopra citato è pari ad € 5.100,00. Ne deriva che la quota parte relativa al terreno in oggetto di mq 46.970 è pari ad € 2.199,76 da pagare nelle due rate semestrali concordate, valutate sulla base della superficie catastale complessiva. Il canone, pur essendo più basso rispetto ai correnti prezzi di mercato pari ad € 40/50,00 a pertica bergamasca (ca. 662 mq), non è da considerarsi vile in quanto non è inferiore di 1/3 rispetto al canone più corretto.

Registrato a BERGAMO il 11/11/1997 ai nn.10862 serie 3

Tipologia contratto: 5 anni, scadenza 10/11/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 10/05/2025

Data di rilascio: 10/11/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Si precisa che, diversamente da quanto dichiarato nel contratto di affittanza dove si specifica che i terreni concessi in affitto hanno una superficie di ettari 7.39.30 pari a circa 112 pertiche bergamasche, l'effettiva superficie corrispondente ai terreni oggetto del contratto è pari a ettari 10.88.97 pari a circa 164 pertiche bergamasche; si sottolinea che, verificate le visure storiche, già all'atto della stipula del contratto i terreni avevano una superficie di circa ettari 10.89.50

Si precisa che, come da documentazione all'Allegato 9 della presente relazione, parte del terreno pari a mq 197 è oggetto di occupazione temporanea per gli interventi di posa dei tubi di irrigazione previsti dal Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca e che mq 40, relativi al vero e proprio sedime del tubo, saranno oggetto di asservimento perpetuo da sottoscrivere entro 5 anni dalla data dell'allegato Decreto. Si specifica che al termine delle attività di posa ed al termine della occupazione temporanea, le aree interessate all'intervento potranno continuare ad essere regolarmente coltivate, tenuto conto che il tubo sarà posato 1,60 m sotto il livello del terreno. A seguito del colloquio intercorso in data 16-09-2024 con i tecnici del Consorzio, si precisa che i lavori previsti sono terminati e che dopo il 31 dicembre 2024 verrà emesso il Decreto finale.

**Identificativo corpo: M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108
industriale sito in Bagnatica (BG), via Portico SN**

Libero

**Identificativo corpo: N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109
industriale sito in Bagnatica (BG), via Portico SN**

Libero

**Identificativo corpo: O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95
agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN**

Occupato da Azienda Agricola San Giuseppe S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 11/11/1997.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Da quanto dichiarato dalla proprietà, il canone percepito per l'affitto dei terreni di cui al contratto di affittanza sopra citato è pari ad € 5.100,00. Ne deriva che la quota parte relativa al terreno in oggetto di mq 157 è pari a circa € 7,35 da pagare nelle due rate semestrali concordate, valutate sulla base della superficie catastale complessiva. Il canone, pur essendo più basso rispetto ai correnti prezzi di mercato pari ad € 40/50,00 a pertica bergamasca (ca. 662 mq), non è da considerarsi vile in quanto non è inferiore di 1/3 rispetto al canone più corretto.

Registrato a BERGAMO il 11/11/1997 ai nn.10862 serie 3

Tipologia contratto: 5 anni, scadenza 10/11/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 10/05/2025

Data di rilascio: 10/11/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Si precisa che, diversamente da quanto dichiarato nel contratto di affittanza dove si specifica che i terreni concessi in affitto hanno una superficie di ettari 7.39.30 pari a circa 112 pertiche bergamasche, l'effettiva superficie corrispondente ai terreni oggetto del contratto è pari a ettari 10.88.97 pari a circa 164 pertiche bergamasche; si sottolinea che, verificate le visure storiche, già all'atto della stipula del contratto i terreni avevano una superficie di circa ettari 10.89.50

**Identificativo corpo: P - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 780
agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN**

Occupato da Azienda Agricola San Giuseppe S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 11/11/1997.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Da quanto dichiarato dalla proprietà, il canone percepito per l'affitto dei terreni di cui al contratto di affittanza sopra citato è pari ad € 5.100,00. Ne deriva che la quota parte relativa al terreno in oggetto di mq 887 è pari a circa € 41,54 da pagare nelle due rate semestrali concordate, valutate sulla base della superficie catastale complessiva. Il canone, pur essendo più basso rispetto ai correnti prezzi di mercato pari ad € 40/50,00 a pertica bergamasca (ca. 662 mq), non è da considerarsi vile in quanto non è inferiore di 1/3 rispetto al canone più corretto..

Registrato a BERGAMO il 11/11/1997 ai nn.10862 serie 3

Tipologia contratto: 5 anni, scadenza 10/11/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 10/05/2025

Data di rilascio: 10/11/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Si precisa che, diversamente da quanto dichiarato nel contratto di affittanza dove si specifica che i terreni concessi in affitto hanno una superficie di ettari 7.39.30 pari a circa 112 pertiche bergamasche, l'effettiva superficie corrispondente ai terreni oggetto del contratto è pari a ettari 10.88.97 pari a circa 164 pertiche bergamasche; si sottolinea che, verificate le visure storiche, già all'atto della stipula del contratto i terreni avevano una superficie di circa ettari 10.89.50

**Identificativo corpo: Q - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 837
agricolo sito in Bagnatica (BG), via Portico SN**

Occupato da Azienda Agricola San Giuseppe S.r.l., con contratto di locazione stipulato in data 11/11/1997.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Da quanto dichiarato dalla proprietà, il canone percepito per l'affitto dei terreni di cui al contratto di affittanza sopra citato è pari ad € 5.100,00. Ne deriva che la quota parte relativa al terreno in oggetto di mq 550 è pari a circa € 25,76 da pagare nelle due rate semestrali concordate, valutate sulla base della superficie catastale complessiva. Il canone, pur essendo più basso rispetto ai correnti prezzi di mercato pari ad € 40/50,00 a pertica bergamasca (ca. 662 mq), non è da considerarsi vile in quanto non è inferiore di 1/3 rispetto al canone più corretto. .

Registrato a BERGAMO il 11/11/1997 ai nn.10862 serie 3
 Tipologia contratto: 5 anni, scadenza 10/11/2027
 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 10/05/2025
 Data di rilascio: 10/11/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Si precisa che, diversamente da quanto dichiarato nel contratto di affittanza dove si specifica che i terreni concessi in affitto hanno una superficie di ettari 7.39.30 pari a circa 112 pertiche bergamasche, l'effettiva superficie corrispondente ai terreni oggetto del contratto è pari a ettari 10.88.97 pari a circa 164 pertiche bergamasche; si sottolinea che, verificate le visure storiche, già all'atto della stipula del contratto i terreni avevano una superficie di circa ettari 10.89.50

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore dei fabbricati che quello dell'area su cui insistono, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con gli immobili e i terreni stessi, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli accessi comuni e tutte le parti comuni del complesso immobiliare.

Per quanto riguarda i terreni, la valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici catastali dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di terreni similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di terreni similari, si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio dei terreni in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: l'accessibilità, la posizione, la condizione di manutenzione dei terreni, la tipologia di coltivazione nonché la vicinanza a canali irrigui.

Per quanto riguarda invece il complesso immobiliare di Cascina Portico, la valutazione ha tenuto conto delle evidenti criticità dell'area e si è proceduto pertanto secondo le premesse e considerazioni di seguito esposte.

Premesso che

- le condizioni del complesso immobiliare nel suo insieme sono scarse o addirittura pessime come descritto nei singoli immobili (corpi) che costituiscono il lotto;
 - l'accessibilità non è né comoda né immediata ed il complesso immobiliare si trova in zona estremamente periferica;
 - la situazione urbanistica del complesso immobiliare destinato alla produzione industriale non è in linea né con la destinazione edilizia prevista nel vigente PGT né con la destinazione urbanistica prevista nel PGT adottato: gli immobili risultano infatti agli atti come immobili con destinazione rurale;
 - il complesso immobiliare è sottoposto a numerosi vincoli urbanistici (autostradale, elettrodotto, idrico) che vanificano sostanzialmente la edificabilità dell'area a meno della esatta ricostruzione della SLP esistente sul sedime da essa occupato;
 - il complesso immobiliare è prossimo all'impianto di depurazione del comune di Bagnatica;
- tutto ciò premesso, ritenuto impossibile procedere ad una valutazione comparativa che prenda in considerazione immobili aventi caratteristiche uguali o similari agli immobili oggetto della presente relazione peritale, il perito stimatore ha proceduto alla individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili seguendo il criterio del valore di trasformazione come di seguito descritto:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove V_t è il Valore di Trasformazione

V_{bt} è il Valore del Bene Trasformato

e C_t è il Costo di Trasformazione

Pertanto si è valutato il mercato immobiliare del comune di Bagnatica relativo alla vendita di terreni liberi a destinazione industriale, prendendo atto che il valore di vendita si aggira intorno ai 160/200,00 €/mq di SLP realizzabile.

L'attuale SLP del complesso immobiliare è pari a totali mq 1160 già escluse la cabina elettrica e le porzioni di fabbricato non autorizzate e non sanabili, valutando pertanto che l'area, qualora fosse libera e tenuto conto anche di quanto specificato nelle premesse, avrebbe un valore pari al più basso individuato nelle ricerche e pertanto di €/mq 160,00 circa, complessivamente pari ad € 185.000,00.

Si è poi proceduto ad una sintetica valutazione dei costi di trasformazione dell'area attraverso la costruzione di nuovi fabbricati con destinazione produttiva industriale:

- per la SLP realizzabile (pari alla esistente di mq 1160), tenendo conto del costo medio di costruzione di un fabbricato industriale, degli oneri di urbanizzazione primaria secondaria e smaltimento rifiuti da riconoscere al Comune di Bagnatica nonché dei costi professionali, si prevede un investimento minimo complessivo di intervento pari a circa € 450.000,00.

Dalle indagini svolte sul mercato immobiliare degli immobili produttivi nel comune di Bagnatica e tenuto conto di quanto specificato nelle premesse, il perito indica come valore stimato di vendita di un fabbricato produttivo in zona Cascina Portico €/mq 600,00: ne deriva che il complesso immobiliare così trasformato ha un valore complessivo di circa € 700.000,00 (Vbt).

Trattandosi di area già edificata, si è proceduto alla valutazione dei costi di demolizione del complesso immobiliare esistente, tenuto conto anche dei costi di smaltimento delle coperture in cemento amianto e si è giunti alla conclusione che i costi di demolizione (comprensivi di costi di smaltimento e discarica rifiuti normali e rifiuti speciali, IVA, costi professionali per l'apertura delle necessarie pratiche edilizie e conseguenti attività professionali) si aggirano intorno ad € 90.000,00; ne deriva che l'area ha un valore di € 95.000,00 (Valore area libera dedotti costi di demolizione: € 185.000,00 - € 90.000,00)

Pertanto

Vt = € 700.000,00 - € 450.000,00 - € 90.000,00 - € 95.000,00

Vt = € 65.000,00

L'attuale valore del complesso immobiliare è di € 65.000,00

Il valore complessivo corrisponde ad un valore di €/mq 56,00 di SLP preso a riferimento per la determinazione del valore dei singoli corpi.

Si ritiene utile fare qualche ulteriore riflessione.

Sull'area è stata apposta dal PGT vigente, e confermata dal PGT adottato, una destinazione urbanistica inconsueta per la tipologia del complesso immobiliare in essere, per la sua dislocazione sul territorio e per le sue caratteristiche tipologiche e morfologiche.

E' possibile pensare, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, di intraprendere un percorso di variante del PGT volto a riconvertire l'area ad ambito agricolo, riportandola pertanto alla sua primaria vocazione urbanistica: in tal caso è possibile pensare ad una manutenzione straordinaria dei fabbricati in essere volta a riportarli ad una condizione igienico-sanitaria rispettosa delle vigenti normative.

Si precisa che nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole, in base a quanto prescritto dagli artt. 59 e 60 della L.R. 12/2005 e s.m., sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60.

Per un intervento di manutenzione straordinaria in grado di restituire valore e corretta fruibilità ai fabbricati, tenuto conto della necessaria rimozione e sostituzione di tutte le coperture in cemento amianto e della messa a norma di impianti e serramenti alle minime normative vigenti, si stima secondo la personale esperienza professionale che siano necessari almeno €/mq 600/700,00: un investimento che si aggira intorno ad € 700/800.000,00 e che va sostenuto secondo le modalità di legge sopra richiamate.

Ipotizzando un valore degli immobili residenziali di €/mq 1000,00 per un totale quindi di € 472.000,00 ed un valore dei depositi agricoli di €/mq 400,00 per un totale pari ad € 275.000,00, complessivamente il valore è pari ad € 750.000,00 equivalente a quanto investito o nella migliore delle ipotesi con un margine di ricavo pari ad € 50.000,00 che si configurerebbe come l'attuale valore del complesso immobiliare.

Dalla disamina di cui sopra si evidenzia pertanto che il valore dei terreni è prevalente rispetto ai fabbricati oggetto del lotto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;
Ufficio tecnico di BAGNATICA.

12.3 Valutazione corpi:**A1 - Appartamento a piano terra con ripostiglio esterno. Abitazione di tipo economico [A3]
Bagnatica (BG), via Portico SN**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Si rimanda a quanto descritto nei criteri di stima generali

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento a piano terra | 96,00 | € 1,00 | € 96,00 |
| Ripostiglio | 7,26 | € 1,00 | € 7,26 |
| Valore corpo | | | € 6.600,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 6.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 6.600,00 |

**A2 - Appartamento a piano terra e ripostiglio esterno. Abitazione di tipo economico [A3]
Bagnatica (BG), via Portico SN**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Si rimanda a quanto descritto nei criteri di stima generali

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento a piano terra | 96,00 | € 1,00 | € 96,00 |
| Ripostiglio | 7,26 | € 1,00 | € 7,26 |
| Valore corpo | | | € 6.600,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 6.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 6.600,00 |

**A3 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno. Abitazione di tipo economico [A3]
Bagnatica (BG), via Portico SN**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Si rimanda a quanto descritto nei criteri di stima generali

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento a piano terra | 96,00 | € 1,00 | € 96,00 |
| Ripostiglio | 7,26 | € 1,00 | € 7,26 |
| Valore corpo | | | € 6.600,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 6.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 6.600,00 |

**A4 - Appartamento a piano primo con ripostiglio esterno. Abitazione di tipo economico [A3]
Bagnatica (BG), via Portico SN**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Si rimanda a quanto descritto nei criteri di stima generali

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|----------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento a piano terra | 96,00 | € 1,00 | € 96,00 |

| | | | |
|------------------------------------|------|--------|------------|
| Ripostiglio | 7,26 | € 1,00 | € 7,26 |
| Valore corpo | | | € 6.600,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 6.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 6.600,00 |

B1 - Locale di deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**Bagnatica (BG), via Portico SN**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Trattandosi di immobile realizzato abusivamente, il suo valore di mercato è nullo

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Deposito | 21,00 | € 1,00 | € 21,00 |
| Valore corpo | | | € 1,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 1,00 |

B2 - Locale di deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**Bagnatica (BG), via Portico SN**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Si rimanda a quanto descritto nei criteri di stima generali

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Deposito | 24,00 | € 1,00 | € 24,00 |
| Valore corpo | | | € 1.344,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1.344,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 1.344,00 |

B3 - Locale di deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**Bagnatica (BG), via Portico SN**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Si rimanda a quanto descritto nei criteri di stima generali

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Deposito | 24,00 | € 1,00 | € 24,00 |
| Valore corpo | | | € 1.344,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1.344,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 1.344,00 |

B4 - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Bagnatica (BG), via Portico SN**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Trattandosi di immobile realizzato abusivamente, il suo valore di mercato è nullo

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa | 34,00 | € 1,00 | € 34,00 |
| Valore corpo | | | € 1,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 1,00 |

**C - Cabina elettrica. Opifici [D1]
Bagnatica (BG), via Portico SN**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.000,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Cabina elettrica | 7,00 | € 1,00 | € 7,00 |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 2.000,00 |
| Valore corpo | | | € 2.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 2.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 2.000,00 |

**D - Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]
Bagnatica (BG), via Portico SN**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Si rimanda a quanto descritto nei criteri di stima generali.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Deposito su mappale 3616 | 353,00 | € 1,00 | € 353,00 |
| Deposito su mappale 3615 | 286,00 | € 1,00 | € 286,00 |
| Valore corpo | | | € 35.784,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 35.784,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 35.784,00 |

**E - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 88. agricolo
Bagnatica (BG), via Portico SN**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.560,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno coltivato a frumento | 4.960,00 | € 11,00 | € 54.560,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 54.560,00 |
| Valore corpo | | | € 54.560,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 54.560,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 54.560,00 |

**F - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 352. agricolo
Bagnatica (BG), via Portico SN**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 223.707,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno coltivato a frumento | 20.337,00 | € 11,00 | € 223.707,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 223.707,00 |
| Valore corpo | | | € 223.707,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 223.707,00 |

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Valore complessivo diritto e quota | € 223.707,00 |
|------------------------------------|--------------|

**G - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 365. agricolo
Bagnatica (BG), via Portico SN**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 198.319,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno coltivato a frumento | 18.029,00 | € 11,00 | € 198.319,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 198.319,00 |
| Valore corpo | | | € 198.319,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 198.319,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 198.319,00 |

**H - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 659. agricolo
Bagnatica (BG), via Portico SN**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 166.078,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno coltivato a frumento | 15.098,00 | € 11,00 | € 166.078,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 166.078,00 |
| Valore corpo | | | € 166.078,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 166.078,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 166.078,00 |

**I - Terreno in Bagnatica - foglio 10 - mappale 2592. industriale
Bagnatica (BG), via Portico SN**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 830,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno coltivato a frumento | 166,00 | € 5,00 | € 830,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 830,00 |
| Valore corpo | | | € 830,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 830,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 830,00 |

**L - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4107. agricolo
Bagnatica (BG), via Portico SN**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 399.245,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno coltivato a frumento, parzialmente sterato e parzialmente occupato dal sedime di via Campo Nuovo | 46.970,00 | € 10,00 | € 469.700,00 |

| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 469.700,00 |
| parzialmente sterrato e destinato a viabilità detrazione del 15.00% | € -70.455,00 |
| Valore corpo | € 399.245,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 399.245,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 399.245,00 |

M - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4108. industriale Bagnatica (BG), via Portico SN

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.500,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno seminativo | 500,00 | € 5,00 | € 2.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 2.500,00 |
| Valore corpo | | | € 2.500,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 2.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 2.500,00 |

N - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 4109. industriale Bagnatica (BG), via Portico SN

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.750,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno seminativo | 550,00 | € 5,00 | € 2.750,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 2.750,00 |
| Valore corpo | | | € 2.750,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 2.750,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 2.750,00 |

O - Terreno in Bagnatica - foglio 10 mappale 95. agricolo Bagnatica (BG), via Portico SN

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.181,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno coltivato a frumento - seminativo | 66,00 | € 11,00 | € 726,00 |
| Terreno incolto produttivo | 91,00 | € 5,00 | € 455,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 1.181,00 |
| Valore corpo | | | € 1.181,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1.181,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 1.181,00 |