

Data	19/02/2021	Ente	TRIBUNALE DI BERGAMO
Protocollo	Rev. 0	Procedura	
Pagina	1	Scheda n. 13	Unità immobiliari in Sospiro (CR) via Canovette

SCHEDA N.	13
TIPOLOGIA	FABBRICATI
Sospiro (CR) – via Canovette	

Descrizione e la consistenza

Le aree urbane oggetto della presente sono classificate come Ambito di trasformazione 5 del Piano di Governo del Territorio con Convenzione del 16/10/2008 al repertorio 53.110 del Notaio Roberto Antonioli dove sono state definite gli obblighi e le disposizioni per la realizzazione della lottizzazione via Cà Novette. Si precisa che il mappale 388, ad oggi occupato da orto di terzi soggetti, sia destinato alla formazione di verde pubblico ed il mappale 217 a strada e marciapiede. Le opere di urbanizzazione sono dunque da intendersi parzialmente eseguite, limitatamente all'accesso al mappale 387 di altra proprietà, intervento già ultimato dal cointestato sull'atto di Convenzione. Lo scrivente ritiene di procedere alla valutazione moltiplicando la superficie delle aree per il valore medio dei terreni edificabili presenti nella zona. Si precisa che la convenzione del 2008 prevedeva che le opere di urbanizzazione e gli adempimenti in esso meglio descritti fossero ultimati entro e non oltre 5 anni dalla data di stipula (art. 6). Il comparto di trasformazione 5 del comune di Sospiro è considerato ancora convenzionato, all'articolo 1 della convenzione è specificato che i contraenti siano obbligati all'assolvimento di quanto convenzionato fino all'ultimazione delle opere disponendo che in caso di alienazione da parte di altra ditta delle aree gli obblighi vengano contestualmente trasferiti al nuovo proprietario. Si precisa che l'elaborato planimetrico allegato alla presente non sia stato aggiornato con l'accatastamento dei fabbricati già al NCEU mappali 387,419,420 e 421 risultato dell'intervento dell'altro soggetto cointestato alla convenzione sopra citato.

Vista aerea



Geom. Aldo Astolfi

PEC aldo.astolfi@geopec.it

Data	19/02/2021	Ente	TRIBUNALE DI BERGAMO
Protocollo	Rev. 0	Procedura	
Pagina	2	Scheda n. 13	Unità immobiliari in Sospiro (CR) via Canovette

✚ **Dati catastali:**

Comune di **SOSPIRO**

Quota 1/1 di piena proprietà

*NCEU, foglio 10, Via Canovette:

- mappale 217, piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 2.663;
- mappale 384, piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 348;
- mappale 385, piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 320;
- mappale 386, piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 338;
- mappale 388, piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 1.345;
- mappale 389, piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 770;
- mappale 390, piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 695;
- mappale 391, piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 893;
- mappale 392, piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 1.314;

✚ **Confini**

La proprietà confina la via Canovette su lato nord, mappale 115 su lato est, mappali 222, 387, 419, 420, 421 su lato sud, mappali 379, 380, 382 e 383 su lato ovest.

Documentazione fotografica



Geom. Aldo Astolfi

PEC aldo.astolfi@geopec.it

Data	19/02/2021	Ente	TRIBUNALE DI BERGAMO
Protocollo	Rev. 0	Procedura	
Pagina	3	Scheda n. 13	Unità immobiliari in Sospiro (CR) via Canovette

ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 16/06/2020 - n. T253690 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data: 16/06/2020 - n. T253690 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Geom. Aldo Astolfi

PEC aldo.astolfi@geopec.it

Data	19/02/2021	Ente	TRIBUNALE DI BERGAMO
Protocollo		Rev. 0	
Pagina	5	Scheda n. 13	Unità immobiliari in Sospiro (CR) via Canovette

[REDAZIONE]

Attestato di Prestazione Energetica

Gli immobili non sono soggetti all'obbligo di redazione di Attestato di Prestazione Energetica

Stato di possesso

Trattasi di aree libere, dal sopralluogo effettuato il mappale 388 è coltivato ad orto di terzi soggetti.

Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Si riporta la scheda specifica del comparto di trasformazione 5

Geom. Aldo Astolfi

PEC aldo.astolfi@geopec.it

Data	19/02/2021	Ente	TRIBUNALE DI BERGAMO
Protocollo	Rev. 0	Procedura	
Pagina	6	Scheda n. 13	Unità immobiliari in Sospiro (CR) via Canovette

5 - SOSPIRO COMPARTO EX-CASEIFICIO

Si tratta di un comparto a destinazione residenziale avente discrete dimensioni, che si estende a sud della via Canovette ed è attraversato dalla cosiddetta "tangenzialina" prevista ad ovest del paese dal vigente PRG.

Il comparto, corrisponde, con qualche integrazione al settore urbano già in passato occupato dal dismesso Caseificio Stauffer, ed ha conformazione rettangolare, allungata da ovest verso est.

Di fatto il comparto è già interessato da un Piano Attuativo vigente, regolarmente approvato e convenzionato dalla nuova proprietà con l'Amministrazione Comunale.

Le vecchie costruzioni sono state tutte recentemente demolite, ad eccezione della cabina elettrica.

Ipotesi dimensionali:

I dati dimensionali sono ricavati dal progetto di Piano Attuativo:

Superficie territoriale: 14.934 mq

Volume edificabile: 19.080 mc

Geom. Aldo Astolfi

PEC aldo.astolfi@geopec.it

Data	19/02/2021	Ente	TRIBUNALE DI BERGAMO
Protocollo	Rev. 0	Procedura	
Pagina	7	Scheda n. 13	Unità immobiliari in Sospiro (CR) via Canovette

Di seguito il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Sospiro:

	Firmato digitalmente da: ASSANDRI ALBERTO Firmato il 22/09/2020 12:45 Serie Certificato: 14235044 Validato dal 09/08/2019 al 09/08/2022 Info Cert Firma Qualificata 2	COMUNE di SOSPIRO PROVINCIA di CREMONA Via D. L. 110, 26048 Sospiro (CR) - tel.: 0372 623101 - fax: 0372 621275 Partita IVA: 00304310196 - www.comune.sospiro.cr.it
	Rif. prot. n° 0005109	Sospiro, 3 settembre 2020

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

**esente da
marca da bollo**
(per altra amm.: Tribunale)

Il Responsabile dell'Area Tecnica

ad evasione della richiesta del geom. **Astolfi Aldo**, con studio in Albino (BG), in qualità di delegato della società Avacos s.r.l. con sede in Bergamo, incaricata dal Tribunale di Bergamo, pervenuta al ns. prot. n° 0005109 del 04/08/2020, per il rilascio di certificazione urbanistica, ai sensi del D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", art. 30, c. 3, degli immobili posti nel territorio di questo Comune e così distinti catastalmente:

- Foglio 10, mappali 217, 384, 385, 386, 388, 389, 390, 391 e 392;

visti gli atti d'ufficio;
visto il vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 19.01.2010 ed in vigore dal 16.02.2011;
visto il nuovo Piano di Governo del Territorio, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 46 del 06.08.2019 ma non ancora definitivamente approvato, per il quale vige il regime di salvaguardia;

visto il D.Lgs. 267/2000, ed in particolare gli artt. 107 e 109;
visto il decreto del Sindaco n° 4 in data 11.07.2019, di nomina a Responsabile dell'Area Tecnica;

certifica

che gli immobili interessati risultano così inseriti nel vigente P.G.T.:

- Foglio 10, mappale 217:
 - in ambito "C", "residenziale di espansione" (ambito di trasformazione n° 5) di cui all'art. 23 delle N.T.A., ed in particolare, ai sensi del piano attuativo approvato, per viabilità e parcheggi;
- Foglio 10, mappali 384, 385, 386, 389, 390, 391 e 392:
 - in ambito "C", "residenziale di espansione" (ambito di trasformazione n° 5) di cui all'art. 23 delle N.T.A., ed in particolare, ai sensi del piano attuativo approvato, lotto edificabile;
- Foglio 10, mappale 388:
 - in ambito "C", "residenziale di espansione" (ambito di trasformazione n° 5) di cui all'art. 23 delle N.T.A., ed in particolare, ai sensi del piano attuativo approvato, per verde attrezzato, parchi, giardini, sport e tempo libero;

e che gli immobili interessati risultano altresì così inseriti nel P.G.T. adottato ma non ancora definitivamente approvato, per il quale vige il regime di salvaguardia, ai sensi della L.R. 12/2005, art. 13, c. 12:

- Foglio 10, mappale 217:
 - in ambito "piani attuativi vigenti" di cui alla parte VI, cap. 1 delle D.A., ed anche in "viabilità di progetto" di cui alla parte IV, cap. 16 delle D.A.;

PAG. 1 di 2

Geom. Aldo Astolfi

PEC aldo.astolfi@geopec.it

Data	19/02/2021	Ente	TRIBUNALE DI BERGAMO
Protocollo	Rev. 0	Procedura	
Pagina	8	Scheda n. 13	Unità immobiliari in Sospiro (CR) via Canovette



COMUNE di SOSPIRO

PROVINCIA di CREMONA
Piazza Libertà, 12 – 26048 Sospiro (CR) - tel.: 0372 623101 – fax: 0372 621275
Codice Fiscale e Partita IVA: 00304310196 – www.comune.sospiro.cr.it

- Foglio 10, mappali **384, 385, 386, 388, 389, 390, 391 e 392:**
- in ambito “*piani attuativi vigenti*” di cui alla parte VI, cap. 1 delle D.A..

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale.
Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

*il Responsabile dell'Area Tecnica
arch. Alberto Assandri*

Geom. Aldo Astolfi

PEC aldo.astolfi@geopec.it

Data	19/02/2021	Ente	TRIBUNALE DI BERGAMO
Protocollo	Rev. 0	Procedura	
Pagina	9	Scheda n. 13	Unità immobiliari in Sospiro (CR) via Canovette

La ricerca del più probabile valore di mercato

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

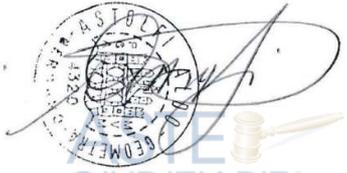
L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso, i valori riscontrati oscillano tra i 50,00 €/mq e i 13,00 €/mq. Lo scrivente ritiene opportuno attestare il valore ai 25,00 €/mq gli immobili oggetto della presente considerando nella valutazione anche il mappale 217 (viabilità e parcheggi) e il mappale 388 (verde attrezzato, parchi, giardini, sport e tempo libero). Il

Prezzo unitario viene applicato alla somma della superficie delle aree urbane

U.I.	Sup. fond. Mq
Mapp 217	2.663,00
Mapp. 384	348,00
Mapp. 385	320,00
Mapp. 386	338,00
Mapp.389	770,00
Mapp. 390	695,00
Mapp. 391	893,00
Mapp. 392	1.314,00
Mapp. 388	1.345,00
	8.686,00

Valore immobile = 8.686,00 mq x €/mq 25,00 = 217.150,00 €

Il valore dei beni immobili descritti nella presente scheda si attesta quindi in **218.000,00 €** (euro duecentodiciottomila/00).

L'esperto incaricato	Geom. Aldo Astolfi	
----------------------	--------------------	--

Geom. Aldo Astolfi

PEC aldo.astolfi@geopec.it