

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 533/2024

PROMOSSA DA

CONTRO

Immobiliare Zeta S.r.l. In Liquidazione

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana
Codice fiscale: FMNLRT60P03A794N
Studio in: Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo
Telefono: 035 4124046
Email: arch.a.fiumana@awn.it
Pec: alberto.fiumana@archiworldpec.it

Beni in Caravaggio (BG)
Località/Frazione
Via Giacomo Grippa

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	4
3. PRATICHE EDILIZIE	5
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	5
Corpo: A.....	5
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	5
Corpo: A.....	5
5. CONFORMITÀ CATASTALE	6
Corpo: A.....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
Corpo:	6
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	6
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
Corpo: A.....	7
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	7
Corpo: A.....	7
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	8
11. STATO DI POSSESSO	8
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	8
Criterio di stima	8
Fonti d'informazione	8
Valutazione corpi.....	8
Adeguamenti e correzioni della stima.....	9
Prezzo base d'asta del lotto.....	9

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2025 alle 11:00

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente:

Esecutato: Immobiliare Zeta S.r.l. in liquidazione (00877000166)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana

Data nomina: 05-12-2024

Data giuramento: 11-12-2024

Data sopralluogo: 20-12-2024

Cronologia operazioni peritali: In data 20/12/2024, ore 14:30 veniva svolto il sopralluogo con accesso ai beni pignorati alla presenza, oltre allo scrivente esperto stimatore, della Custode Giudiziaria, avv. Francesca Donati, e della rappresentante della debitrice esecutata, arch. Silvia Ziglioli.

Beni in Caravaggio (BG)
Via Giacomo Grippa

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno edificabile a destinazione produttiva sito in Via Giacomo Grippa

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Immobiliare Zeta S.r.l. in liquidazione con sede in Caravaggio (BG) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00877000166

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - IMMOBILIARE ZETA S.r.l. con sede in Caravaggio (BG), proprietà per 1/1;

- sezione censuaria Caravaggio (codice B731), foglio 9, **particella 11758**, qualità Seminativo Irriguo Arborato, classe U, superficie catastale 3142 mq., reddito dominicale: € Euro 30,02, reddito agrario: € Euro 27,59

Confini: Confini del terreno da nord in senso orario: - mapp. 11757, strada pubblica detta via Giacomo Grippa, su tre lati di cui ai mapp 11754 e 12904.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Terreno edificabile a destinazione produttiva.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Principali collegamenti pubblici: Tangenziale-asse interurbano 1 Km, Casello autostradale A35 BreBeMi 1,5 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **industriale** di cui al corpo **A**

Terreno edificabile a destinazione produttiva, a forma pressoché rettangolare e orografia pianeggiante, confinante su un lato con altro terreno edificabile a destinazione produttiva e su tre lati con strada pubblica detta via Giacomo Grippa, dalla quale ha diretto accesso.

L'area in cui sorge l'immobile è stata oggetto di Piano di Lottizzazione interamente realizzato e collaudato in data 28/09/2017.

Il terreno ha superficie complessiva catastale di circa **mq. 3.142,00**.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Terreno edificabile a destinazione produttiva sito in Via Giacomo Grippa**

L'immobile non risulta edificato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Terreno edificabile a destinazione produttiva sito in Via Giacomo Grippa**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 16 del 05/06/2013, n. 4 del 15/01/2016 (Variante 1), n. 10 del 23/03/2016 (Rettifiche), n. 56 del 19/12/2019 (Variante 2)
Zona omogenea:	Ambiti per insediamenti produttivi in corso di attuazione – Ambiti con pianificazione attuativa approvata (art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole)
Piano Attuativo, Convenzione Urbanistica e Norme Tecniche di Attuazione:	<p>L'area in cui è posto il bene è stata oggetto di Piano di Lottizzazione per insediamenti produttivi e artigianali "Nord-Ovest" approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 75 del 12/12/2003, e di cui alla Convenzione Urbanistica a rogito notaio dott. Elio Luosi in data 17/12/2003, rep. 52036/21030.</p> <p>Le opere di urbanizzazione di cui al Piano di Lottizzazione ed alla Convenzione Urbanistica sopra indicati, sono state interamente realizzate e collaudate come da Collaudo Tecnico Amministrativo a firma dott. Ing. Silvio Calvi, in data 28/09/2017, protocollato agli atti del Comune di Caravaggio in data 29/09/2017. Gli oneri di urbanizzazione risultano pertanto interamente assolti.</p> <p>L'indice di copertura previsto è pari al 50% della superficie fondiaria. Nel Piano di Lottizzazione il bene oggetto di valutazione è posto in zona B/8 (ex D/1), Lotto C, con Superficie Fondiaria di progetto pari a mq. 3.141,60 e Superficie Coperta di Progetto di mq. 1.581,93.</p> <p>La destinazione d'uso è prevalentemente produttiva.</p> <p>Possono essere ammessi mutamenti della destinazione d'uso e l'inserimento di destinazioni complementari a quelle produttive, pre-</p>

	vio congruaggio degli oneri di urbanizzazione e degli standard, da effettuarsi in sede di rilascio dei Permessi di Costruire. E' ammessa la destinazione d'uso residenziale esclusivamente per l'alloggio del custode o del conduttore dell'attività produttiva. Per le specifiche di dettaglio si rimanda all'art. 47 delle N.T.A del Piano delle Regole ed alla Convenzione Urbanistica in data 17/12/2003, allegati alla presente relazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	Superficie coperta realizzabile: mq. 1.581,93 Distanza minima dal ciglio strada: m. 7,50 Distanza minima dai confini: m. 5,00 Altezza massima dei fabbricati: m. 9,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Terreno edificabile a destinazione produttiva sito in Via Giacomo Grippa

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- IMMOBILIARE ZETA S.r.l. con sede in Caravaggio (BG), proprietà per 1/1;

- **proprietaria ante ventennio ad oggi** In forza di atto di compravendita a rogito di dott. Elio Luosi, notaio in Caravaggio (BG), in data 27/12/2003, ai nn. 52279/21160; registrato a Treviglio, in data 31/12/2003, ai nn. 4648/1T; trascritto a Bergamo, in data 03/01/2004, ai nn. 434/329.

Note: L'atto sopra descritto, ha per oggetto il mapp. 8441, dal quale ha avuto origine, per effetto di frazionamento in data 19/01/2004 prot. BG0010065, il mapp. 11758.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____, con sede in _____

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; a rogito di _____, notaio in Caravaggio in data 25/07/2008 ai nn. 75492/35987; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/07/2008 ai nn. 49019/10039.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____, con sede in _____

contro Immobiliare Zeta S.r.l. in liquidazione;

Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; a rogito di dott. _____ notaio in Caravaggio in data 31/07/2009 ai nn. 75451/38876; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/08/2009 ai nn. 50327/8723.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di - con sede in
contro Immobiliare Zeta S.r.l. in liquidazione;
Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di dott. notaio in in data
05/08/2011 ai nn. 87493/44560; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/08/2011 ai nn. 43536/8884.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di - con sede in
contro Immobiliare Zeta S.r.l. in liquidazione;
Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di dott. notaio in in data
14/02/2012 ai nn. 89253/45756; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/2012 ai nn. 7876/1148.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro Immobiliare Zeta S.r.l. in liquidazione;
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Bergamo in data
27/04/2018 n. 3912; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 14/10/2024 ai nn. 8044 iscritto/trascritto a Bergamo
in data 08/11/2024 ai nn. 58812/42507.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: A

Terreno edificabile a destinazione produttiva sito in Caravaggio (BG), Via Giacomo Grippa
Nessuno

Spese di gestione condominiale:

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:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando la superficie catastale del terreno.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Terreno edificabile a destinazione produttiva mapp. 2185	sup reale lorda	3.142,00	1,00	3.142,00
		3.142,00		3.142,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il terreno, per le sue caratteristiche urbanistiche, tipologiche e funzionali, non è divisibile. Pertanto il terreno costituisce un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso il valore dell'area del bene, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area stessa.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base della superficie del bene nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò, 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 immobili simili a quello oggetto di stima e aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di immobili simili 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 degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta libero, la sua ubicazione, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, l'assolvimento degli oneri urbanistici, nonché il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico Comune di Caravaggio;

Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:

**A. Terreno edificabile a destinazione produttiva
Caravaggio (BG), Via Giacomo Grippa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 471.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
- Terreno edificabile a destinazione produttiva - mapp. 11758	3.142,00	€ 150,00	€ 471.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 471.300,00
Valore Finale			€ 471.300,00

Valore corpo	€ 471.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 471.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 471.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno edificabile a destinazione produttiva	3.142,00	€ 471.300,00	€ 471.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 23.565,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 447.735,00

Valore diritto e quota € 447.735,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento: **€ 448.000,00**

Allegati

Lotto 1: (Terreno edificabile ad uso produttivo: mapp. 11758)

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale prot. T42599 del 16/12/2024;
- Allegato N. 3: Visura catastale prot. T42399 del 16/12/2024;
- Allegato N. 4: Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/03/2025;
- Allegato N. 5: Estratto N.T.A. Piano delle Regole, art. 47 Norme di Attuazione;
- Allegato N. 6: Convenzione Urbanistica in data 17/12/2003, rep. 52036/21030

16-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Fiumana



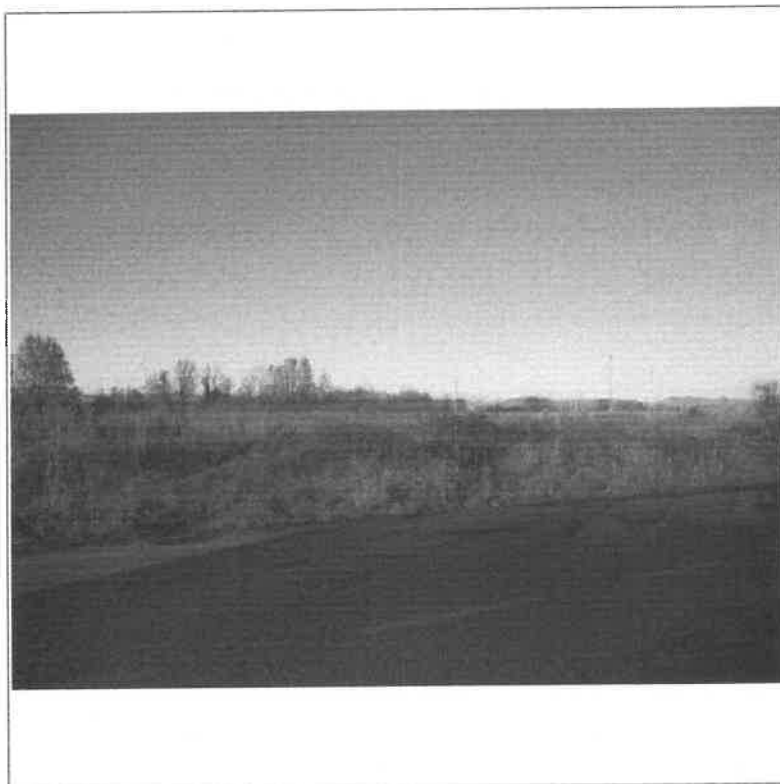
Allegato N.1

Documentazione fotografica

LOTTO 1 - Terreno edificabile a destinazione produttiva in Caravaggio (BG), Via Giacomo Grippa
- mapp. 11758 -



Terreno edificabile - vista da sud-ovest



Terreno edificabile - vista da sud



Terreno edificabile - vista da sud-ovest



Terreno edificabile - vista da sud

Allegato N.2

Estratto mappa catastale prot. T42599 del 16/12/2024

LOTTO 1 - Terreno edificabile a destinazione produttiva in Caravaggio (BG), Via Giacomo Grippa
- mapp. 11758 -



Allegato N.3

Visura catastale prot. T42399 del 16/12/2024;

LOTTO 1 - Terreno edificabile a destinazione produttiva in Caravaggio (BG), Via Giacomo Grippa
- mapp. 11758 -

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

Dati della richiesta	Comune di CARAVAGGIO (Codice:B731)
Catasto Terreni	Provincia di BERGAMO Foglio: 9 Particella: 11758

INTESTATO

1	IMMOBILIARE ZETA S.R.L. sede in CARAVAGGIO (BG)	00877000166*	(1) Proprietà 1/1
---	---	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 04/02/2004

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
										Dominicale	Agrario
1		9	11758		-	SEM IRR ARB	U	31 42	F2A	Euro 30,02	Euro 27,59
		FRAZIONAMENTO del 19/01/2004 Pratica n. BG0010065 in atti dal 04/02/2004 (n. 10065.1/2004)									
Notifica											
Annotazioni		di immobile: SR									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:8441 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:9 Particella:11754 ; Foglio:9 Particella:11755 ; Foglio:9 Particella:11756 ; Foglio:9 Particella:11757 ; Foglio:9 Particella:11759 ; Foglio:9 Particella:11760 ; Foglio:9 Particella:11761 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ZETA S.R.L.sede in CARAVAGGIO (BG)			00877000166*	(1) Proprietà 1/1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/12/2003 Pubblico ufficiale LUOSI ELIO Sede CARAVAGGIO (BG) Repertorio n. 52279 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 329.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 05/01/2004
-------------------	---

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	9	8441		-	SEM IRR ARB U	2	40	50	FZA	Euro 229,78 L. 444.925	Euro 211,15 L. 408.850	Impianto meccanografico del 01/06/1988
Notifica						Partita		3131				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/12/2003

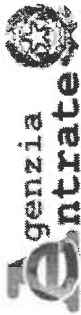
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE ZETA S.R.L.sede in CARAVAGGIO (BG)		00877000166*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 19/01/2004
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 27/12/2003 Pubblico ufficiale LUOSI ELIO Sede CARAVAGGIO (BG) Repertorio n. 52279 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 329.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 05/01/2004				

Situazione degli intestati dal 12/09/1996

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERAMTEC ITALIA S.R.L. INNOVATIVE CERAMIC ENGINEERINGsede in CARAVAGGIO (BG)		07744550588*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 27/12/2003
DATI DERIVANTI DA				
Atto del 12/09/1996 Pubblico ufficiale FAUSTI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 30880 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 7271 registrato in data 18/09/1996 - Voltura n. 9153.1/1996 - Pratica n. 303115 in atti dal 06/10/2001				

Situazione degli intestati dal 23/02/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CERASIV ITALIA S.R.L.sede in CARAVAGGIO (BG)	07744550588*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 12/09/1996
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 23/02/1995 Pubblico ufficiale FAUSTI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 26894 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 2126 registrato in data 10/03/1995 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 3285.1/1995 - Pratica n. 266065 in atti dal 14/08/2002			



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2024

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1	SPA IMEC INDUSTRIA MILANESE ELETTRO CERAMICA CON SEDE IN MILANO		(99) Da verificare fino al 23/02/1995
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/06/1988			

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Allegato N.4

Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/03/2025;

LOTTO 1 - Terreno edificabile a destinazione produttiva in Caravaggio (BG), Via Giacomo Grippa
- mapp. 11758 -



Comune di Caravaggio

Provincia di Bergamo

MD/lb

Marca da bollo € 16,00.-
N. 01240017710921
emessa in data 06/03/2025
annullata con dichiarazione in
data 07/03/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n. 380)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

VISTA la richiesta di certificazione urbanistica presentata in data 07/03/2025 - Prot. n. 9983, dal Sig. FIUMANA ARCH. ALBERTO relativa all'area sita nel territorio di questo Comune e contraddistinta in Catasto con il mappale n. 11758;

VISTO il D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e s.m.i.;

VISTE le Leggi Regionali n. 12 del 11 marzo 2005 e n. 12 del 14 luglio 2006;

VISTO il Piano di Governo del Territorio vigente: adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 14/12/2012 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 05/06/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. - serie Avvisi e Concorsi - n. 52 del 27/12/2013;

VISTA la variante al Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole e Piano dei Servizi, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 26 del 30/07/2015 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15/01/2016, pubblicata sul BURL - serie Avvisi e Concorsi - n. 19 dell'11/05/2016;

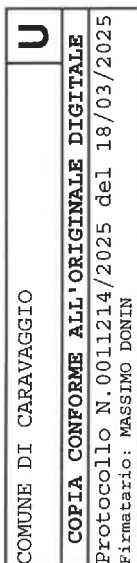
VISTE le rettifiche al Piano di Governo del Territorio, approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 23/03/2016 e pubblicata sul BURL - serie Avvisi e Concorsi - n. 23 dell'08/06/2016;

VISTA la variante n. 2 al Piano di Governo del Territorio - Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 del 23/07/2019 ed approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 56 del 19/12/2019, pubblicata sul BURL - serie Avvisi e Concorsi - n. 22 del 27/05/2020;

VISTO l'aggiornamento del Reticolo Idrico Minore ai sensi dell'art. 13 della l.r. N. 12/2005 e s.m.i., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26/11/2020 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 31/03/2021, pubblicato sul BURL - serie avvisi e concorsi - n. 17 del 28/04/2021;

VISTO l'aggiornamento della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del P.G.T., adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 22/12/2020, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.13 del 31/03/2021 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 17 del 28/04/2021;

VISTO il Decreto Sindacale n. 6 del 27/02/2025, con il quale il sottoscritto è stato nominato Responsabile del Servizio e gli sono state conferite le relative funzioni dirigenziali;



CERTIFICA

- che in base al Piano di Governo del Territorio l'area censita al mappale n. 11758 è classificata come segue:

Documento di Piano

- Tav. n. 6 Carta dell'uso del suolo - STATO ATTUALE -
Ambiti urbanizzati a destinazione prevalentemente produttiva.

Piano delle Regole

- Tav. n. 3 Legenda
- Tav. n. 5 Interventi sull'urbanizzato - Caravaggio NORD
Ambito di ristrutturazione urbanistica con pianificazione in corso, normato dall'art 47 delle Norme Tecniche di Attuazione annesse al Piano delle Regole

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

- TAVOLE Serie 9 Carta dei Vincoli
////
- TAVOLE Serie 11 Carta di fattibilità per le azioni di Piano
Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni
Problematica: 2lg (idrogeologica)
- TAVOLE Serie 12 Carta PAI - PGRA
////

Componente Sismica:

Le aree sopra indicate ricadono nel territorio comunale rispetto al rischio sismico in zona 3 (Zona a bassa sismicità).

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione od ai privati gestori di pubblici servizi.

Caravaggio, 18 marzo 2025

DIRITTI DI SEGRETERIA

Ricevuta PagoPA del 15/03/2025

Versate €. 30,00=

UFFICIO TECNICO COMUNALE
AREA V^
EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Donin Geom. Massimo
(firmato digitalmente)

Allegato N.5

Estratto N.T.A. Piano delle Regole, art. 47 Norme di Attuazione;

LOTTO 1 - Terreno edificabile a destinazione produttiva in Caravaggio (BG), Via Giacomo Grippa
- mapp. 11758 -



COMUNE DI CARAVAGGIO

Provincia di Bergamo

Piano di Governo del Territorio

Dott. Arch. Piergiorgio Tosetti

Via D. Chiesa n. 16 - Bergamo

Tel - Fax : 035/220260

Ufficio Tecnico Comunale - Area V
Urbanistica ed Edilizia Privata

geom. Donin Massimo
geom. Gianluigi Zuffetti
geom. Daniele Provesi
Marina Cavalli
Laura Bonifacio



Piano delle Regole

Norme Tecniche di Attuazione

Piergiorgio Tosetti

COMUNE DI CARAVAGGIO

DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 47 Ambiti per insediamenti produttivi in corso di attuazione - ambiti con pianificazione attuativa approvata

1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica/o di Programmi Integrati di Intervento.
2. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli urbanistici stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito di P.G.T. nel quale sono collocati, fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.
3. Qualora alla scadenza dell'efficacia delle convenzioni le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe, per una sola volta, a condizione che la richiesta di proroga venga inoltrata non oltre 90 giorni prima della data di scadenza.
4. I lotti ancora liberi all'interno della perimetrazione dei PL decaduti, così come definiti nella planimetria allegata al provvedimento di approvazione dei PL medesimi e di eventuali successive varianti approvate, mantengono inalterata la possibilità edificatoria a suo tempo assegnata dal medesimo Piano Attuativo, che sarà confermata con presa d'atto del Consiglio Comunale su conforme parere del Responsabile del Servizio.
5. Per gli interventi in corso a seguito di ottenimento del titolo abilitativo restano confermati i contenuti previsti dal titolo medesimo.
6. Ove il titolo abilitativo dovesse perdere efficacia ai sensi della normativa vigente in materia di scadenze temporali per la realizzazione degli interventi restano comunque fermi i parametri edilizio urbanistici già assentiti fermo restando l'obbligo di nuova acquisizione del titolo abilitativo.