



RELAZIONE DI PERIZIA

Oggetto:

Determinazione del valore di mercato, di alcuni fabbricati e di alcuni appezzamenti di terreno agricoli ubicati nel Comune di Maropati (R.C.).

Premessa:

Io sottoscritto **Geom. Aurelio BRUZZESE** con Studio Tecnico in Cinquefrondi Viale Rimembranze n. 30/c, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Reggio Calabria al n. 1509, per incarico conferitomi dal

ho redatto la presente relazione di stima.

Descrizione degli immobili:

- Fabbricati:

A) Unità immobiliare Comune di Maropati Via D'Annunzio n. 39 riportata in catasto al **Foglio 13 part. 59 sub. 3** cat. A/4 classe 1 vani 4 rendita catastale €. 88,83 Superficie catastale mq. 72 escluso aree scoperte **mq. 66**;

B) Unità immobiliare Comune di Maropati Via D'Annunzio n. 39 riportata in catasto al **Foglio 13 part. 60 sub. 1** cat. A/5 classe 4 vani 2 rendita catastale €. 37,18 Superficie catastale mq. 36 escluso aree scoperte **mq. 35**;

Le due unità immobiliari, costituiscono di fatto unica unità immobiliare e sono di proprietà

per intero quota di **1/1**.

C) Unità immobiliare Comune di Maropati Via Chiarilla n. 6 riportata in catasto al **Foglio 13 part. 151** cat. A/5 classe 2 vani 3 rendita catastale €. 38,73 Superficie catastale **mq. 97**;

La quota di titolarità

è di **4/16.-**

- Terreni:

D) Terreno agricolo, ubicato in località Fossia per complessivi **Ha 0.26.10**, è riportato in catasto del comune di Maropati:

- al foglio **6** particella **772**

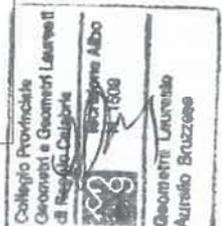
uliveto di 1 di are **11.90** con R.D. €. 10,76 e R.A. €. 6,15;

- al foglio **6** particella **779**

uliveto di 1 di are **14.20** con R.D. €. 12,83 e R.A. €. 7,33;

La quota di titolarità

è di **60/1440.-**



E) Terreno agricolo, ubicato in località Fossia per complessivi Ha **0.17.90**, è riportato in catasto del comune di Maropati:

- al foglio **6** particella **770**

uliveto di 1 di are **11.30** con R.D. € 10,21 e R.A. € 5,84;

- al foglio **6** particella **777**

uliveto di 1 di are **6.60** con R.D. € 5,97 e R.A. € 3,41;

La quota di titolarità di

è di **4/16.-**

F) Terreno agricolo, ubicato in località Fossia per complessivi Ha **0.37.90**, è riportato in catasto del comune di Maropati:

- al foglio **7** particella **103**

uliveto di 3 di are **20.50** con R.D. € 7,41 e R.A. € 8,47;

- al foglio **7** particella **104**

uliveto di 3 di are **13.70** con R.D. € 4,95 e R.A. € 5,66;

- al foglio **7** particella **131**

Pascolo arb. di 3 di are **3.70** con R.D. € 0,11 e R.A. € 0,10;

La quota di titolarità di

è di **4/16.-**

VALUTAZIONI

A seguito dei sopralluoghi effettuati, dalla condizione degli immobili, tenuto conto dei prezzi nonché dell'andamento del mercato immobiliare, si è giunti nelle determinazioni di seguito riportate.

Fabbricato di Via D'Annunzio n. 39 (lett. A-B) Foglio 13 part. 59/3 e 60/1

Il fabbricato anche se costituito da due unità immobiliari è di fatto un'unica abitazione a piano terra, primo e parziale sottostrada con piccolo cortile a livello.

Negli anni settanta a subito intervento con utilizzo di rifiniture di tipo economiche è comunque privo di impianto di riscaldamento, tenuto conto che i prezzi di mercato per la tipologia di fabbricato variano da € 300,00 ad € 400,00 al metro quadrato di superficie lorda, considerato il mercato immobiliare fermo si è stabilito di applicare un prezzo medio pari a € 350,00 mq. per cui si avrà:

Superficie catastale mq. 101,00 x € 350,00 = € 35.350,00.-

La quota di titolarità di

è di 1/1 ovvero $\frac{1}{4}$ ciascuno, **pari ad € 8.837,50.-**





Fabbricato Via Chiarilla n. 6 (lett. C) Foglio 13 part. 151

Il fabbricato di Via Chiarilla a piano terra, piano primo sottostrada e piano secondo sottostrada è in pessime condizioni, paragonabile ad unità collabente, strutture precarie ed aperture in parte divelte, la valutazione può essere determinata in funzione della superficie attuale da riutilizzare e dal valore per mq. di superficie edificabile, tenuto anche conto che l'eventuale ricostruzione dell'immobile comporta la demolizione totale ed il trasporto a rifiuto del materiale.

Superficie utilizzabile su tre piani mq. 97,00 x €. 55,00 = €. 5.335,00.-

La quota di titolarità di

è di 4/16 ovvero 1/16 ciascuno, **pari ad €. 333,44.-**

Terreno località Fossia (lett. D) Foglio 6 part. 772 - 779

Per il terreno Località Fossia Ha 0.26.10, considerando la natura dei luoghi, le caratteristiche del terreno in gran parte scosceso e parzialmente in abbandono, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato immobiliare, effettuate le necessarie indagini comparative con terreni simili insistenti in zone limitrofe, si è pervenuti nella determinazione di attribuire al suolo il valore così determinato:

Terreno part. 772 Ha 0.11.90 x €. 30.000,00 = €. 3.570,00

Terreno part. 779 Ha 0.14.20 x €. 16.000,00 = €. 2.272,00

Sommano €. 5.842,00

La quota di titolarità di

è di 60/1440 ovvero 15/1440 ciascuno, **pari ad €. 60,85.-**

Terreno località Fossia (lett. E) Foglio 6 part. 770 - 777

Per il terreno Località Fossia Ha 0.17.90, considerando la natura dei luoghi, le caratteristiche del terreno in gran parte scosceso e parzialmente in abbandono, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato immobiliare, effettuate le necessarie indagini comparative con terreni simili insistenti in zone limitrofe, si è pervenuti nella determinazione di attribuire al suolo il valore così determinato:

Terreno part. 770 Ha 0.11.30 x €. 30.000,00 = €. 3.390,00

Terreno part. 777 Ha 0.06.60 x €. 16.000,00 = €. 1.056,00

Sommano €. 4.446,00

La quota di titolarità di

è di 4/16 ovvero 1/16 ciascuno, **pari ad €. 277,88.-**



Consiglio Provinciale
Comitati e Comitati Laureati
1. Regione Siciliana
Palermo, 15/08
Geometra Laurinello
Aurelio Bruzese

Terreno località Fossia (lett. F) Foglio 7 part. 103 – 104 – 131

Per il terreno Località Fossia Ha 0.37.90, considerando la natura dei luoghi, le caratteristiche del terreno parzialmente in abbandono, poche piante di ulivo presenti, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato immobiliare, effettuate le necessarie indagini comparative con terreni simili insistenti in zone limitrofe, si è pervenuti nella determinazione di attribuire al suolo il valore così determinato:

Terreno part. 103 Ha 0.20.50 x €.	25.000,00 =	€.	5.125,00
Terreno part. 104 Ha 0.13.70 x €.	25.000,00 =	€.	3.425,00
Terreno part. 131 Ha 0.03.70 x €.	5.000,00 =	€.	185,00
Sommano		€.	8.735,00

La quota di titolarità di

è di 4/16 ovvero 1/16 ciascuno, pari ad €. **545,94.-**

I valori complessivi degli immobili così definiti determinano in funzione della quota singolarmente posseduta una attribuzione di valore ciascuno di €. **10.055,61.-**

Si allega:

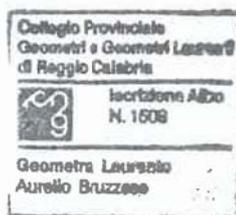
- Stralcio del foglio di mappa n. 6 – 7 e 13 del comune di Maropati con evidenziate in giallo le zone interessate;

Tanto ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Cinquefrondi 27 ottobre 2022

Il Tecnico

(Geom. Aurelio BRUZZESE)



R.G.N. 2512/2021

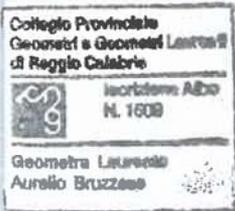
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PALMI
VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

L'anno duemilaventidue, il giorno 3 del mese di novembre, avanti a me Cancelliere è comparso il **Geom. Aurelio BRUZZESE** nato a Maropati il 20 agosto 1954 con Studio Tecnico in Cinquefrondi (R.C.) Via Rimembranze n. 30/c identificato mediante esibizione di carta d'identità n. CA07033ML rilasciata il 18/07/2022 dal comune di Cinquefrondi, il quale dichiara di asseverare con giuramento l'allegata perizia.

Ammonito ai sensi di legge, presta giuramento di rito, ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Il Perito



Aurelio Bruzzese



Il Cancelliere

Il Funzionario Giudiziario
Dott. Carmine Ferraro

Carmine Ferraro



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Reggio Calabria

Iscrizione Albo
N. 1609

Geometra Laureato
Gennaro Bruzzone

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
01901173
00072701
4578-00079
IDENTIFICATIVO

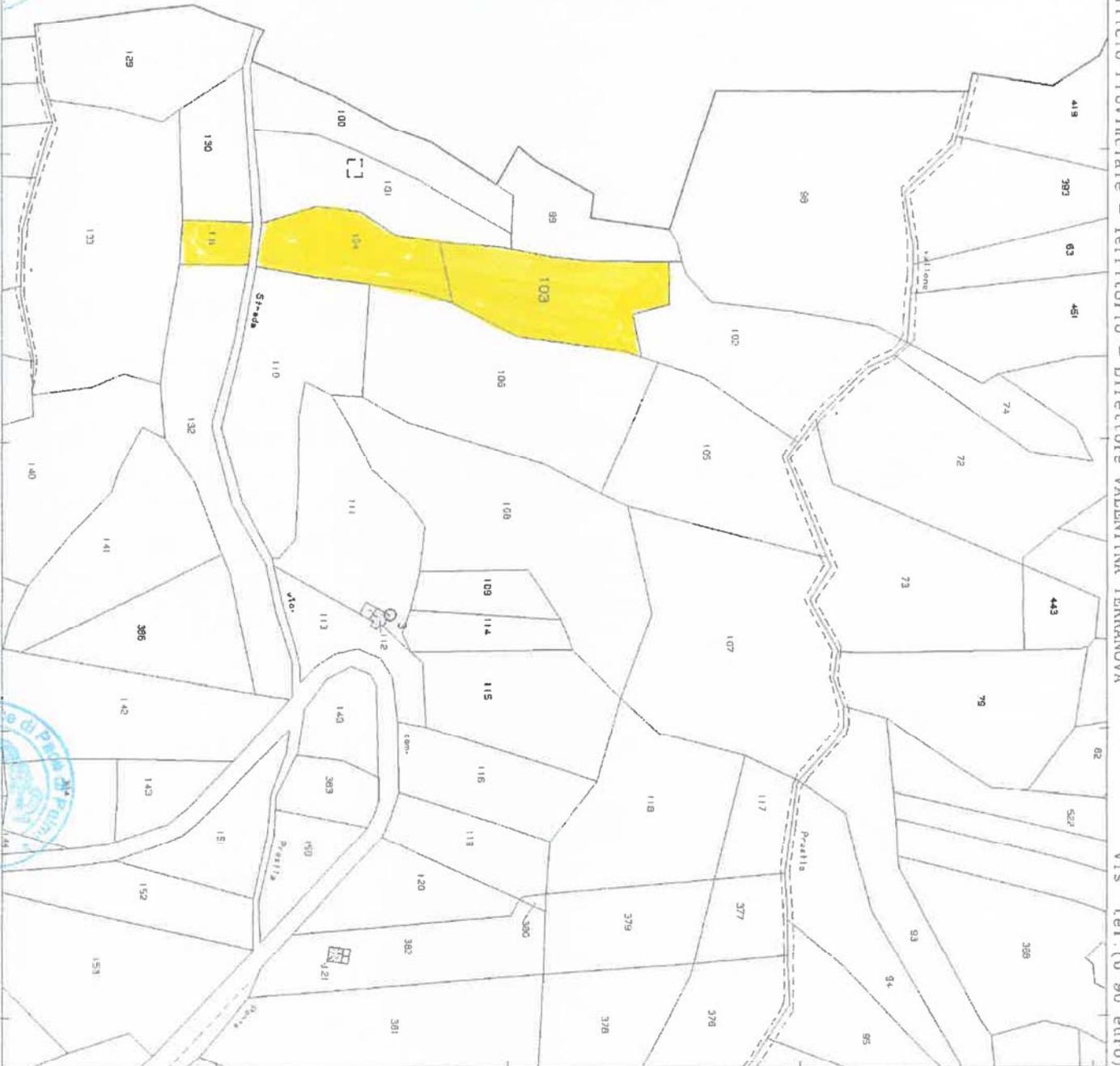
0000191A
29/10/2022 09:31:04
89F066AE171867

0 1 21 037480 747 2

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
01901173
00072701
4578-00079
IDENTIFICATIVO

0000191A
29/10/2022 09:31:04
89F066AE171867

0 1 21 037480 746 1



N=77600

E=-28300



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Reggio Calabria

Incaricato Albo
N. 1609

Geometri Laureati
Aurelio Bruczone



Comune: (RC) MAROPATI
Foglio: 13

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T273248/2022

27-Ott-2022 15:35:49

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VALENTINA TERRANOVA

Vis. tel. (0 90 euro)

I Particella: 59

PERIZIA ASSEVERATA

RESA AI SENSI DEL D.P.R. 445/00 ART. 46 E SEGUENTI E DEGLI ARTT.
359 E 481 DEL CODICE PENALE

La sottoscritta Carnevale Chiara, nata a Mede (PV) il 28.04.1978, C.F. CRNCHR78D68F080U – P. IVA 01895380184, residente in Semiana (PV) in Via Roma n. 3 C.A.P. 27020 Tel. 338.39.60.615, indirizzo mail chiara.carnevale@gmail.com – pec: chiara.carnevale@geopec.it Cell. 338.39.60.615, iscritta all'Collegio Geometri della Provincia di Pavia, con n. 3681, per incarico ricevuto dal Sig. _____ al fine di stabilire il valore degli immobili in comproprietà con _____ ubicati in Via Roma n.23 censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gallivola come segue:

Foglio 3 - particella 617 - categoria catastale C/6 - Classe 1 – Consistenza 81 mq – Superficie catastale 91 mq – Rendita € 129,68

Foglio 3 - particella 630 – subalterno 5 - categoria catastale C/6 - Classe 2 – Consistenza 12 mq – Superficie catastale 15 mq – Rendita € 22,93

Foglio 3 - particella 631 - categoria catastale C/6 - Classe 2 – Consistenza 26 mq – Superficie catastale 29 mq – Rendita € 49,68

Foglio 3 - particella 37 – subalterno 9 - categoria catastale A/3 - Classe 1 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 100 mq – Rendita € 156,23 graffato alla particella 630 – subalterno 4

Foglio 3 - particella 37 – subalterno 10 - categoria catastale A/3 - Classe 1 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale 41 mq – Rendita € 71,01

Foglio 3 - particella 37 – subalterno 11 – in corso di definizione catastale

Foglio 3 - particella 631 – subalterno 6 - categoria catastale C/3 - Classe U – Consistenza 124 mq – Superficie catastale 154 mq – Rendita € 153,70

Geometra
Carnevale Chiara
 Via Roma, 3 - 27020 Senigallia (PV)
 C.F. CRN CHR 78D68 F080U - P.N.A. 01895380184

2. L'unità Immobiliari site nel Comune di GALLIAVOLA (Codice D873) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Città	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo	Den. utilizz.
1		3	417				C-6	1	83 m ²	Totale: 41 m ²	Euro 129,65	VIA ROMA n. 23 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Incremento in vista dei dati di superficie	Associazione
2		3	430	5			C-6	2	12 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 23,93	VIA ROMA n. 23 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Incremento in vista dei dati di superficie	Associazione
3		3	431	5			C-6	2	26 m ²	Totale: 29 m ²	Euro 49,68	VIA ROMA n. 23 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Incremento in vista dei dati di superficie	Associazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 2: Annotazione: di stadio; costituita dalla soppressione della particella cen sez fg 3 pla 211 sub 5 per allineamento mappe
 Immobile 3: Annotazione: di stadio; costituita dalla soppressione della particella cen sez fg 3 pla 212 sub 5 per allineamento mappe
 Totale: m² 119 Rendita: Euro 202,29

3. L'unità Immobiliari site nel Comune di GALLIAVOLA (Codice D873) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Città	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo	Den. utilizz.
1		3	37	9			A/3	1	5,5 vani	Totale: 210 m ² Totale superficie aree scoperte**): 150 m ²	Euro 196,23	VIA ROMA n. 23 piano: T-51; VARIAZIONE del 05/07/2019 protocollo n. PV0055042 ex art. dal 08/07/2019 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13996/1/2019)	Associazione
2		3	37	10			A/3	1	2,8 vani	Totale: 41 m ² Totale superficie aree scoperte**): 41 m ²	Euro 1,61	VIA ROMA n. 23 piano: T; VARIAZIONE del 05/07/2019 protocollo n. PV0055042 ex art. dal 08/07/2019 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13996/1/2019)	Associazione
3		3	37	11			in corso di definit.					VIA ROMA n. 23 piano: T-1; VARIAZIONE del 05/07/2019 protocollo n. PV0055042 ex art. dal 08/07/2019 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13996/1/2019)	
4		3	431	6			C-3	C	124 m ²	Totale: 124 m ²	Euro 153,70	VIA ROMA n. 23 piano: T-1; VARIAZIONE del 05/07/2019 protocollo n. PV0055042 ex art. dal 08/07/2019 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13996/1/2019)	Associazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
 Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
 Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
 Totale: vani 8 m² 124 Rendita: Euro 380,94

in qualità di tecnico incaricato, consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (art. 76 D.P.R. 445/00), sotto la sua personale responsabilità

ASSEVERA

- che gli immobili, in riferimento allo stato di manutenzione e di conservazione hanno il valore commerciale di seguito riportato.

DICHIARA

chiara.carnevale@gmail.com - chiara.carnevale@geopos.it
 Tel. 338.39.60.615

- che l'unità immobiliare sopra citata ha destinazione d'uso residenziale risulta conforme agli strumenti urbanistico-edilizi del Comune di Galliavola;
- che tutti i documenti allegati in copia alla presente sono conformi all'originale in quanto estratti dall'Agenzia delle Entrate;

RELAZIONA

In merito a fabbricati in Galliavola, Via Roma n.23 attualmente intestato come segue:

per la quota di	1/4
per la quota di	1/4
er la quota di	1/4
r la quota di	1/4

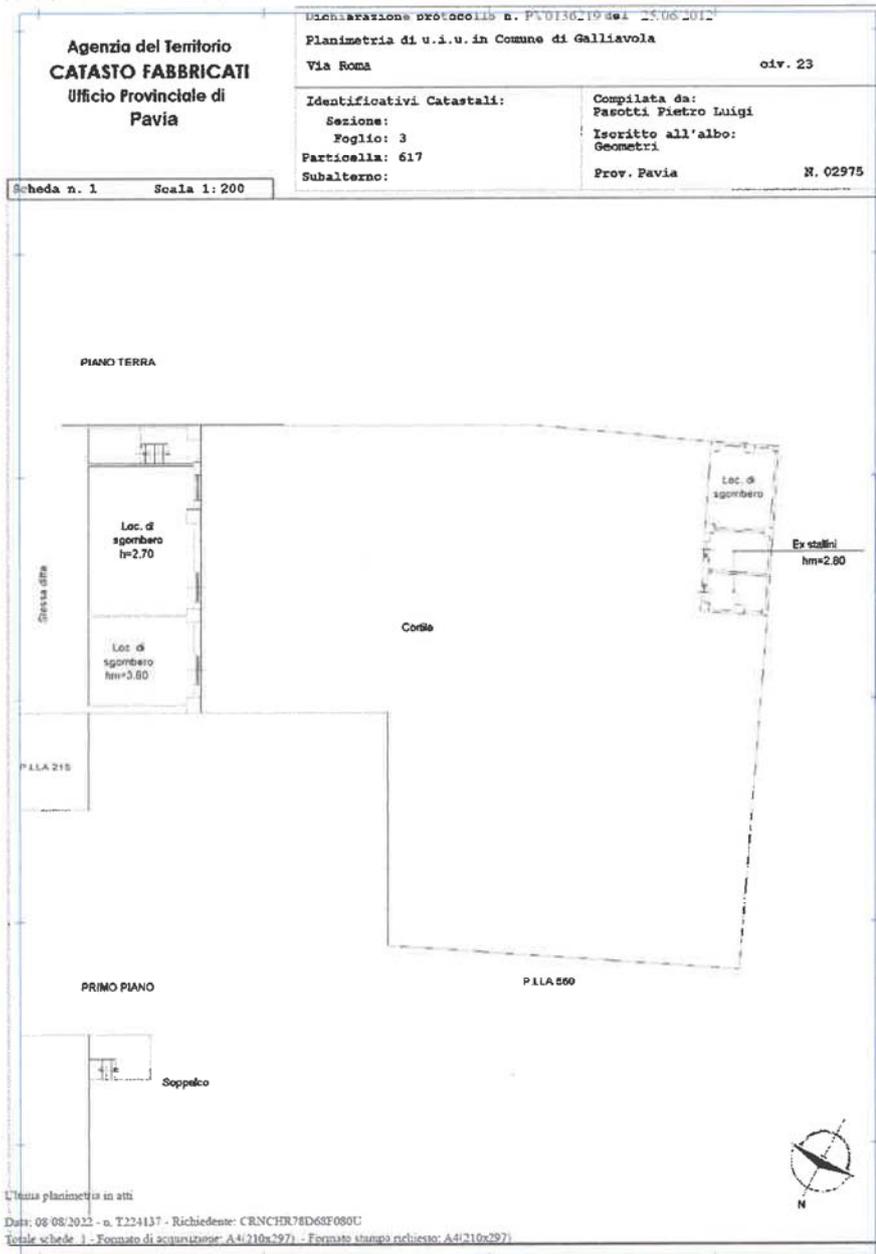
STIMA

I fabbricati oggetto di perizia insistono su terreno di proprietà esclusiva e si affacciano su un terreno comune e sono costituito da tre corpi di fabbrica in parte ad un unico piano, ed in parte su due piani.

Geometra
Carnevale Chiara
 Via Roma, 3 - 27020 Seriana (PV)
 C.F. CRNCHR78D68F080U - P.N.A. 01895380184

- Il fabbricato censito al Foglio 3 - particella 617 - categoria catastale C/6 - Classe 1 – Consistenza 81 mq – Superficie catastale 91 mq – Rendita € 129,68

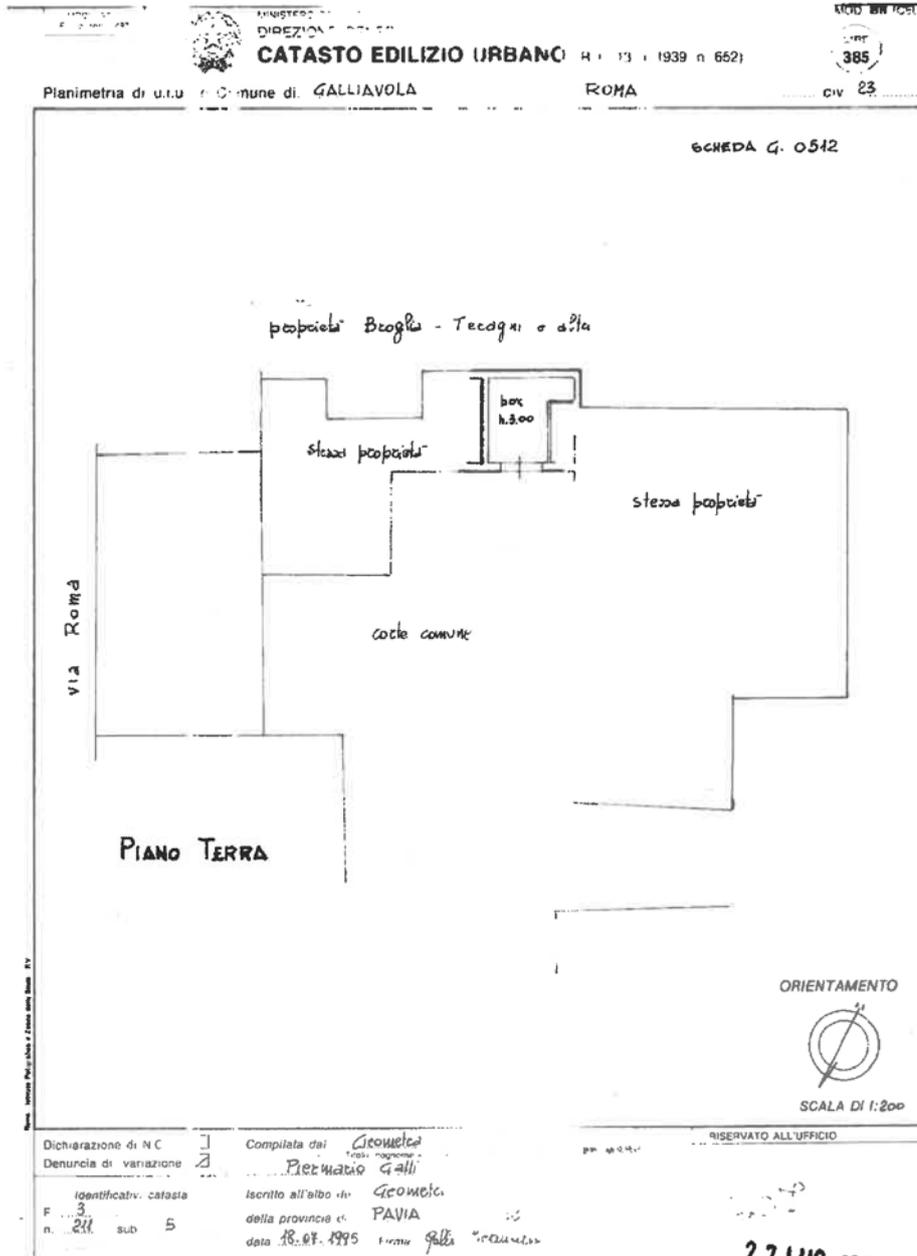
Data: 08/08/2022 - n. T224137 - Richiedente: CRNCHR78D68F080U



chiara.carnevale@gmail.com - chiara.carnevalegeopec.it
 T. 338.39.60.615

Geometra
Carnevale Chiara
 Via Roma, 3 - 27020 Soriana (PV)
 C.F. CRN CHR 78D68 F080U - P.N.A. 01895380184

- Foglio 3 - particella 630 - subalterno 5 - categoria catastale C/6 - Classe 2 -
 Consistenza 12 mq - Superficie catastale 15 mq - Rendita € 22,93



Geometra
Carnevale Chiara
 Via Roma, 3 - 27020 Semiana (PV)
 C.F. CRN CHR 78D68 F080U - P.IVA 01895380184

- Foglio 3 - particella 631 - subalterno 5 - categoria catastale C/6 - Classe 2 -
 Consistenza 26 mq - Superficie catastale 29 mq - Rendita € 49,68

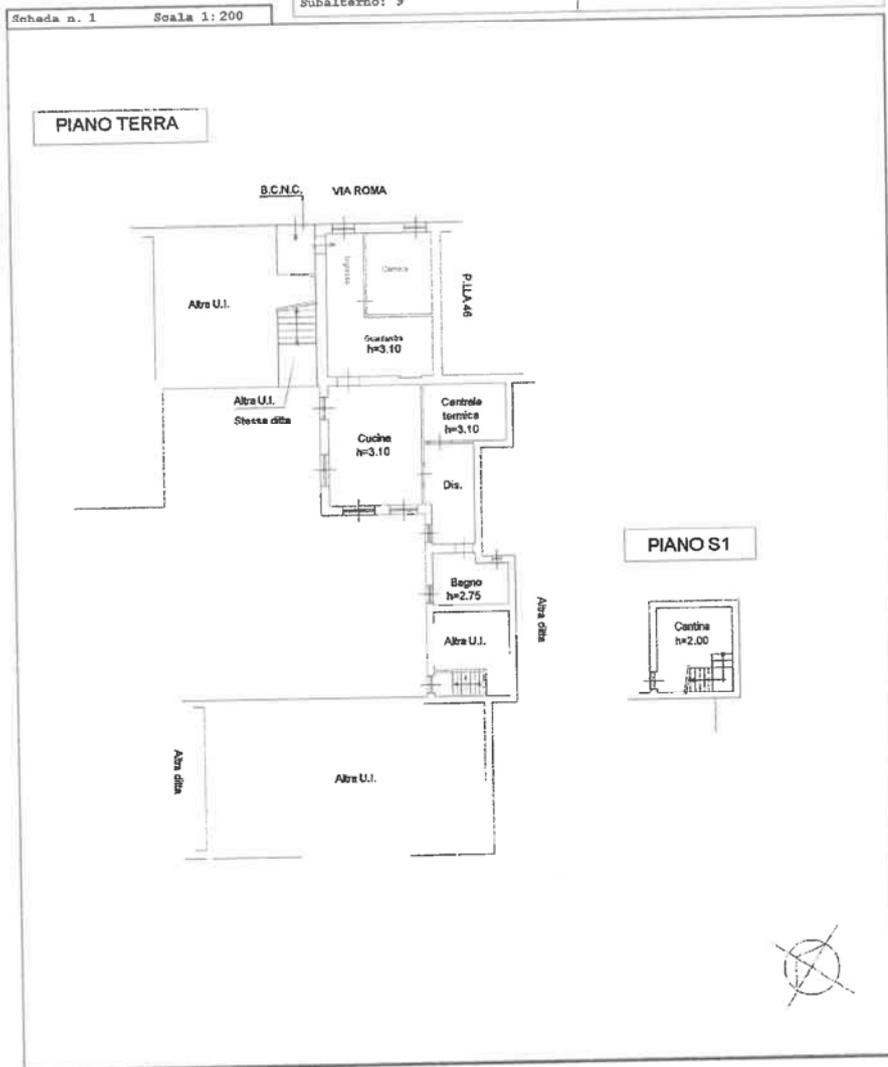
MODULARIO F. rog. rend. 487	MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 884 (CEU)
Planimetria di u.t.u. in Comune di <u>GALLAROLA</u> via <u>ROMA</u> civ. <u>23</u>		
SCHEDA G. 0541		
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Computata da: <u>Geometra</u> Titolo, cognome e nome: <u>Pierluigi Scilli</u> Geom. GALLIPIR MARV Iscritto all'albo de: <u>Geometri</u> della provincia di: <u>PAVIA</u> 2212 data: <u>18.07.1995</u> C. n. 988 PAVIA	RISERVATO ALL'UFFICIO <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; margin-top: 10px;">27</div> <div style="font-weight: bold; margin-top: 5px;">27 LUG. 1995</div>
Identificativi catastali F. <u>3</u> n. <u>212</u> sub <u>5</u>		

Geometra
Carnevale Chiara
 Via Roma, 3 - 27020 Seriana (PV)
 C.F. CRN CHR 78D68 F080U - P.N.A 01895380184

- Foglio 3 - particella 37 - subalterno 9 - categoria catastale A/3 - Classe 1 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 100 mq - Rendita € 156,23 graffato alla particella 630 - subalterno 4

**Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pavia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gallianova	
Via Roma	oiv. 23
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pasotti Pietro Luigi
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 3	Prov. Pavia
Particella: 37	N. 02975
Subalterno: 9	



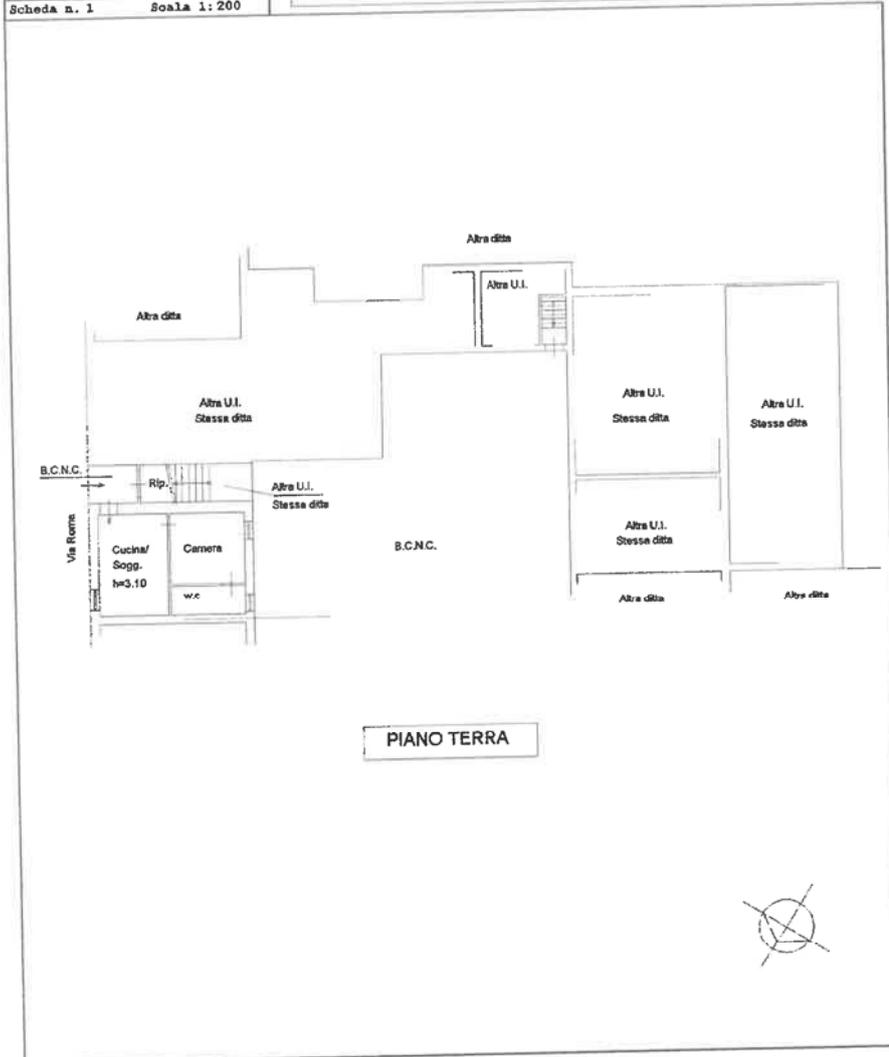
Geometra
Carnevale Chiara
 Via Roma, 3 - 27020 Seriana (PV)
 C.F. CRN CMR 78D68 F080U - P.N.A. 01895380184

- Foglio 3 - particella 37 - subalterno 10 - categoria catastale A/3 - Classe 1 -
 Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 41 mq - Rendita € 71,01

**Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pavia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gallioveola	
Via Roma	civ. 23
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fasotti Pietro Luigi
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 3	Prov. Pavia
Particella: 37	N. 02975
Subalterno: 10	

Scheda n. 1 Scala 1:200



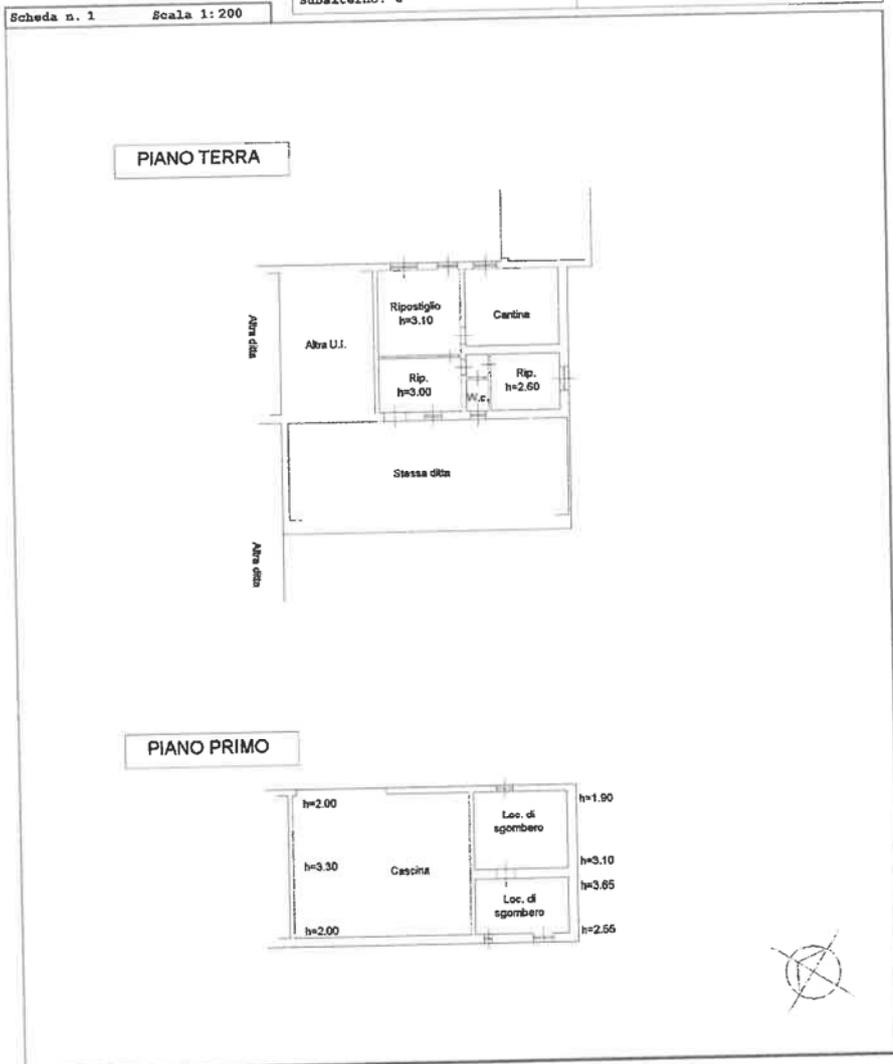
Geometra
Carnevale Chiara
 Via Roma, 3 - 27020 Seriana (PV)
 C.F. CRN CHR 78D6B F080U - P.N.A 01895380184

- Foglio 3 - particella 631 - subalterno 6 - categoria catastale C/3 - Classe U -
 Consistenza 124 mq - Superficie catastale 154 mq - Rendita € 153,70

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pavia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Gellieveola Via Roma _____ civ. 23	
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 3 Particella: 631 Subalterno: 6	Compilata da: Pasotti Pietro Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pavia _____ N. 02975

Scheda n. 1 Scala 1:200



Geometra
Carnevale Chiara
Via Roma, 3 - 27020 Seriana (PV)
C.F. CRN CHR 78D68 F080U - P.N.A. 01895380184

- Foglio 3 - particella 37 – subalterno 11 – in corso di definizione catastale

Ai fini urbanistici si precisa che i suddetti immobili sono inseriti nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Gallivola come segue:



AREA DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI
(SHAPEFILE: AREE_URB.SHP)
ARTICOLO 38 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 38 AREE DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALI

1. Aree di tessuto urbano consolidato residenziali

Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, e sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere, intercluse o di completamento. Esse sono individuate specificamente nell'elaborato "PR02 - Tavola delle previsioni di Piano – Suddivisione in aree del territorio – Centro abitato di Gallivola - scala 1:2000", sulla base delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione. Negli stessi elaborati sono altresì individuate le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali con obbligo urbanizzativo con apposito simbolo di asterisco ("*") e le Aree di tessuto urbano consolidato

residenziali soggette a piano attuativo vigente con apposito simbolo di doppio asterisco (“**”). Per le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali soggette a piano attuativo vigente (“**”), per i quali l’adozione, l’approvazione e la stipula della relativa convenzione risultino già avvenute prima dell’adozione del presente PGT, restano ferme le disposizioni ivi contenute ed essi conservano la propria validità a tutti gli effetti anche se in contrasto con quanto previsto dal PGT stesso. Eventuali varianti di tali piani attuativi vigenti devono adeguarsi a quanto previsto dal presente PGT. Il perimetro delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali corrisponde allo shapefile denominato “AMB_URB.shp”, appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell’articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

2. Destinazioni d’uso

Fermo restando quanto precisato dal precedente comma 1, nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali sono vietate le destinazioni d’uso, come definite nell’articolo 31, non incluse nel seguente elenco: a. destinazioni d’uso principali; le destinazioni d’uso residenziali; b. destinazioni d’uso compatibili: le destinazioni d’uso commerciali di tipo “Ca”; le destinazioni d’uso terziarie; le destinazioni d’uso produttive di tipo “Pa” e di tipo “Pb”; le destinazioni d’uso ricettive; tutte le destinazioni d’uso per servizi tranne quelle di tipo “Fi”. Nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell’articolo 27.

3. Modalità di intervento

Fermo restando quanto precisato dal precedente comma 1, le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali si attuano tramite intervento diretto, con permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altri titoli abilitativi, come previsto nell’articolo 30 e come di seguito specificato. Le Aree di tessuto urbano consolidato residenziali con obbligo urbanizzativo (“**”) si attuano tramite intervento diretto, con Permesso di costruire convenzionato, come previsto nell’articolo 30, comma 3.

4. Indici territoriali

Fermo restando quanto precisato dal precedente comma 1, nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettati i seguenti indici territoriali: a. indice di fabbricabilità massimo: $IF = IF$ esistente (oppure $IF = 1,00$ mc/mq), fermo restando quanto ulteriormente precisato come possibilità una tantum nelle

prescrizioni generali, di cui al successivo comma 6, lettera "b"; b. rapporto di copertura massimo: $RC = RC$ esistente (oppure $RC = 60\%$); c. indice di permeabilità minimo: $IP = IP$ esistente (oppure $IP = 20\%$).

5. Altri parametri

Fermo restando quanto precisato dal precedente comma 1, nelle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto nell'articolo 10;
- b. altezza dell'edificio massima: $H = H$ esistente (oppure $H = 8,50$ m), fermo restando la possibilità di aumentare l'altezza in coerenza con l'altezza degli edifici circostanti, a seguito di presentazione di progetto unitario e previo parere vincolante, favorevole e motivato, da parte della Commissione del Paesaggio, secondo quanto previsto nell'articolo 26, comma 2, lettere "a" e "b";
- c. nei casi di aree di tessuto urbano consolidato residenziali con obbligo urbanizzativo ("*"): strade pubbliche e spazi pubblici di sosta come prescritto nell'articolo 28; in tutti i casi: parcheggi privati come prescritto nell'articolo 28, comma 5;
- d. aree a verde piantumate: come prescritto nell'articolo 29, commi 2 e 3.

6. Prescrizioni generali

Fermo restando quanto precisato dal precedente comma 1, all'interno delle Aree di tessuto urbano consolidato residenziali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a. devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati al TITOLO II, articolo 14 e seguenti, e i requisiti minimi degli interventi, specificati al CAPO II, articolo 26;
- b. nel caso in cui l'indice di fabbricabilità esistente sia maggiore dell'indice di fabbricabilità massimo, di cui al precedente comma 4, lettera "a", è ammesso un ampliamento una tantum del 10% (dieci per cento) del volume esistente oppure di 100mc (cento metri cubi) per ogni unità immobiliare;
- c. gli interventi devono essere realizzati in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c – Tavola delle previsioni di Piano e rete

ecologica comunale di previsione – scala 1:10000”, e con le prescrizioni del PTCP vigente.

Ubicazione immobile:

L'immobile è ubicato nelle immediate vicinanze del centro di Gallivola, in Via Roma dalla quale si accede all'ingresso pedonale comune ai due appartamenti al piano terra distinti in mappa e catasto del Comune di Gallivola al Foglio 3 particella 37 subalterno 9 e 10. Mentre a tutti gli altri immobili si accede dall'androne carraio della corte comune.

Caratteristiche strutturali:

Gli immobili hanno struttura portante in mattoni pieni, solai in putrelle e tavelloni, orditura in legno.

Foglio 3 - particella 617 - categoria catastale C/6 - Classe 1 - Consistenza 81 mq - Superficie catastale 91 mq - Rendita € 129,68			
Caratteristiche: gli immobili sono utilizzati come ripostigli, in mediocre stato di manutenzione, privi di utenze con cortile ad uso esclusivo			
Locale	Superficie commerciale	€/mq	€
Locali di sgombero	91 mq	100,00	9.100,00
Totale			9.100,00

Foglio 3 - particella 630 - subalterno 5 - categoria catastale C/6 - Classe 2 - Consistenza 12 mq - Superficie catastale 15 mq - Rendita € 22,93			
Caratteristiche: box auto con copertura in eternit e mediocre stato di manutenzione			
Locale	Superficie commerciale	€/mq	€
Autorimessa	15 mq	100,00	1.500,00
Totale:			1.500,00

Foglio 3 - particella 631 - subalterno 5 - categoria catastale C/6 - Classe 2 -			
Consistenza 26 mq - Superficie catastale 29 mq - Rendita € 49,68			
Caratteristiche: box auto di notevoli dimensioni con porta basculante in metallo			
Locale	Superficie commerciale	€/mq	€
Autorimessa	29 mq	100,00	2.900,00
Totale:			2.900,00

Foglio 3 - particella 37 - subalterno 9 - categoria catastale A/3 - Classe 1 -			
Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 100 mq - Rendita € 156,23 graffato alla particella 630 - subalterno 4			
Caratteristiche: Abitazione in buono stato di manutenzione composto da Ingresso, camera, guardaroba, cucina, disimpegno, bagno, centrale termica, cantina Si attribuisce un valore medio forfettario per i locali ad uso abitativo e gli accessori			
Locale	Superficie commerciale	€/mq	€
Abitazione	100 mq	300,00	30.000,00
Totale:			30.000,00

Foglio 3 - particella 37 - subalterno 10 - categoria catastale A/3 - Classe 1 -			
Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 41 mq - Rendita € 71,01			
Caratteristiche: Abitazione in buono stato di manutenzione composto da Cucina-soggiorno, camera, bagno			
Locale	Superficie commerciale	€/mq	€
Abitazione	41 mq	300,00	12.300,00
Totale:			12.300,00

Foglio 3 - particella 631 - subalterno 6 - categoria catastale C/3 - Classe U -			
Consistenza 124 mq - Superficie catastale 154 mq - Rendita € 153,70			
Caratteristiche: Immobile adibito a ripostiglio e locale di sgombero, con cassero di sottotetto in parte tamponato ed in parte aperto			
Locale	Superficie commerciale	€/mq	€
Ripostiglio	154 mq	100,00	15.400,00
Totale:			15.400,00

Foglio 3 - particella 37 - subalterno 11 - in corso di definizione catastale			
Caratteristiche: parte di fabbricato a rustico al primo piano privo di utenze da ristrutturare			
Locale	Superficie commerciale	€/mq	€
Immobile a rustico	90 mq	100,00	9.000,00
Totale:			9.000,00

Valutazione:

Considerato quanto sopra esposto, i prezzi medi di mercato per il Comune di Gallivola, lo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili si stima un valore forfettario:

Si attribuisce all'immobile la seguente valutazione estimativa commerciale:

VALORE IMMOBILE: € 80.200,00

Semiana, 09.08.2022

In fede
Geom. Chiara Carnevale

Geometra
Carnevale Chiara
Via Roma, 3 - 27020 Seniana (PV)
C.F. CRN CHR 78D68 F080U - P.N.A. 01895380184

RILIEVO FOTOGRAFICO

Folio 3 particella 37 subalterno 9

Foto 1 - Ingresso comune agli immobili distinti in mappa e catasto al Foglio 3 particella 37 subalterni 9 e 10.



Foto 2



Foto 3

Geometra
Carnevale Chiara
Via Roma, 3 - 27020 Seriana (PV)
C.F. CRN CHR 78D68 F080U - P.N.A. 01895380184



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Geometra
Carnevale Chiara
Via Roma, 3 - 27020 Semiana (PV)
C.F. CRN CHR 78D68 F080U - P.I.A. 01895380184

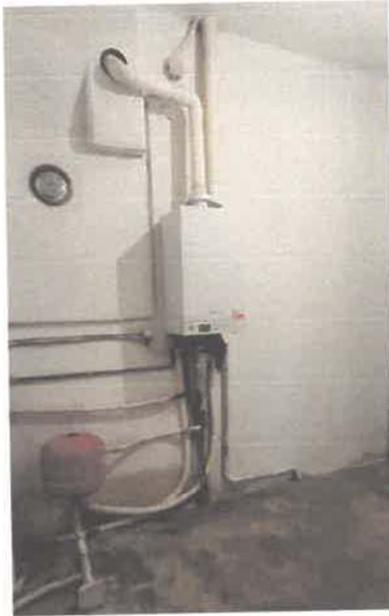


Foto 8

Foto 7

Foto 9



Foglio 3 particella 37 subalterno 10



Foto 10
Foto 11



chiara.carnevale@gmail.com - chiara.carnevale.geopos.it
Tel. 338.39.60.615

Geometra
Carnevale Chiara
Via Roma, 3 - 27020 Seriana (PV)
C.F. CRN CHR 78D68 F080J - P.IVA 01895380184



Foto 12

Foglio 3 particelle 617 - 630 sub.3 - 631 sub.5 - 631 sub.6



Foto 13

chiara.carnevale@gmail.com - chiara.carnevale.geopis.it
Tel. 3383960615

Geometra
Carnevale Chiara
Via Roma, 3 - 27020 Semiana (PV)
C.F. CRN CHR 78D68 F080J - P.NA 01895380184



Foto 14



Foto 15



Foto 16

chiara.carnevale@gmail.com - chiara.carnevale.gepec.it
Tel. 338.39.60.615

Geometra
Carnevale Chiara
Via Roma, 3 - 27020 Serriana (PV)
C.F. CRN CHR 78D68 F080U - P.N.A. 01895380184



Foto 17



Foto 18



Foto 19