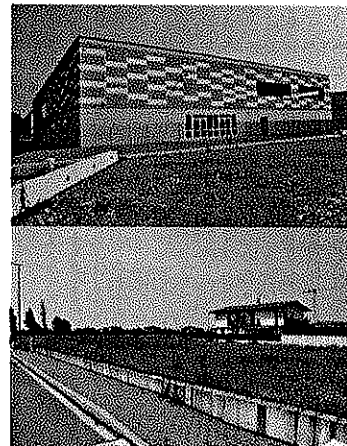
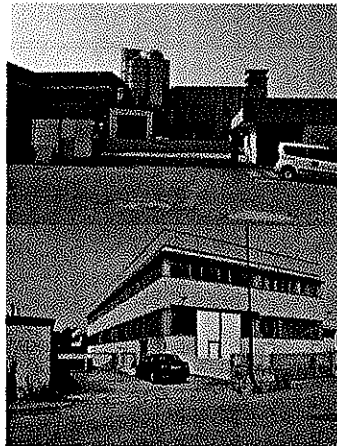
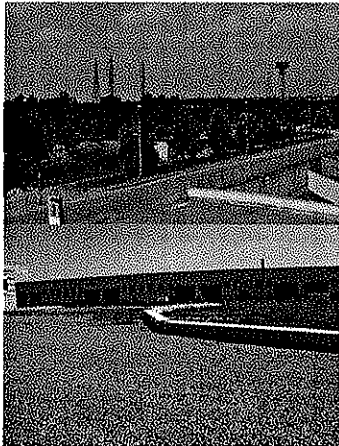


---

FALLIMENTO – PREFABBRICATI LAMERA s.r.l.

---

**RELAZIONE AGGIORNAMENTO VALORI**



*Bergamo 16.02.2017*

dott. arch. Filippo Carnevale - via Casalino, 13 - Bergamo - tel 035/243445

**Schema riassuntivo delle valutazioni degli immobili:**

**IMMOBILI DI PROPRIETA' PREFABBRICATI LAMERA s.r.l.**

1) Terreni in Cortenuova (scheda n. 1)	€.	8.600.000,00
2) Immobili in Martinengo:		
- Complesso industriale in via Ponticello (scheda n. 2)	€.	2.013.000,00
- Capannone in via Moro mapp. 9084/701 (scheda n. 3)	€.	553.000,00
- Capannone in via Moro mapp. 9084/702 (scheda n. 3)	€.	169.000,00
- Terreno industriale mapp. 8423/32, 8423/33 e 9085 (scheda n. 4)	€.	303.000,00
- Terreno industriale mapp. 5192 e 5949 (scheda n. 5)	€.	904.000,00
3) Deposito in Ghisalba (scheda n. 6)	€.	231.000,00

**TOTALE IMMOBILI DI PROPRIETA' C. 12.773.000,00**

**IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]**

4) Lotti di terreno edificabile in Bolgare (scheda n. 7):		
- Lotto L	€.	100.000,00
- Lotto N	€.	100.000,00
- Lotto O	€.	101.000,00
- Lotto P	€.	101.000,00

**TOTALE C. 402.000,00**



**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Fallimento Prefabbricati Lamera s.r.l. – R.F. 29/14**

**Collegio Curatori: dott. Alberto Volpi, dott. Giovanni Toninelli, avv. Marco Amorese**

\* \* \*

**PERIZIA DI AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

\* \* \*

**Sommario**

INCARICO	pag.	3
1. TERRENI IN CORTENUOVA		
1.1 Identificazione catastale e descrizione sommaria	pag.	3
1.2 Aggiornamento valutazione	pag.	7
2. IMMOBILI IN MARTINENGO		
2.1 CAPANNONE IN VIA PONTIELLO		
2.1.1. Identificazione catastale e descrizione sommaria	pag.	9
2.1.2. Aggiornamento valutazione	pag.	11
2.2 CAPANNONE IN VIA ALDO MORO		
2.2.1. Identificazione catastale e descrizione sommaria	pag.	12
2.2.2. Aggiornamento valutazione	pag.	14
2.3 TERRENI EDIFICABILI		
2.3.1. Identificazione catastale e descrizione sommaria	pag.	14
2.3.2. Aggiornamento valutazione	pag.	16
3. IMMOBILI IN GHISALBA		
3.1 Identificazione catastale e descrizione sommaria	pag.	18
3.2 Aggiornamento valutazione	pag.	19
4. TERRENI IN BOLGARE		
3.1 Identificazione catastale e descrizione sommaria	pag.	20
3.2 Aggiornamento valutazione	pag.	21



## **INCARICO**

Il Collegio dei Curatori del Fallimento "Prefabbricati Lamera s.r.l." mi ha conferito l'incarico di aggiornare i valori di mercato degli immobili oggetto della perizia di stima redatta dal sottoscritto nel settembre 2013.

Effettuate nuove indagini presso gli uffici tecnici comunali per verificare eventuali modifiche alle destinazioni urbanistiche, nonché presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio per sopraggiunte variazioni catastali ed effettuate opportune indagini di mercato, espongo quanto segue.

Per comodità di consultazione per ogni immobile viene riportata l'identificazione catastale ed una breve descrizione. Per una più puntuale descrizione degli immobili si rimanda alla perizia del 9 settembre 2013.

\* \* \*

---

## **1. TERRENI IN CORTENUOVA (BG)**

### **1.1. Identificazione catastale e descrizione sommaria**

L'immobile consiste nel sedime dell'ex complesso industriale denominato XXXXXXXXXX sito in comune di Cortenuova in via Trieste - già via San Giorgio.



Ortofoto tratta da Google Earth

Il compendio industriale preesistente è stato completamente smantellato ad eccezione di due edifici a due piani fuori terra ed interrato, del bacino idrico e delle vasche di depurazione.

I beni all'epoca della precedente relazione erano in parte all'interno di un Programma Integrato d'Intervento a destinazione produttiva (P.I.I.2) ed in parte destinati a strade parcheggi, verde pubblico ed attrezzature.

Con l'approvazione del Piano di Governo del Territorio i terreni sono stati inseriti nel "Sottosistema dei tessuti economici misti - ambiti di densificazione" e normati dall'art. 6.23 delle norme di attuazione del Piano delle Regole (*allegato n. 1 - estratto P.G.T.*)

La destinazione dei terreni prevista dal P.G.T. è di tipo produttivo con i seguenti indici:

IF base: 1,00 mq./mq.

RC : 60%

H max : 20 m.

Essendo la superficie fondiaria di circa mq. 265.000 e l'indice fondiario pari a 1,00 mq./mq., la Superficie lorda di Pavimento realizzabile (Slp) risulta di mq. 265.000 e la superficie copribile è di mq. 159.000 (mq. 265.000 x 60%).

Con l'approvazione del P.G.T. è diminuita sensibilmente la superficie realizzabile passando da mq. 313.945,92 a mq. 265.000. Il piano prevede però la possibilità di aumentare l'indice fondiario fino ad un massimo di 1,2 mq./mq. previa la realizzazione, da parte dell'operatore privato, di una serie di opere pubbliche previste dal Piano stesso.

I beni sono identificati presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate - Comune di Cortenuova con i seguenti mappali:



**Catasto fabbricati** – foglio n. 8 – mappali:

• <b>481/721</b>	area urbana	mq. 6.055	
• <b>481/726</b>	area urbana	mq. 736	
• <b>481/750</b>	area urbana	mq. 300	
• <b>2350</b>	area urbana	mq. 225	
• <b>481/764</b>	area urbana	mq. 520	
• <b>481/765</b>	area urbana	mq. 546	
• <b>481/766</b>	area urbana	mq. 1.117	
• <b>481/767</b>	area urbana	mq. 1.050	
• <b>481/768</b>	area urbana	mq. 21.045	
• <b>481/769</b>	area urbana	mq. 4.528	
• <b>481/770</b>	area urbana	mq. 20.664	
• <b>481/771</b>	area urbana	mq. 25.228	
• <b>481/772</b>	area urbana	mq. 1.698	
• <b>481/773</b>	area urbana	mq. 92.503	
• <b>481/774</b>	area urbana	mq. 109	
• <b>481/775</b>	area urbana	mq. 2.895	
• <b>481/776</b>	area urbana	mq. 100	
• <b>481/777</b>	cat. D/1		R. €. 47.636,00
• <b>481/778</b>	area urbana	mq. 68.670	

intestati a PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo (C.F. 00320920168).

**Catasto fabbricati** – foglio n. 8 – mappale:

• **481/761** area urbana mq. 150

intestato a PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo (C.F.



00320920168) per quota 99587/100000 e a [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 413/100000.

**Catasto fabbricati** - foglio n. 11 - mappale:

• **2564** cat. D/1 R. €. 505,00  
intestato a PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo (C.F. 00320920168) per la proprietà dell'area e a [REDACTED] con sede in Milano (C.F. 06724610966) per la proprietà superficaria.

**Catasto terreni** - foglio n. 9 - mappali:

• <b>1932</b>	sem. irrig.	cl.3	are 01.05	ded.I2A	RD €. 0,43	RA €. 0,76
• <b>1935</b>	sem. irrig.	cl.3	are 01.50	ded.I2A	RD €. 0,62	RA €. 1,08
• <b>2061</b>	sem. irrig.	cl.3	are 01.60	ded.I2A	RD €. 0,66	RA €. 1,16
• <b>2563<sup>1</sup></b>	sem. irrig.	cl.3	are 1.02.50	ded.I2A	RD €. 42,35	RA €. 74,11
• <b>1912</b>	rel. acq. es.		are 00.50			
• <b>1914</b>	rel. acq. es.		are 00.90			
• <b>1915</b>	bosco ceduo	cl.U	are 05.10		RD €. 1,45	RA €. 0,16
• <b>1916</b>	bosco ceduo	cl.U	are 01.80		RD €. 0,51	RA €. 0,06
• <b>1917</b>	bosco ceduo	cl.U	are 04.20		RD €. 1,19	RA €. 0,13
• <b>1918</b>	relit. strad.		are 10.30			
• <b>1919</b>	relit. strad.		are 04.20			
• <b>1920</b>	relit. strad.		are 08.85			
• <b>1958</b>	rel. acq. es.		are 00.60			
• <b>1959</b>	rel. acq. es.		are 06.35			
• <b>1960</b>	rel. acq. es.		are 01.60			

<sup>1</sup> Il mappale 2563 deriva dalla soppressione del mappale 2062 e dalla variazione del mappale 2564 a seguito del frazionamento del 05/04/2016 (BG0041770).

9  
1

intestati a PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo (C.F. 00320920168).

Si precisa che i mappali destinati a strade e parcheggi (mappali 2350, 481/768, 481/769, 481/770, 481/771, 481/772, 481/774, 481/775, 481/776, 1932, 1935, 2061, 2563, 1912, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 481/761, 2564) sono già stati presi in carico dal Comune anche se non è ancora stato possibile fare il passaggio di proprietà a causa della procedura fallimentare in corso.

\* \* \*

## 1.2. Aggiornamento valutazione

L'aggiornamento del valore di mercato del compendio è stato effettuato applicando il metodo di trasformazione che consiste nello stimare il valore di mercato dell'immobile a trasformazione avvenuta e di definire il valore del terreno quale quota parte del valore dell'immobile trasformato.

Tale metodo era stato utilizzato anche nella precedente stima alla quale si rimanda per una più puntuale descrizione del procedimento.

Le fonti d'informazione utilizzate nel condurre l'analisi per la scelta dei valori unitari da attribuire agli immobili a trasformazione avvenuta, oltre a quelle reperite tra gli operatori della zona, sono state le seguenti:

Cortenuova	F.I.M.A.A. 2015/2016		Canoni (C./mq./an)	
	Prezzi (C./mq.)		Min	Max
	Min	Max	Min	Max
produttivo	550,00	700,00		

*Fonte: F.I.M.A.A.*

Cortenuova	AGENZIA DELLE ENTRATEE		Canoni (C./mq./anno)	
	Prezzi (C./mq.)		Min	Max
	Min	Max	Min	Max
produttivo	500,00	700,00		

*Fonte: O.M.I. - Agenzia Entrate*



Come si rileva dalle tabelle sovrastanti il valore massimo rilevato è di 700,00 €/mq. mentre quello minimo è di 500,00 €/mq. per un valore medio di 612,00 €/mq.

Considerato che il valore adottato nella precedente valutazione è prossimo a quello medio rilevato, ho riutilizzato quale valore unitario a trasformazione avvenuta quello precedentemente utilizzato e pari a 630,00 €/mq.

Per i calcoli analitici si rimanda all'allegata scheda di valutazione (**scheda n.1**).

Il valore, risultante dai calcoli analitici, è stato determinato assumendo parametri propri di un libero mercato immobiliare e quindi rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in una libera trattativa.

La stima è però all'interno di una procedura fallimentare; vi sono pertanto alcuni aspetti, di seguito elencati, che influiscono negativamente sulla possibilità di alienare l'immobile ad un prezzo di libero mercato:

- impossibilità di negoziazione fra le parti;
- progressive svalutazioni dei beni a causa dei ribassi d'asta nonché dei relativi costi di gestione delle stesse (pubblicazioni e pubblicità);
- difficoltà per i potenziali acquirenti di accedere a finanziamenti nei tempi brevi imposti dalla procedura (pubblicazione del bando e presentazione delle offerte) con conseguente restringimento del novero dei possibili partecipanti all'asta;
- assenza della garanzia per vizi o difetti occulti o per vincoli ed oneri giuridici non segnalati;
- presenza sul mercato delle aste immobiliari di immobili analoghi già oggetto di forti ribassi a seguito di aste andate deserte;
- notevole investimento richiesto dall'intervento.



Alla luce di quanto sopra ho ritenuto opportuno adottare un coefficiente riduttivo del valore determinato pari a 0,85.

In conclusione il valore dell'immobile viene aggiornato in **C. 8.600.000,00**.

\* \* \*

---

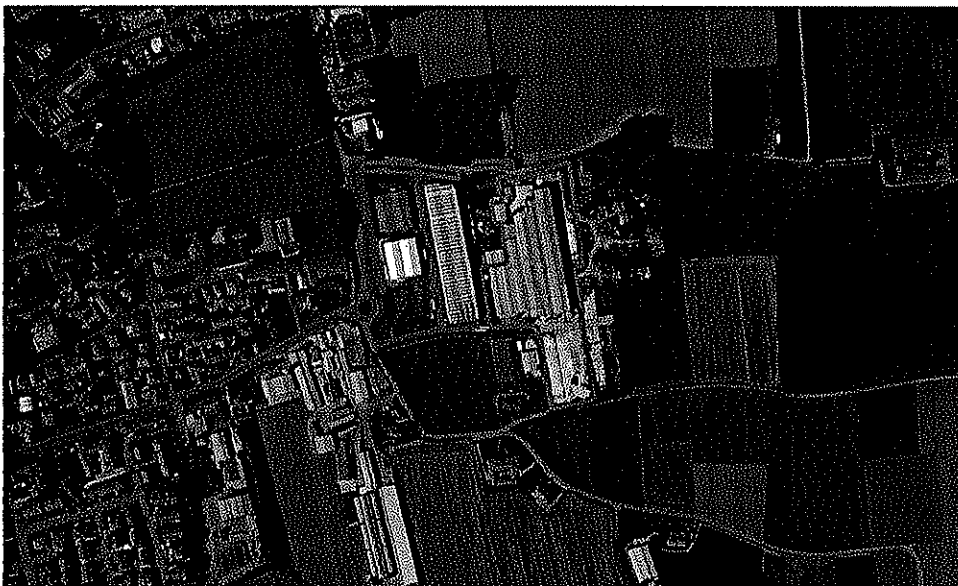
## **2. IMMOBILI IN MARTINENGO (BG)**

---

### **2.1 CAPANNONE IN VIA PONTICELLO**

#### **2.1.1. Identificazione catastale e descrizione sommaria**

Compendio industriale costituito da capannone di mq. 11.700, officina, locali tecnici, magazzino di mq. 425 ed uffici di mq. 112, ubicato in Martinengo via Ponticello inserito nell'area che il P.G.T. classifica come "TPR - Ambiti prevalentemente produttivi da mantenere e riqualificare".



*Ortofoto tratta da Google Earth*

Fanno parte del presente lotto anche alcune particelle (mappali 8093, 8096, 8098, 8100, 8102, 8104 e 8106) destinate, secondo il Piano dei Servizi, a spazi pubblici a parco, oltre al mappale 5279 definito in parte a strada e in parte come ambito N1 caratterizzato da attività agricole.

I beni sono identificati presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate -  
Comune di Martinengo come di seguito:

**Catasto fabbricati** - foglio n. 8 - mappali:

• <b>5000/1</b>	cat. D/7		R. €.	34.134,19
• <b>5000/2</b>	cat. D/7		R. €.	1.836,00
• <b>1309</b>	area urbana	mq. 950		
• <b>5757</b>	area urbana	mq. 950		
• <b>8108</b>	cat. D/1		R. €.	80,00

intestati a PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo (C.F. 00320920168).

**Catasto terreni** - foglio n. 9 - mappali:

• <b>644</b>	sem. irrig. arb.	cl.1 are 57.40	ded.F2B; P2C	RD €.	47,43	RA €.	48,91
• <b>5279</b>	sem. irrig. arb.	cl.1 are 03.80	ded.F2B; P2C	RD €.	3,14	RA €.	3,24
• <b>8093</b>	sem. irrig. arb.	cl.1 are 00.35	ded.F2B; P2C	RD €.	0,29	RA €.	0,30
• <b>8096</b>	sem. irrig. arb.	cl.1 are 01.80	ded.F2B; P2C	RD €.	1,49	RA €.	1,53
• <b>8098</b>	sem. irrig. arb.	cl.1 are 00.05	ded.F2B; P2C	RD €.	0,04	RA €.	0,04
• <b>8100</b>	sem. irrig. arb.	cl.1 are 01.10	ded.F2B; P2C	RD €.	0,91	RA €.	0,94
• <b>8102</b>	sem. irrig. arb.	cl.1 are 01.00	ded.F2B; P2C	RD €.	0,83	RA €.	0,85
• <b>8104</b>	sem. irrig. arb.	cl.1 are 03.20	ded.F2B; P2C	RD €.	2,64	RA €.	2,73
• <b>8106</b>	sem. irrig. arb.	cl.1 are 02.20	ded.F2B; P2C	RD €.	1,82	RA €.	1,87

intestati a PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo (C.F. 00320920168).

\* \* \*



### 2.1.2. Aggiornamento valutazione

La stima del compendio industriale era stata sviluppata considerando congruo il valore unitario adottato dall'arch. Gavazzeni nella perizia redatta per la domanda di ammissione al Concordato Preventivo.

Per la valutazione attuale ho utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo.

Le fonti d'informazioni utilizzate nel condurre l'analisi, oltre a quelle reperite tra gli operatori della zona, sono state le seguenti:

Martinengo	F.I.M.A.A. 2015/2016		Canoni (C./mq./an)	
	Prezzi (C./mq.)		Min	Max
	Min	Max	Min	Max
capannoni	350,00	450,00		

*Fonte: F.I.M.A.A.*

Martinengo	BORSINO IMMOBILIARE		Canoni (C./mq./anno)	
	Prezzi (C./mq.)		Min	Max
	Min	Max	Min	Max
capannoni	466,00	676,00		

*Fonte: Borsino Immobiliare*

Come si rileva dalle tabelle sovrastanti i valori unitari rilevati presentano la seguente variabilità: da un minimo di 350,00 €/mq. ad un massimo di 676,00 €/mq.

Dalla precedente stima sono trascorsi circa tre anni e mezzo e, visto il perdurare dello stato di abbandono del complesso industriale, sono peggiorate le già mediocri condizioni di manutenzione. Per le specifiche caratteristiche della costruzione utilizzabile, allo stato, per la sola produzione di prefabbricati pesanti ed in particolare per le difficilissime prospettive del settore dell'industria della prefabbricazione dovute alla crisi immobiliare, che condiziona quindi la commerciabilità dell'immobile, ho ritenuto opportuno adottare il valore unitario minimo di 350,00 €/mq.

Il valore sopra indicato è stato determinato assumendo parametri propri di un libero mercato immobiliare quindi rappresenta il più probabile valore di mercato

7

dell'immobile in una libera trattativa considerando l'immobile in normali condizioni d'uso.

Anche in questo caso la stima è però all'interno di una procedura fallimentare con le limitazioni già evidenziate nel capitolo precedente, alle quali deve aggiungersi lo stato di abbandono sopra evidenziato.

Ho pertanto ritenuto opportuno applicare un coefficiente riduttivo pari allo 0,60.

Ho inoltre detratto dal valore di mercato ottenuto il costo per lo smontaggio degli impianti e quello per lo smaltimento delle lastre di "Eternit", delle vernici e dei manufatti in calcestruzzo presenti nell'area, preventivato da una ditta specializzata in €. 384.000,00.

In conclusione il valore dell'immobile viene aggiornato in **C. 2.013.000,00**.

Per i calcoli analitici si rimanda alla scheda allegata in calce alla presente relazione (*Scheda n. 2*).

\* \* \*

## **2.2. CAPANNONE IN VIA ALDO MORO**

### **2.2.1. Identificazione catastale e descrizione sommaria**

Porzioni di capannone industriale, una delle quali ancora in fase di costruzione, site in Martinengo via Aldo Moro.

La porzione di capannone completata ha una superficie di mq. 1.407 ed un'area di pertinenza di mq. 1.145.

La restante parte, non ancora ultimata, ha una superficie di mq. 593 oltre ad area di pertinenza di mq. 500. La costruzione è dotata anche di cabina Enel.

L'intera costruzione è inserita nell'area che il P.G.T. classifica come "ATv 03 - Ambiti di Trasformazione".



*Ortofoto tratta da Google Earth*

L'immobile è identificato presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate – Comune di Martinengo come di seguito:

**Catasto fabbricati** – foglio n. 8 – mappali:

- **9084/701**      cat. D/7      R. €. 9.654,00
- **9084/702**      in corso di costruzione
- **8095**      cat. D/1      R. €. 80,00

intestato a PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo (C.F. 00320920168).

Si precisa che i mappali 8925 e 8926 destinati a strada e parcheggio citati nella precedente relazione sono stati presi in carico dal Comune e risultano ad esso intestati.

La porzione di capannone ultimato risulta occupata ma il contratto in essere è scaduto.

\* \* \*



### **2.2.2. Aggiornamento valutazione**

Nella precedente valutazione alla parte ultimata era stato assegnato il valore unitario di 550,00 €/mq. e a quella da ultimare 400,00 €/mq.

Come si rileva dai valori unitari rilevati dagli Osservatori Immobiliari e riportati al capitolo precedente, il valore medio unitario dei capannoni nella zona di riferimento è pari a 485,00 €/mq.  $[(350,00 + 450,00 + 466,00 + 676,00) / 4]$ .

Ho quindi ritenuto opportuno adottare per la parte ultimata il valore medio rilevato di 485,00 €/mq. e per la parte non ultimata il valore di 350,00 €/mq.

Per la maggiore vetustà del capannone (oltre tre anni dalla precedente stima) e per le già citate considerazioni sulla specificità della valutazione ho applicato un coefficiente riduttivo pari allo 0,75.

Il valore delle due porzioni immobiliari viene quindi stimato in **€ 553.000,00** per la parte completata e in **€ 169.000,00** per quella da ultimare.

Si precisa che la valutazione della porzione ultimata è stata effettuata come se l'immobile fosse libero benché sia occupato.

Per i calcoli analitici si rimanda alla scheda di valutazione allegata in calce alla presente relazione (**Scheda n. 3**)

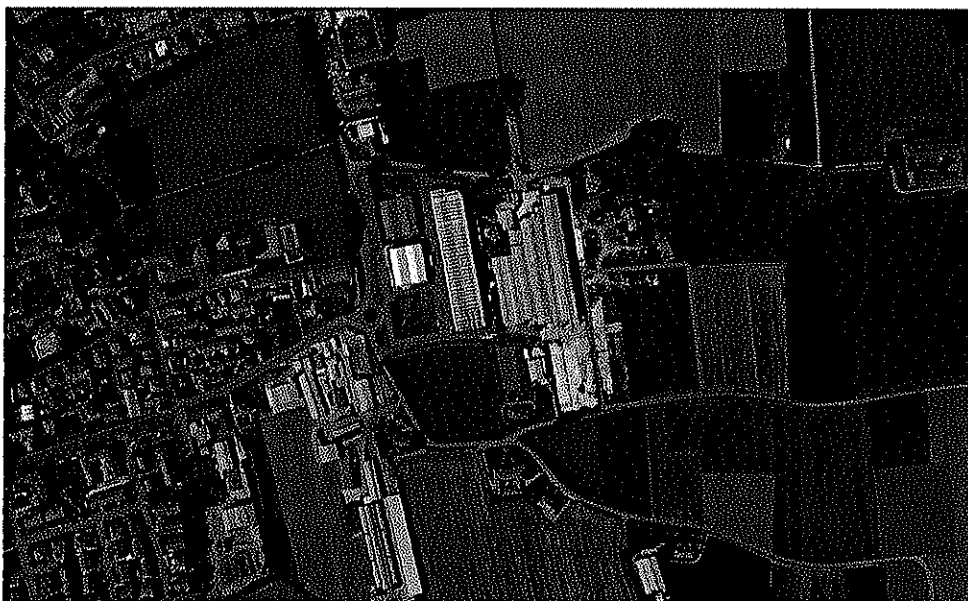
\* \* \*

### **2.3. TERRENI EDIFICABILI**

#### **2.3.1. Identificazione catastale e descrizione sommaria**

Gli ultimi immobili siti in Martinengo consistono in due lotti di terreno a destinazione industriale rispettivamente di mq. 3.785 e mq. 20.090.





Ortofoto tratta da Google Earth

I beni sono identificati presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate – Comune di Martinengo come di seguito:

**Catasto fabbricati** – foglio n. 8 – mappali:

- **8423/32** area urbana mq. 2.826
- **8423/33** area urbana mq. 191
- **9085** area urbana mq. 768

intestati a PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo (C.F. 00320920168).

**Catasto terreni** – foglio n. 9 – mappali:

- **5192** sem. irr. arb. cl.1 are2.00.10 ded.F2B; P2C RD €.165,35 RA €.170,52
- **5949** sem. irr. arb. cl.2 are 00.80 ded.F2B; P2C RD €. 0,54 RA €. 0,66

intestati a PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo (C.F. 00320920168).

Il P.G.T. vigente, per i due lotti, conferma la destinazione urbanistica già riportata nella precedente valutazione.

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'T' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.



Il primo lotto costituito dai mappali 8423/32, 8423/33 e 9085 è posto a sud del capannone stimato al capitolo precedente ed è inserito nell'area definita come **ATv03** - Ambiti di trasformazione vigenti ed è parte del Piano Attuativo PA4 già oggetto di convenzione con il Comune. Secondo tale Piano per il lotto in oggetto è permessa la realizzazione di una s.l.p. (superficie lorda di pavimento) di mq. 7.887,74.

Il secondo lotto identificato dai mappali 5192 e 5949 è inserito per mq. 18.000 nell'ambito **ATp07** - Ambito di trasformazione produttiva da attuarsi con pianificazione attuativa e per i rimanenti mq. 2.090 in ambito agricolo. Secondo i parametri definiti per l'Ambito ATp07, (indice sfruttamento = 0,50 mq./mq.; rapporto copertura del 60%; altezza max m. 12) sull'area è consentita una s.l.p. pari a mq. 9.000 (mq. 18.000 x 0,50).

\* \* \*

### **2.3.2. Aggiornamento valutazione**

Considerato che il terreno posto ad est (mappali 8423/32, 8423/33 e 9085) è oggetto di un Piano Attuativo già approvato e convenzionato con il Comune di Martinengo, a seguito delle indagini effettuate presso gli operatori della zona ho ritenuto opportuno applicare un valore unitario di mercato pari a 80,00 €/mq. che tiene già conto della specificità della valutazione.

Come si evince dalla scheda di valutazione (**Scheda n. 4**), il valore aggiornato dell'area identificata dai mappali 8423/32, 8423/33 e 9085 risulta pari ad **€ 303.000,00**.

Il valore del terreno edificabile situato ad ovest (mappali 5192 e 5949) è stato determinato applicando a ritroso il metodo di trasformazione.



Il calcolo è stato sviluppato assumendo quale valore di mercato del compendio, a trasformazione avvenuta, il prodotto tra le superfici realizzabili previste dallo strumento urbanistico vigente ed il presunto valore unitario di mercato dell'immobile ultimato assunto in 600,00 €/mq. Al valore così determinato sono stati detratti i costi per la realizzazione delle nuove opere, le spese di urbanizzazione, le spese tecniche e generali, gli interessi sul capitale finanziario anticipato e l'utile dell'imprenditore.

Va inoltre precisato che il 28/11/2014 la Regione Lombardia ha approvato la legge n. 31 con le disposizioni per la riduzione del consumo del suolo (pubblicata sul B.U.R.L. n. 49 del 01/12/2014) con la quale si fissava un termine di 30 mesi ai Comuni per l'attuazione dei Piani Attuativi previsti dagli strumenti urbanistici.

I trenta mesi scadono nel maggio 2017 ed oltre tale termine le aree dovrebbero essere congelate fino agli adeguamenti degli strumenti urbanistici (P.G.T.) da parte dei comuni con il quale si dovranno recepire le indicazioni contenute nella legge. L'area quindi potrebbe essere riconfermata edificabile come essere declassata alla sua originale destinazione agricola.

Nelle operazioni di stima il valore determinato quale prezzo base per una normale trattativa in libero mercato è stato adeguato con il coefficiente riduttivo pari allo 0,70 sia per la particolarità della stima all'interno di una procedura fallimentare.

Per i calcoli analitici si rimanda all'allegata scheda di valutazione (**Scheda n. 5**).

Il più probabile valore del terreno (mappali 5192 e 5949) viene quindi stimato in **C. 904.000,00**.

\* \* \*



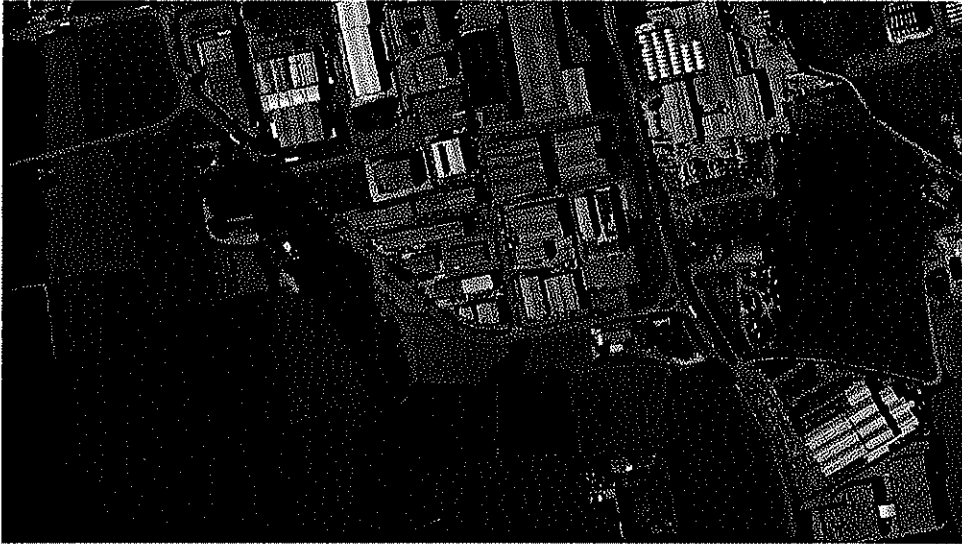
---

### 3. IMMOBILI IN GHISALBA (BG)

---

#### 3.1. Identificazione catastale e descrizione sommaria

Porzione di capannone industriale costituita da laboratorio/deposito di mq. 1.136  
posta al piano seminterrato di una più ampia costruzione sita in Ghisalba via  
Ciurlina n. 59.



*Ortofoto tratta da Google Earth*

Il bene è così identificato presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate –  
Comune di Ghisalba:

**Catasto fabbricati** – foglio n. 9 – mappale:

• **3206/5** p. S1 cat. D/7 R.C. €. 4.544,82

intestato a PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo (C.F.  
00320920168).

\* \* \*

### 3.2 Aggiornamento valutazione

Nella precedente stima era stato, anche in questo caso, ritenuto congruo il valore unitario attribuito all'immobile dall'arch. Gavazzeni nella sua perizia di accompagnamento alla domanda di Concordato Preventivo.

Negli oltre tre anni intercorsi, come già riferito, il mercato immobiliare legato alle attività produttive ha subito un ulteriore rallentamento condizionando negativamente i valori degli immobili destinati a tale attività.

Le fonti d'informazioni utilizzate nel condurre il procedimento valutativo, oltre a quelle reperite tra gli operatori della zona, sono state le seguenti:

Ghisalba	F.I.M.A.A. 2015/2016		Canoni (€./mq./an)	
	Prezzi (€./mq.)		Min	Max
	Min	Max	Min	Max
capannoni	350,00	450,00		

*Fonte: F.I.M.A.A.*

Ghisalba	BORSINO IMMOBILIARE		Canoni (€./mq./anno)	
	Prezzi (€./mq.)		Min	Max
	Min	Max	Min	Max
capannoni	466,00	676,00		

*Fonte: Borsino Immobiliare*

Come si rileva dai valori sovrastanti il valore unitario di capannoni fuori terra nell'ambito comunale di Ghisalba variano da un minimo di 350,00 €/mq. ad un massimo di 740,00 €/mq. e corrispondono alle rilevazioni effettuate per il mercato immobiliare di Martinengo.

Trattandosi di un deposito ubicato al piano seminterrato il valore unitario da adottare nella stima dovrà essere necessariamente inferiore a quelli correnti per capannoni fuori terra.

Considerate quindi le specifiche caratteristiche dell'immobile (a cui tipologia non è certamente molto richiesta) e le considerazioni precedentemente svolte sulla specificità della valutazione, ho ritenuto opportuno adottare un valore unitario pari a 220,00 €/mq.



Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene quindi stimato in **€.**

**231.000,00**

Per i calcoli analitici si rimanda alla scheda allegata (**Scheda n. 6**).

\* \* \*

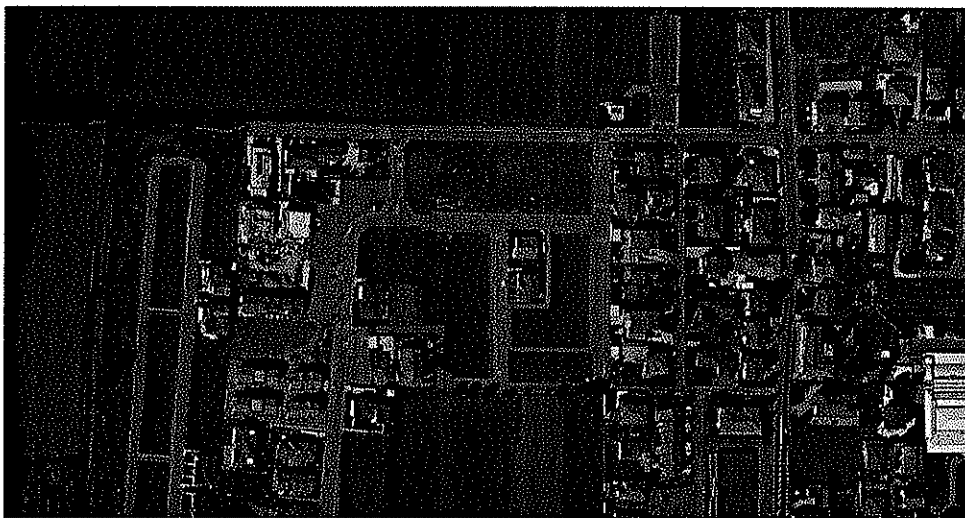
---

#### 4. TERRENI IN BOLGARE (BG)

---

##### 4.1. Identificazione catastale e descrizione sommaria

Quattro lotti di terreno edificabile a destinazione residenziale rispettivamente di mq. 805 (lotto L), mq. 805 (lotto N), mq. 769 (lotto O) e mq. 700 (lotto P), ubicati in comune di Bolgare via Trieste angolo via Venezia.



Ortofoto tratta da Google Earth

I lotti sono identificati presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate - Comune di Bolgare - foglio 9 - con i mappali:

##### LOTTO L

- **6097** seminativo cl.3 are 06.85 ded. IR9A RD €. 1,77 RA €. 2,83
- **6116** prato irr. cl.U are 01.20 ded. IR9A RD €. 0,90 RA €. 0,87

##### LOTTO N

- **6099** seminativo cl.3 are 06.85 ded. IR9A RD €. 1,77 RA €. 2,83

• **6117** prato irr. cl.U are 01.20 ded. IR9A RD €. 0,90 RA €. 0,87

LOTTO O

• **6100** seminativo cl.3 are 07.69 ded. IR9A RD €. 1,99 RA €. 3,18

LOTTO P

• **6101** seminativo cl.3 are 05.75 ded. IR9A RD €. 1,48 RA €. 2,38

• **6118** prato irr. cl.U are 01.25 ded. IR9A RD €. 0,94 RA €. 0,90

intestati alla ditta A & A s.r.l. con sede in Treviglio (C.F. 03211590165).

\* \* \*

#### 4.1 Aggiornamento valutazione

Anche per la valutazione dei terreni in Bolgare, trattandosi di terreni edificabili, ho applicato a ritroso il metodo di trasformazione già illustrato.

Per la stima sono state prese in considerazione le volumetrie realizzabili sui quattro lotti come riportate nel Piano di Lottizzazione, ovvero mc. 1.400 per i lotti L e N e mc. 1.410 per i lotti O e P.

Le fonti d'informazioni utilizzate nel condurre l'analisi per la scelta dei valori unitari da attribuire agli immobili a trasformazione avvenuta, oltre a quelle reperite tra gli operatori della zona, sono state le seguenti:

Bolgare	F.I.M.A.A. 2015/2016		Canoni (€./mq./an)	
	Prezzi (€./mq.)		Min	Max
	Min	Max		
residenziale nuovo	1.300,00	1.500,00		

Fonte: F.I.M.A.A.

Considerata la buona collocazione dei lotti di terreno ho ritenuto opportuno assumere quale valore unitario di mercato degli immobili ad ultimazione avvenuta il valore medio accertato di 1.400,00 €/mq.

Nella scheda allegata (**Scheda n. 7**) sono riportati i calcoli analitici del processo valutativo.

Anche in questo caso il valore determinato per i quattro lotti, considerando la particolarità della valutazione all'interno di una procedura fallimentare, è stato adeguato con coefficiente riduttivo pari a 0,85.

In conclusione il più probabile valore di mercato dei quattro lotti risulta:

• LOTTO L	€.	100.000,00
• LOTTO N	€.	100.000,00
• LOTTO O	€.	101.000,00
• LOTTO P	€.	<u>101.000,00</u>

**Totale** **€. 402.000,00**

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, resto a disposizione per eventuali aggiornamenti.

Bergamo, 16 febbraio 2017

arch. Filippo Carnevale  




## IMMOBILI IN CORTENUOVA (BG)



## DATI DIMENSIONALI

Superficie fondiaria	mq	265 000,00
Superficie (Slp) prevista dal P.G.T. If = 1mq/mq	mq	265 000,00

## STIMA

Il più probabile valore di mercato del terreno, è stato determinato applicando a ritroso il metodo di trasformazione. Il calcolo è stato sviluppato assumendo quale valore di mercato del compendio industriale, a trasformazione avvenuta, il prodotto tra la superficie realizzabile ed il valore unitario di 630,00 €/mq. Al valore del complesso a trasformazione avvenuta sono stati detratti i costi per la realizzazione delle nuove opere, le spese di urbanizzazione, le spese tecniche e generali, quelle per la commercializzazione degli immobili, gli interessi sul capitale finanziario anticipato e l'utile dell'imprenditore. Sono stati inoltre detratti i costi per l'ultimazione della strada interna e quelli per la demolizione dei fabbricati esistenti. Trattandosi di vendita all'interno di una procedura fallimentare è stato applicato un coefficiente riduttivo pari allo 0,85.

## CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	Slp realizzabile	valore unitario o percentuale	valore finale (€)
valore di mercato delle costruzioni realizzabili	265 000,00 mq	630,00 €/mq	€ 166 950 000,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILIARE A TRASFORMAZIONE AVVENUTA</b>			<b>€ 166 950 000,00</b>

## A DETTRARRE:

## COSTO NUOVE OPERE DA REALIZZARE:

a) Costo nuove costruzioni	265 000,00 mq	388,00 €/mq	-€ 102 820 000,00
b) Oneri concessori	265 000,00 €	8,82 €/mq	-€ 2 337 300,00
c) Spese tecniche e onorari professionali e notarili	102 820 000,00 €	10,00%	-€ 10 282 000,00
d) Spese generali	102 820 000,00 €	5,00%	-€ 5 141 000,00
e) Spese per commercializzazione immobili	102 820 000,00 €	3,00%	-€ 3 084 600,00
f) Interessi sul capitale finanziario (a+b+c+d+e)	123 664 900,00 €	6,00%	-€ 7 419 894,00
g) Utile dell'imprenditore	166 950 000,00 €	15,00%	-€ 25 042 500,00
h) Costi per l'ultimazione della strada interna		a corpo	-€ 400 000,00
i) Costi per demolizione fabbricati esistenti		a corpo	-€ 300 000,00
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>			<b>-€ 156 827 294,00</b>

<b>TOTALE VALORE IMMOBILIARE</b>			<b>€ 10 122 706,00</b>
<b>VALORE IMMOBILIARE in considerazione del coefficiente riduttivo</b>	<b>€ 10 122 706,00</b>	<b>0,85</b>	<b>€ 8 604 300,10</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>			<b>€ 8 600 000,00</b>

7

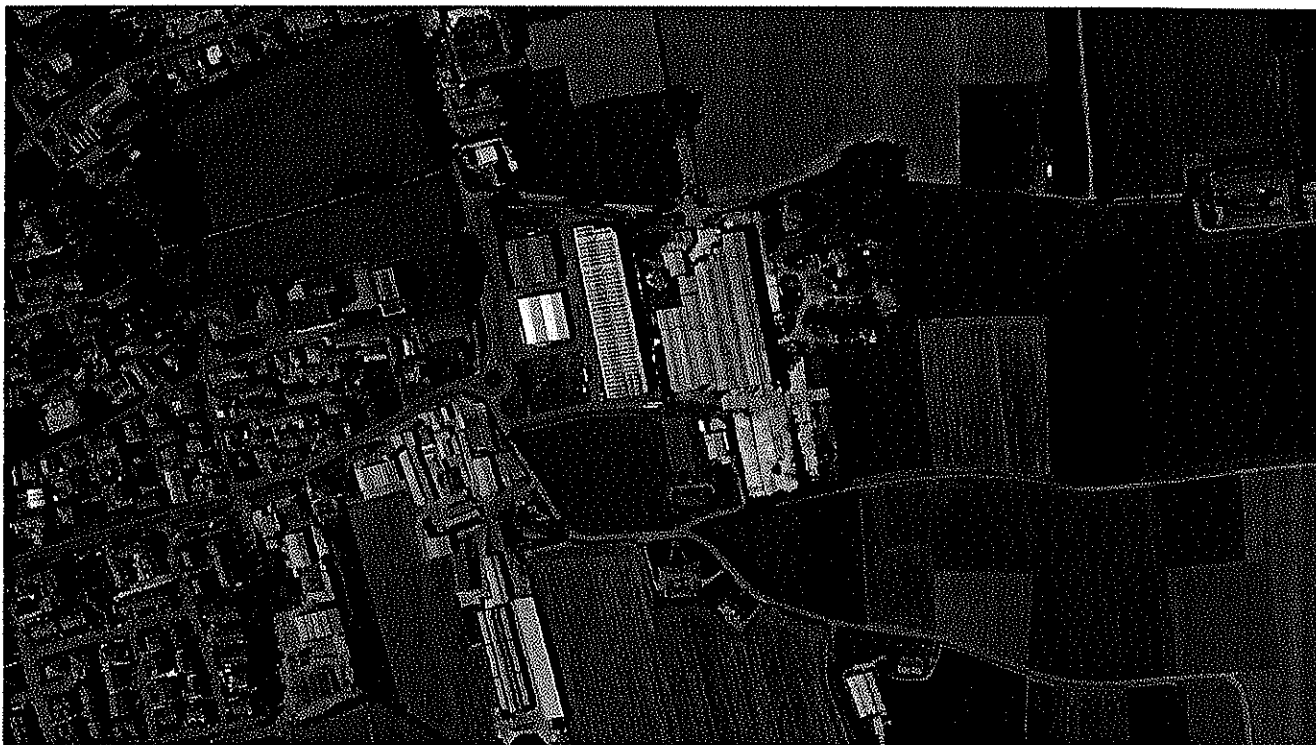


## COMPENDIO INDUSTRIALE IN MARTINENGO (BG) via Cascina Ponticello



	a superficie (mq)	b altezza (m)	c coefficiente ragguaglio superficie	d=a*c superficie commerciale (mq)	e valore unitario di mercato (€/mq)	f=d*e valore dell'immobile (€)
<b>Valutazione capannone:</b>						
<i>Superficie produttiva</i>	11 700,00	4,00	1,00	11 700,00	€ 350,00	€ 4 095 000,00
<i>officina, locali tecnici, magazzino, laboratorio</i>	425,00		0,80	340,00	€ 350,00	€ 119 000,00
<i>uffici</i>	112,00		1,00	112,00	€ 700,00	€ 78 400,00
<i>cabina Enel</i>	16,00		1,00	16,00	€ 200,00	€ 3 200,00
<b>totale</b>						<b>€ 4 295 600,00</b>
<b>TOTALE VALORE IMMOBILIARE</b>						<b>€ 4 295 600,00</b>
<b>VALORE IMMOBILIARE</b> <i>In considerazione del coefficiente riduttivo</i>				<b>€ 4 295 600,00</b>	<b>0,60</b>	<b>€ 2 577 360,00</b>
<b>a detrarre:</b>						
<i>costo per smontaggio impianti e piste</i>						
<i>n.5 operai x 8 ore/giorno x 150 gg x 30,00 €/ora = 6.000 ore x 30,00 €/ora</i>						-€ 180 000,00
<i>costo per smaltimento delle lastre di "Eternit", delle vernici e dei manufatti in calcestruzzo</i>						-€ 384 000,00
<b>VALORE TOTALE</b>						<b>€ 2 013 360,00</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>						<b>€ 2 013 000,00</b>

**CAPANNONE IN MARTINENGO (BG) via Aldo Moro**



	a superficie (mq)	b altezza (m)	c coefficiente ragguaglio superficie	d = a * c superficie commerciale (mq)	e valore unitario di mercato (€/mq)	f = d * e valore dell'immobile (€)
<b>capannone mappale 9084/701</b>						
Superficie produttiva	1 407,00		1,00	1 407,00	€ 485,00	€ 682 395,00
area di pertinenza	1 145,00		0,10	114,50	€ 485,00	€ 55 532,50
<b>VALORE TOTALE</b>						<b>€ 737 927,50</b>
<b>VALORE IMMOBILIARE</b> <i>in considerazione del coefficiente riduttivo</i>			<b>€ 737 927,50</b>		<b>0,75</b>	<b>€ 553 445,63</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>						<b>€ 553 000,00</b>
<b>capannone mappale 9084/702</b>						
Superficie produttiva	593,00		1,00	593,00	€ 350,00	€ 207 550,00
area di pertinenza	500,00		0,10	50,00	€ 350,00	€ 17 500,00
<b>VALORE TOTALE</b>						<b>€ 225 050,00</b>
<b>VALORE IMMOBILIARE</b> <i>in considerazione del coefficiente riduttivo</i>			<b>€ 225 050,00</b>		<b>0,75</b>	<b>€ 168 787,50</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>						<b>€ 169 000,00</b>

## TERRENI IN MARTINENGO (BG)



MAPPALI 8423/32, 8423/33 e 9085

## DATI DIMENSIONALI

	superficie	
superficie catastale	mq	3 785,00
Slp realizzabile	mq	7 887,74

## STIMA

Considerato che il terreno è oggetto di un Piano Attuativo già approvato e convenzionato con il Comune di Martinengo la stima è stata effettuata moltiplicando la superficie catastale per un valore unitario di mercato pari a 80,00 €/mq. che tiene già conto della specificità della valutazione.

## CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE:

	Superficie	valore unitario di mercato	valore di mercato
Superficie catastale:	3 785,00 mq	80,00 €/mq	€ 302 800,00

## VALORE TOTALE AREA EDIFICABILE + AREA AGRICOLA

€ 302 800,00

## ARROTONDAMENTO

€ 303 000,00

## TERRENI IN MARTINENGO (BG)



MAPPALI 5192 e 5949

## DATI DIMENSIONALI

	superficie	
superficie catastale area edificabile	mq	18 000
superficie catastale area agricola	mq	2 090
Slp realizzabile	mq	9 000

## STIMA

Il più probabile valore di mercato della superficie edificabile, è stato determinato applicando a ritroso il metodo di trasformazione. Il calcolo è stato sviluppato assumendo quale valore di mercato degli immobili a trasformazione avvenuta, il prodotto tra la superficie realizzabile ed il valore unitario di mercato delle nuove costruzioni a destinazione produttiva pari a 600,00 €/mq. Al valore di mercato a trasformazione avvenuta sono stati detratti i costi per la realizzazione delle nuove opere, gli oneri concessori, le spese tecniche, gli interessi sul capitale finanziario anticipato e l'utile dell'imprenditore. A tale valore è stato sommato il valore dell'area agricola valutata a 20,00 €/mq. Trattandosi di vendita all'interno di una procedura fallimentare ed in considerazione delle disposizioni per la riduzione del consumo di suolo disposte con la Legge Regionale n. 31/2014, il valore ottenuto è stato ridotto utilizzando un coefficiente pari a 0,85.

## CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE:

VALORE DI MERCATO DELLE NUOVE OPERE REALIZZABILI:	Slp realizzabile	valore unitario di mercato	valore di mercato della superficie realizzabile
Superficie edificabile	9 000,00 mq	600,00 €/mq	€ 5 400 000,00
<b>VALORE IMMOBILIARE A TRASFORMAZIONE AVVENUTA</b>			<b>€ 5 400 000,00</b>

A DETRARRE COSTI NUOVE OPERE DA REALIZZARE:		valore unitario o percentuale	valore finale
a) Costo nuove costruzioni	9 000,00 mq	320,00 €/mq	-€ 2 880 000,00
b) Oneri concessori	2 880 000,00 €	3,00%	-€ 86 400,00
c) Spese tecniche e onorari professionali e notarili	2 880 000,00 €	10,00%	-€ 288 000,00
d) Spese generali	2 880 000,00 €	5,00%	-€ 144 000,00
e) Interessi sul capitale finanziario (a+b+c+d)	3 398 400,00 €	5,00%	-€ 169 920,00
f) Utile dell'imprenditore	5 400 000,00 €	15,00%	-€ 810 000,00
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>			<b>-€ 4 378 320,00</b>

<b>VALORE AREA EDIFICABILE</b>	<b>€ 1 021 680,00</b>
--------------------------------	-----------------------

## CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA AGRICOLA:

	Superficie	valore unitario di mercato	valore di mercato
Superficie agricola:	2 090,00 mq	20,00 €/mq	€ 41 800,00

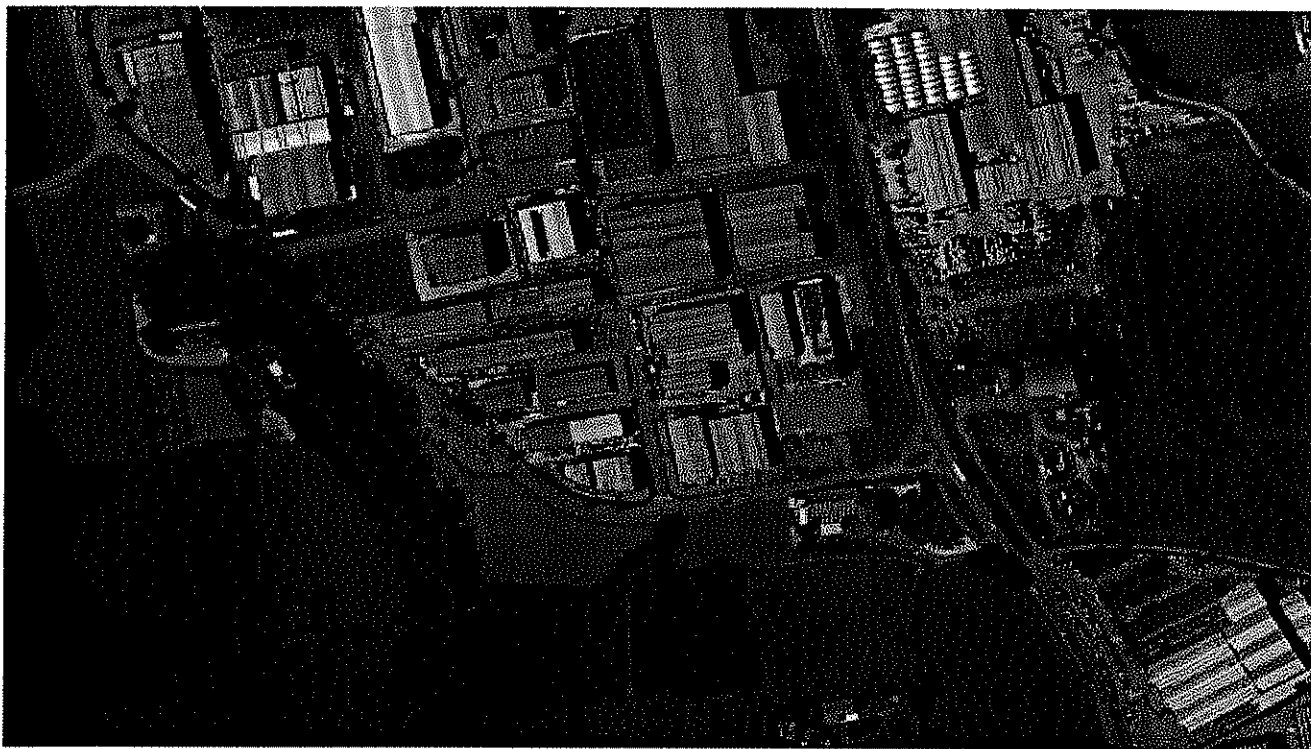
<b>VALORE AREA AGRICOLA</b>	<b>€ 41 800,00</b>
-----------------------------	--------------------

<b>VALORE TOTALE AREA EDIFICABILE + AREA AGRICOLA</b>	<b>€ 1 063 480,00</b>
---	-----------------------

<b>VALORE IMMOBILIARE</b> in considerazione del coefficiente riduttivo	1 063 480,00 €	0,85	€ 903 958,00
---	----------------	------	--------------

<b>ARROTONDAMENTO</b>	<b>€ 904 000,00</b>
-----------------------	---------------------

**LABORATORIO / DEPOSITO IN GHISALBA (BG), via Ciurlina n.59**



	a superficie (mq)	b altezza (m)	c coefficiente ragguaglio superficie	d = a * c superficie commerciale (mq)	e valore unitario di mercato (€/mq)	f = d * e valore dell'immobile (€)
<b>MAPPALE 3206/5</b>						
<b>piano seminterrato</b>						
Deposito / Laboratorio	1 136,00	4,00	1,00	1 136,00	€ 200,00	€ 227 200,00
parte di scivolo coperto	176,00	4,00	0,10	17,60	€ 200,00	€ 3 520,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 230 720,00</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>						<b>€ 231 000,00</b>

P

## IMMOBILI IN BOLGARE (BG)



DATI DIMENSIONALI			
	volume realizzabile		superficie realizzabile (volume realizzabile / 3)
LOTTO L - mappali 6097 e 6116	mc	1 400	mq 467
LOTTO N - mappali 6099 e 6117	mc	1 400	mq 467
LOTTO O - mappale 6010	mc	1 410	mq 470
LOTTO P - mappali 6101 e 6118	mc	1 410	mq 470
<b>TOTALE</b>	<b>mc</b>	<b>5 620</b>	<b>mq 1 874</b>

**STIMA**

Il più probabile valore di mercato del terreno, è stato determinato applicando a ritroso il metodo di trasformazione. Il calcolo è stato sviluppato assumendo quale valore di mercato degli immobili a trasformazione avvenuta, il prodotto tra la superficie residenziale realizzabile ed il valore unitario di mercato delle nuove costruzioni pari a 1.400,00 €/mq. Al valore di mercato a trasformazione avvenuta sono stati detratti i costi per la realizzazione delle nuove opere, gli oneri concessori, le spese tecniche, gli interessi sul capitale finanziario anticipato e l'utile dell'imprenditore. Trattandosi di vendita all'interno di una procedura fallimentare il valore ottenuto è stato moltiplicato per un coefficiente riduttivo pari allo 0,85. Il valore finale è stato ripartito per i diversi lotti in base al volume realizzabile.

**CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE:****VALORE DI MERCATO DELLE NUOVE OPERE REALIZZABILI:**

	Sip realizzabile	valore unitario di mercato	valore di mercato della superficie realizzabile
LOTTO L	467 mq	1 400,00 €/mq	€ 653 800,00
LOTTO N	467 mq	1 400,00 €/mq	€ 653 800,00
LOTTO O	470 mq	1 400,00 €/mq	€ 658 000,00
LOTTO P	470 mq	1 400,00 €/mq	€ 658 000,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILIARE A TRASFORMAZIONE AVVENUTA</b>			<b>€ 2 623 600,00</b>

**A DETRARRE:****COSTO NUOVE OPERE DA REALIZZARE:**

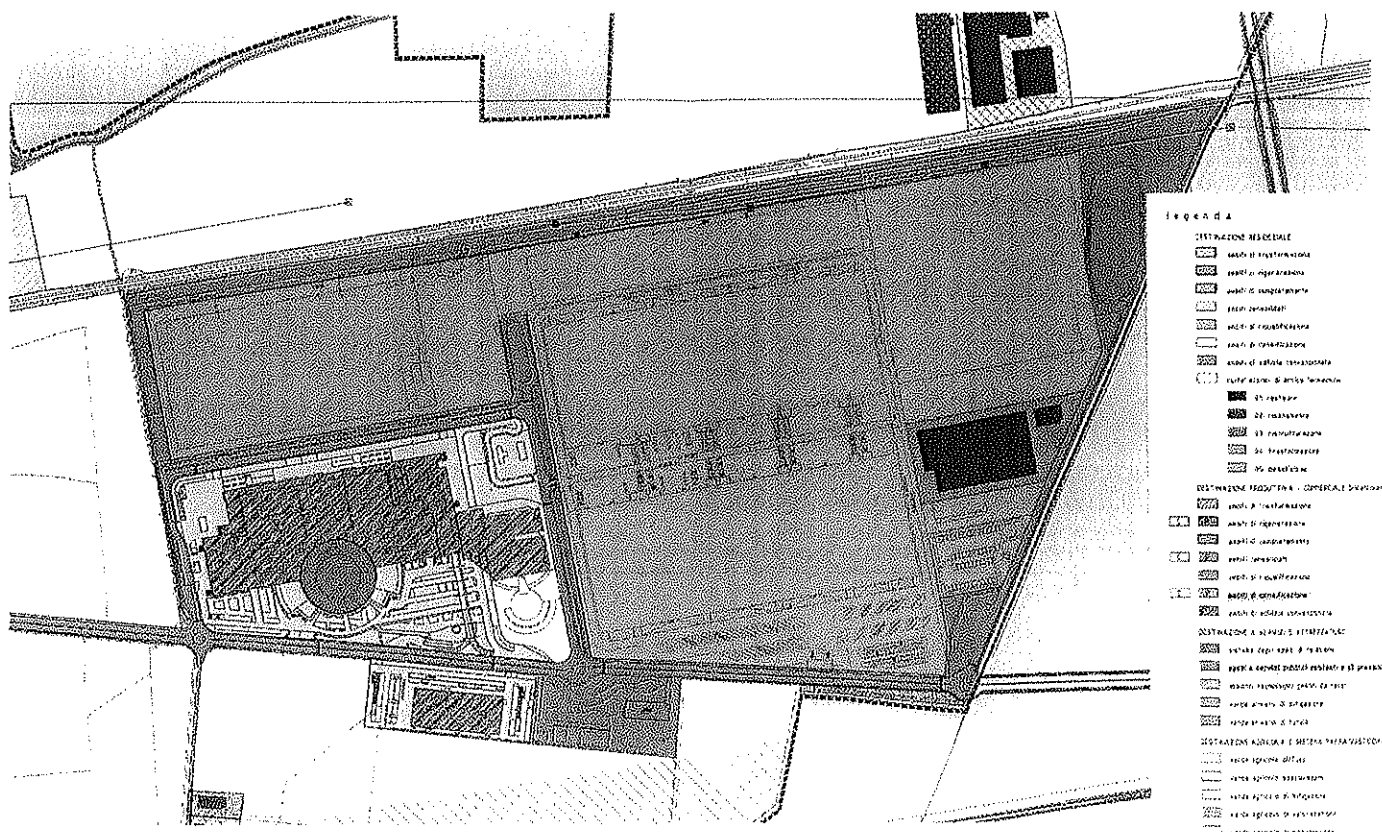
		valore unitario o percentuale	valore finale (€)
a) Costo nuove costruzioni	5 620,00 mc	250,00 €/mc	-€ 1 405 000,00
b) Oneri concessori	1 405 000,00 €	3,00%	-€ 42 150,00
c) Spese tecniche e onorari professionali e notarili	1 405 000,00 €	10,00%	-€ 140 500,00
d) Spese generali	1 405 000,00 €	5,00%	-€ 70 250,00
e) Interessi sul capitale finanziario (a+b+c+d)	1 657 900,00 €	6,00%	-€ 99 474,00
f) Utile dell'imprenditore	2 623 600,00 €	15,00%	-€ 393 540,00
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>			<b>-€ 2 150 914,00</b>

**VALORE IMMOBILIARE COMPLESSIVO DEI LOTTI** € **472 686,00**

<b>VALORE IMMOBILIARE in considerazione del coefficiente riduttivo</b>	<b>€ 472 686,00</b>	<b>0,85</b>	<b>€ 401 783,10</b>
--	---------------------	-------------	---------------------

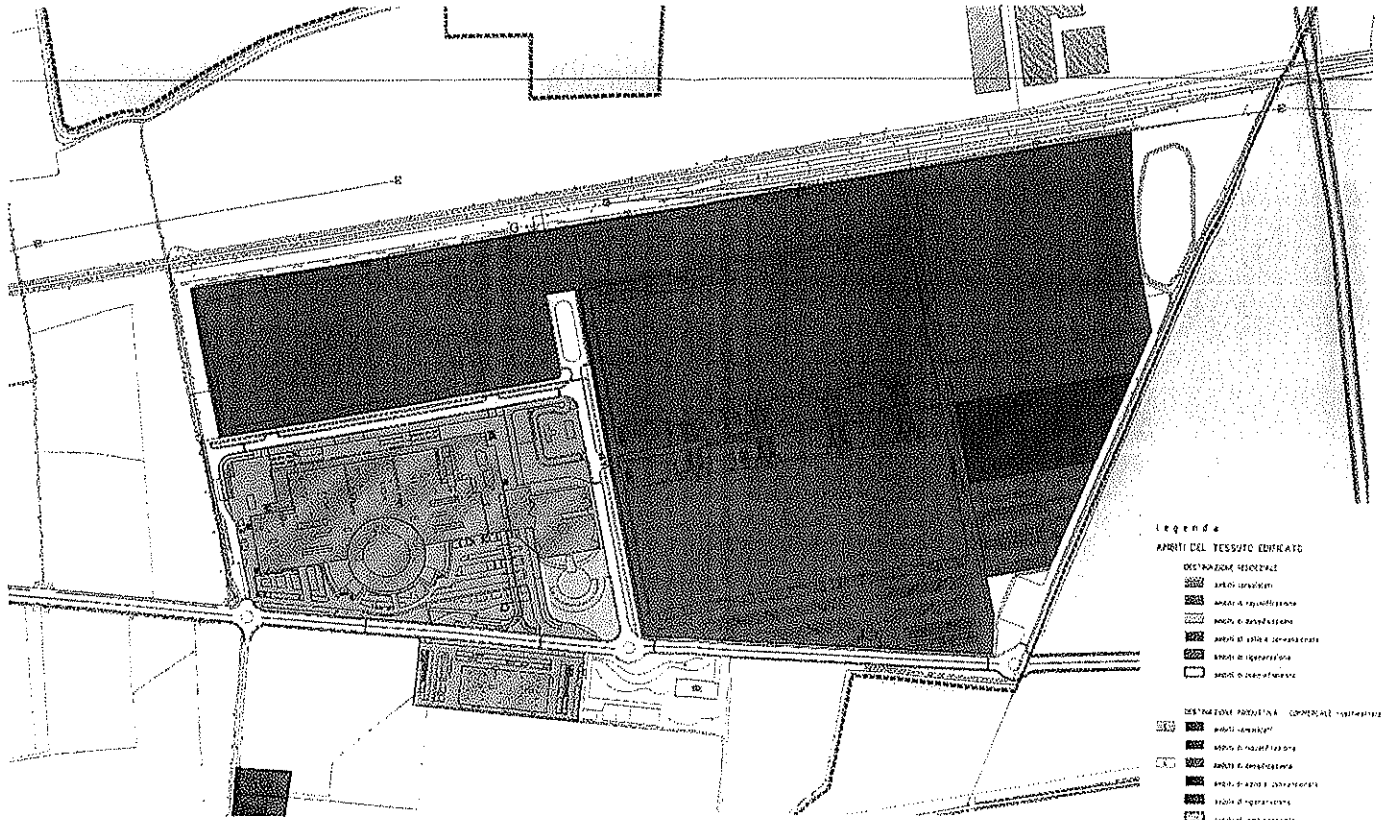
**ARROTONDAMENTO** € **402 000,00**

VALORE DEI SINGOLI LOTTI	
LOTTO L	€ 100 000,00
LOTTO N	€ 100 000,00
LOTTO O	€ 101 000,00
LOTTO P	€ 101 000,00



ESTRAITTO P.G.T. - PIANO DELLE REGOLE

- Legenda**
- DISTRIBUZIONE RESIDUALE**
- [Pattern] locali di sistemazione
  - [Pattern] locali di ripartenza
  - [Pattern] locali di manutenzione
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di circolazione
  - [Pattern] locali di attesa
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
- DISTRIBUZIONE PREGO (PUBBLICITÀ, COMMERCIO, E SERVIZI)**
- [Pattern] locali di sistemazione
  - [Pattern] locali di ripartenza
  - [Pattern] locali di manutenzione
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di circolazione
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
- DISTRIBUZIONE A SERVIZIO DI STRUTTURA**
- [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
- DISTRIBUZIONE AGRICOLA E SISTEMI PERMANENTI DI COLTIVAZIONE**
- [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
  - [Pattern] locali di servizio
- Scale**
- [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
- Scale**
- [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
- Scale**
- [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio
  - [Pattern] scala di servizio



ESTRATTO P.G.T. - TAV. 07a4

P



## capo III \_ sottosistema dei tessuti economici misti

### art. 6.22 - generalità

La destinazione d'uso principale (artigianato e industria) e le complementari sono quelle ai sensi dell'articolo 5.3.3 delle presenti NTA.

Il Piano delle Regole articola il sottosistema secondario dei tessuti economici misti nei seguenti ambiti territoriali:

- ambiti di densificazione;
- ambiti di rigenerazione a superficie definita;

Le attività commerciali insediate od insediabili all'interno del sistema misto/produttivo, sono regolate nel successivo titolo VIII delle presenti norme.

In tutti gli ambiti del sottosistema dei tessuti economici misti non è consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1. quinquies della LR 12/2005 così come meglio indicato nella tav. n° 10 del PdR, fatto salvo quanto previsto dall'art. 6.24 delle presenti NTA (ambiti di rigenerazione).

### art. 6.23 \_ ambiti di densificazione

Riguardano i lotti liberi e/o sottoutilizzati inseriti nel sistema produttivo misto delle aree consolidate che risultano funzionali al completamento del tessuto urbano e del quale ne assumono le caratteristiche tipo-morfologiche.

Le aree di densificazione eventualmente comprese in ambiti attuativi del PRG con convenzioni attive, rispondono ai disposti delle relative convenzioni sino al termine di validità delle stesse. Da tale data l'edificazione dovrà rispondere alle norme di cui al presente articolo.

Le aziende collocate o da collocarsi negli ambiti con tessuti economici misti possono destinare una superficie fino al 30% della SLP totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, direttamente afferenti all'attività produttiva principale, purché inferiore a 300 mq. Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le zone commerciali.

Negli ambiti produttivi sono consentite nuove costruzioni nei lotti liberi e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

Nelle zone miste/produttive di densificazione sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA (ovvero ogni sistema procedurale previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente al momento di presentazione delle istanze), o Permesso di costruire convenzionato in caso di utilizzo dei diritti edificatori acquistati dal registro di cui all'art. 3.6.8 delle presenti NTA.

La possibilità utilizzare gli indici di riferimento è vincolata all'acquisizione dei diritti edificatori inseriti nell'apposito registro.



La quota volumetrica differenziale (tra l'indice base e l'indice massimo) non è soggetta al reperimento della dotazione di aree per servizi in quanto già ottenuti dagli interventi perequativi/compensativi che hanno generato i diritti edificatori.

L'intervento in applicazione degli indici di riferimento è sempre subordinato a permesso di costruire convenzionato. È sempre salva la possibilità di usufruire degli incentivi di cui all'art. 3.3 con incrementi superficiali che si sommano all'indice massimo (senza generare ulteriori valori incrementali), e restanti parametri pari agli indici di riferimento.

#### indici base

IF base	1,00 mq/mq
RC	60 %
SP	15 %
H max (all'estradosso)	20,00 m
Dc, De, Ds	vedi art. 1.4 NTA

#### indici di riferimento

IF massimo	1,20 mq/mq
RC	70 %
SP	15 %
H max (all'estradosso)	20,00 m
Dc, De, Ds	vedi art. 1.4 NTA

E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio del titolare dell'attività e del custode.

In ogni caso, ad ogni residenza, non potrà essere destinata una SLP superiore a mq. 120. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo e contestualmente o successivamente ad esso.

Al fine del calcolo del rapporto di copertura e della SLP disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti), che s'intendono mantenere, sono computati nella verifica dei limiti massimi di edificazione con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.

Nuove destinazioni, rispetto a quanto esistente o ammesso dal PRG, comportano l'obbligo di garantire la dotazione di servizi e di aree a standard per Legge previste, affini alla nuova destinazione con la precisa definizione planivolumetrica degli edifici, all'eventuale suddivisione delle aree in lotti d'intervento e la specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e per il verde pubblico o di uso pubblico e per quanto altro previsto, localizzato o non dal Piano delle Regole.

Tali interventi sono sempre subordinati alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

Ai fini del calcolo per il fabbisogno di parcheggi privati, il volume è calcolato considerando un'altezza netta teorica di interpiano pari a 4,00 metri.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite nel presente articolo quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione (carri ponte), purché il loro impatto sul paesaggio risulti accettabile in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica stabilite del PGT. I suddetti manufatti non potranno ospitare insegne pubblicitarie.

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto del reticolo minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto, la porzione risultante, esterna rimarrà di proprietà privata e dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione secondo l'ente gestore del ramo del reticolo, con manutenzione a carico della proprietà.

Nel caso di zone produttive direttamente adiacenti alla zona rurale o a grandi infrastrutture viabilistiche, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sulla zona rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.

I depositi all'aperto sono ammissibili solamente su aree pavimentate ed impermeabili e non devono costituire causa di inconvenienti igienici e/o di molestia al vicinato, nel caso di contiguità tra le aree adibite a deposito all'aperto e aree a destinazione rurale o lungo la pubblica via, la permanenza di tali depositi è subordinata alla realizzazione di una fascia di salvaguardia ambientale di cui al comma precedente.

Le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo (o dispersi direttamente nel sottosuolo mediante opportune vasche di laminazione o pozzi perdenti) evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal provvedimento edilizio qualora non già presenti.

Le attività produttive devono garantire una dotazione tecnologica e ambientale che riduca al minimo l'impatto sull'ambiente.

In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere:

- sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere di tipo industriale;
- sistemi di smaltimento e depurazione delle acque chiare; riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi;
- barriere verdi antirumore; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico prodotto e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate.

## capo IV \_ sistema del terziario e del commercio

### art. 6.25 \_ generalità

Il Piano delle Regole articola territorialmente il sistema terziario del commercio e dell'intrattenimento in tre specifici ambiti:

- ambiti consolidati;
- ambiti di densificazione;
- ambiti di rigenerazione.

Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'articolo 5.3.4 delle presenti NTA.

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

In tutti gli ambiti del sistema del terziario e del commercio non è consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1.quinques della LR 12/2005 così come meglio indicato nella tav. n° 10 del PdR, fatto salvo quanto previsto dall'art. 6.28 delle presenti NTA (ambiti di rigenerazione).

### art. 6.26 \_ ambiti consolidati

Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo VIII delle presenti norme.

Negli ambiti terziari e commerciali consolidati sono consentiti esclusivamente la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

Nelle zone terziarie e commerciali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA (ovvero ogni sistema procedurale previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente al momento di presentazione delle istanze), o permesso di costruire convenzionato in caso di interventi che contemplino l'utilizzo degli indici di riferimento.

La possibilità utilizzare gli indici di riferimento è vincolata all'acquisizione dei diritti edificatori inseriti nell'apposito registro.

La quota volumetrica differenziale (tra lo stato di fatto e l'indice massimo) non è soggetta al reperimento della dotazione di aree per servizi (ad eccezione della quota per i parcheggi da reperire necessariamente in loco) in quanto già ottenuti dagli interventi perequativi/compensativi che hanno generato i diritti edificatori.

Gli interventi di ampliamento sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla verifica del reperimento delle aree per servizi necessarie, calcolate come da precedente comma, computando separatamente le diverse funzioni insediate e il relativo fabbisogno di servizi. Deve inoltre essere verificato il carico relazionale ai sensi dell'articolo 4.6 delle presenti NTA.

È sempre salva la possibilità di usufruire degli incentivi di cui all'art. 3.3 con incrementi dimensionali che si sommano all'indice massimo e restanti parametri pari agli indici di riferimento.

Nel caso di zone terziario/commerciali consolidate direttamente adiacenti alla zona rurale dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche, di finitura e di sistemazione degli spazi esterni, unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sulla zona rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.

Le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo (o dispersi direttamente nel sottosuolo mediante opportune vasche di laminazione o pozzi perdenti) evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal provvedimento edilizio.

### art. 6.27 \_ ambiti di densificazione

Riguardano i lotti liberi e/o sottoutilizzati inseriti nel sistema terziario/commerciale delle aree consolidate che risultano funzionali al completamento del tessuto urbano attiguo e del quale ne assumono le caratteristiche tipo-morfologiche.

Le aree di densificazione eventualmente comprese in ambiti attuativi del PRG con convenzioni attive, rispondono ai disposti delle relative convenzioni sino al termine di validità delle stesse. Da tale data l'edificazione dovrà rispondere alle norme di cui al presente articolo.

In tali ambiti sono consentite nuove costruzioni nei lotti liberi e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

Agli ambiti di densificazione si applicano i disposti normativi di cui al precedente art. 6.26 (ambiti consolidati) ad eccezione dei seguenti parametri insediativi:

#### indici base

IF base	1,00 mc/mq
RC	60 %
SP	15 %
H max (all'estradosso)	20,00 m
Dc, De, Ds	vedi art. 1.4 NTA

#### indici di riferimento

IF massimo	1,20 mc/mq
RC	70 %
SP	15 %
H max (all'estradosso)	20,00 m
Dc, De, Ds	vedi art. 1.4 NTA