



COMUNE DI GRASSOBBIO

PROVINCIA DI BERGAMO

via Vespucci n. 6 - C.A.P. 24050 C.F. 80027490160 Partita IVA 00722500162
P.E.C.: comune.grassobbio@pec.regione.lombardia.it - suap.grassobbio@pec.regione.lombardia.it
e-mail: edilizia.urbanistica@grassobbio.eu - ambiente.ecologia@grassobbio.eu
sito internet: www.grassobbio.eu

AREA URBANISTICA ECOLOGIA
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Allegato 1

Orario di ricevimento:
Lunedì 16.00 - 17.30
Martedì 10.00 - 13.00
Giovedì 10.00 - 13.00

Urbanistica 035.38.43.431
Ecologia 035.38.43.451
Telefax: 035.38.43.444

prot. n. 10129
del 13/07/2017
allegati n. 1

Ordinanza n. 31
del Registro Ordinanze

e.p.c.

Spett.le

[Redacted]

Spett.le

[Redacted]

Spett.le

[Redacted]

Spett.le

Agenzia di Tutela della Salute di Bergamo
protocollo@pec.ats-bg.it

Spett.le

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco
com.bergamo@cert.vigilfuoco.it

Spett.le

Comando - Stazione Carabinieri di Zanica
stbg128180@carabinieri.it

Spett.le

Prefettura di Bergamo
protocollo.prefbg@pec.interno.it

Al Sindaco

Al Vice Sindaco/Assessore all'Ambiente e Viabilità

All'Assessore all'Edilizia/Urbanistica

Al Responsabile dell'Arca Polizia Locale e Commercio

Spett.le

VULCANICA s.r.l. (in liquidazione volontaria concordato preventivo)

vulcanicavibro@legalmail.it

monica.cuter@odcecbergamo.legalmail.it

stefano.grossi595@pec.commercialisti.it

cpl27.2014bergamo@pecfallimenti.it

Spett.le

[Redacted]

Spett.le

[Redacted]

Spett.le

[Redacted]

Spett.le

[Redacted]

Oggetto: Ordine di rimozione immediata delle autovetture all'interno unità immobiliare di via Orio al Serio n. 1, identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 1 mappale n. 5344 sub. 707.

Divieto di utilizzo e inagibilità dell'unità immobiliare identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 1 mappale n. 5344 sub. 707.

Ordine di esecuzione degli interventi, sulle parti comuni dell'edificio identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio n. 1 mappale n. 5344.

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA ED ECOLOGIA

Vista la comunicazione del Funzionario in servizio di soccorso del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo datata 16.06.2017 reg. ufficiale. n. U.0013127 (ns. prot. 0008654 del 16.06.2017), riguardante l'incendio dell'immobile di via Orio al Serio n. 1;

Preso atto:

- di quanto indicato nel verbale di sopralluogo redatto dai funzionari comunali, prot. com.le n. 0008699 del 16.06.2017;
- che in data 16.06.2017 prot. com.le n. 0008702 reg. ord. n. 22, è stata emessa un'Ordinanza contingibile ed urgente per "l'inagibilità parziale e il divieto di utilizzo della porzione di edificio, identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio 1 mappale n. 5344 sub 707, sito in via Orio al Serio n. 1. Effettuazione delle indagini tecniche per la sicurezza e l'agibilità della porzione di fabbricato, interessato dall'incendio del 16.06.2017";
- che in data 20.06.2017, con comunicazione pervenuta al prot. com.le n. 0008858, il titolare dell'impresa individuale [redacted] ha comunicato che "si è proceduto al transennamento della zona inagibile";
- che in data 21.06.2017 prot. com.le n. 0008909 è stata presentata una relazione tecnica da parte del dott. ing. Giorgio Alberto Casilli, in qualità di consulente tecnico incaricato, successivamente integrata dallo stesso in data 26.06.2017 prot. com.le n. 0009056;
- che in data 03.07.2017, con documentazione pervenuta in data 12.07.2017 prot. com.le n. 0010021 (qui allegata), lo stesso dott. ing. Giorgio Alberto Casilli, in qualità di consulente tecnico incaricato, ha provveduto a depositare una relazione tecnica sulle condizioni statiche delle strutture del capannone, con la descrizione degli interventi previsionali da eseguire e dei lavori di ripristino e/o sostituzione da attuare;
- che in data 13/07/2017, con Ordinanza Sindacale n. 30 prot. 10128, è stata revocata l'Ordinanza contingibile ed urgente n. 22 prot. com.le n. 0008702 del 16.06.2017, relativa alla porzione di edificio sito in via Orio al Serio n. 1, confermando il provvedimento di inagibilità dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. foglio 1 mappale 5344, sub. 707;

Visto il Verbale di sequestro redatto dall'Ufficiale ed Agenti di Polizia Giudiziaria della Stazione Carabinieri di Zanica datato 16.06.2017 (convalidato dal Pubblico Ministero in data 17.06.2017 n. 4175/2017 R.G.N.R.), pervenuto in data 28.06.2017 prot. com.le n. 0009255;

Preso atto che gli interventi strutturali da eseguire, descritti nella relazione tecnica redatta dal dott. ing. Giorgio Alberto Casilli, interesseranno anche le parti comuni dell'edificio in questione;

Considerato che l'insediamento dell'attività terziaria di autoparcheggio, nell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al foglio 1 mappale 5344 sub. 707, è stata effettuata:

- Senza il Certificato di Prevenzione Incendi ai sensi del D.M. 01.08.2011, n. 151;
- Senza la preventiva presentazione della comunicazione di cambio d'uso (da produttivo a terziario - attività di autoparcheggio privato a pagamento) secondo quanto previsto dall'art. 52 comma 2 della L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i.;
- Senza il preventivo parere favorevole del collegio di esperti per la valutazione della compatibilità insediativa (art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.);
- Senza la preventiva presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (ai sensi Legge n. 241/90 s.m.i. e D.P.R. n. 480/2001);
- Senza la preventiva acquisizione del certificato/dichiarazione/segnalazione di agibilità, ai sensi dell'art. 24 comma 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;

Considerato che:

- l'attività di autoparcheggio privato a pagamento, svolta presso l'unità immobiliare identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 1 mappale n. 5344 sub. 707, risulta essere abusiva ad ogni effetto;
- sono state violate le normative antincendio di cui al D.M. 01.08.2011, n. 151;

Richiamato quanto disposto dall'art. 21-octies della Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;

ORDINA

alle Società:

VULCANICA s.r.l. (in liquidazione volontaria concordato preventivo), C.F. 02890940162, con sede legale a Grassobbio (Bg) in via Azzano n. 65, rappresentata dal liquidatore: Plazzoli Elena dal Commissario Giudiziale: Cuter Monica e dal Liquidatore Giudiziario: Grossi Stefano, in qualità di proprietaria dell'unità immobiliare identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 1 mappale n. 5344 sub. 707.

[redacted]

- La rimozione immediata delle autovetture poste all'interno dell'unità immobiliare sita in via Orio al Serio n. 1, identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 1 mappale n. 5344 sub. 707.
- Lo smaltimento delle vetture incendiate fuori uso, poste all'interno della suddetta unità immobiliare, secondo le procedure di cui al D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 e s.m.i. e normativa correlata vigente;
- L'immediata esecuzione delle opere provvisorie prescritte nella relazione statica, redatta dall'ing. Casilli, pervenuta in data 12.07.2017 prot. com.le n. 0010021 (qui allegata), previo conferimento di incarico a professionista abilitato per la direzione lavori ed ad un'impresa specializzata per l'esecuzione delle opere. L'intervento dovrà essere eseguito nel rispetto delle normative vigenti, sotto la vigilanza di un tecnico abilitato, con particolare riguardo a quanto previsto dal D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 e s.m.i., "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";
- Cessazione dell'utilizzo, dell'unità immobiliare identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 1 mappale n. 5344 sub. 707, per attività di rimessaggio veicoli; in quanto carente dei requisiti previsti dalle normative vigenti richiamate in premessa.

DICHARA

P'inagibilità dell'unità immobiliare identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 1 mappale n. 5344 sub. 707. Secondo quanto indicato dall'ing. Casilli dovrà essere mantenuto il transennamento di inibizione all'accesso da parte dei non addetti ai lavori della suddetta unità immobiliare, fino alla presentazione della Segnalazione certificata di agibilità (ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.) che rimane condizionata all'avvenuta ottemperanza di quanto prescritto nel presente provvedimento, nonché:

- all'ottenimento di idoneo titolo edilizio abilitativo (Comunicazione di inizio lavori asseverata/Segnalazione certificata di inizio attività attraverso il portale www.impresainungiorno.gov.it), per il ripristino delle condizioni previste dall'art. 24 comma 1 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;
- all'avvenuta esecuzione delle opere di riparazione, a seguito dell'incendio, nonché all'esecuzione degli interventi necessari ai fini dell'agibilità dell'unità immobiliare;
- all'avvenuta sussistenza delle condizioni previste dalla normativa vigente e all'avvenuta presentazione, attraverso il portale www.impresainungiorno.gov.it, della Segnalazione certificata di agibilità (ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.);

inoltre,

ORDINA

Ai proprietari delle parti comuni dell'immobile, identificato catastalmente al N.C.E.U. foglio 1 mappale n. 5344, sito in via Orio al Serio n. 1:

[REDAZIONE]

VULCANICA s.r.l. (in liquidazione volontaria concordato preventivo), C.F. 02890940162, con sede legale a Grassobbio (Bg) in via Azzano n. 65, rappresentata dal liquidatore: Plazzoli Elena dal Commissario Giudiziale: Cuter Monica e dal Liquidatore Giudiziario: Grossi Stefano, in qualità di proprietaria dell'unità immobiliare identificata catastalmente al N.C.E.U. al foglio 1 mappale n. 5344 sub. 707.

L'esecuzione dell'intervento strutturale descritto nella relazione statica redatta dal dott. ing. Giorgio Alberto Casilli, pervenuta in data 12.07.2017 prot. com.le n. 0010021 (qui allegata), nonché dei lavori di riparazione dei manufatti danneggiati a seguito dell'incendio, secondo le seguenti modalità:

- Entro trenta giorni dal ricevimento del presente atto:
 1. La presentazione di una Segnalazione di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i., art. 19 della Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i., artt. 5 e 7, D.P.R. 07.09.2010, n. 160), per l'esecuzione dell'intervento.
La pratica edilizia dovrà essere presentata attraverso il portale www.impresainungiorno.gov.it, comprensiva della documentazione prevista dalla normativa vigente, con particolare riguardo alla comunicazione di deposito sismico (ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i. e della L.R. 12.10.15, n. 33).
 2. L'avvio dei lavori strutturali relativi al suddetto titolo edilizio, tramite incarico ad un'impresa specializzata, nel rispetto delle normative vigenti con particolare riguardo a quanto previsto dal D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 e s.m.i., "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro";
- Entro 60 giorni, dalla presentazione della suddetta S.C.I.A., il completamento dell'intervento, il successivo collaudo statico nei termini di Legge, nonché le dichiarazioni tecniche di corretta esecuzione relative al suddetto procedimento;

In difetto si procederà all'applicazione di quanto disposto dalla normativa vigente.

L'ufficio di polizia locale, l'ufficio tecnico comunale e gli agenti della forza pubblica sono incaricati della vigilanza per l'esatta osservanza della presente ordinanza;

Contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso:

- nei termini e nei modi previsti dall'art. 2 e seguenti della Legge 6.12.1971, n. 1034, avanti il Tribunale Amministrativo Regionale, entro sessanta giorni dalla data di notificazione del provvedimento stesso; .
- nei termini e nei modi previsti dall'art. 8 e seguenti della Legge 24.11.1971, n. 1199, avanti al Presidente della Repubblica, entro centoventi giorni dalla data di notificazione del provvedimento stesso.

IL RESPONSABILE DELL'AREA
dott. arch. Francesca Serra

Visto di conformità
giuridico-amministrativa
dott. Adriano Culasso

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. MARIA GRAZIA BERGAMINI – Dott. Ing. ENRICO VILLA - Dott. Ing. GIORGIO CASILLI

- Progettazione strutturale
- Progettazione consolidamento edifici
- Direzione e assistenza lavori
- Prefabbricazione (progetto e calcolo)

- Collaudi
- Calcolo e certificazione resistenza al fuoco
- Certificazione energetica degli edifici – CENED
- Pratiche edilizie e catastali



Via Mazzini, 1/a - 24128 Bergamo - Tel. 035215072 - Fax 035247216 - Cod. Fisc. e P. IVA : 01388930164 - e-mail : RCKSTRUTTURE@TISCALI.IT

Bergamo, 3 luglio 2017

Egr. Geom. [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: Relazione tecnica sulle condizioni statiche delle strutture del capannone prefabbricato adibito ad autoparcheggio denominato [REDACTED] in via Orio al Serio n.1 nel Comune di Grassobbio (BG), interessato dall'incendio del 16/06/2017.

La presente relazione è relativa alla prosecuzione delle indagini e delle analisi degli elementi strutturali danneggiati di copertura dell'autoparcheggio in oggetto colpito da incendio. Il giorno 24/06/2017 ho effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grassobbio per visionare ed estrarre copie dei documenti costituenti la Denuncia dei Cementi Armati del capannone analizzato. Nella fattispecie ho reperito sia i disegni esecutivi degli elementi strutturali prefabbricati principali dell'edificio sia le relative relazioni di calcolo e verifica, recanti i carichi di progetto, le caratteristiche dei materiali da costruzione e le ipotesi utilizzate. In data 30/06/2017 ho svolto poi un ulteriore sopralluogo presso l'autoparcheggio per meglio identificare gli elementi danneggiati e le relative marche presenti nella tavola di copertura esecutiva del capannone prefabbricato.

Con gli elaborati, le relazioni di calcolo ed il verbale d'intervento dei VVF ho eseguito delle verifiche analitiche specifiche, analizzando gli elementi strutturali di copertura secondo le condizioni d'incendio per accertare la resistenza residua dei materiali costituenti le strutture.

▪ PILASTRI

I pilastri "15-16-17" sono stati investiti direttamente dalle fiamme e si notano dei piccoli distacchi nel copriferro superficiale e delle cavillature di varie dimensioni. Da un calcolo analitico di resistenza al fuoco sono state rilevate le temperature raggiunte dalle armature longitudinali dei pilastri e le corrispondenti riduzioni di resistenza. In seguito, con un calcolo a presso-flessione allo Stato Limite Ultimo, utilizzando le resistenze ridotte dei materiali, sia per l'acciaio che per il calcestruzzo, si è determinato il Momento Resistente che risulta di 70,48 kNm, maggiore comunque del Momento Sollecitante di 66,95 kNm, rilevato nella relazione di calcolo (asta 5 - nodo 7) del progettista strutturale del prefabbricato Dott. Ing. Giovanni Ferrarese. Si ritiene pertanto che i pilastri abbiano ancora resistenza sufficiente per le Sollecitazioni a Flessione. Diverso il discorso per la Sollecitazione a Taglio dei pilastri che, essendo armati con staffe $\varnothing 6$ passo 20cm, in posizione più superficiale rispetto alle barre longitudinali, non presentano resistenze residue. I pilastri necessiteranno quindi di un rinforzo

a Taglio con cerchiature in fibre di carbonio, previa pulizia e ripristino delle porzioni superficiali di calcestruzzo ammalo rate con malte specifiche.

- CONVERSE

Le travi conversa "R-S-T" presentano distacchi evidenti nel copriferro e diffusi segni di surriscaldamento. Esse sono costituite da una sezione ad U di spessore ridotto, di 8 cm, e risultano armate con trefoli di precompressione di sezione 3/8". I trefoli, non avendo un adeguato ricoprimento di calcestruzzo, trovandosi a 3,5 cm dal bordo inferiore, hanno raggiunto temperature molto elevate durante l'incendio per cui, dal punto di vista della Normativa Vigente, non è possibile considerare alcuna resistenza residua degli stessi in quanto il coefficiente di degrado della resistenza di tali armature è pari quasi all'unità. Le travi conversa dovranno essere sostituite con nuovi elementi.

- TEGOLI

I Tegoli TT di copertura "A-A1-B-B1-C-C1" sono elementi snelli con sagome e nervature in calcestruzzo sottili, con copriferri ridotti a protezione delle armature principali. Infatti le gambe dei tegoli presentano uno spessore di soli 7 cm, con due trefoli di precompressione di sezione 1/2" posti lungo il loro asse, e la mancanza di armatura lenta. Come visionato vi sono alcuni distacchi del copriferro ed ampi segni di surriscaldamento nelle nervature inferiori degli elementi. Anche in questo caso l'acciaio armonico ha raggiunto temperature molto elevate per cui, dal punto di vista delle verifiche sia a caldo che a freddo, non è possibile considerare una resistenza residua degli elementi. Sarà necessario pertanto la sostituzione dei tegoli TT maggiormente colpiti dall'incendio ed indicati in rosso sulla tavola di riferimento allegata. Per quanto riguarda gli altri elementi di copertura, investiti in maniera minore dal fuoco, sarà utile valutare la convenienza economica della loro sostituzione in toto oppure del rinforzo delle gambe dei tegoli con lamine in fibre di carbonio.

- CAPRIATE

Le capriate ad altezza variabile "C3", come altri elementi della copertura appena descritti, hanno subito un forte surriscaldamento durante l'incendio, con distacchi diffusi e cavillature nel copriferro di calcestruzzo superficiale. Le capriate presentano un nucleo di sezione 22x15 cm nel quale sono inseriti la maggior parte dei trefoli di precompressione che, da un calcolo analitico di resistenza al fuoco, hanno raggiunto temperature che variano da 850°C per i trefoli più esterni fino a 400°C per quelli più interni e di conseguenza più protetti. Con un calcolo a flessione allo Stato Limite Ultimo, considerando la resistenza residua delle armature in acciaio armonico, si ottiene un Momento Resistente parecchio inferiore rispetto al Momento Sollecitante di progetto. In maniera analoga avviene anche per la verifica per le Sollecitazioni a Taglio. Si ritiene pertanto più conveniente la sostituzione di queste capriate piuttosto che il loro rinforzo, sia a Momento Flettente che a Taglio, che sarebbe particolarmente gravoso ed impegnativo economicamente e verosimilmente non praticabile.

Le capriate ad altezza variabile "C2", di medesima geometria delle "C3", sono state colpite dall'incendio solo nella porzione terminale in appoggio sui pilastri, mentre la restante parte è

stata protetta dalle murature in blocchi a confine dell'autoparcheggio. Queste capriate potranno essere quindi recuperate con la medesima procedura per i pilastri e la fasciatura in fibre di carbonio dovrà essere dimensionata per le Sollecitazioni a Taglio e verificata a Momento Flettente nella parte iniziale.

In attesa dei lavori di ripristino e/o sostituzione degli elementi prefabbricati del capannone in oggetto, come già espresso nella mia precedente relazione, è possibile eseguire lo spostamento degli automezzi coinvolti nell'incendio da parte di una ditta specializzata e successivamente sarà opportuno mettere in opera una serie di puntelli provvisori per tutti quegli elementi danneggiati sopra elencati. Da ultimo ritengo che la zona da interdire l'accesso ai non addetti ai lavori sia solamente quella dell'autoparcheggio al piano primo, ove sono presenti gli automezzi bruciati, ad esclusione del corsello.

Dott. Ing. Giorgio Alberto Casilli



Allegato: Estratto planimetria copertura capannone

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. MARIA GRAZIA BERGAMINI – Dott. Ing. ENRICO VILLA - Dott. Ing. GIORGIO CASILLI

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Progettazione strutturale | <input type="checkbox"/> Collaudi |
| <input type="checkbox"/> Progettazione consolidamento edifici | <input type="checkbox"/> Calcolo e certificazione resistenza al fuoco |
| <input type="checkbox"/> Direzione e assistenza lavori | <input type="checkbox"/> Certificazione energetica degli edifici – CENED |
| <input type="checkbox"/> Prefabbricazione (progetto e calcolo) | <input type="checkbox"/> Pratiche edilizie e catastali |



Via Mazzini, 1/a - 24128 Bergamo - Tel. 035215072 - Fax 035247216 - Cod. Fisc. e P. IVA : 01388930164 - e-mail : RCKSTRUTTURE@TISCALI.IT

Bergamo, 3 luglio 2017

Egr. Geom. Magni
Via Masone, 11
24121 BERGAMO

Oggetto: Relazione tecnica sulle condizioni statiche delle strutture del capannone prefabbricato adibito ad autoparcheggio denominato [REDACTED] sito in via Orio al Serio n.1 nel Comune di Grassobbio (BG), interessato dall'incendio del 16/06/2017.

La presente relazione è relativa alla prosecuzione delle indagini e delle analisi degli elementi strutturali danneggiati di copertura dell'autoparcheggio in oggetto colpito da incendio. Il giorno 24/06/2017 ho effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grassobbio per visionare ed estrarre copie dei documenti costituenti la Denuncia dei Cementi Armati del capannone analizzato. Nella fattispecie ho reperito sia i disegni esecutivi degli elementi strutturali prefabbricati principali dell'edificio sia le relative relazioni di calcolo e verifica, recanti i carichi di progetto, le caratteristiche dei materiali da costruzione e le ipotesi utilizzate. In data 30/06/2017 ho svolto poi un ulteriore sopralluogo presso l'autoparcheggio per meglio identificare gli elementi danneggiati e le relative marche presenti nella tavola di copertura esecutiva del capannone prefabbricato.

Con gli elaborati, le relazioni di calcolo ed il verbale d'intervento dei VVF ho eseguito delle verifiche analitiche specifiche, analizzando gli elementi strutturali di copertura secondo le condizioni d'incendio per accertare la resistenza residua dei materiali costituenti le strutture.

▪ **PILASTRI**

I pilastri "15-16-17" sono stati investiti direttamente dalle fiamme e si notano dei piccoli distacchi nel copriferro superficiale e delle cavillature di varie dimensioni. Da un calcolo analitico di resistenza al fuoco sono state rilevate le temperature raggiunte dalle armature longitudinali dei pilastri e le corrispondenti riduzioni di resistenza. In seguito, con un calcolo a presso-flessione allo Stato Limite Ultimo, utilizzando le resistenze ridotte dei materiali, sia per l'acciaio che per il calcestruzzo, si è determinato il Momento Resistente che risulta di 70,48 kNm, maggiore comunque del Momento Sollecitante di 66,95 kNm, rilevato nella relazione di calcolo (asta 5 - nodo 7) del progettista strutturale del prefabbricato Dott. Ing. Giovanni Ferrarese. Si ritiene pertanto che i pilastri abbiano ancora resistenza sufficiente per le Sollecitazioni a Flessione. Diverso il discorso per la Sollecitazione a Taglio dei pilastri che, essendo armati con staffe Ø6 passo 20cm, in posizione più superficiale rispetto alle barre longitudinali, non presentano resistenze residue. I pilastri necessiteranno quindi di un rinforzo

a Taglio con cerchiature in fibre di carbonio, previa pulizia e ripristino delle porzioni superficiali di calcestruzzo ammalo rate con malte specifiche.

- CONVERSE

Le travi conversa "R-S-T" presentano distacchi evidenti nel copriferro e diffusi segni di surriscaldamento. Esse sono costituite da una sezione ad U di spessore ridotto, di 8 cm, e risultano armate con trefoli di precompressione di sezione 3/8". I trefoli, non avendo un adeguato ricoprimento di calcestruzzo, trovandosi a 3,5 cm dal bordo inferiore, hanno raggiunto temperature molto elevate durante l'incendio per cui, dal punto di vista della Normativa Vigente, non è possibile considerare alcuna resistenza residua degli stessi in quanto il coefficiente di degrado della resistenza di tali armature è pari quasi all'unità. Le travi conversa dovranno essere sostituite con nuovi elementi.

- TEGOLI

I Tegoli TT di copertura "A-A1-B-B1-C-C1" sono elementi snelli con sagome e nervature in calcestruzzo sottili, con copriferri ridotti a protezione delle armature principali. Infatti le gambe dei tegoli presentano uno spessore di soli 7 cm, con due trefoli di precompressione di sezione 1/2" posti lungo il loro asse, e la mancanza di armatura lenta. Come visionato vi sono alcuni distacchi del copriferro ed ampi segni di surriscaldamento nelle nervature inferiori degli elementi. Anche in questo caso l'acciaio armonico ha raggiunto temperature molto elevate per cui, dal punto di vista delle verifiche sia a caldo che a freddo, non è possibile considerare una resistenza residua degli elementi. Sarà necessario pertanto la sostituzione dei tegoli TT maggiormente colpiti dall'incendio ed indicati in rosso sulla tavola di riferimento allegata. Per quanto riguarda gli altri elementi di copertura, investiti in maniera minore dal fuoco, sarà utile valutare la convenienza economica della loro sostituzione in toto oppure del rinforzo delle gambe dei tegoli con lamine in fibre di carbonio.

- CAPRIATE

Le capriate ad altezza variabile "C3", come altri elementi della copertura appena descritti, hanno subito un forte surriscaldamento durante l'incendio, con distacchi diffusi e cavillature nel copriferro di calcestruzzo superficiale. Le capriate presentano un nucleo di sezione 22x15 cm nel quale sono inseriti la maggior parte dei trefoli di precompressione che, da un calcolo analitico di resistenza al fuoco, hanno raggiunto temperature che variano da 850°C per i trefoli più esterni fino a 400°C per quelli più interni e di conseguenza più protetti. Con un calcolo a flessione allo Stato Limite Ultimo, considerando la resistenza residua delle armature in acciaio armonico, si ottiene un Momento Resistente parecchio inferiore rispetto al Momento Sollecitante di progetto. In maniera analoga avviene anche per la verifica per le Sollecitazioni a Taglio. Si ritiene pertanto più conveniente la sostituzione di queste capriate piuttosto che il loro rinforzo, sia a Momento Flettente che a Taglio, che sarebbe particolarmente gravoso ed impegnativo economicamente e verosimilmente non praticabile.

Le capriate ad altezza variabile "C2", di medesima geometria delle "C3", sono state colpite dall'incendio solo nella porzione terminale in appoggio sui pilastri, mentre la restante parte è

stata protetta dalle murature in blocchi a confine dell'autoparcheggio. Queste capriate potranno essere quindi recuperate con la medesima procedura per i pilastri e la fasciatura in fibre di carbonio dovrà essere dimensionata per le Sollecitazioni a Taglio e verificata a Momento Flettente nella parte iniziale.

In attesa dei lavori di ripristino e/o sostituzione degli elementi prefabbricati del capannone in oggetto, come già espresso nella mia precedente relazione, è possibile eseguire lo spostamento degli automezzi coinvolti nell'incendio da parte di una ditta specializzata e successivamente sarà opportuno mettere in opera una serie di puntelli provvisori per tutti quegli elementi danneggiati sopra elencati. Da ultimo ritengo che la zona da interdire l'accesso ai non addetti ai lavori sia solamente quella dell'autoparcheggio al piano primo, ove sono presenti gli automezzi bruciati, ad esclusione del corsello.

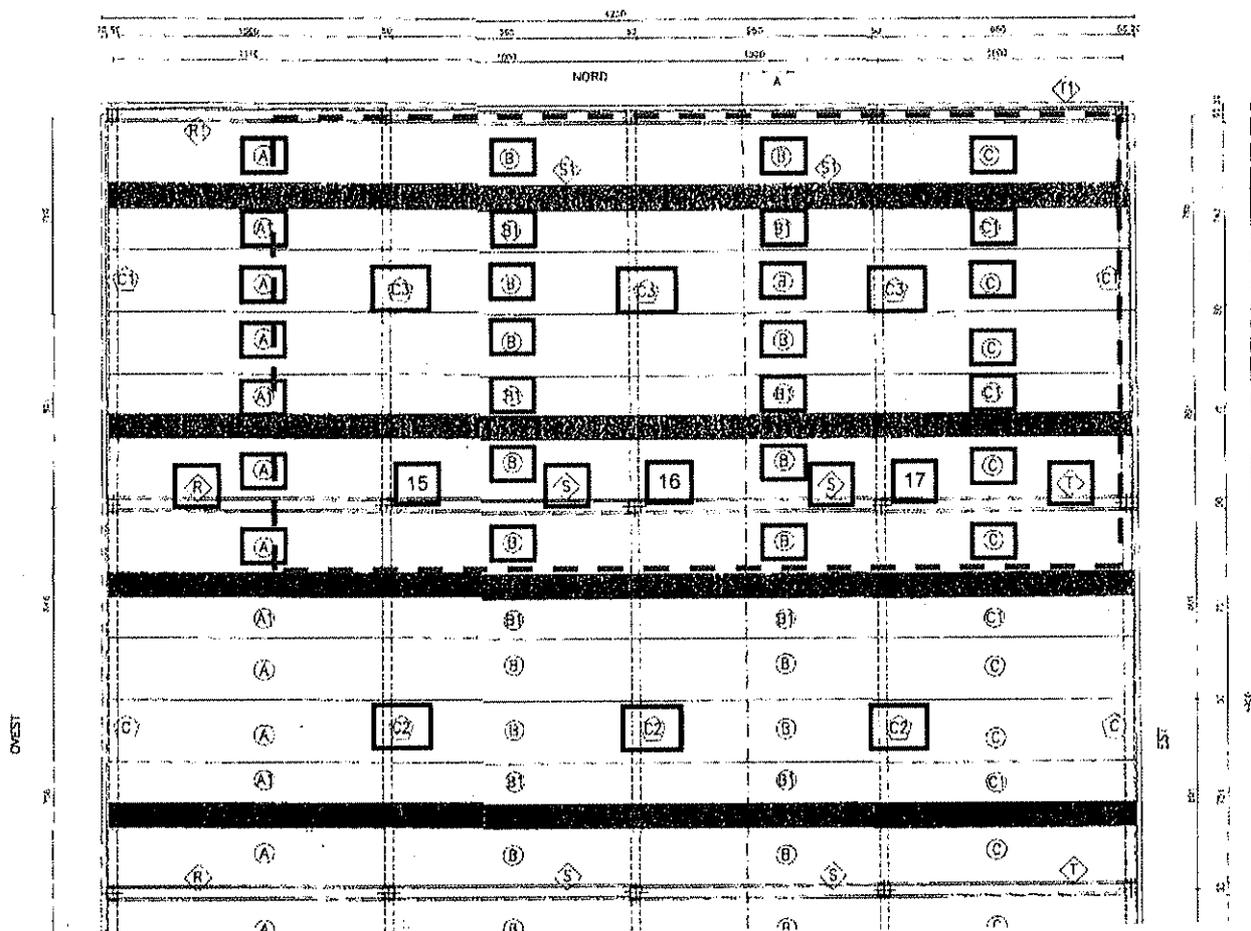
Dott. Ing. ~~Giorgio~~ Alberto Casilli



The image shows a circular professional stamp of the Italian Engineering Association (Ordine degli Ingegneri) for the Province of Palermo. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI", "PROVINCIA DI PALERMO", "DOTTOR", "INGEGNERE", "GIORGIO ALBERTO", "CASILLI", and "AUT. MIN. 10/10/1998". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Allegato: Estratto planimetria copertura capannone

Estratto planimetria copertura capannone



 Porzione autoparcheggio al piano primo

 Elementi prefabbricati da sostituire:

- Tegoli TT "A-A1-B-B1-C-C1"
- Capriate "C3"
- Travi conversa "R-S-T"

 Elementi prefabbricati da rinforzare:

- Pilastri "15-16-17"
- Tegoli TT "A-A1-B-B1-C-C1"
- Capriate "C2"

d) In Comune di Grassobbio (BG):

LOTTO 5

**PORZIONE DI CAPANNONE ADIBITO AD AUTORIMESSA (50 POSTI AUTO)
POSTA AL PIANO TERRA, CON AREA PERTINENZIALE, FACENTE PARTE
DELL'IMMOBILE UBICATO IN GRASSOBBIO, VIA ORIO AL SERIO, 1,
IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI GRASSOBBIO AL
FG. 1 MAPPALE 5344 SUB.705.**

1 – Ubicazione

L'autorimessa (50 posti auto) con area pertinenziale, posta al piano terra, catastalmente identificata al fg. 1 mappale 5344 sub.705, è parte integrante del capannone industriale ubicato a Grassobbio (BG), via Orio al Serio n. 1, in zona periferica – v. foto aerea 48 e 49 e v. estratto mappa, allegato 34.

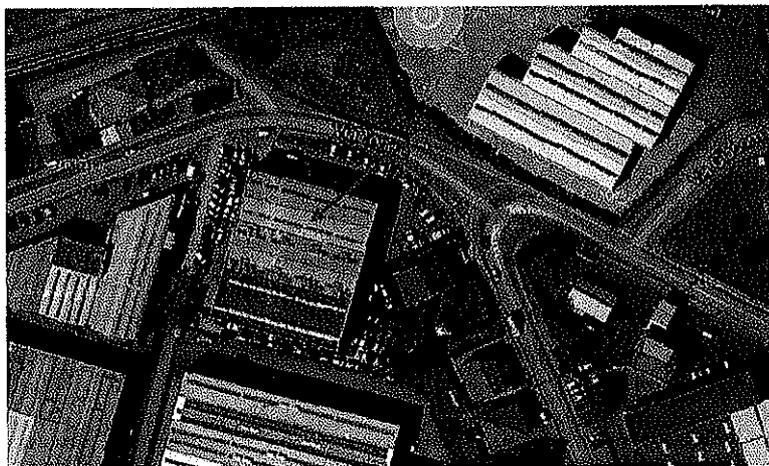


Foto aerea 48



Autorimessa posta al
piano terra

Foto 49

2 - Dati di identificazione catastale

Catasto Fabbricati

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grassobbio, intestata a Vulcanica S.r.l. con sede in Grassobbio C.F. 02890940162, come segue:

Fg	Mappa		Ubicazione		Classamento		Consi- stenza	Rendita Catastale
	n.	sub	via	piano	Cat.	Cl		
1	5344	705	Orio al Serio,1	T	C/6	1	1310 mq	€ 1.962,03

(v. visura catastale per soggetto, allegato 4 – punto 12 pag. 9)

L'autorimessa è graficamente rappresentata dalla planimetria catastale - allegato 35 e dall'elaborato planimetrico catastale, allegato 36, che corrispondono allo stato di fatto.

Nota:

Il capannone industriale di cui è parte l'autorimessa oggetto di stima è stato edificato su area catastalmente identificata con il mappale 5344 derivante dalla fusione dei mappali 4105, 4107, 4111 in forza di denuncia di cambiamento n. 950679 del 16.10.1998.

3 - Confini (desunti dalle planimetrie catastali e dall'estratto mappa)

Per un lato mappali 4104, 3332, per un secondo lato mappale 3333, per un terzo lato mappale 5344 sub.701.

4 - Descrizione sommaria, destinazione, stato di manutenzione e conservazione

L'autorimessa è posta al piano terra del capannone industriale, ubicato nel Comune di Grassobbio (BG), in via Orio al Serio n.1, costruito tra il 1991 e il 1992, elevato su 2 piani fuori terra, che presenta le seguenti caratteristiche costruttive – v. foto 49, 50, 51:

- Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato prefabbricato;
- Muri perimetrali in pannelli di calcestruzzo con finitura esterna in graniglia;
- Serramenti in alluminio con vetri doppi antisfondamento;
- Tetto con struttura in capriate di cemento armato, rivestito con lastre in fibrocemento (senza amianto) con interposte lastre traslucide.

Gli accessi (pedonale e carrabile) avvengono dalla Via Orio al Serio al civico 1 e con passaggio su area comune (mappale 5344 sub.2 – v. elaborato planimetrico, allegato

36 dove detta area è colorata in giallo). L'area pertinenziale è asfaltata e recintata con muretto e sovrastante barriera metallica ed è adibita al parcheggio di autovetture (v. foto aerea 48).

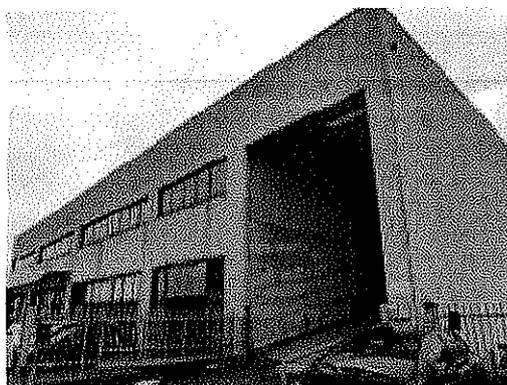


Foto 50

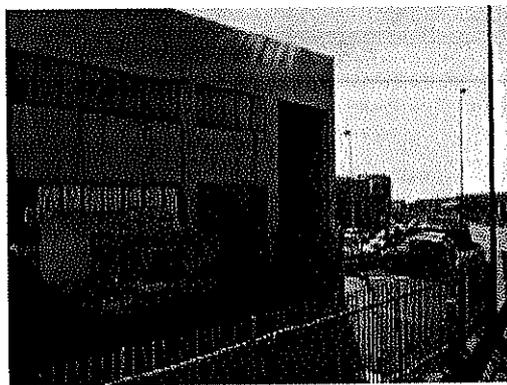


Foto 51

L'autorimessa comprende n. 50 posti auto delimitati da strisce verniciate sul pavimento e relativi spazi di manovra, da un locale ufficio/ reception, da un secondo locale mensa/spogliatoio e da w.c..

L'area pertinenziale ha una superficie di circa mq 990,00.

L'unità immobiliare presenta finiture correlate all'epoca di costruzione del fabbricato e coerenti con le destinazione d'uso (v. foto da 52 a 55).

L'autorimessa presenta pavimenti in battuto di cemento di tipo industriale e controsoffitto in pannelli di fibra minerale montati su telaio metallico. I locali ufficio/reception e il w.c., sono pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche e tinteggiati.



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55

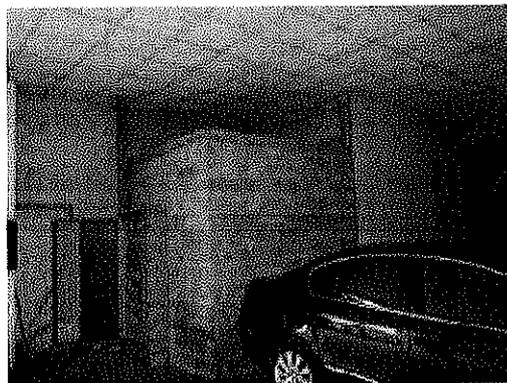


Foto 56

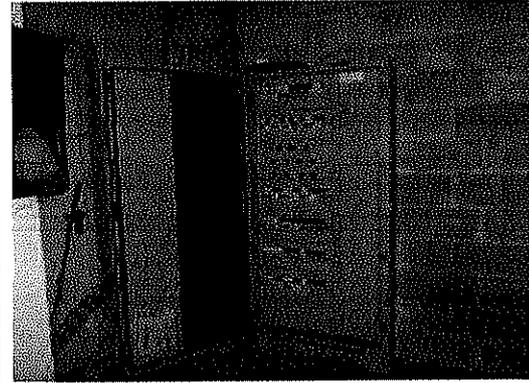


Foto 57

L'impianto elettrico è funzionante e correlato all'epoca di costruzione del fabbricato (v. foto 56 e 57); non è stato reperito il certificato di conformità alla regola d'arte. Il locale w.c. è completo di impianto idrico e di boiler per la produzione di acqua calda (v. foto 54).

L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e pertanto, in relazione al Decreto Legislativo n. 192/05 e s.m.i, è necessario far redigere "dichiarazione di esenzione dalla certificazione/prestazione energetica" da tecnico abilitato.

All' unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni per legge, ed in particolare: mappale 5344 sub.1 (parcheggio ad uso pubblico), mappale 5344 sub.2 (area di ingresso comune), mappale 5344 sub.704 (locale contatori) – v. elaborato planimetrico, allegato 36 dove gli enti comuni sono colorati in giallo.

Le condizioni di manutenzione e conservazione, correlate all'anno di costruzione, sono discrete.

5 – Dati metrici

Le misure delle superfici reali delle unità immobiliari sono state calcolate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili, come è riportato nella “Raccolta Provinciale degli Usi” edita dalla Camera di Commercio di Bergamo.

	Superficie commerciabile
- Autorimessa (mappale 5344 sub.705)	
- superficie parcheggio, ufficio, w.c., mensa/ripostigli	mq 1.345,00
- area pertinenziale	mq 990,00

6 – Accertamenti urbanistici ed edilizi

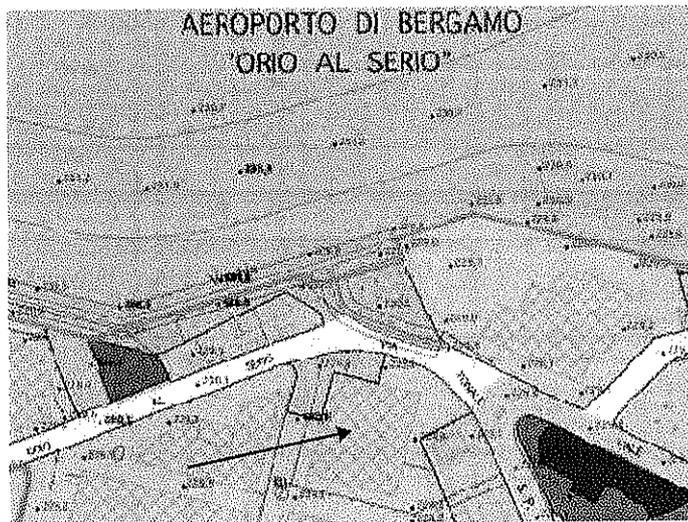
Il Comune di Grassobbio, alla data della presente relazione, è dotato di PGT adottato con delibera del C.C. n. 33 del 29.09.2011 e approvato con delibera del C.C. n. 9 del 13.04.2012 e pubblicato sul BURL n. 4 in data 23.01.2013.

Il fabbricato di cui è parte l'autorimessa oggetto di stima è inserito nel Piano delle Regole del PGT in “ambito per attività economiche consolidati di saturazione o riqualificazione” – v. stralcio del PGT e legenda di seguito riportati - regolamentato dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (v. allegato 37).

Il capannone è stato edificato in forza di: concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Grassobbio il 15.03.1991 P.E. 224/989 prot. 5623 (v. allegato 38); varianti n. 814 e 815 del 20.06.1995; variante n. 1185 del 03.07.1998; variante n. 1186 del 03.07.1998; D.I.A. prot. 8429 del 10.07.1998; D.I.A. prot. 11420 del 28.09.1998; D.I.A. prot. 3104 del 29.02.2000; D.I.A. prot. 5444 del 16.04.2002; D.I.A. prot. 12004 del 12.09.2002; D.I.A. prot. 14256 del 28.10.2002 (v. allegato 39).

Per l'autorimessa di cui trattasi, in data 27.06.2000 è stato rilasciato Certificato di agibilità parziale n. 23/00 prot. 8372 - v. allegato 40.

Lo scrivente ha accertato che lo stato di fatto dell'autorimessa oggetto di stima è conforme agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie del Comune di Grassobbio (BG).



-  CONFINI COMUNALI
-  AMBITI DI IMPIANTO STORCO
-  AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE
-  AMBITI RESIDENZIALI IN PIANI ATTIVATI APPROVATI O CONVENZIONATI
-  AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI CONTENUTI NEL PREVISTO P.R.G. E CONFERMATI DAL P.G.T.
-  AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE CONSOLIDATE DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE
◉ ambito per il quale sono confermati i parametri mediativi già programmati.
-  AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE DI PARTICOLARE RILEVANZA AI FINI DELLA COMPATIBILITA' INSEGNATIVA
-  AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE CONSOLIDATE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO
-  AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE A RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTE
-  AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE DI TIPO TERZIARIO/DIREZIONALE

Stralcio di PGT

7 - Utenti dell'immobile

L'autorimessa è locata alla [REDACTED] in forza di Contratto stipulato in data 01.10.2009 registrato il 14.06.2010, con scadenza 30.09.2015, tacitamente rinnovabile per altri 6 anni salvo recesso da comunicarsi con preavviso di 12 mesi (v. allegato 41).

8 - Valutazione del LOTTO 5 (Settembre 2014)

Premesso che:

- l'autorimessa è locata ad un canone annuo di € 36.000,00;
- è ubicata nelle immediate vicinanze dell'aeroporto "Caravaggio" di Orio al Serio, in costante espansione;

Ciò premesso lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato e comparazioni, ritiene che il valore da attribuire all'unità immobiliare sopra descritta, comprensivo dell'incidenza dell'area pertinenziale delle parti comuni, al Settembre 2014, possa essere:

- mq 1.345,00 x € 700,00/mq	€	941.500,00
VALUTAZIONE <u>LOTTO 5</u>	€	941.500,00
		=====

(euro novecentoquarantunomilacinquecento/00)

9 - Proprieta' e iscrizioni ipotecarie

Dalla relazione dello Studio Nosari (v. allegato 1) e dall'aggiornamento effettuato dallo Studio Boldani di Bergamo (v. allegato 20) dalla data di detta relazione notarile al 23.06.2014, risulta che:

a) Proprietà dell'unità immobiliare pertinente al concordato preventivo

La proprietà delle unità immobiliari sopra descritte sono pervenute alla Società Vulcanica S.r.l. – in liquidazione, con sede in Grassobbio, via Azzano,65, codice fiscale 02890940162, in forza di:

- Atto del 15.04.1994 n. 513020/20868 di Rep. Notaio P. Marinelli, trascritto a Bergamo in data 13.12.1994 ai nn. 36353/26581 (v. allegato 42).
- Atto di fusione del 11.07.2001 nn. 72654/10918 di Repertorio Notaio Dott.ssa Mariafranca Nosari di Bergamo, trascritto a Bergamo il 31.07.2001 ai nn. 30720/22552 – 30721/22553, con cui [REDACTED] e costituendo la VULCANICA S.r.l. (v. allegato 25).

b) Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

A carico delle unità immobiliari oggetto di stima gravano le seguenti formalità:

- Atto integrativo di impegno unilaterale a favore del Comune di Grassobbio (BG), trascritto a Bergamo il 27.11.1990 ai nn. 36.762/27.229 – v. nota allegato 43;
- Servitù a favore di ENEL trascritta a Bergamo il 26.11.1990 ai nn. 36.720/27.194;
- Atto integrativo di impegno unilaterale a favore del Comune di Grassobbio (BG), trascritto a Bergamo il 14.02.1991 ai nn. 5.510/4.299 – v. nota allegato 44;
- ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. iscritta a Bergamo il 26.09.2008 ai numeri 60493/11957;

- ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] iscritta a Bergamo il 05.03.2010 ai numeri 11945/2106;
- ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] iscritta a Bergamo il 02.12.2010 ai numeri 63905/13049;
- ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED], iscritta a Bergamo il 12.04.2012 ai n.ri 16270/2528;
- ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] iscritta a Bergamo il 10.07.2012 ai n.ri 30918/4780 e 30919/4781 e 30920/4782;
- ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] iscritta a Bergamo il 02.08.2012 ai n.ri 35519/5578;
- ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] iscritta a Bergamo il 14.02.2013 ai n.ri 6174/922.

LOTTO 6

PORZIONE DI CAPANNONE POSTO AL PIANO PRIMO, CON "CORTILE ESCLUSIVO", FACENTE PARTE DELL'IMMOBILE UBICATO IN GRASSOBBIO, VIA ORIO AL SERIO, 1, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI GRASSOBBIO AL FG. 1 MAPPALE 5344 SUB.707.

1 – Ubicazione

La porzione di capannone posta al piano primo, con "cortile esclusivo", catastalmente identificata al fg. 1 mappale 5344 sub.707, è parte integrante del capannone industriale ubicato a Grassobbio (BG), via Orio al Serio n. 1, in zona periferica– v. foto aerea 58 e 59 e v. estratto mappa, allegato 34.

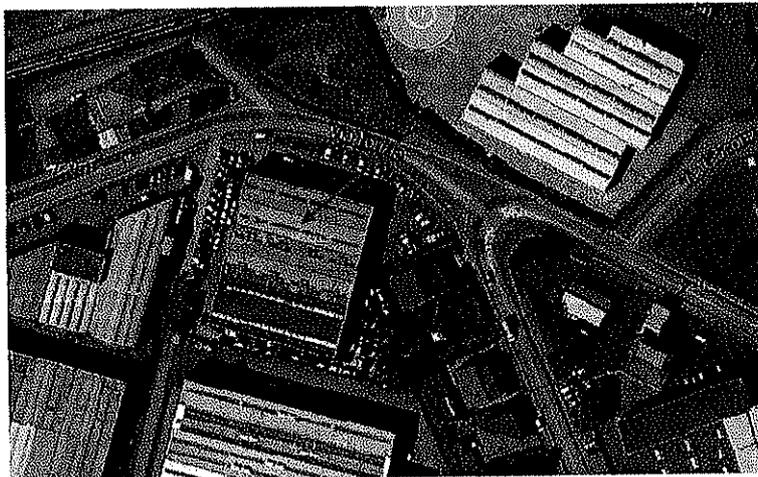


Foto aerea 58



Foto 59

2 - Dati di identificazione catastale

Catasto Fabbricati

La porzione di capannone risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grassobbio, intestata a Vulcanica S.r.l. con sede in Grassobbio C.F. 02890940162, come segue:

Fg	Mappa		Ubicazione		Classamento		Consi-	Rendita
1	n.	sub	via	piano	Cat.	CI	stenza	Catastale
	5344	707	Orio al Serio,1	1	D/7	/	/	€ 3.060,00

(v. visura catastale per soggetto, allegato 4 – punto 12 pag. 9)

La porzione di capannone è graficamente rappresentata dalla planimetria catastale - allegato 45 e dall'elaborato planimetrico catastale, allegato 46, che corrispondono allo stato di fatto.

3 - Confini (desunti dalle planimetrie catastali e dall'estratto mappa)

Per un lato rampa comune mappale 5344 sub.703, per un secondo lato area comune mappale 5344 sub.703 e altre u.i. mappali 5344 sub.710 e 711, per gli altri due lati prospetto su mappale 5344 sub.701 e sub.703.

4 - Descrizione sommaria, destinazione, stato di manutenzione e conservazione

L'unità immobiliare è posta al piano primo del capannone industriale, ubicato nel Comune di Grassobbio (BG), in via Orio al Serio n.1, costruito tra il 1991 e il 1992, elevato su 2 piani fuori terra, che presenta le seguenti caratteristiche costruttive – v. foto 59, 60, 61:

- Struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato prefabbricato;
- Muri perimetrali in pannelli di calcestruzzo con finitura esterna in graniglia;
- Serramenti in alluminio con vetri doppi antisfondamento;
- Tetto con struttura in capriate di cemento armato, rivestito con lastre in fibrocemento (senza amianto) con interposte lastre traslucide.

Gli accessi (pedonale e carrale) avvengono dalla Via Orio al Serio al civico 1 con passaggio su area comune (mappale 5344 sub.2 – v. elaborato planimetrico allegato 46).

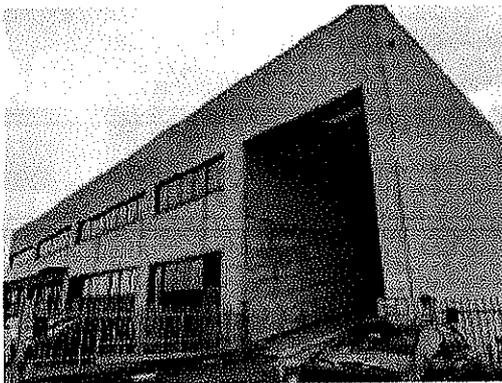


Foto 60

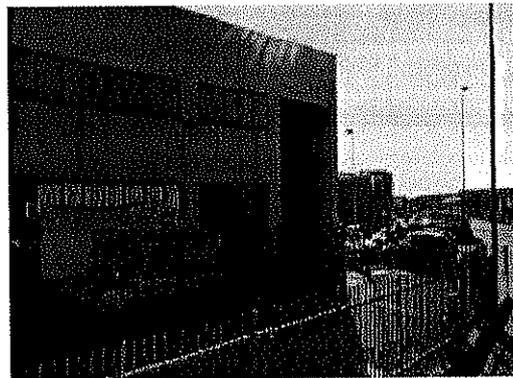


Foto 61

L'accesso carrale avviene da Via Orio al Serio al civico 1, con passaggio su area comune (mappale 5344 sub.2) e rampa di accesso comune ai subalterni 707, 710, 711 (mappale 5344 sub.703) – v. foto 62.

L'accesso pedonale avviene da Via Orio al Serio al civico 1, con passaggio su area comune (mappale 5344 sub.2), area adibita a parcheggio pubblico (mappale 5344 sub.1) e area sub.704 (v. foto 63) e da qui da ascensore (comune ai sub. 707, 710, 711) mappale 5344 sub.703 – v. elaborato planimetrico, allegato 46 dove le aree comuni sono colorate in giallo.

La porzione di capannone e l'adiacente "cortile esclusivo", che può essere parzialmente utilizzato per il parcheggio delle auto, presentano pavimentazione di tipo industriale e il w.c. pavimentazione e rivestimento ceramico – v. foto da 64 a 69.

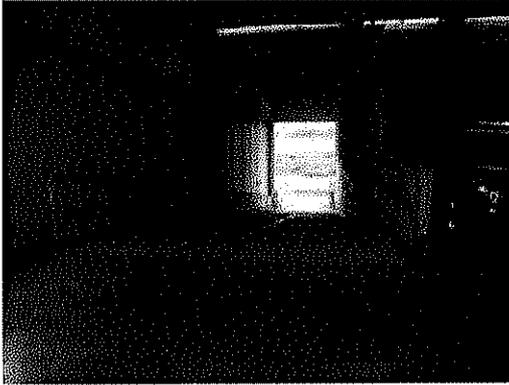


Foto 62



Foto 63

Rispetto a quanto indicato nella tavola di progetto allegata alla D.I.A. 14256 del 28.10.2002 (v. allegato 39) non è stata terminata la costruzione del muro a confine con l'area coperta pertinenziale e non stati installati i serramenti previsti dal progetto. Il costo per completare detti lavori è stimato in circa € 16.000,00.

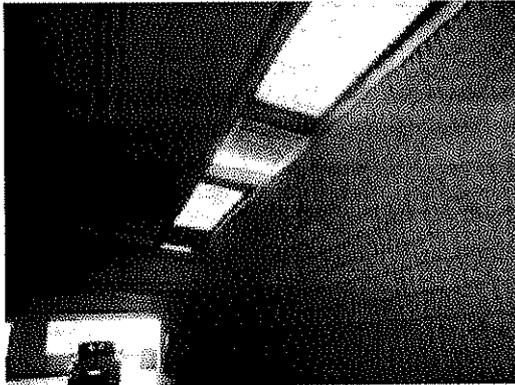


Foto 64

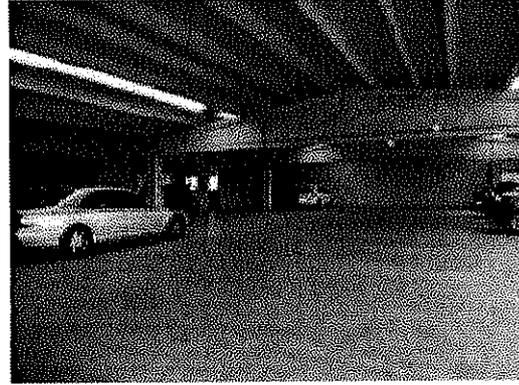


Foto 65



Foto 66

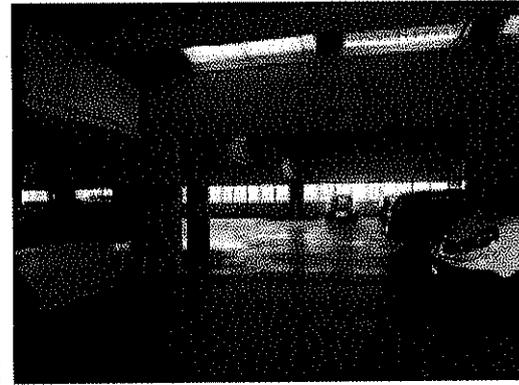


Foto 67

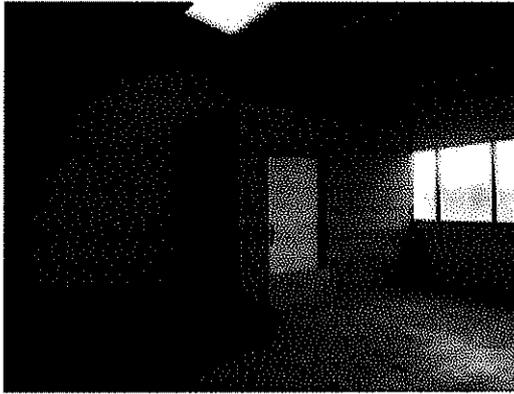


Foto 68



Foto 69

L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e pertanto, in relazione al Decreto Legislativo n. 192/05 e s.m.i, è necessario far redigere "dichiarazione di esenzione dalla certificazione energetica" da tecnico abilitato.

All' unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni per legge, ed in particolare: mappale 5344 sub.1 (parcheggio ad uso pubblico), mappale 5344 sub.2 (area di ingresso comune), mappale 5344 sub.704 (locale contatori), mappale 5344 sub.703 (rampa comune di accesso, ascensore, area comune, scala di emergenza) – v. elaborato planimetrico, allegato 46 dove gli enti comuni sono colorati in giallo.

Nota:

Una scala in ferro di emergenza (parte comune mappale 5344 sub.703) collega l'unità immobiliare mappale 5344 sub.707 (di cui trattasi) all'area pertinenziale della sottostante autorimessa (mappale 5344 sub.705 – v. LOTTO 5) – v. foto 70.

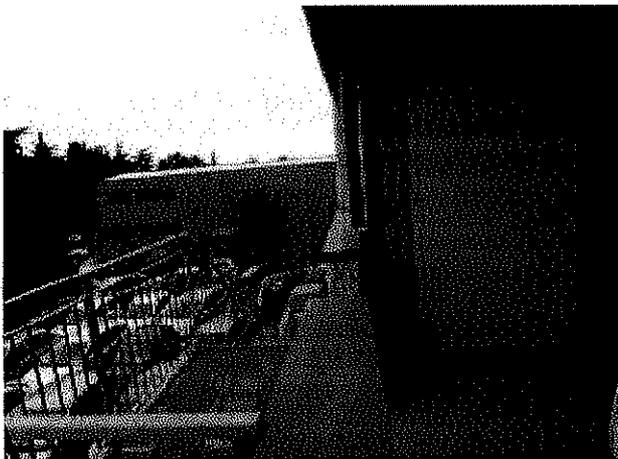


Foto 70

5 – Dati metrici

Le misure delle superfici reali delle unità immobiliari sono state calcolate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili, come è riportato nella “Raccolta Provinciale degli Usi” edita dalla Camera di Commercio di Bergamo. Alle superfici reali si sono applicati i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie	mq 700,00	1	mq 700,00
- area “cortile esclusivo”	mq 290,00	0,15	<u>mq 43,50</u>
Totale superficie commerciabile			mq 743,50

6 – Accertamenti urbanistici ed edilizi

Il Comune di Grassobbio, alla data della presente relazione, è dotato di PGT adottato con delibera del C.C. n. 33 del 29.09.2011 e approvato con delibera del C.C. n. 9 del 13.04.2012 e pubblicato sul BURL n. 4 in data 23.01.2013.

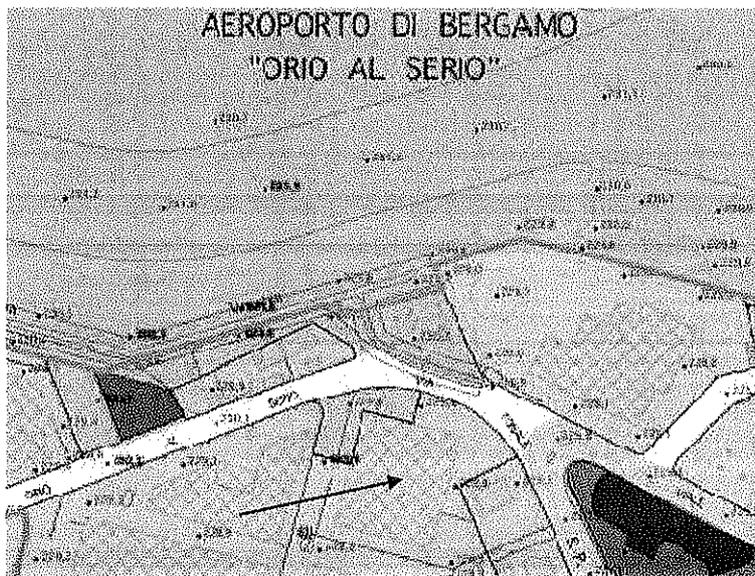
Il fabbricato di cui è parte la porzione di capannone oggetto di stima è inserito nel Piano delle Regole del PGT in “ambito per attività economiche consolidati di saturazione o riqualificazione” – v. stralcio del PGT e legenda di seguito riportato - regolamentato dall’art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (v. allegato 37).

Il capannone è stato edificato in forza di: concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Grassobbio il 15.03.1991 P.E. 224/989 prot. 5623 (v. allegato 38); varianti n. 814 e 815 del 20.06.1995; variante n. 1185 del 03.07.1998; variante n. 1186 del 03.07.1998; D.I.A. prot. 8429 del 10.07.1998; D.I.A. prot. 11420 del 28.09.1998; D.I.A. prot. 3104 del 29.02.2000; D.I.A. prot. 5444 del 16.04.2002; D.I.A. prot. 12004 del 12.09.2002; D.I.A. prot. 14256 del 28.10.2002 (v. all. 39).

Nota:

Non è stato rilasciato il certificato di agibilità della porzione di capannone di cui trattasi poiché non sono terminati i lavori: sarà necessario richiedere al Comune di Grassobbio (BG) il rilascio del Certificato di Agibilità, a firma di tecnico abilitato, quando i lavori saranno terminati.

Il costo per detta pratica edilizia è stimato in € 1.000,00.



-  CONFINI COMUNALE
-  AMBITI DI IMPIANTO STORICO
-  AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE
-  AMBITI RESIDENZIALI DI PIANI ATTUATIVI APPROVATI O CONVENZIONATI
-  AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI CONTENUTI NEI PRECEDENTI P.R.G. E CONFERMATI DAL P.G.T.
-  AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE
(Ambito per il quale sono confermati i parametri esecutivi più programmati)
-  AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE DI PARTICOLARE RILEVANZA AI FINI DELLA COMPATIBILITA' INSERATIVA
-  AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE CONSOLIDATI DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO
-  AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE
-  AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE DI TIPO TERZIARIO/DIREZIONALE

Stralcio di PGT

7 - Utenti dell'immobile

La porzione di capannone (mappale 5433 sub.707) non è locata.

8 - Valutazione del LOTTO 6 (Settembre 2014)

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato e comparazioni, ritiene che il valore da attribuire all'immobile sopra descritto, comprensivo dell'area pertinenziale, dell'incidenza delle parti comuni, considerata anche la vicinanza all'aeroporto di Orio al Serio in continua espansione, al Settembre 2014, possa essere:

- mq 743,50 x € 550,00/mq € 408.925,00

A detrarsi:

- costo per opere di completamento (serramenti)
e per la presentazione al Comune di Grassobbio

della domanda di agibilità - € 17.000,00

VALUTAZIONE LOTTO 6 € 391.925,00

Che si arrotonda a € 392.000,00

=====

(euro trecentonovantaduemila/00)

9 - Proprieta' e iscrizioni ipotecarie

Dalla relazione dello Studio Nosari (v. allegato 1) e dall'aggiornamento effettuato dallo Studio Boldani di Bergamo (v. allegato 20) dalla data di detta relazione notarile al 23.06.2014, risulta che:

a) Proprietà dell'unità immobiliare pertinente al concordato preventivo

La proprietà delle unità immobiliari sopra descritte sono pervenute alla Società Vulcanica S.r.l. – in liquidazione, con sede in Grassobbio, via Azzano,65, codice fiscale 02890940162, in forza di:

- Atto del 15.04.1994 n. 513020/20868 di Rep. Notaio P. Marinelli, trascritto a Bergamo in data 13.12.1994 ai nn. 36353/26581 (v. allegato 42).
- Atto di fusione del 11.07.2001 nn. 72654/10918 di Repertorio Notaio Dott.ssa Mariafranca Nosari di Bergamo, trascritto a Bergamo il 31.07.2001 ai nn. 30720/22552 – 30721/22553, con cui

_____do la VULCANICA S.r.l.
(v. allegato 25).

b) Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

A carico delle unità immobiliari oggetto di stima gravano le seguenti formalità:

- Atto integrativo di impegno unilaterale a favore del Comune di Grassobbio (BG), trascritto a Bergamo il 27.11.1990 ai nn. 36.762/27.229 – v. nota allegato 43;
- Servitù a favore di ENEL trascritta a Bergamo il 26.11.1990 ai nn. 36.720/27.194;
- Atto integrativo di impegno unilaterale a favore del Comune di Grassobbio (BG), trascritto a Bergamo il 14.02.1991 ai nn. 5.510/4.299 – v. nota allegato 44;
- ipoteca giudiziale a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. iscritta a Bergamo il 26.09.2008 ai numeri 60493/11957;

- ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] iscritta a Bergamo il 05.03.2010 ai numeri 11945/2106;
- ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] iscritta a Bergamo il 02.12.2010 ai numeri 63905/13049;
- ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] iscritta a Bergamo il 12.04.2012 ai n.ri 16270/2528;
- ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED], iscritta a Bergamo il 10.07.2012 ai n.ri 30918/4780 e 30919/4781 e 30920/4782;
- ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] iscritta a Bergamo il 02.08.2012 ai n.ri 35519/5578;
- ipoteca giudiziale a favore del [REDACTED] iscritta a Bergamo il 14.02.2013 ai n.ri 6174/922.

* * *

LOTTO 7.a

CAPANNONE CON AREA PERTINENZIALE, UBICATO NEL COMUNE DI GRASSOBBIO (BG) IN VIA LUNGO SERIO, 17/E, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI GRASSOBBIO AL FG. 7 MAPPALE 3887.

1 – Ubicazione

Il capannone con area pertinenziale, è ubicato a Grassobbio (BG), in via Lungo Serio 17/E, in zona periferica – v. foto aerea 71 e v. estratto mappa, allegato 47 dove il terreno su cui è stato costruito il fabbricato è colorato in giallo.

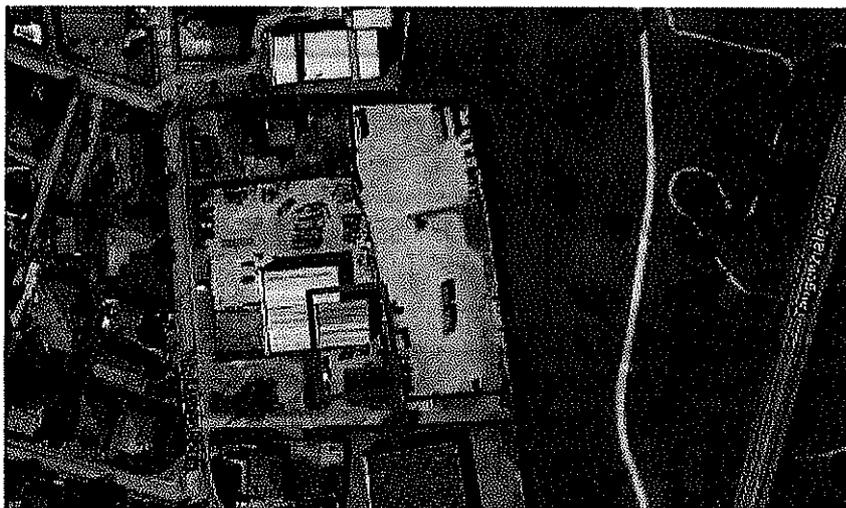


Foto aerea 71