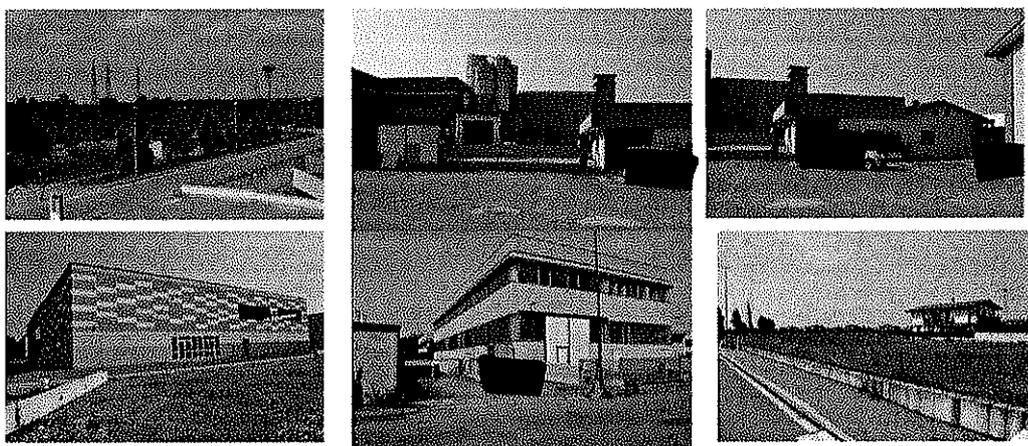


COPIA

PERIZIA DI STIMA

CONCORDATO PREVENTIVO – PREFABBRICATI LAMERA s.r.l.

RELAZIONE



Bergamo 09.09.2013

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	€.	15.000.000,00
2) Immobili in Martinengo:		
- Complesso industriale in via Ponticello	€.	4.140.000,00
- Capannone in via Moro mapp. 9084/701	€.	837.000,00
- Capannone in via Moro mapp. 9084/702	€.	257.000,00
- Terreno industriale mapp. 8423 sub 32 e 33	€.	416.000,00
- Terreno industriale mapp. 5192 e 5949	€.	1.662.000,00
3) Deposito in Ghisalba	€.	404.000,00

TOTALE IMMOBILI DI PROPRIETA' C. 22.716.000,00

IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED] (oggetto di preliminare)

4) Lotti di terreno edificabile in Bolgare:		
- Lotto L	€.	182.000,00
- Lotto N	€.	182.000,00
- Lotto O	€.	183.000,00
- Lotto P	€.	183.000,00

TOTALE C. 730.000,00

TRIBUNALE DI BERGAMO

Concordato Preventivo: PREFABBRICATI LAMERA s.r.l.

Giudice delegato: dott Giovanni Panzeri

Commissario Giudiziale: dott. Alberto Volpi

* * *

Sommario:

• INCARICO	pag.	2
• IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE	pag.	2
1. TERRENI IN CORTENUOVA (BG)		
1.1 Descrizione, identificazione catastale e consistenza	pag.	4
1.2 Destinazione urbanistica	pag.	6
1.3 Provenienze	pag.	13
1.4 Criteri di Stima e stima	pag.	14
2. IMMOBILI IN MARTINENGO (BG)		
2.1 CAPANNONE IN VIA PONTICELLO	pag.	18
2.1.1 Descrizione, identificazione catastale e consistenza	pag.	18
2.1.2 Concessioni edilizie	pag.	21
2.1.3 Destinazione Urbanistica	pag.	21
2.1.4 Provenienze	pag.	22
2.1.5 Criteri di stima e stima	pag.	23
2.2 CAPANNONE IN VIA ALDO MORO		
2.2.1 Descrizione, identificazione catastale e consistenza	pag.	26
2.2.2 Concessioni edilizie	pag.	28
2.2.3 Destinazione Urbanistica	pag.	28
2.2.4 Provenienze	pag.	28
2.2.5 Criteri di stima e stima	pag.	29
2.3 TERRENI EDIFICABILI		
2.3.1 Descrizione, identificazione catastale e consistenza	pag.	31
2.3.2 Destinazione urbanistica	pag.	32
2.3.3 Provenienze	pag.	33
2.3.4 Criteri di stima e stima	pag.	33
3. IMMOBILE IN GHISALBA (BG)		
3.1 Descrizione, identificazione catastale e consistenza	pag.	34
3.2 Concessioni edilizie	pag.	36
3.3 Destinazione urbanistica	pag.	36
3.4 Provenienze	pag.	36
3.5 Criteri di Stima e stima	pag.	37
4. TERRENI IN BOLGARE DI PROPRIETA' [REDACTED]		
4.1 Descrizione, destinazione urbanistica, titoli di proprietà, identificazione catastale, consistenza	pag.	38
4.2 Criteri di stima e stima	pag.	39
• ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.	41

INCARICO

Con provvedimento in data 03/06/2013 Il Giudice Delegato dott. Giovanni Panzeri mi nominava perito estimatore dei beni della società PREFABBRICATI LAMERA s.r.l., con l'incarico di valutare gli immobili di proprietà della società e di accertare l'esistenza delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli stessi.

* * *

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

I beni da valutare consistono in:

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

- Comune di Cortenuova (BG) aree edificabili edifici ed impianti dismessi;
- Comune di Martinengo (BG); Capannoni ed aree edificabili;
- Comune di Ghisalba; capannone industriale.

IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED] (oggetto di preliminare)

- Comune di Bolgare (BG), lotti di terreno edificabili;

Dopo aver effettuato la ricognizione dei beni, eseguite le visure catastali ed ipocatastali, espletate le indagini presso gli uffici tecnici comunali ed opportune ricerche di mercato, sono in grado di riferire quanto segue.

* * *

1. TERRENI IN CORTENUOVA (BG)

1.1 Descrizione sommaria, identificazione catastale e consistenza

Questo primo bene è costituito dal sedime dell'ex complesso industriale denominato "Acciaierie di Cortenuova" sito in comune di Cortenuova in via Trieste - già via San Giorgio (**allegato 1A** - documentazione fotografica foto da n.1 a n. 4.).

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

L'area confina con il centro commerciale "Le Acciaierie" ed ha una superficie di circa **mq. 357.536¹** di cui **mq. 90.559** destinati a strade, parcheggi, verde pubblico, attrezzature. Il comparto è stato completamente bonificato e i lavori di bonifica sono terminati nel 2003. L'immobile è inserito in un contesto prettamente agricolo con una buona viabilità di accesso.



Ortofoto tratta da Google Earth

L'identificazione catastale è la seguente:

Ufficio Territorio dell'Agenzia dell'Entrate - Comune di Cortenuova

¹ La superficie indicata è quella catastale ad eccezione del mappale 481 sub 777 la cui estensione è stata calcolata graficamente in mq. 94.395,00.

Catasto Fabbricati – Foglio n. 8 – mappali:

• 481/721	area urbana	mq.	6.055		
• 481/726	area urbana	mq.	736		
• 481/750	area urbana	mq.	300		
• 2350	area urbana	mq.	225		
• 481/764	area urbana	mq.	520		
• 481/765	area urbana	mq.	546		
• 481/766	area urbana	mq.	1.117		
• 481/767	area urbana	mq.	1.050		
• 481/768	area urbana	mq.	21.045		
• 481/769	area urbana	mq.	4.528		
• 481/770	area urbana	mq.	20.664		
• 481/771	area urbana	mq.	25.228		
• 481/772	area urbana	mq.	1.698		
• 481/773	area urbana	mq.	92.503		
• 481/774	area urbana	mq.	109		
• 481/775	area urbana	mq.	2.895		
• 481/776	area urbana	mq.	100		
• 481/777	cat. D/7			R. €.	47.636,00
• 481/778	area urbana	mq.	68.670		
• 481/761	area urbana	mq.	150	per quota	99587/100000

Catasto Terreni – foglio n. 9 – mappali:

• 2061	semin. Irrig.	cl.3	are 01.60	ded.12/A	R.D. €.	0,66	R.A. €.	1,16
• 2062	relit. Strad.	cl.3	are 1.12.60	ded.12/A	R.D. €.	46.52	R.A.C.	81.41
• 1932	semin. Irrig.	cl.3	are 01.05	ded.12/A	R.D. €.	0,43	R.A. €.	0,76
• 1935	semin. Irrig.	cl.3	are 01.50	ded.12/A	R.D. €.	0,62	R.A. €.	1,08

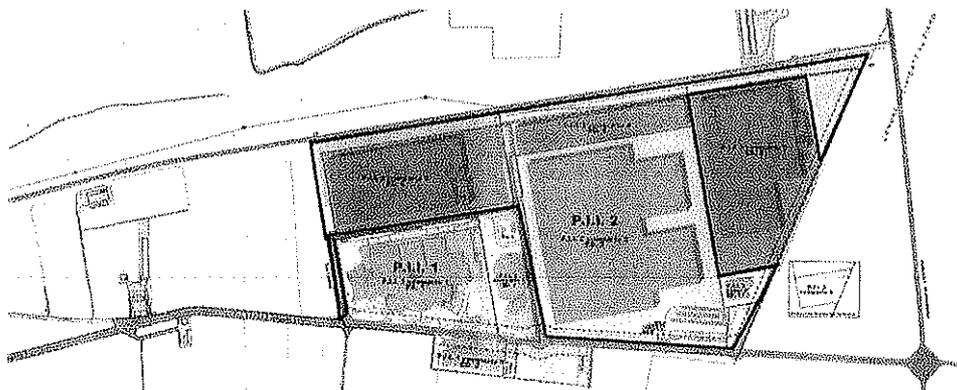
• 1915	bosco ceduo	cl.U	are 05.10	R.D. € 1,45	R.A. € 0,16
• 1916	bosco ceduo	cl.U	are 01.80	R.D. € 0,51	R.A. € 0,06
• 1917	bosco ceduo	cl.U	are 04.20	R.D. € 1,19	R.A. € 0,13
• 1918	relit. strad		are 10.30		
• 1919	relit. strad		are 04,20		
• 1920	relit. strad		are 08.85		
• 1912	rel.acq. es		are 00.50		
• 1914	rel.acq. es		are 00.90		
• 1958	rel.acq. es		are 00.60		
• 1959	rel.acq. es		are 06.35		
• 1960	rel.acq. es		are 01.60		

intestati a PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo - c.f. 00320920168. Si allegano gli estratti di mappa (*allegato 2A*) e le visure catastali dei singoli mappali (*allegato 3A*)

* * *

1.2 Destinazione urbanistica

L'area è parte di un Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.2), a destinazione produttiva, approvato dal Consiglio Comunale di Cortenuova con delibera n. 9 del 29/03/2003.



Nel sovrastante schema sono perimetrare le aree di proprietà della società Prefabbricati Lamera che sono ricomprese nel Piano Integrato d'Intervento.

Per l'attuazione del P.I.I. è stata sottoscritta la convenzione urbanistica in data 8/07/2003 rep. n. 1041 segreteria comunale, registrata a Romano di Lombardia il 16/07/2003 al n. 359 S.1 e trascritta a Bergamo il 23/07/2003 ai n.ri 39152/24077 (*allegato 4A*).

Nel marzo del corrente anno, trascorsi i dieci anni dalla sua approvazione, il Piano Integrato d'Intervento è scaduto senza che gli interventi previsti siano stati realizzati².

La convenzione al comma due dell'art. 29 prevedeva che nel caso non fosse stata completata l'edificazione, le previsioni previste dal P.I.I. restavano valide fino alla approvazione, da parte dell'Amministrazione, di un nuovo piano attuativo.

Allo stato attuale le previsioni del P.I.I. sono ancora valide anche se sull'area si sovrappongono le norme del Piano Regolatore Generale vigente e del Piano di Gestione del Territorio adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 03/12/2012.

Il Piano Integrato d'Intervento, che potrebbe essere riproposto in quanto non in contrasto con le previsioni del due piani, vigente ed adottato, prevedeva la divisione dell'area in diversi comparti, con indicazione, per ciascuno della destinazione e della capacità edificatoria espressa in superficie lorda di pavimento (Slp). I comparti che interessano le aree di proprietà della società Prefabbricati Lamera sono i seguenti³:

comparto	destinazione	capacità edificatoria Slp
2	logistica e depositi	mq. 187.166,91
3	logistico e deposito e/o artigianale e industriale	mq. 82.115,46

² L'art. 29 della convenzione urbanistica prevedeva un termine di 10 anni per l'attuazione del Piano Integrato d'Intervento salvo eventuale proroga che allo stato non risulta richiesta.

³ I dati relativi alla capacità edificatoria sono stati estrapolati dalla tavola 4/bis del P.I.I.2

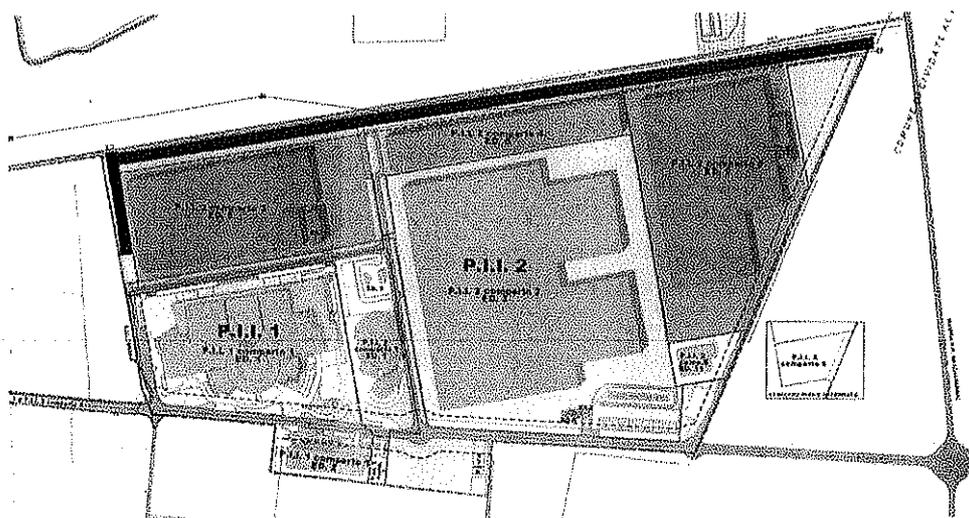
4	artigianale ed industriale	mq. 38.392,71
6	terziario e servizi	mq. 6.270,84

La capacità edificatoria massima prevista dal P.I.I. era quindi pari a **mq. 313.945,92.**

Le aree destinate a sedime stradale, servizi, attrezzature e spazi verdi sono individuate dai mappali 481 sub 768, 769, 770, 771, 772, 774, 775, 776, e dai mappali 1918, 1919, 1920, 2350, 2062 e 2061 per una superficie di **mq. 90.559.**

La citata convenzione urbanistica prevedeva, oltre ai tempi di realizzazione degli interventi e le garanzie finanziarie, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione e le aree da cedere gratuitamente al comune ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici (rete stradale interna al P.I.I., tronco di strada di collegamento alla frazione di S. Maria del Sasso, stazione di pompaggio e pozzi, impianto di depurazione, cabine di trasformazione elettrica, telefonica e gas, verde pubblico, parcheggi pubblici).

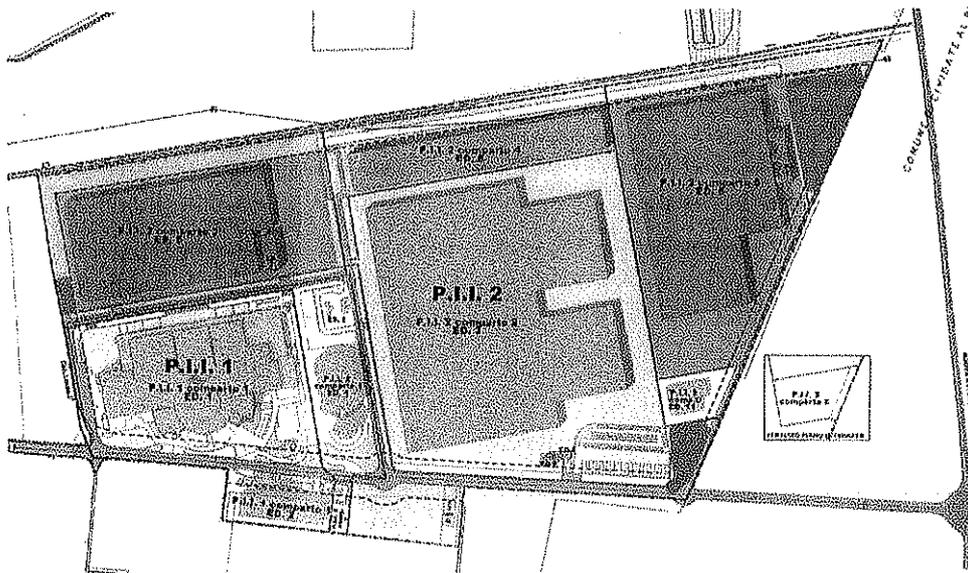
Le opere di urbanizzazione a carico degli attuatori del P.I.I., come ho avuto modo di accertare nel corso del sopralluogo e a seguito dell'accesso presso l'Ufficio tecnico comunale, sono state in parte realizzate ad eccezione del tratto di strada interno al P.I.I. contraddistinto dai mappali 768 e 769 e graficamente indicato con colorazione rossa nel sottostante schema



Alcune delle opere di urbanizzazione sono state già acquisite al patrimonio comunale; altre, come l'impianto di distribuzione acqua potabile, relativo pozzo di prelievo e vasche di rilancio, sono ancora di proprietà privata.

Sono ancora a carico della Prefabbricati Lamera anche il parcheggio (mapp. 771) il verde (mapp. 770) e la cabina di trasformazione (mapp. 751); si tratta di beni che non possono essere acquisiti al patrimonio del comune, perché gravati da ipoteca bancaria a garanzia di mutui fondiari (vedi delibera comunale n. 16 del 16/03/2013) **(allegato n.5)**

Nel successivo schema sono indicate dette aree.



Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente - approvato con delibera della Giunta Regionale n° VII/7247 del 03/12/2001 - la destinazione degli immobili è la seguente:

mapp.481 sub 721, 726, 761, 764, 765, 766, 767, 773, 774, 775, 777, 778

Aree inserite in zona D5 produttiva differenziata di riconversione posta in ambito attuativo già convenzionato (P.I.I. n. 2 ex Legge Regionale n. 9/99) su aree bonificate ai sensi dell'art. n. 17 del D.M. 471/99;

mapp. 481 sub 768

Aree inserite in zona D5 produttiva differenziata di riconversione posta in ambito attuativo già convenzionato (P.I.I. n. 2 ex Legge Regionale n. 9/99) su aree bonificate ai sensi dell'art. n. 17 del D.M. 471/99, ricadenti in fascia di rispetto ferroviaria;

mapp. 481 sub 769

Aree inserite in zona D5 produttiva differenziata di riconversione posta in ambito attuativo già convenzionato (P.I.I. n. 2 ex Legge Regionale n. 9/99) su aree bonificate ai sensi dell'art. n. 17 del D.M. 471/99, ricadenti in fascia di rispetto ferroviaria e in zona F4 aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato inserite in ambito attuativo convenzionato ricadenti in fascia di rispetto ferroviaria;

mapp. 481 sub 769

Zona F4 aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato inserite in ambito attuativo convenzionato ricadenti in fascia di rispetto ferroviaria;

mapp. 481 sub 771

Aree inserite in zona D5 produttiva differenziata di riconversione posta in ambito attuativo già convenzionato (P.I.I. n. 2 ex Legge Regionale n. 9/99) su aree bonificate ai sensi dell'art. n. 17 del D.M. 471/99, ricadenti in fascia di rispetto ferroviaria e strada di P.R.G. inserita in ambito attuativo convenzionato;

mapp. 481 sub 750, 751, 776

Aree per impianti e sedi Enel/Telecom e telefonia mobile inserite in ambito attuativo convenzionato;

mapp. 481 sub 772

Strada di P.R.G. inserita in ambito attuativo convenzionato

mapp. 1912, 1914, 1958, 1959, 1960

Aree inserite in zona D5 produttiva differenziata di riconversione posta in ambito attuativo già convenzionato (P.I.I. n. 2 ex Legge Regionale n. 9/99) su aree bonificate ai sensi dell'art. n. 17 del D.M. 471/99

mapp. 1918

Strada di P.R.G. inserita in ambito attuativo convenzionato

mapp. 1919

Aree inserite in zona D5 produttiva differenziata di riconversione posta in ambito attuativo già convenzionato (P.I.I. n. 2 ex Legge Regionale n. 9/99) su aree bonificate ai sensi dell'art. n. 17 del D.M. 471/99. Aree per impianti e sedi Enel/Telecom e telefonia mobile inserite in ambito attuativo convenzionato. Strada di P.R.G. inserita in ambito attuativo convenzionato.

mapp. 1920

Aree inserite in zona D5 produttiva differenziata di riconversione posta in ambito attuativo già convenzionato (P.I.I. n. 2 ex Legge Regionale n. 9/99) su aree bonificate ai sensi dell'art. n. 17 del D.M. 471/99. Area E1 a destinazione agricola. Area F7 verde di rispetto per viabilità, i corsi d'acqua, i cimiteri e per la salvaguardia ambientale soggetto a inedificabilità e non computabile ai fini edificativi

mapp. 2350

Strada di P.R.G. inserita in ambito attuativo convenzionato

mapp. 1932, 1935

Parcheggio pubblico inserito in ambito attuativo convenzionato

mapp. 2061, 2062

Aree bonificate ai sensi dell'art. 17 del D.M. 471/99 inserite in ambito attuativo convenzionato. Aree F4 destinate a verde pubblico variamente attrezzato inserite in ambito attuativo convenzionato. Parcheggio pubblico inserito in ambito attuativo convenzionato

Secondo le previsioni del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 03/12/2012 in regime di salvaguardia - la destinazione degli immobili è la seguente:

mapp.481 sub 721, 726, 750, 761, 764, 765, 766, 767, 773, 777, 778

Ambiti di densificazione a destinazione produttiva-commerciale

mapp.481 sub 768, 769

Spazi di densificazione a destinazione produttiva-commerciale ricadenti in fascia di rispetto ferroviaria.

mapp.481 sub 770

Spazi verdi pubblici esistenti e di previsione in aree a destinazione a servizi e attrezzature ricadenti in fascia di rispetto ferroviaria

mapp.481 sub 771, 774

Spazi verdi pubblici esistenti e di previsione in aree a destinazione a servizi e attrezzature

mapp.481 sub 772

Verde agricolo di rigenerazione in aree a destinazione agricola e sistema paesaggistico-ambientale. Impianti tecnologici gestiti da terzi

mapp.481 sub 775

Verde privato di mitigazione in aree a destinazione a servizi ed attrezzature

mapp. 1012, 1914, 1959, 1960

Ambiti di densificazione a destinazione produttiva-commerciale

mapp. 751, 776, 1918, 1919, 1920, 1932, 1935, 1958, 2062, 2350

Spazi verdi pubblici esistenti e di previsione in aree a destinazione a servizi e attrezzature

mapp. 2061

Spazi verdi pubblici esistenti e di previsione in aree a destinazione a servizi e attrezzature. Impianti tecnologici gestiti da terzi.

Fino all'approvazione del Piano di Governo del Territorio è vigente Il Piano Regolatore Generale (Regime di salvaguardia) ma, come già riferito, hanno ancora validità le previsioni del P.I.I..

* * *

1.3 Provenienze

I beni erano pervenuti alla società Prefabbricati Lamera s.r.l. a seguito dei seguenti atti:

a) Originaria area distinta al NCEU - fg 8 - con i mappali 481 sub 720 e 718 e mappali 2061 e 2062

- Atto del 20/03/2003 rep. n. 38396 notaio Alfredo Coppola Bottazzi, trascritto a Bergamo il 28/03/2003 ai nn. 16174/10585.

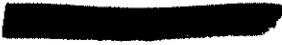
b) Originaria area distinta al NCEU - fg. 8 - coi i mappali 481 sub 714, 715, 716, 717, 719, mappale 2350 (ex 481 sub 712) e mappali 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920

- Atto del 08/10/2003 rep. n. 39351 notaio Alfredo Coppola Bottazzi, trascritto a Bergamo il 23/10/2003 al nn. 55002/34076.

c) Originaria area distinta al NCEU - fg 8 - con i mappali 481 sub 723, 721 e 726

- Atto del 27/02/2004 rep. n. 40141 notaio Alfredo Coppola Bottazzi, trascritto a Bergamo il 10/03/2004 ai nn. 12506/8763.

Negli atti sopra citati sono riportate le seguenti pregiudizievoli:

1. Servitù apparenti a favore dell'Azienda Autonoma Ferrovie dello Stato, 
2. Convenzione trascritta il 18/03/1977 al nn. 5954/4967 dichiarata decaduta dal comune di Cortenuova come da atto del 27/12/2004 nn. 41992 rep notaio Coppola Bottazzi, trascritto a Bergamo il 31/12/2004 ai nn. 72936/48385;
3. Servitù Enel con atto del 14/12/82 n 24112 rep Notaio Giuseppe Mattiello trascritto a Bergamo il 10/01/1983 ai N 738/604 (**Allegato1B**)
4. Trascrizione del 22/12/1993 ai nn. 37389/27298 e trascrizione n 14/03/1995 ai N 7707/5702. Decreti che ammettono alla Procedura di

Concordato Preventivo a favore [REDACTED]

[REDACTED] Formalità non annotate di cancellazione;

5. Trascrizione del 23/07/1991 al N 22470/4144 cancellata il 20/11/2009;
6. Trascrizione del 14/03/2001 al nn. 9926/7442. Preliminare di vendita a favore [REDACTED] (*allegato 2B*);

Trascrizione del 13/06/2002 ai nn. 25819/18882. Domanda giudiziale a favore

[REDACTED] *d) Area ai mappali 1932 e 1935*

- Atto del 21/03/2003 rep. n. 38404 notaro Alfredo Coppola Bottazzi, trascritto a Bergamo il 07/04/2003 al nn. 17720/11580. Nell'atto risultano richiamate le seguenti pregiudizievoli:
 1. Trascrizione del 07/08/1982 nn. 19238/1603. Atto del 21/07/1982 rep. n. 78285 notaro Colombo. Servitù a favore [REDACTED] (*allegato 3B*)
 2. Pignoramento trascritto il 04/11/86 al nn. 28153/18868 ordinato di cancellazione con decreto a tras. 1990 n. 10386 ma non ancora annotato.

e) Area ai mappali 1912, 1914, 1958, 1959 e 1960

- Atto del 22/10/2003 rep. n. 39437 notaro Alfredo Coppola Bottazzi, trascritto a Bergamo il 10/11/2003 ai nn. 58285/36099⁴.

* * *

1.4 Criteri di stima e stima

Per le aree edificabili, la valutazione è stata effettuata applicando il metodo di trasformazione.

Tale metodo 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.

⁴ I mappali 1958, 1959 e 1960 derivano dal frazionamento del mappale 1913 di are 8,55

Questo metodo di stima è particolarmente efficace quando il bene è costituito da aree edificabili.

Secondo le previsioni urbanistiche del Piano Integrato d'Intervento, la Slp realizzabile è pari a mq. 313.945,92; secondo le previsioni del P.R.G. vigente, è possibile realizzare sull'area una superficie lorda di pavimento di mq. 258.492,36.

La superficie realizzabile presa a riferimento per la stima dell'immobile è stata quella prevista dal P.I.I., le cui previsioni, fino all'approvazione di un nuovo piano attuativo, hanno ancora validità.

Il calcolo è stato sviluppato assumendo quale valore di mercato del compendio industriale, a trasformazione avvenuta, il prodotto tra la superficie realizzabile prevista dal P.I.I. ed il valore unitario di mercato degli immobili realizzabili sull'area.

All'ipotetico valore di mercato del complesso a trasformazione avvenuta sono stati detratti i costi di costruzione, le spese di urbanizzazione, le spese tecniche, gli interessi sul capitale finanziario e l'utile dell'imprenditore.

Nel corso dei primi mesi del 2013, nella provincia di Bergamo, sono proseguite le difficoltà del mercato immobiliare già emerse negli anni precedenti. Una riduzione significativa delle compravendite è stata riscontrata soprattutto per gli immobili a carattere produttivo e terziario. Tale contrazione ha influenzato negativamente anche i valori degli immobili.

In linea con le tendenze del mercato, a seguito d'indagini effettuate, considerando la buona accessibilità e la vicinanza di un centro commerciale, ho ritenuto assumere per gli immobili realizzabili sull'area i seguenti valori unitari:

Immobili a destinazione industriale-logistica: 630,00 €/mq.

Immobili a destinazione terziaria: 1.100,00 ./mq.

I valori adottati risultano leggermente superiori a quelli rilevati dai seguenti osservatori Immobiliari:

Cortenuova	AGENZIA DELLE ENTRATE			
	Prezzi (C./mq.)		Canoni (C./mq./an)	
	Min	Max	Min	Max
terziario	750,00	980,00	50,40	70,80
produttiva	410,00	620,00	36,00	52,80

Fonte: Agenzia delle Entrate

Cortenuova	F.I.M.A.A.			
	Prezzi (C./mq.)		Canoni (C./mq./an)	
	Min	Max	Min	Max
terziario	non ril.	non ril.		
produttivo	400,00	600,00	30,00	35,00

Fonte: F.I.M.A.A (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari).

Il costo di costruzione, dato dal volume realizzabile (slp x H. 3,00) è stato assunto in 388,00 €/mc secondo i costi correnti di mercato (cfr. delibera Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo del 4/04/2012).

Gli oneri finanziari sono stati stimati nella percentuale del 6% del valore del costo di costruzione.

Le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc. sono state calcolate nella percentuale del 10% del costo di costruzione.

Gli oneri concessori sono stati assunti uguali a quelli in vigore presso il comune di Cortenuova come da delibera della Giunta Comunale n. 8 del 07/03/202.

L'utile dell'imprenditore è stato assunto nella percentuale del 15% del valore di mercato degli edifici realizzabili. Tale percentuale tiene conto dell'ingente importo dell'intervento e della notevole esposizione finanziaria alla quale andrà incontro l'eventuale imprenditore.

Nella scheda allegata (**scheda n.1**) in calce alla relazione sono riportati i parametri adottati ed i relativi calcoli.

Il più probabile valore dell'immobile viene stimato in € 15.000.000,00 (Euro quindicimilioni/00).

La vendita dell'immobile non sarà certamente attuabile nel breve periodo considerato il notevole sforzo finanziario che richiede l'intervento edilizio e tenuto

conto dell'ingente patrimonio industriale attualmente libero per dismissioni volontarie o forzate.

Per la perdurante debolezza del mercato immobiliare, che nell'ultimo anno ha segnato un'ulteriore contrazione dei volumi scambiati del 19,7%⁵ sarà particolarmente difficoltoso trovare un imprenditore disposto ad assumere un rischio così elevato.

Nel medio termine l'unica possibilità di realizzo è costituita da una consistente diminuzione del prezzo come sopra stimato.

* * *

⁵ Fonte Agenzia del Territorio

2. IMMOBILI IN MARTINENGO (BG)

Gli Immobili appartenenti a questo secondo gruppo sono costituiti da capannoni industriali e da aree edificabili site in comune di Martinengo in via Ponticello e via Aldo Moro.

2.1 CAPANNONE IN VIA PONTICELLO

2.1.1 Descrizione sommaria, identificazione catastale e consistenza

Il primo immobile consiste in un compendio Industriale costituito da capannone, uffici ed area di pertinenza destinato alla produzione di elementi strutturali in cemento armato precompresso sede della società "Prefabbricati Lamera s.r.l.", sito in Martinengo (BG), via Cascina Ponticello. (*allegato 1A – foto da n.5 a n. 14*)



ortofoto tratta da google earth

L'identificazione catastale è la seguente:

Ufficio Territorio dell'Agenzia dell'Entrate – Comune di Martinengo

N.C.E.U. – foglio n. 8 – mappali:

• 5000/1	cat. D/7	mq. 950	RA. €. 34.134,19	
• 5000/2	cat. D/7	mq. 950	RA. €. 1.836,00	
• 1309	area urbana	mq. 950		
• 5757	area urbana	mq. 950		
• 8108	cat. D/1	mq. 16	RA €. 80,00	cabina Enel

Catasto Terreni – Foglio n. 9 – mappali:

• 8106	sem. irr. Arb.	cl.1	are 34,80	ded.F2B; P2C	RD €. 1,82	RA €.1,87
• 8104	sem. irr. Arb.	cl.1	are 03,20	ded.F2B; P2C	RD €. 2,64	RA €.2,73
• 8102	sem. irr. Arb.	cl.1	are 01,00	ded.F2B; P2C	RD €. 0,83	RA €.0,85
• 8100	sem. irr. Arb.	cl.1	are 01,20	ded.F2B; P2C	RD €. 0,91	RA €.0,94
• 8098	sem. irr. Arb.	cl.1	are 00,50	ded.F2B; P2C	RD €. 0,04	RA €.0,04
• 8096	sem. irr. Arb.	cl.1	are 01,80	ded.F2B; P2C	RD €. 1,49	RA €.1,53
• 8093	sem. irr. Arb.	cl.1	are 00,35	ded.F2B; P2C	RD €. 0,29	RA €.0,30
• 8095						
• 5279	sem. irr. Arb.	cl.1	are 03,80	ded.F2B; P2C	RD €. 3,14	RA €.3,24
• 644	sem. irr. Arb.	cl.1	are 57,40	ded.F2B; P2C	RD €.47,43	RA€.48,91

intestati a PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo cod. fisc. 00320920168. Si allegano Estratti di mappa (**allegato 6A**), planimetrie catastali (**allegato 7A**) e visure catastali (**allegato 8A - evidenziati in colore arancione**).

Si precisa che il capannone è edificato sul mappale 5000 (ottenuto a seguito del Tipo Mappale n. 005783 dell'01/08/1990 dalla fusione dei mappali **1331/a** di are 148,00 e **5525** di are 34,80)

Il mappale 8093 deriva dal frazionamento del mappale 7313 di are 14,65 a sua volta derivato dal mappale 1306 di are 73,10.

I mappali 8106 di are 2,20 ed il mappale 8108 derivano dal frazionamento del mappale 1308 di are 48,50.

Il capannone non risulta inserito in mappa. In data 20/06/2013 ho quindi

presentato istanza presso L'Ufficio del Territorio dell'Agenzia dell'Entrate per l'introduzione dello stesso in banca dati e nella mappa wegis.

Inoltre i mappali 8093, 8096, 8100, 8102, 8104, 8106 costituiscono una fascia di verde a destinazione pubblica lungo la via Cascina Ponticello

Il compendio immobiliare, edificato per successive addizioni dal 1981, è posto alla periferia del comune di Martinengo ed è comodamente accessibile dalla rete viaria.

Il capannone è realizzato con plinti a pozzetto, pilastri in c.a. con mensole per carro ponte, travi di copertura in c.a. a doppia pendenza e tegoli di copertura, pannelli di tamponamento perimetrali in cls con finitura esterna in ghiaietto. Il lato sud del capannone non presenta alcuna chiusura perimetrale.

Il manto di copertura è in parte realizzato con lastre traslucide e in parte con lastre con presenza di fibre di amianto (Eternit).

L'interno del capannone a sei campate di diversa lunghezza, è allestito con tutti gli impianti e le piste per la produzione dei manufatti prefabbricati in cemento armato.

Al capannone sono annessi locali destinati ad officina meccanica, magazzino, servizi igienici, spogliatoi e vari locali tecnici. Nella costruzione in aderenza ad un piano fuori terra sono ubicati gli uffici.

La consistenza è la seguente:

• Capannone	mq.	11.700,00
• Officina meccanica, locali tecnici, magazzino, laboratorio	mq.	425,00
• Uffici	mq.	112,00
• Cabina Enel	mq.	16,00

Le condizioni di manutenzione sono mediocri. Per una più puntuale descrizione si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

* * *

2.1.2 Concessioni edilizie

Il compendio immobiliare è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 33/81 del 22/05/1981 (Formazione recinzione);
- Concessione Edilizia n. 50/81 del 16/12/1981 (Nuova costruzione di capannone per produzione di strutture prefabbricate);
- Concessione Edilizia del 3/01/1985 prot. 3847 in variante alla C.E. n. 50/81 del 16/12/1981 (deposito a cielo aperto);
- Concessione Edilizia n. 2/82 del 19/01/1982 (Formazione magazzino e ufficio);
- Concessione Edilizia n. 32/86 del 23/10/1986 (Ristrutturazione edificio e formazione di magazzino ed ufficio);
- Concessione edilizia n. 39/86 del 18/12/1986 (Ampliamento capannone);
- Concessione Edilizia n. 7/87 del 26/03/1987 (Ampliamento capannone);
- Concessione Edilizia n. 42/87 del 09/01/1988 (Ampliamento capannone e copertura parziale zona di stoccaggio manufatti);
- Concessione Edilizia n. 17/91 del 25/05/1991 (Ampliamento capannone);
- Concessione Edilizia n. 20/96 del 01/06/1996 (Copertura struttura esistente);
- Denuncia Inizio Attività n. 74/2004 del 27/08/2004 (Realizzazione nuovi uffici).

* * *

2.1.3 Destinazione urbanistica

Il compendio immobiliare è inserito nell'area che il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 19/08/2012 (pubblicazione BURL n. 42 del 07/11/2012) classifica come "TPR – Ambiti prevalentemente produttivi da mantenere e riqualificare" con i seguenti indici:

Indice di Sfruttamento: $Is = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o esistente

Altezza massima: $H = 12,00 \text{ m}$

Rapporto di copertura: $Rc = 60\%$

I mappali 8093, 8096, 8098, 8100, 8102, 8104, 8106 secondo il Piano dei Servizi sono destinati a spazi pubblici a parco. Il mappale 5279 in parte strada e in parte è inserito nell'ambito TPR e nell'ambito di attività agricole (**allegato 9°- estratto P.G.T.**)

* * *

2.1.4 Provenienze

I beni sopra descritti sono così pervenuti alla Prefabbricati Lamera s.r.l.:

Area ai mappale 1311/a e 644

- Atto del 21/12/1984 n 37811 rep. notalo A Sella, registrato a Bergamo il 10/01/85 al n 581 S 2 ed ivi trascritto il 03/04/85 ai nn.7378/5351

Area al mappale 5525

- Atto del 22/09/88 n 41499 rep notaio A Volpi trascritto a Bergamo l'01/10/1988 ai nn. 26598/18891;
- Atto di trasformazione società del 10/12/90 n 86341 rep notaio A Sella, trascritto a Bergamo il 28/12/90 ai nn. 40473/30267.

Area ai mappali 8104, 8102, 8096, 8098, 8100

I mappali 8104, 8102, 8096 e 8100 derivano dall'originario mappale 8423 ottenuto dalla fusione e divisione dei mappali 8105, 8103, 8097, 8099, 8101, 8094 (ex 1306), 8107 (ex 1308).

I mappali 8105, 8103, 8097, 8099, 8101 sono stati acquistati con:

- Atto del 07/12/1990 rep. n. 56956 rep. notaio Luosi, trascritto a Bergamo il 20/12/1990 ai nn. 39596/29525;

il mappale 8094 (ex 1306) con:

- Atto del 26/11/2001 rep. n. 34291 rep. notaio Stefania Russo, trascritto a Bergamo il 14/12/2001 ai nn. 50901/37465;

il mappale 8107 (ex 1308) con:

- Atto del 06/12/2002 rep. n. 35874 rep. notaio Stefania Russo, trascritto a Bergamo il 23/12/2002 ai nn. 57414/40867⁶;

Area ai mappali 1309 e 5757

- Atto del 05/02/1993 rep. n. 22048 rep. notaio Stefania Russo, trascritto a Bergamo il 13/02/1993 ai nn. 4738/3572. Atto di precisazione catastale del 14/11/2003 rep. n. 37507 notaio Stefania Russo, trascritto a Bergamo il 22/11/2003 ai nn. 60829/37713.

Mappale 8093

- Atto del 26/11/2001 rep. n. 34291 rep. notaio Stefania Russo, trascritto a Bergamo il 14/12/2001 al nn. 50901/37465.

Mappale 8108 ed area al mappale 8106

- Atto del 06/12/2002 rep. n. 35874 rep. notaio Stefania Russo, trascritto a Bergamo il 23/12/2002 ai nn. 57414/40867.

Area al mappale 5949

- Atto del 04/12/2003 rep. n. 76751 rep. notaio Alberto Scarlato, trascritto a Bergamo il 12/12/2003 al nn. 64518/40028.

* * *

2.1.5 Criteri di stima e stima

Le operazioni di stima dei fabbricati è stata effettuata con il metodo di stima sintetico comparativo o criterio di mercato.

Con tale metodo il valore del bene viene definito sulla base dei prezzi riscontrati per transazioni di beni comparabili.

Il procedimento consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato o metro cubo) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie con il bene stesso.

⁶ Nell'atto risulta citata ipoteca 19/02/1991 nn. 5981/1014 ora cancellata

La selezione delle fonti e la raccolta d'informazioni rappresenta quindi una condizione necessaria per il giudizio di valore.

Le informazioni, per essere correttamente utilizzate all'interno del processo valutativo, devono possedere caratteristiche di attendibilità ed omogeneità.

Nel reperire le opportune informazioni per la determinazione dei valori unitari ho preso in considerazione la localizzazione degli immobili, la dotazione dei servizi e delle infrastrutture, le caratteristiche costruttive dei fabbricati, il consumo energetico ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Ho poi eseguito un aggiustamento dei dati reperiti per incrementare il grado di omogeneità del campione con i beni oggetto di stima.

I valori unitari adottati sono stati inoltre confrontati con quelli rilevati dai principali *data provider* nazionali relativi agli immobili per la zona di riferimento.

Le superfici commerciali, rilevate graficamente, sono state ragguagliate con coefficienti correttivi.

A seguito delle indagini effettuate sono pervenuto ad assumere gli stessi valori unitari utilizzati nella stima dell'arch. Gavazzeni allegata alla domanda di Concordato Preventivo.

I valori unitari assunti sono comprensivi dell'area di stretta pertinenza del capannone compreso il mappale 644 area attualmente utilizzata come deposito a cielo aperto.

La stima è stata effettuata considerando la dismissione dell'attività produttiva e conseguentemente al valore determinato è stato sottratto il costo per lo smontaggio degli impianti⁷.

Le aree destinate a verde pubblico da cedere al comune per convenzione urbanistica, non sono state prese in considerazione trattandosi di aree non commerciabili.

⁷ Tale costo è stato determinato considerando l'impiego di una squadra di cinque operai per un periodo di cinque mesi e con l'utilizzo dei carro ponte installati nel capannone che a loro volta dovranno essere rimossi.

**In conclusione il più probabile valore di mercato è stato stimato in €.
4.140.000,00 (Euro quattromilioncentoquarantamila/00).**

* * *

2.2 CAPANNONE IN VIA ALDO MORO

2.2.1 Descrizione sommaria, identificazione catastale e consistenza

Trattasi di un capannone industriale in parte ancora in fase di costruzione e di alcune particelle catastali destinate a parcheggio pubblico e sede stradale (*allegato 1A – foto da n.15 a n. 18*).

La costruzione è posta in via Aldo Moro nelle immediate vicinanze del complesso industriale di cui al punto precedente.



ortofoto tratta da google earth

L'identificazione catastale è la seguente:

Ufficio Territorio dell'Agenzia dell'Entrate – Comune di Martinengo

N.C.E.U. – foglio n. 8 – mappali:

Capannone e cabina Enel:

- **9084/701** cat. D/7 RA €. 9.654,00
- **9084/702** in corso di costruzione
- **8095** cat. D/1 mq. 16 RA €. 80,00 cabina Enel

Catasto Terreni – Foglio n. 9 – mappali:

Strada e parcheggio:

- **8925** sem. irr. Arb. cl.1 are 00,35 ded.F2B; P2C RD €. 0,29 RA €.0,30

• **8926** sem. irr. Arb. cl.1 are 02,90 ded.F2B; P2C RD €. 2,40 RA €. 2,47
Intestati a PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo cod. fisc.
00320920168. Si allegano Estratti di mappa (**allegato 6A**), planimetrie catastali
(**allegato 10A**) e visure catastali (**allegato 8A** - *evidenziati in colore giallo*).

Sono beni comuni non censibili il mappale 8982 (ottenuto dalla variazione e
modifica del mappale 8423 sub 702) e il mappale 8423 sub 701 (strada interna al
comparto).

Si precisa che i mappali 9084 sub 701 e 702 sono stati ottenuti a seguito della
variazione dei mappali 9084 sub 1 e 2 a loro volta ottenuti dalla variazione del
mappale 8976, quest'ultimo generato dal frazionamento del mappale 8423.

Il mappale 8095 è stato ottenuto dal frazionamento del mappale 7313 di are
14,65 a sua volta derivato dal mappale 1306 di are 73,10.

I mappali 8925 e 8926 derivano, per frazionamento, dal mappale 7312 di are
58,45 a sua volta derivato dal mappale 1306 di are 73,10.

La porzione di capannone identificata con il mappale 9084/701 è stata oggetto di
un preliminare di vendita tra la società Prefabbricati Lamera s.r.l. e la [REDACTED]
[REDACTED] ed è stata destinata, con opere di completamento effettuate dal
promissario acquirente, in discoteca. L'atto non è stato ancora rogato.

La superficie è di mq. 1.407. L'area di stretta pertinenza è di mq. 1.145. L'altezza
del capannone è di m. 7,00.

La restante porzione individuata dalla particella 9084/702, come si rileva dalla
documentazione fotografica (Foto n.17) deve essere è ancora ultimata. La
superficie è di mq. 593; l'area di stretta pertinenza è di mq. 500.

Il capannone presenta struttura prefabbricata con plinti a pozzetto, pilastri in c.a.
con mensole per carro ponte, travi di copertura in c.a. a doppia pendenza e tegoli
di copertura, pannelli di tamponamento perimetrali in cls con finitura esterna in
ghiaietto colorato. Le condizioni di manutenzione sono buone.

* * *

2.2.2 Concessioni edilizie

La costruzione è stata edificata a seguito della Denuncia Inizio Attività n. 223/2007 del 28/12/2007 (Realizzazione edifici artigianali). Per il completamento della porzione non ultimata si dovrà procedere con una nuova autorizzazione edilizia essendo la precedente DIA scaduta.

2.2.3 Destinazione urbanistica

Il capannone è inserito nell'area che Il Piano di Governo del Territorio classifica come "ATv 03 - Ambiti di trasformazione vigenti di cui alle disposizioni dell'art.4 delle Disposizioni attuative del Documento di Piano al P.G.T. - approvato con Delibera Giunta Comunale n.92 del 28/12/2006";

La costruzione fa parte di un piano attuativo denominato **PA4** approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 20/12/2006 la cui convenzione è stata stipulata in data 26/06/2007 rep. comunale n. 2100 (*allegato 9A*).

* * *

2.2.4 Provenienze

L'originario mappale 8423 (ottenuto dalla fusione e divisione dei mappali 8105, 8103, 8097, 8099, 8101 8094 e 8107) dal quale deriva per frazionamento il mappale 8976 che a sua volta ha dato origine ai mappali 9084 sub 1 e 2 che a loro volta, variati, hanno dato origine agli attuali mappali 9084 sub 1 e 2 sono stati acquistati con i seguenti atti:

- Atto del 07/12/1990 rep. n. 56956 rep. notaio Luosi, trascritto a Bergamo il 20/12/1990 ai nn. 39596/29525;
- Atto del 26/11/2001 rep. n. 34291 rep. notaio Stefania Russo, trascritto a Bergamo il 14/12/2001 ai nn. 50901/37465;

- Atto del 06/12/2002 rep. n. 35874 rep. notaio Stefania Russo, trascritto a Bergamo il 23/12/2002 ai nn. 57414/40867⁸;

Area ai mappali 8925, 8926 e 8095

- Atto del 26/11/2001 rep. n. 34291 notaio Stefania Russo, trascritto a Bergamo il 14/12/2001 ai nn. 50901/37465.

* * *

2.2.5 Criteri di stima e stima

Anche per questo immobile le operazioni di stima sono state effettuate con il metodo sintetico comparativo già illustrato al precedente punto 2.1.5.

La valutazione della porzione identificata dal mappale 9084/701 è stata effettuata considerando la costruzione ultimata e cioè completa di pavimentazione, serramenti, impianto elettrico ma senza considerare le opere effettuate per la trasformazione in discoteca.

In linea con le tendenze del mercato, a seguito di indagini effettuate, ho ritenuto di assumere i seguenti valori unitari:

Porzione capannone mapp. 9084/701: 550,00 €/mq.

Porzione capannone mapp. 9084/702 (in corso di costruzione): 400,00 €/mq.

I valori adottati risultano allineati quelli rilevati dai seguenti osservatori Immobiliari:

Martinengo	AGENZIA DELLE ENTRATE		Canoni (C./mq./an)	
	Prezzi (C./mq.)		Min	Max
	Min	Max		
capannoni	510,00	740,00	45,60	67,20

Fonte: Agenzia delle Entrate

Martinengo	F.I.M.A.A.		Canoni (C./mq./an)	
	Prezzi (C./mq.)		Min	Max
	Min	Max		
capannoni	500,00	700,00	30,00	40,00

Fonte: F.I.M.A.A (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari).

I calcoli sono riportati nella scheda in calce alla presente relazione (**Scheda n. 3**)

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene così determinato:

⁸ Nell'atto risulta citata ipoteca 19/02/1991 nn. 5981/1014 ora cancellata

Capannone mappale 9084/701	C.	837.000,00
Capannone mappale 9084/702	C.	257.000,00
totale	C.	1.094.000,00

(Euro unmilionenovantaquattromila/00)

* * *

2.3 TERRENI EDIFICABILI

2.3.1 Descrizione sommaria, identificazione catastale e consistenza

Gli ultimi immobili siti in Martinengo consistono in due lotti di terreno a destinazione industriale (*Foto nn. 19 e 20*); il primo identificato presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia dell'Entrate - Comune di Martinengo - Catasto Fabbricati - Foglio n. 8 - con i mappali:

- **8423/32** area urbana mq. 2826
- **8423/33** area urbana mq. 191
- **9085** area urbana mq. 768

l'altro al Catasto Terreni - Foglio n. 9 - con il mappale:

- **5192** sem. irr. Arb. cl.1 are2.00,10 ded.F2B; P2C RDC.165,35 RA €.170,52
- **5949** sem. irr. Arb. cl.2 are 00,80 ded.F2B; P2C RD €. 0,54 RA €.0,66

tutti intestati alla ditta PREFABBRICATI LAMERA s.r.l.

Si allegano gli estratti mappa (*allegato 6A*) e le visure catastali (*allegato 8A - evidenziati col colore verde*).



ortofoto tratta da google earth

Il terreno mappale 8423 sub 32 e 33 e 9085 è posto a sud del capannone precedentemente stimato ed è accessibile direttamente dalla via Aldo Moro. La superficie catastale è di complessivi mq. 3.785.

Gli altri due mappali confinano in lato sud-est con il complesso industriale di cui al punto 2.1 ed hanno una superficie di mq. 20.090.

La giacitura dei due terreni è pianeggiante.

* * *

2.3.2 Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica dei due lotti è la seguente:

Mappali 8423 sub 32 e 33

Il P.G-T. classifica l'area dove ricadono i due mappali come zone d'intervento contemplate dallo strumento urbanistico generale previgente in quanto derivanti da strumenti attuativi approvati e convenzionati a validità non decaduta.

Tale aree sono individuate come "Ambiti di trasformazione vigenti **ATv**" (**allegato 9A - estratto PGT**).

Infatti esse fanno parte di un piano attuativo denominato **PA4** approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 20/12/2006 la cui convenzione è stata stipulata in data 26/06/2007 rep. comunale n. 2100.

Le opere di urbanizzazione sono state già realizzate e collaudate ma il Comune non può ancora acquisirle in quanto le stesse sono oggetto di trascrizioni pregiudizievoli che non consentono il passaggio di proprietà.

Dalla tavola 6° del Piano attuativo si rileva che la superficie lorda di pavimento realizzabile sui due mappali è pari a mq. 7.887,74 (**allegato 11A - estratto PA4**).

Mappale 5192 (ex 2536a)

Il mappale 5192 è inserito per circa mq. 18.000 nell'ambito **ATp07 – Ambito di trasformazione produttiva** da attuarsi con pianificazione attuativa e per circa mq. 2.000 in ambito agricolo⁹.

⁹ La ripartizione delle aree è stata effettuata sovrapponendo la mappa catastale alla scheda dell'Ambito ATp07.

La scheda del Piano di Governo del Territorio, riferita all'Ambito ATp07, definisce in 0,50 mq./mq. l'indice di sfruttamento; nel 60% il rapporto di copertura e in m. 12 l'altezza massima dei fabbricati realizzabili (**allegato 12A - estratto PA4**),. Sull'area, pertanto, è consentita una s.i.p. (superficie lorda di pavimento) pari a mq. 10.005 (mq. 20.010 x 0,50).

* * *

2.3.3 Provenienze

Anche i mappali 8423 sub 32 e 33 derivano dall'originario mappale 8423. Pertanto le provenienze sono le stesse indicate al punto sono le stesse indicate al punto 2.2.4.

Area al mappale 5192

- Atto del 03/10/2001 n. 76196 rep. notaio Alberto Scariato, trascritto a Bergamo il 12/10/2001 ai nn. 40898/30416.

Area al mappale 5279

- Atto del 20/06/1985 n. 29987 rep. notaio Alessandro Volpi, trascritto a Bergamo l'01/07/1985 ai nn. 14999/10562.

* * *

2.3.4 Criteri di stima e stima

Nella relazione redatta per la domanda di Concordato Preventivo l'arch. Gavazzeni assume quale valore unitario delle aree oggetto di trasformazione 110,00 €/mq. I tecnici incaricati dal comune di Martinengo per la valutazione delle aree industriali oggetto di trasformazione ai fini del calcolo dell'ICI, hanno assunto un valore unitario di 105,00 €/mq.

Considerando che i mappali 8423 sub 32 e 33 sono già urbanizzati (sono state già realizzate le opere urbanizzazione) al contrario del mappale 5192, ho assunto per i primi il valore unitario di 110,00 €/mq. e per il secondo 90,00 €/mq.

Ho proceduto quindi alla valutazione (**scheda n.4**):

Mappali 8423 sub 32 e 33

mq. 3.785 x 110,00 €/mq.	= €.	416.350,00
arrotondamento	= €.	416.000,00

(Euro quattrocentsedecimila/00)

Mappale 5192 (ex 2536a) e 5949

mq. 18.000 x 90,00 €/mq.	= €.	1.620.000,00
mq. 2.090 x 20,00 €/mq. (valore agricolo)	= €.	41.800,00
totale	€.	1.660.200,00
arrotondamento	= €.	1.662.000,00

(Euro unmilionesecientosessantadue/00)

* * *

3. IMMOBILE IN GHISALBA

3.1 Descrizione sommaria, identificazione catastale e consistenza

L'immobile, sito in Comune di Ghisalba (BG), via Ciurlina n. 59, consiste in una porzione di capannone industriale posta al piano seminterrato e destinata a laboratorio/deposito (*allegato 1A - foto da n.21 a n.24*)

La porzione immobiliare ha accesso carrale e pedonale dalla pubblica via attraverso una rampa coperta in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile.



ortofoto tratta da google earth

L'immobile, con pianta rettangolare, ha una superficie di mq. 1.136. La parte coperta antistante l'ingresso ha una superficie di mq. 176. L'altezza del locale è di ml. 4,00 (sottotrave).

Il capannone si trova in una zona Industriale periferica rispetto al Comune di Ghisalba ma ben collegata alla viabilità principale.

Il fabbricato è identificato presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia dell'Entrate - Comune di Ghisalba - Catasto Fabbricati - Foglio n. 9 - con il mappale:

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

Intestato PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. con sede in Martinengo (c.f. 00320920168). Si allegano le planimetrie catastali (**allegato 13A**) e la visura (**allegato 8A** - evidenziato in colore azzurro).

L'immobile è stato realizzato con struttura portante prefabbricata. Il solaio di copertura è realizzato con tegoli a doppio T in c.a.p.; il pavimento è in battuto di cemento con finitura al quarzo; i serramenti sono in ferro e vetro; le murature perimetrali in c.a; le condizioni di manutenzione della porzione immobiliare sono normali; l'impianto elettrico deve essere messo a norma.

* * *

3.2 Concessioni edilizie

Il fabbricato è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 1110 del 14/06/1989 rilasciata dal Comune di Ghisalba. I lavori sono stati ultimati in data 14/06/1992.

* * *

3.3 Destinazione urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio vigente nel comune di Ghisalba classifica l'area ove è ubicato il fabbricato in "Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente produttiva (**allegato n. 14A**).

Dal confronto tra i parametri urbanistici previsti per l'area e la superficie realizzata si rileva che la porzione non è ampliabile.

* * *

3.4 Provenienze

L'immobile è pervenuto alla Prefabbricati Lamera s.r.l. a seguito dell'atto di compravendita del 05/12/200 rep. n. 32836 notaio Stefania Russo, registrato a

Bergamo il 22/12/2000 al n. 11591 S. IV, ivi trascritto il 28/12/2000 ai n.ri 50095/36716, per acquisto dalla [REDACTED]
Alla [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 22/01/1993 rep. n. 22002 notaio Stefania Russo trascritto a Bergamo il 29/01/1993 al n.ri 3185/2476, per acquisto dalla [REDACTED]

* * *

3.5 Criteri di stima e stima

Anche per questo immobile ho ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo.

Il mercato immobiliare di Ghisalba, comune limitrofo a Martinengo, risente delle stesse tendenze negative precedentemente evidenziate.

Per la stima dell'immobile, a seguito delle indagini di mercato effettuate, ho ritenuto congruo il valore assunto nella relazione di stima dell'arch. Gavazzeni, pari a 350,00 €/mq. comprensivo dell'area di pertinenza.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile viene stimato in C. 404.000,00 (Euro quattrocentoquattromila/00).

Per i calcoli si rimanda alla scheda allegata in calce alla presente relazione (**scheda n. 5**).

* * *

4. TERRENI IN BOLGARE DI PROPRIETA' [REDACTED]

4.1 Descrizione sommaria, destinazione urbanistica, titoli di proprietà, identificazione catastale, consistenza

Quest' ultimo gruppo di immobili consiste in quattro lotti di terreno siti in comune di Bolgare via Trieste angolo via Venezia (foto nn. 25 e 26) facenti parte del Piano di lottizzazione denominato "P.L. Asnega" approvato dal Consiglio comunale in data 23/07/2007 con deliberazione n. 35 ed identificati con le lettere L - N - O - P (Convenzione urbanistica sottoscritta in data 11/01/2008 rep. n. 82666 notaio Luraghi, trascritta a Bergamo ai nn. 4071/2616 il 18/01/2008.)



ortofoto tratta da google earth

I terreni sono di proprietà della società [REDACTED]

In data 06/08/2010 [REDACTED] ha sottoscritto un contratto preliminare con la Prefabbricati Lamera s.r.l. per la vendita dei terreni lotti L - N - O - P per un prezzo complessivo convenuto di €. 1.100.000,00 (*allegato 15A*).

Il passaggio di proprietà non è stato ancora rogitato.

I quattro lotti sono identificati presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia dell'Entrate - Comune di Bolgare - Catasto Terreni - Foglio n. 9 - con i mappali:

LOTTO L

• LOTTO L	mc.	1.400	x	130,00 €./mc.	= €.	182.000,00
• LOTTO N	mc.	1.400	x	130,00 €./mc.	= €.	182.000,00
• LOTTO O	mc.	1.410	x	130,00 €./mc.	= €.	183.000,00
• LOTTO P	mc.	1.410	x	130,00 €./mc.	= €.	183.000,00
				totale	€.	<u>730.000,00</u>

(Euro settecentotrentamila/00)

* * *

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili di proprietà della società Prefabbricati Lamera s.r.l. risultano gravati delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IMMOBILI IN CORTENUOVA

Su tutti gli immobili:

- **decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto in data 12/06/2013 ai nn. 24038/16476** a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. (**Allegato 4B**);

Area ai mappali 481 sub 771, 772, 773, 778, 761, 763, 764, 765, 766, 767 nonché su parte sub 775.

- **ipoteca volontaria iscritta il 28/03/2003 ai nn. 16175/4258** a garanzia di credito fondiario per €. 12.000.000,00 (somma capitale €. 8.500.000,00), a favore del CREDITO COOPERATIVO di CALCIO e COVO (gravante sugli originari mappali 481 sub 718 ora 481 sub 771, 772, 773, 778, 761, 763, 764, 765, 766, 767 nonché su parte sub 775)¹⁰ (**Allegato 5B**);

Area ai mappali 481 sub 750, 774, 776, 777, 768 e parte sub 771 e mapp. 2350

- **ipoteca volontaria iscritta il 23/10/2003 ai nn. 55003/14182** a garanzia di credito fondiario per €. 15.300.000,00 (somma capitale €. 8.500.000,00) durata 2 anni, a favore della BANCA CREDITO VALTELLINESE s.c.a.r.l. con sede in Sondrio (gravante, tra l'altro sugli originari mappali 481 sub 712, 714, 715, 716, 717, 719 ora attuali sub 750, 774, 776, 777, 768 e parte sub 771 e mapp. 2350) (**Allegato 6B**).

Area ai mappali 481 sub 769 e parte dei sub 770 e 771

- **ipoteca volontaria iscritta il 10/03/2004 ai nn. 12508/3047** a garanzia di mutuo fondiario per €. 4.200.000,00 (somma capitale €. 2.200.000,00) durata 10 anni, a favore della BANCA CREDITO COOPERATIVO DI GHISALBA (gravante sull'originario mappale 481 sub 723 ora attuali 481 sub 769 e parte dei sub

¹⁰ Il subalterno 762 viene svincolato con annotamento del 16/04/2009 nn. 20788/5799, nonché area mappale 2061 e 2062 (ex 1887)

770 e 771) (**Allegato 7B**).

Area ai mappali 481 sub 750, 774, 776, 777, 768 e parte sub 771 e mapp. 2350

- **ipoteca volontaria iscritta il 03/11/2005 ai nn. 69699/15976** a garanzia di mutuo fondiario per €. 4.500.000,00 (somma capitale €. 2.500.000,00) durata 8 anni, a favore della BANCA CREDITO VALTELLINESE s.c.a.r.l. con sede in Sondrio (gravante, tra l'altro, sugli originari mappali 481 sub 712, 714, 715, 716, 717, 719 ora attuali sub 750, 774, 776, 777, 768 e parte sub 771 e mapp. 2350) (**Allegato 8B**);

Nella nota viene erroneamente indicato il comune di Mornico al Serio anziché il comune di Ghisalba, errore corretto con iscrizione del 19/02/2008 nn. 12219/2120 di rettifica.

Area ai mappali 481 sub 769 e parte dei sub 770 e 771

- **ipoteca volontaria iscritta il 05/01/2010 ai nn. 445/93** a garanzia di credito fondiario per €. 1.600.000,00 (somma capitale €. 820.000,00), a favore della CREDITO COOPERATIVO di GHISALBA (gravante sull'originario mappale 481 sub 723 ora attuali 481 sub 769 e parte dei sub 770 e 771) (**Allegato 9B**).

Area ai mappali 481 sub 721 e 726

ipoteca volontaria iscritta il 08/03/2010 ai nn. 12006/2124 a garanzia di mutuo fondiario per €. 1.000.000,00 (somma capitale €. 500.000,00), a favore del CREDITO BERGAMASCO - scadenza 10 anni (**Allegato 10B**).

Sugli immobili sopra indicati risultano le seguenti trascrizioni:

- **Trascrizione del 23/07/2003 nn. 39152/24077.** Atto del 08/07/2003 rep. n. 1041 segreteria comunale. Convenzione urbanistica per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento a destinazione produttiva;
- **Trascrizione del 02/05/2005 nn. 23407/15368.** Atto del 13/04/2005 rep. n. 50331 notaio Enrico Bellezza. Servitù metanodotto a favore di [REDACTED]

 sul fondo mappale 2062.

Area ai mappali 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920

- **ipoteca volontaria iscritta il 23/10/2003 ai nn. 55003/14182** a garanzia di credito fondiario per €. 15.300.000,00 (somma capitale €. 8.500.000,00) durata 2 anni, a favore della BANCA CREDITO VALTELLINESE s.c.a.r.l. con sede in Sondrio (**Allegato 6B**).
- **ipoteca volontaria iscritta il 03/11/2005 ai nn. 69699/15976** a garanzia di mutuo fondiario per €. 4.500.000,00 (somma capitale €. 2.500.000,00) durata 8 anni, a favore della BANCA CREDITO VALTELLINESE s.c.a.r.l. con sede in Sondrio (**Allegato 8B**).

Nella nota viene erroneamente indicato il comune di Mornico al Serio anziché il comune di Ghisalba, errore corretto con iscrizione del 19/02/2008 nn. 12219/2120 di rettifica.

* * *

IMMOBILI IN MARTINENGO

Su tutti gli immobili:

- **decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto in data 12/06/2013 ai nn. 24038/16476** a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. (**Allegato 4B**).

Sui mappali:

5000/1, 5000/2 e area al mappale 644 - 8104, 8102, 8096, 8098, 8100, 8423 sub 32, 8423 sub 33, 9085, 8992 e 8423 - 1309 e 5757 - 5192 - 8093 e 8095 - 8106 e 8108 gravano le seguenti iscrizioni:

- **ipoteca volontaria iscritta il 23/10/2003 ai nn. 55003/14182** a garanzia di credito fondiario per €. 15.300.000,00 (somma capitale €. 8.500.000,00) durata 2 anni, a favore della BANCA CREDITO VALTELLINESE s.c.a.r.l. con sede in Sondrio (**allegato 6B**).
- **ipoteca volontaria iscritta il 03/11/2005 ai nn. 69699/15976** a

garanzia di mutuo fondiario per €. 4.500.000,00 (somma capitale €. 2.500.000,00) durata 8 anni, a favore della BANCA CREDITO VALTELLINESE s.c.a.r.l. con sede in Sondrio (*allegato 8B*);

- **iscrizione del 19/02/2008 nn. 12219/2120** a rettifica della iscrizione nn. 2005/69699 del 3/11/2005 in quanto erroneamente viene indicato il comune di Mornico anziché Ghisalba (*allegato 11B*);

ed inoltre:

sui mappali 5000/1 e 5000/2 e area al mappale 644

- **ipoteca volontaria iscritta il 10/01/1987 ai nn. 931/117** a garanzia di credito fondiario per £. 750 milioni (€. 387.342,67) (somma capitale £. 500 milioni) , a favore della [REDACTED] Formalità scaduta e non più rinnovata.
- **ipoteca volontaria iscritta il 27/12/1997 ai nn. 43476/9075** a garanzia di credito fondiario per £. 8.500.000.000 (€. 4.389.883,64) (somma capitale £. 5 miliardi), a favore della di CREDITO COOPERATIVO DI GHISALBA (*allegato 12B*).
- **trascrizione del 18/02/1988 nn. 5044/3682.** Atto 12/01/88 n 39064 Rep Notalo A Volpi reg a Bergamo il 21/01/88 n 615 S 2. Vincolo su parte del mappale 1311/a per un'area di mq 5330 per realizzare l'ampliamento di mq 3397,74 ;
- **trascrizione del 12/06/1991 nn. 17936/13451.** Atto del 28/05/91 n. 60470 rep notaio Luigi Luosi con il quale la società quale proprietaria del fondo al mappale 5525 e [REDACTED] quali proprietari del mappale 5282 si concedono reciprocamente il diritto di costruire edifici, anche in tempi diversi, senza limitazione alcuna, sulla linea di confine dei mappali 5525 e 5282 e su tutta la linea dividente degli stessi.
- **Trascrizione del 05/08/2009 nn. 49424/30435.** Atto del 31/07/2009 n 48048 Rep Notaio Stefania Russo con il quale la società, al fine di realizzare le

opere di urbanizzazione relative all'area adiacente al complesso industriale riportato nel C.T con il mappale 5000 are 182,80, a favore di questa e della striscia di collegamento, mappali 8102 - 8104 - 8106, si riserva il diritto di posa in sottosuolo per il passaggio di tutte le tubazioni necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici sul cortile comune già identificato con il mappale 8423 sub 1. La servitù si estenderà a vantaggio delle eventuali costruzioni che dovessero sorgere.

Sui mappali 8104, 8102, 8096, 8098, 8100, 8423 sub 32, 8423 sub 33, 9085, 8992 e 8423

- **ipoteca volontaria iscritta il 19/10/2002 ai nn. 45959/12431** a garanzia di credito in conto corrente per €. 1.600.000,00 (somma capitale €. 800.000,00), a favore della BANCA CREDITO COOPERATIVO di CALCIO e COVO coop. a.r.l. (**allegato 13B**).
- **Trascrizione del 07/07/2007 nn. 44640/25431.** Atto del 26/06/2007 n.2100 rep. Segretario comunale. Convenzione per l'attuazione del piano attuativo di espansione denominato "P.A. 4" a carico degli originari mappali 2359 - 5583 - 5142 - 1308 - 5143 - 2358 - 7312 - 7313.
- **Trascrizione del 05/08/2009 nn. 49424/30435.** Atto del 31/07/2009 n 48048 Rep Notaio Stefania Russo con il quale la società, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione relative all'area adiacente il complesso industriale riportato nel C.T con il mappale 5000 are 182,80, a favore di questa e della striscia di collegamento, mappali 8102 - 8104 - 8106, si riserva il diritto di posa in sottosuolo per il passaggio di tutte le tubazioni necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici sul cortile comune già identificato con il mappale 8423 sub 1. La servitù si estenderà a vantaggio delle eventuali costruzioni che dovessero sorgere.
- **Trascrizione del 23/09/2011 nn. 47893/28118.** Atto del 20/09/2011 n. 21647 e del 21/09/2011 n. 21654 rep notaio Ivo Fanuzzi. Servitù a favore

dell'Enel per il diritto di collocare le apparecchiature attraverso i fondi distinti al Nceu Fg 8 mappale 8423 sub 32, C.T mapp 7312 - 8093 - 8096 - 8098 - 8100 - 8102 - 8104 - 8106 a favore delle cabin [REDACTED] fg 8 mappale 8095 e cabin [REDACTED] Fg 8 mappale 8108.

- **Trascrizione del 05/01/2012 nn. 1077/775.** Atto 29/12/2011 n 51933 rep Notaio Stefania Russo con il quale la società, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione relative all'area censita con il mappale 8975, riportata nel C.T con il mappale 5000 are 182,80, a favore di questa e della striscia di collegamento riportata con i mappali 8102 - 8104 - 8106, si riserva il diritto di posa in sottosuolo per il passaggio di tutte le tubazioni necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici sul cortile comune già identificato con il mappale 8423 sub 701.

sui mappali 8925 e 8926

- **Trascrizione del 07/07/2007 nn. 44640/25431.** Atto del 26/06/2007 n.2100 rep. Segretario comunale. Convenzione per l'attuazione del piano attuativo di espansione denominato "P.A. 4" a carico tra l'altro dell'originario mappale 7312.

sui mappali 8093 e 8095

- **ipoteca volontaria iscritta il 19/10/2002 ai nn. 45959/12431** a garanzia di credito in conto corrente per €. 1.600.000,00 (somma capitale €. 800.000,00), a favore della BANCA CREDITO COOPERATIVO di CALCIO e COVO coop. a.r.l. (**allegato 13B**).
- **Trascrizione del 07/07/2007 nn. 44640/25431.** Atto del 26/06/2007 n.2100 rep. Segretario comunale. Convenzione per l'attuazione del piano attuativo di espansione denominato "P.A. 4" a carico tra l'altro dell'originario mappale 7313.

sui mappali 8106 e 8108

- **Trascrizione del 07/07/2007 nn. 44640/25431.** Atto del 26/06/2007 n.2100 rep. Segretario comunale. Convenzione per l'attuazione del piano attuativo di espansione denominato "P.A. 4" a carico tra l'altro dell'originario mappale 7313.

* * *

IMMOBILE IN GHISALBA

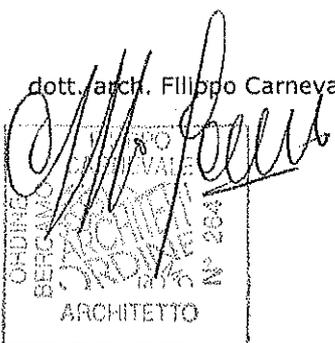
- **ipoteca volontaria iscritta il 23/10/2003 ai nn. 55003/14182** a garanzia di credito fondiario per €. 15.300.000,00 (somma capitale €. 8.500.000,00) durata 2 anni, a favore della BANCA CREDITO VALTELLINESE s.c.a.r.l. con sede in Sondrio (*allegato 6B*).
- **ipoteca volontaria iscritta il 03/11/2005 ai nn. 69699/15976** a garanzia di mutuo fondiario per €. 4.500.000,00 (somma capitale €. 2.500.000,00) durata 8 anni, a favore della BANCA CREDITO VALTELLINESE s.c.a.r.l. con sede in Sondrio (*allegato 8B*).
- **decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto in data 12/06/2013 ai nn. 24038/16476** a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO PREFABBRICATI LAMERA s.r.l. (*allegato 4B*).

Va evidenziato che in caso di vendita degli Immobili si dovrà procedere alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica ed alla predisposizione della certificazione energetica.

Ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto resto a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Bergamo 9 settembre 2013

dott. arch. Filippo Carnevale



Stamp: ARCHITETTO, N° 204

IMMOBILI IN CORTENUOVA (BG)



DATI DIMENSIONALI

Superficie fondiaria	mq	354 444,00
Superficie (Slp) prevista dal Piano Integrato d'Intervento	mq	313.945,92

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 640,00 €/mq. per le destinazioni industriali e 1.050,00 €/mq. per le destinazioni terziarie. 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.

CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

	Slp realizzabile	valore unitario o percentuale	valore finale (€)
Comparto 2 - valore di mercato della costruzione realizzabile	187 166,91 mq	630,00 €/mq	€ 117 915 153,30
Comparto 3 - valore di mercato della costruzione realizzabile	82 115,46 mq	630,00 €/mq	€ 51 732 739,80
Comparto 4 - valore di mercato della costruzione realizzabile	38 392,71 mq	630,00 €/mq	€ 24 187 407,30
Comparto 6 - valore di mercato della costruzione realizzabile	6 270,84 mq	1 100,00 €/mq	€ 6 897 924,00
<i>totale Slp realizzabile</i>	<i>313 945,92 mq.</i>		
TOTALE VALORE IMMOBILIARE A TRASFORMAZIONE AVVENUTA			€ 200 733 224,40

A DETRARRE:

COSTO NUOVE OPERE DA REALIZZARE:

a) Costo nuove costruzioni	313 945,92 mq	388,00 €/mq	-€ 121 811 016,96
b) Oneri concessori	313 945,92 mq	8,82 €/mq	-€ 2 769 003,01
c) Spese tecniche e onorari professionali e notarili	121 811 016,96 €	10,00%	-€ 12 181 101,70
d) Spese generali	121 811 016,96 €	5,00%	-€ 6 090 550,85
e) Spese per commercializzazione immobili	121 811 016,96 €	3,00%	-€ 3 654 330,51
f) Interessi sul capitale finanziario (a+b+c+d)	146 506 003,03 €	6,00%	-€ 8 790 360,18
g) Utile dell'imprenditore	200 733 224,40 €	15,00%	-€ 30 109 983,66
h) Costi per l'ultimazione della strada interna al P.I.I.			-€ 400 000,00
TOTALE DETRAZIONI			-€ 185 806 346,87

TOTALE VALORE IMMOBILIARE	€ 14 926 877,53
ARROTONDAMENTO	€ 15 000 000,00

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 (€)
capannone						
Superficie produttiva	11 700,00	4,00	1,00	11 700,00	€ 350,00	€ 4 095 000,00
officina, locali tecnici, magazzino, laboratorio	425,00		0,80	340,00	€ 350,00	€ 119 000,00
uffici	112,00		1,00	112,00	€ 700,00	€ 78 400,00
cabina Enel	16,00		1,00	16,00	€ 200,00	€ 3 200,00
Costi per smontaggio impianti e piste						
n.5 operai x 8 ore/giorno = 40 h/g x 150 gg = 6.000 h						
6.000 ore x 25,83 €/ora =						-€ 154 980,00
TOTALE						€ 4 140 620,00
						€ 4 140 000,00

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 (€)
capannone mappale 9084/701						
Superficie produttiva	1 407,00		1,00	1 407,00	€ 550,00	€ 773 850,00
area di pertinenza	1 145,00		0,10	114,50	€ 550,00	€ 62 975,00
totale						€ 836 825,00
arrotondamento						€ 837 000,00
capannone mappale 9084/702						
Superficie produttiva	593,00		1,00	593,00	€ 400,00	€ 237 200,00
area di pertinenza	500,00		0,10	50,00	€ 400,00	€ 20 000,00
totale						€ 257 200,00
arrotondamento						€ 257 000,00
TOTALE						€ 1 094 000,00

TERRENI IN MARTINENGO (BG)



	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 (€)
Terreno mappali 8423 sub 32 e 33						
superficie	3 785,00		1,00	3 785,00	€ 110,00	€ 416 350,00
arrotondamento						C 416 000,00
Terreno mappale 5192 (ex 2536a) e 5949						
Superficie edificabile	18 000,00		1,00	18 000,00	€ 90,00	€ 1 620 000,00
superficie agricola	2 090,00		1,00	2 090,00	€ 20,00	€ 41 800,00
totale						C 1 661 800,00
arrotondamento						C 1 662 000,00
TOTALE						C 2 078 000,00

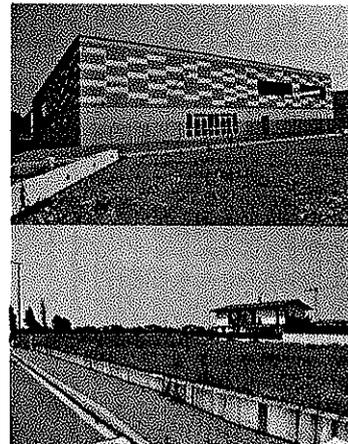
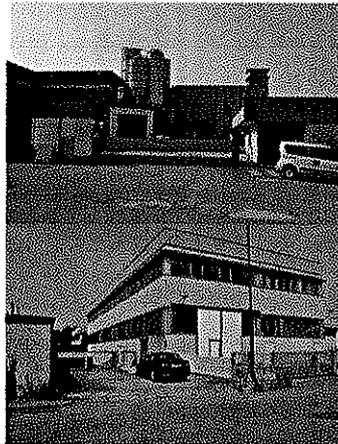
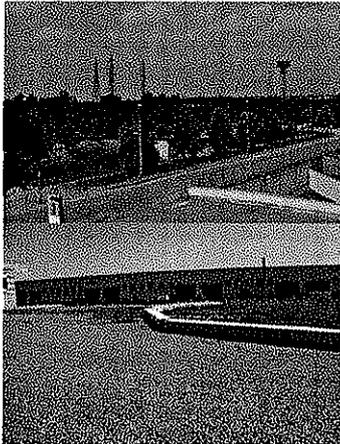
LABORATORIO / DEPOSITO IN GHISALBA (BG), via Ciurlina n.59



	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 (€)
piano interrato						
Deposito / Laboratorio	1 136,00	4,00	1,00	1 136,00	€ 350,00	€ 397 600,00
parte di scivolo coperto	176,00	4,00	0,10	17,60	€ 350,00	€ 6 160,00
TOTALE						€ 403 760,00
						€ 404 000,00

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:

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

• 1932	sem. irrig.	cl.3	are 01.05	ded.I2A	RD €. 0,43	RA €. 0,76
• 1935	sem. irrig.	cl.3	are 01.50	ded.I2A	RD €. 0,62	RA €. 1,08
• 2061	sem. irrig.	cl.3	are 01.60	ded.I2A	RD €. 0,66	RA €. 1,16
• 2563¹	sem. irrig.	cl.3	are 1.02.50	ded.I2A	RD €. 42,35	RA €. 74,11
• 1912	rel. acq. es.		are 00.50			
• 1914	rel. acq. es.		are 00.90			
• 1915	bosco ceduo	cl.U	are 05.10		RD €. 1,45	RA €. 0,16
• 1916	bosco ceduo	cl.U	are 01.80		RD €. 0,51	RA €. 0,06
• 1917	bosco ceduo	cl.U	are 04.20		RD €. 1,19	RA €. 0,13
• 1918	relit. strad.		are 10.30			
• 1919	relit. strad.		are 04.20			
• 1920	relit. strad.		are 08.85			
• 1958	rel. acq. es.		are 00.60			
• 1959	rel. acq. es.		are 06.35			
• 1960	rel. acq. es.		are 01.60			

¹ 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:

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

• 644	sem. irrig. arb.	cl.1 are 57.40	ded.F2B; P2C	RD €.	47,43	RA €.	48,91
• 5279	sem. irrig. arb.	cl.1 are 03.80	ded.F2B; P2C	RD €.	3,14	RA €.	3,24
• 8093	sem. irrig. arb.	cl.1 are 00.35	ded.F2B; P2C	RD €.	0,29	RA €.	0,30
• 8096	sem. irrig. arb.	cl.1 are 01.80	ded.F2B; P2C	RD €.	1,49	RA €.	1,53
• 8098	sem. irrig. arb.	cl.1 are 00.05	ded.F2B; P2C	RD €.	0,04	RA €.	0,04
• 8100	sem. irrig. arb.	cl.1 are 01.10	ded.F2B; P2C	RD €.	0,91	RA €.	0,94
• 8102	sem. irrig. arb.	cl.1 are 01.00	ded.F2B; P2C	RD €.	0,83	RA €.	0,85
• 8104	sem. irrig. arb.	cl.1 are 03.20	ded.F2B; P2C	RD €.	2,64	RA €.	2,73
• 8106	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		
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		
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		
capannoni	350,00	450,00		

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

Ghisalba	BORSINO IMMOBILIARE		Canoni (€./mq./anno)	
	Prezzi (€./mq.)		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

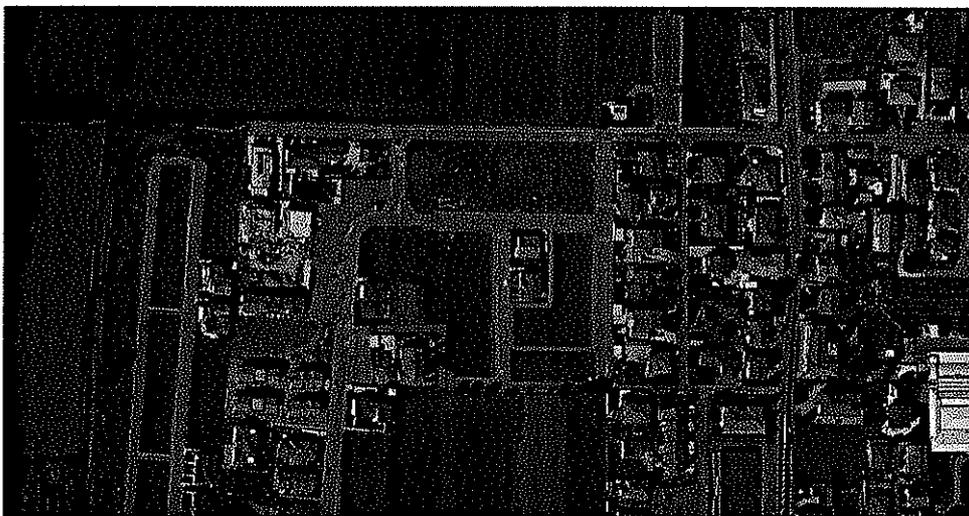
Per i calcoli analitici si rimanda alla scheda allegata (**Scheda n. 6**).

* * *

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
TOTALE VALORE IMMOBILIARE A TRASFORMAZIONE AVVENUTA			€ 166 950 000,00

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
TOTALE DETRAZIONI			-€ 156 827 294,00

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

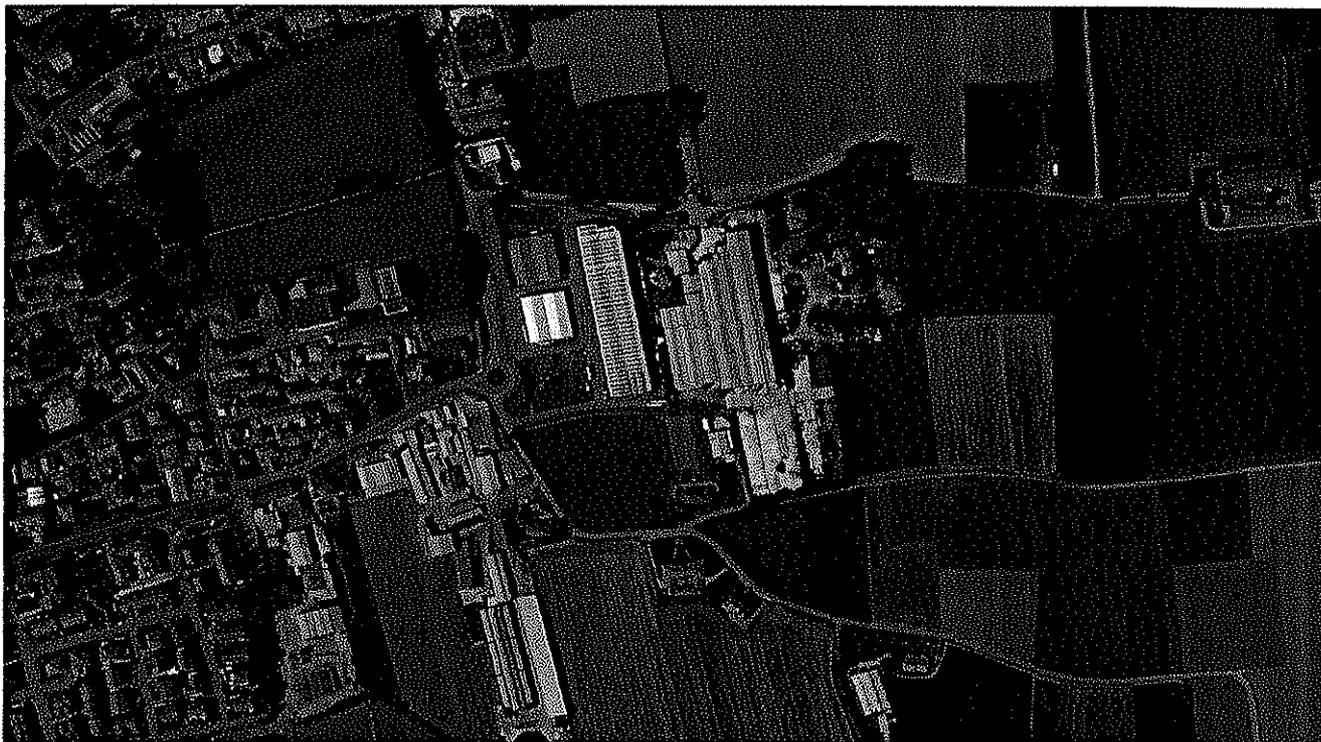
7

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 (€)
Valutazione capannone:						
<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
totale						€ 4 295 600,00
TOTALE VALORE IMMOBILIARE						€ 4 295 600,00
VALORE IMMOBILIARE <i>In considerazione del coefficiente riduttivo</i>				€ 4 295 600,00	0,60	€ 2 577 360,00
a detrarre:						
<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
VALORE TOTALE						€ 2 013 360,00
ARROTONDAMENTO						€ 2 013 000,00

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 (€)
capannone mappale 9084/701						
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
VALORE TOTALE						€ 737 927,50
VALORE IMMOBILIARE <i>in considerazione del coefficiente riduttivo</i>			€ 737 927,50		0,75	€ 553 445,63
ARROTONDAMENTO						€ 553 000,00
capannone mappale 9084/702						
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
VALORE TOTALE						€ 225 050,00
VALORE IMMOBILIARE <i>in considerazione del coefficiente riduttivo</i>			€ 225 050,00		0,75	€ 168 787,50
ARROTONDAMENTO						€ 169 000,00

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
VALORE IMMOBILIARE A TRASFORMAZIONE AVVENUTA			€ 5 400 000,00

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
TOTALE DETRAZIONI			-€ 4 378 320,00

VALORE AREA EDIFICABILE	€ 1 021 680,00
--------------------------------	-----------------------

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

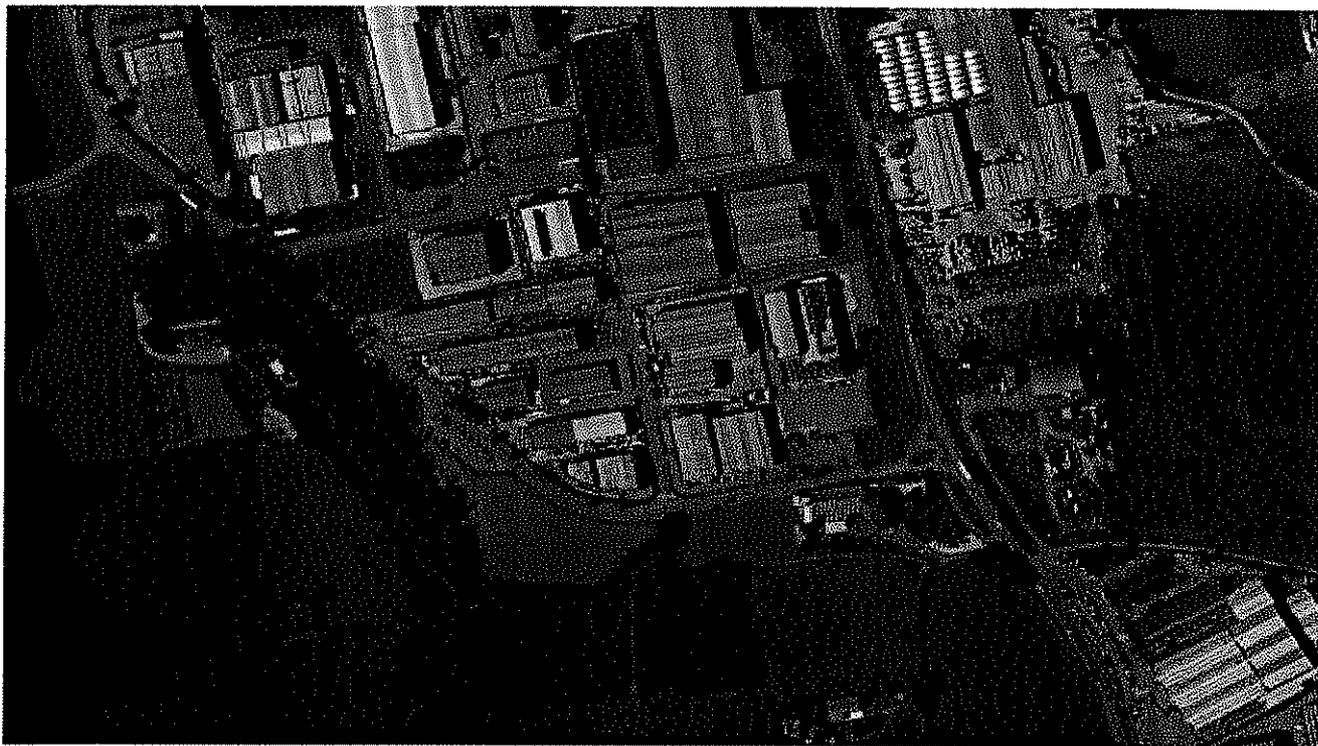
VALORE AREA AGRICOLA	€ 41 800,00
-----------------------------	--------------------

VALORE TOTALE AREA EDIFICABILE + AREA AGRICOLA	€ 1 063 480,00
---	-----------------------

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

ARROTONDAMENTO	€ 904 000,00
-----------------------	---------------------

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 (€)
MAPPALE 3206/5						
piano seminterrato						
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
TOTALE						€ 230 720,00
ARROTONDAMENTO						€ 231 000,00

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
TOTALE	mc	5 620	mq 1 874

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
TOTALE VALORE IMMOBILIARE A TRASFORMAZIONE AVVENUTA			€ 2 623 600,00

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

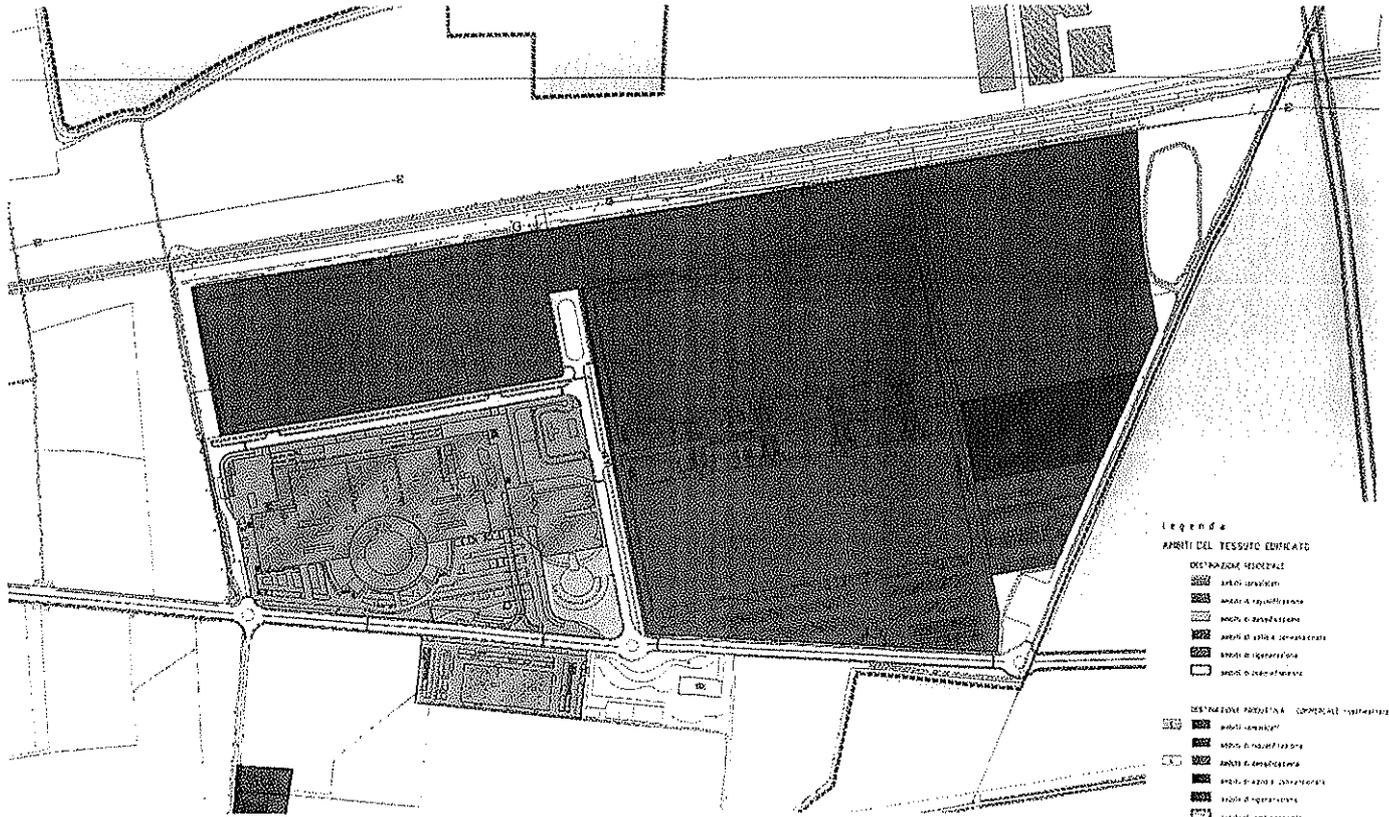
		valore unitario o percentuale	valore finale (€)
a) Costo nuove costruzioni	5 620,00 mc	250,00 €/mc	-€ 1 405 000,00
b) Oneri concessori	1 405 000,00 €	3,00%	-€ 42 150,00
c) Spese tecniche e onorari professionali e notarili	1 405 000,00 €	10,00%	-€ 140 500,00
d) Spese generali	1 405 000,00 €	5,00%	-€ 70 250,00
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
TOTALE DETRAZIONI			-€ 2 150 914,00

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

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

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



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