

Bergamo, 24 Giugno 2014

PERIZIA ESTIMATIVA

LOTTO 1: AREA PRODUTTIVA E PERTINENZE

COMMITTENTE:

MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE SRL

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Via Europa, 67

PROVINCIA DI BERGAMO

1. INTRODUZIONE

In seguito all'incarico avuto in data 27 Marzo 2014 dalla ditta "Manzoni Costruzioni Meccaniche SRL", il sottoscritto Ingegnere Alessandro Pisoni, con studio in Bergamo Via Pascoli n°3, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n° 1213, ha provveduto ad accertare il più probabile prezzo di mercato e a redigere la presente perizia di stima dell'unità immobiliare ad uso produttivo sita nel Comune di Alzano Lombardo (BG) in Via Europa n°67.

A tale scopo in data 28 Marzo 2014 e 08 Aprile 2014, il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi all'immobile in oggetto, ha raccolto la documentazione cartacea, catastale, notarile e quant'altro necessario per meglio individuare e stimare la consistenza del bene immobile.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 PROPRIETÀ E UBICAZIONE

L'edificio oggetto di stima è sito in Comune di Alzano Lombardo in Via Europa 67, in zona collinare a tessuto misto residenziale/produttivo. La proprietà è suddivisa in due lotti: il lotto 1, costituito da capannone produttivo e relative pertinenze, oggetto di perizia, e il lotto due, costituito da abitazione, tettoie, depositi e relative pertinenze, non oggetto della presente perizia. La proprietà confina a Nord e a Ovest con la seriola, a Est con il torrente Nesa e a Sud con altre unità immobiliari, costituite da abitazione e relative pertinenze, non oggetto della presente perizia di stima. La proprietà è direttamente accessibile dalla pubblica viabilità, alla quale è collegata da un ponte carrale che attraversa il torrente Nesa.



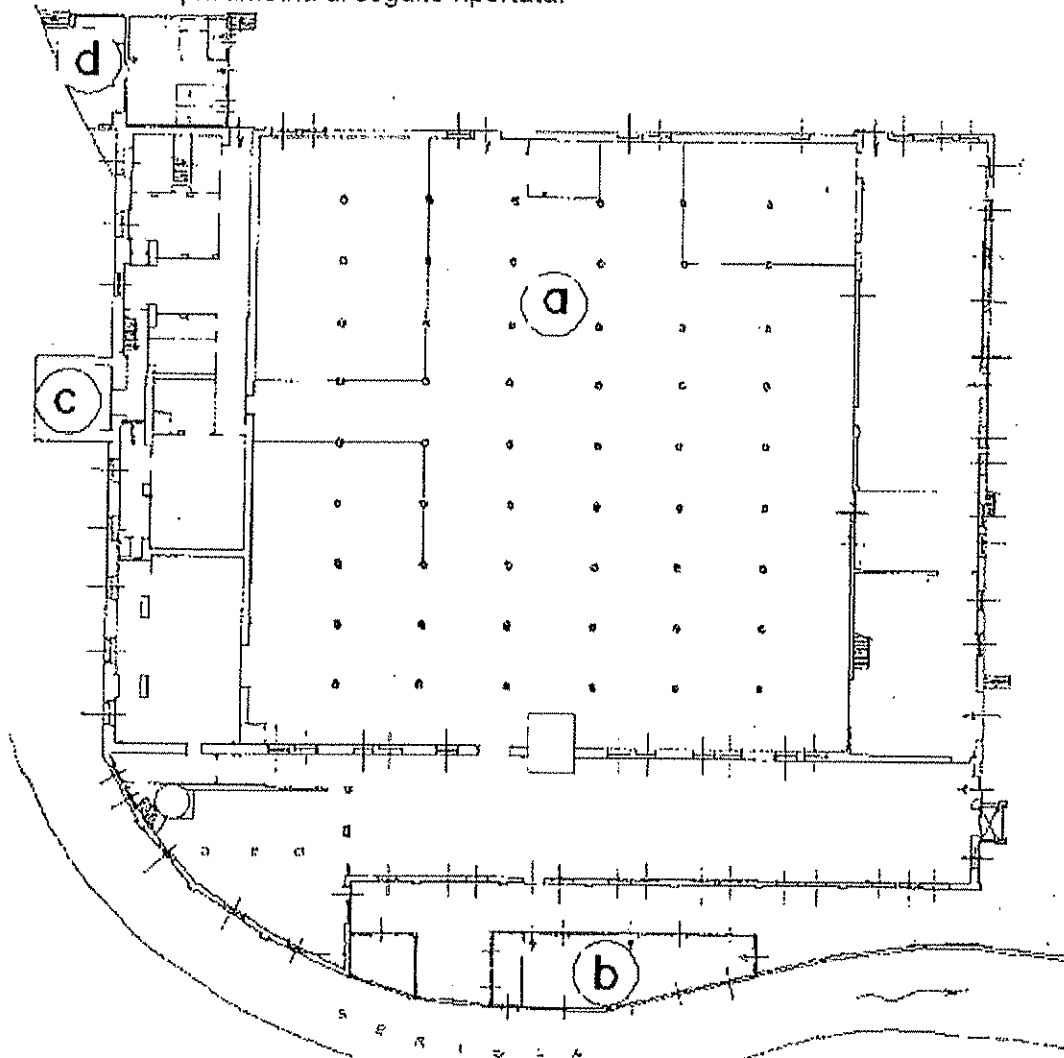
Mappa con localizzazione di dettaglio dell'immobile

2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato risale ai primi anni del secolo scorso: in origine sede del Cotonificio Valle Ticino, in seguito Cova e poi Cotonificio di Nese, attualmente è sede dell'azienda "Manzoni Costruzioni Meccaniche SRL".

Nonostante l'epoca di costruzione, il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione; gli interventi edilizi che hanno interessato alcune porzioni dell'edificio nel corso degli anni non ne hanno alterato le caratteristiche architettoniche.

Il fabbricato è costituito da un corpo principale e da alcuni corpi accessori, come si evince dalla planimetria di seguito riportata.



Planimetria piano terra immobile oggetto di perizia

Con riferimento alla planimetria sopra riportata, l'immobile peritato può esser così suddiviso:

- a. Edificio produttivo: il corpo principale di pianta pressoché rettangolare con dimensioni massime di circa 75.00 m x 65.00 m, è suddiviso in una parte perimetrale a ferro di cavallo, sviluppata quasi totalmente su due piani, ed una

parte interna sviluppata su di un solo livello. Il piano terra presenta nei corpi perimetrali una serie di locali a destinazione produttiva (officine, laboratori), dirigenziale (uffici e archivi) e di servizio (depositi, ripostigli, bagni), mentre l'area centrale è destinata ad operazioni di lavorazione e montaggio dei prodotti realizzati dall'azienda. Il piano primo, costituito dai corpi perimetrali che formano il ferro di cavallo, presenta una serie di uffici e depositi. La porzione posta all'estremità Nord-Est presenta anche un piano ammezzato destinato ad uffici e relativi servizi.

- b. Deposito materiali ferrosi, posto a Ovest del corpo principale, sviluppato su due livelli.
- c. Centrale idroelettrica: questo immobile, posto in aderenza al lato Nord dell'edificio produttivo, consta di un unico locale nel quale è posta la turbina ed i relativi impianti atti a fornire l'energia elettrica che alimenta i macchinari dell'azienda. Si tiene a precisare che la presente perizia è relativa al solo immobile;
- d. Abitazione del custode: in aderenza all'angolo Nord-Est del fabbricato produttivo vi è un'abitazione che si sviluppa su tre piani:
 - seminterrato suddiviso in cantina, ripostiglio e centrale termica;
 - piano terra, costituito da cucina e soggiorno;
 - piano primo con bagno, camera e ripostiglio.

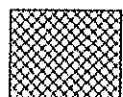
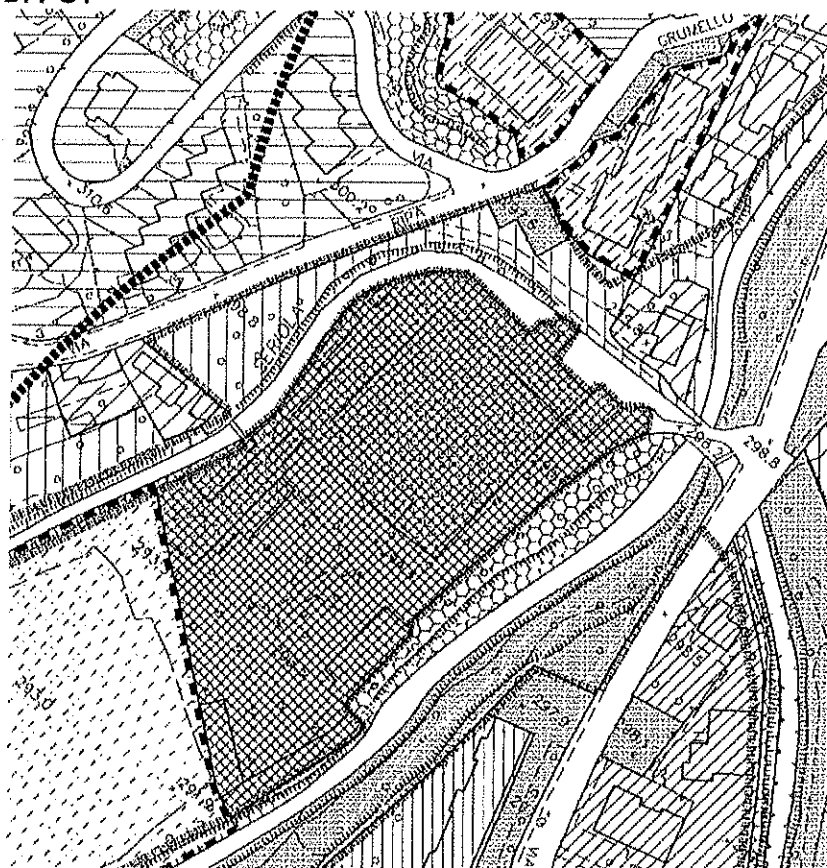
2.3 DATI CATASTALI

Come risulta dalla visura catastale del 16 Maggio 2012, gli immobili oggetto di perizia sono individuati al Catasto Fabbricati, comune di Alzano Lombardo, sezione censuaria di Nese, foglio 10 con i seguenti identificativi:

- | | | | | | |
|----|----------------------|-----------|----------|-----------------|----------------------|
| a. | edificio produttivo: | mapp.93 | sub. 704 | cat. D/1 | |
| b. | deposito: | mapp. 149 | | | rendita € 51.614,70; |
| c. | centrale: | mapp. 93 | sub. 702 | cat. D/7 | rendita € 2.396,36; |
| d. | abitazione: | mapp. 93 | sub. 703 | cat. A/3 vani 5 | rendita € 426,08. |

1

2.4 DATI DI PGT



AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA
DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO - D1

Il Piano di Governo del Territorio - PGT 2.0 del Comune di Alzano Lombardo, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 28 febbraio 2014, individua l'area oggetto di perizia come "Ambiti a prevalente destinazione produttiva di contenimento dello stato di fatto - D1 (Art. 37)". Per tali aree le Norme Tecniche di Attuazione prevedono le seguenti prescrizioni (Art. 37 NTA):

"I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- Altezza: 12,00 m (salvo maggiori altezze di edifici esistenti non oggetto di interventi di ricostruzione); a questo fine non vengono considerate le altezze di elementi tecnologici quali silos o impianti esterni per smaltimento di fumi, ecc.;
- Indice di sfruttamento: esistente;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85%

- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti che confermino la destinazione produttiva. Fermo restando il rispetto delle distanze e del rapporto di impermeabilizzazione è consentita la realizzazione di ampliamenti funzionali all'attività pari al 20% della superficie utilizzata, purché non superiore all'indice di sfruttamento di 0,85 mq/mq."

L'intero lotto ha una superficie complessiva pari a 15.000,00 mq, così suddivisa:

- | | |
|--|------------|
| - lotto 1 (capannone e pertinenze) | 8700,00 mq |
| - lotto 2 (abitazione, tettoie, depositi e pertinenze) | 6300,00 mq |

La superficie coperta è così ripartita:

- | | |
|--|------------|
| - lotto 1 (capannone e pertinenze) | 4900,00 mq |
| - lotto 2 (abitazione, tettoie, depositi e pertinenze) | 1900,00 mq |

Per un totale di 6800 mq di superficie coperta, da cui deriva un indice di sfruttamento pari a $6800/15000 = 0,45$ mq/mq.

Ne deriva che sul lotto è applicabile quanto previsto dal PGT, ovvero la realizzazione di ampliamenti funzionali all'attività produttiva in misura pari a 20% della superficie utilizzata, in quanto l'indice di sfruttamento si mantiene inferiore al tetto di 0,85 mq/mq.

3. CRITERIO DI STIMA

Lo scrivente in base agli elementi raccolti nelle indagini, ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello "sintetico diretto".

Questo criterio permette la determinazione del valore dell'immobile mediante la comparazione con recenti compravendite di immobili aventi caratteristiche similari in zone pressoché uguali sia per le caratteristiche estrinseche che intrinseche.

Sarebbe idoneo utilizzare anche il metodo di anticipazione di capitali, considerando la capacità dell'immobile di produrre reddito (affitto o locazione), ma vista la liberalizzazione dei contratti (patti in deroga) e la difficile determinazione del reddito producibile dallo stabile in funzione dell'attività di destinazione oltre che a causa delle

aleatorie condizioni del mercato è stato considerato più attendibile e veritiero il metodo "sintetico diretto".

4. CALCOLO SUPERFICI

Per determinare una valutazione obiettiva è stato usato un metodo di comparazione con unità similari ubicate in zona.

Di seguito si riportano nel dettaglio il calcolo delle superfici commerciali differenziate in base alle destinazioni d'uso dei vari locali e dei vari piani:

a. EDIFICIO PRODUTTIVO (Superficie lorda)

- PIANO TERRA:

- Area di montaggio centrale	2540,00 mq
- Officine e depositi perimetrali	1645,00 mq
- Uffici, servizi e locali accessori	520,00 mq
- Aree esterne di pertinenza	3000,00 mq

- PIANO RIALZATO:

- Uffici, servizi e locali accessori	85,00 mq
--------------------------------------	----------

- PIANO PRIMO:

- Depositi	1455,00 mq
- Uffici, servizi e locali accessori	420,00 mq

Totale	6665,00 mq
--------	------------

b. DEPOSITO MATERIALI FERROSI (Superficie lorda)

- Piano terra	135,00 mq
- Piano primo – locale impianti	60,00 mq

Totale	195,00 mq
--------	-----------

c. CENTRALE IDROELETTRICA (Superficie lorda)

- Piano terra – locale turbina	85,00 mq
- Piano primo – locale impianti	85,00 mq

Totale	170,00 mq

d. ABITAZIONE CUSTODE (Superficie lorda)

- Piano seminterrato – locali accessori	40,00 mq
- Piano terra – cucina e soggiorno	50,00 mq
- Piano primo – camera, bagno e ripostiglio	50,00 mq

Totale	140,00 mq

5. VALORE DI STIMA

In base alle fluttuazioni del mercato immobiliare si è potuto stimare il più probabile valore in funzione delle destinazioni d'uso dei locali come di seguito riportato:

a. EDIFICIO PRODUTTIVO (Superficie lorda)

• PIANO TERRA:

- Area di montaggio centrale	470,00 €/mq
- Officine e depositi perimetrali	520,00 €/mq
- Uffici, servizi e locali accessori	650,00 €/mq
- Aree esterne di pertinenza	50,00 €/mq

• PIANO RIALZATO:

- Uffici, servizi e locali accessori	650,00 €/mq
--------------------------------------	-------------

• PIANO PRIMO:

- Depositi	520,00 €/mq
- Uffici, servizi e locali accessori	650,00 €/mq

b. DEPOSITO MATERIALI FERROSI (Superficie lorda)

- Piano terra	400,00 €/mq
- Piano primo	400,00 €/mq

c. CENTRALE IDROELETTRICA (Superficie lorda)

- Piano terra	450,00 €/mq
---------------	-------------

d. ABITAZIONE CUSTODE (Superficie lorda)

- Piano seminterrato – locali accessori	450,00 €/mq
- Piano terra – cucina e soggiorno	950,00 €/mq
- Piano primo – camera, bagno e ripostiglio	950,00 €/mq

I valori a metro quadro stimati per le varie porzioni d'immobili trovano conferma nelle quotazioni immobiliari della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), nonché nei bollettini pubblicati dalla APPE (Associazione Provinciale Proprietà Edilizia) e dalla Confedilizia, così come dall'Agenzia delle Entrate.

6. CONTEGGI ESTIMATIVI

Sulla base dei valori di stima e delle superfici dei vari locali sopra riportate, si può determinare il valore delle singole unità.

a. EDIFICIO PRODUTTIVO (Superficie lorda)

• PIANO TERRA:

- Area di montaggio centrale	2540,00 x 470,00 =	1.193.800,00 €
- Officine e depositi perimetrali	1645,00 x 520,00 =	855.400,00 €
- Uffici, servizi e locali accessori	520,00 x 650,00 =	338.000,00 €
- Aree esterne di pertinenza	3000,00 x 50,00 =	150.000,00 €

• PIANO RIALZATO:

- Uffici, servizi e locali accessori 85,00 x 650,00 = 55.250,00 €

• PIANO PRIMO:

- Depositi 1455,00 x 520,00 = 873.000,00 €

- Uffici, servizi e locali accessori 420,00 x 650,00 = 273.000,00 €

Totale 3.622.050,00 €

b. DEPOSITO MATERIALI FERROSI (Superficie lorda)

- Piano terra 135,00 x 400,00 = 54.000,00 €

- Piano primo 60,00 x 400,00 = 24.000,00 €

Totale 78.000,00 €

c. CENTRALE IDROELETTRICA (Superficie lorda)

- Piano terra 85,00 x 450,00 = 38.250,00 €

Totale 38.250,00 €

d. ABITAZIONE CUSTODE (Superficie lorda)

- Piano seminterrato – locali accessori 40,00 x 450,00 = 18.000,00€

- Piano terra – cucina e soggiorno 50,00 x 950,00 = 47.500,00€

- Piano primo – camera, bagno e ripostiglio 50,00 x 950,00 = 47.500,00€

Totale 113.000,00 €

TOTALE COMPLESSIVO:

3.622.050,00 € + 78.000,00 € + 38.250,00 € + 113.000,00 € = **3.851.300,00 €**

7. CONCLUSIONE

Come si evince dai conteggi sopra riportati, l'immobile allo stato attuale può essere posto sul mercato immobiliare con un valore stimato

IL PERITO

Dott. Ing. Alessandro Pisoni



Allegati:

- *Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate*
- *Quotazioni immobiliari APPE*
- *Documentazione fotografica*
- *Planimetrie catastali*

ALLEGATO 1 – QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato****Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2**

Provincia: BERGAMO
 Comune: ALZANO LOMBARDO
 Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1900	L	8	9,7	N
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1400	L	6,3	8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1300	L	5,7	6,3	N
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1550	L	6,5	8,2	N
Box	NORMALE	670	820	L	3	3,8	N
Posti auto scoperti	NORMALE	335	410	L	1,5	1,9	N
Ville e Villini	NORMALE	1400	1500	L	7,2	8	N
Ville e Villini	Ottimo	1500	2050	L	8	10,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Quotazione immobili residenziali – comune di Alzano Lombardo

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO
 Comune: ALZANO LOMBARDO
 Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	600	820	L	3,4	4,6	N
Capannoni tipici	NORMALE	600	820	L	3,4	4,6	N
Laboratori	NORMALE	710	1000	L	4,3	6,2	N

- : Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- : Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- : Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- : La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- : Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- : Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Quotazione immobili produttivi – comune di Alzano Lombardo

P

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: BERGAMO
 Comune: ALZANO LOMBARDO
 Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO COMUNALE
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1000	1450	L	4,9	7,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Quotazione immobili a destinazione terziaria – comune di Alzano Lombardo

ALLEGATO 2 - QUOTAZIONI IMMOBILIARI APPE

UBICAZIONE	NUOVI e/o RISTRUTTI.		RECENTI		NON RECENTI		DA RISTRUTTI.		BOX	
	vendita	locazione	vendita	locazione	vendita	locazione	vendita	locazione	vendita	locazione
ADRARA S MARTINO	1500/1650	1200/1300	800/1000	450/600	12000/14000	600/800				
ADRARA S ROCCO	1500/1600	1000/1200	700/900	450/600	12000/15000	700/900				
ALBANO S ALESSANDRO	1800/2200	1400/1650	900/1100	600/750	16000/18000	600/1000				
ALBINO CENTRO	2100/2500	1500/1800	1100/1400	800/1000	18000/22000	900/1200				
ALBINO SEMICENTRO	1900/2100	1300/1500	900/1200	600/800	16000/20000	600/800				
ALBINO BONDOPETELLO	2000/2200	1500/1700	1050/1250	650/850	15000/18000	550/750				
ALBINO VALLATA ALTINO, ABAZIA, DOSSELLO, CASALE, V. DEL LUJO	1600/1800	1250/1450	850/1050	500/600	14000/16000	500/600				
ALGUA	1400/1600	1050/1250	650/800	400/550	9000/12000	600				
ALME	1900/2400	1600/1800	1350/1500	750/1000	16000/20000	900/1000				
ALMENNO S BARTOLOMEO	1800/2000	1400/1600	1200/1350	700/850	14000/16000	600/800				
ALMENNO S SALVATORE	1800/2100	1400/1700	1250/1400	700/950	14000/16000	600/800				
ALZANO LOMBARDO CENTRO F SOPRA	2200/2500	1700/1800	1400/1600	800/1000	20000/25000	800/1200				
ALZANO LOMBARDO SEMICENTRO	2000/2200	1500/1700	1200/1400	700/850	18000/22000	800/1000				
ALZANO LOMBARDO NESE	2000/2300	1500/1700	1200/1300	600/800	16000/20000	600/900				
ALZANO LOMBARDO OLERA	1850/2000	1550/1700	1300/1400	750/850	18000/20000	800/1200				

Quotazione immobili a destinazione residenziale

UBICAZIONE	UFFICI		NEGOZI		CAPANNONI	
	vendita	locazione	vendita	locazione	vendita	locazione
ADRARA S MARTINO	1450/1550	60/70	1600/1900	80/90	900/1000	55/65
ADRARA S ROCCO	1300/1500	60/70	1500/1600	80/90	900/1000	55/75
ALBANO S ALESSANDRO	1700/1800	65/75	2000/2400	100/120	900/1100	45/65
ALBINO CENTRO	1800/2000	70/90	2200/2600	110/150	NP	NP
ALBINO SEMICENTRO	1500/1800	60/70	2000/2400	75/90	700/900	45/65
ALBINO BONDOPETELLO	NP	NP	1700/1900	60/75	NP	NP
ALBINO VALLATA, ALTINO, ABAZIA, DOSSELLO, CASALE, V DEL LUJO	NP	NP	1500/1700	50/60	NP	NP
ALGUA	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ALME	1600/1800	60/80	1800/2200	90/110	800/1000	50/70
ALMENNO S BARTOLOMEO	1400/1650	50/60	1600/1900	75/90	700/800	45/55
ALMENNO S SALVATORE	1500/1600	50/60	1600/1900	75/90	700/800	45/55
ALZANO LOMBARDO CENTRO E SOPRA	1900/2100	70/90	2200/2500	100/140	NP	NP
ALZANO LOMBARDO SEMICENTRO	NP	NP	1800/2000	70/80	700/900	50/70
ALZANO LOMBARDO NESE	NP	NP	1600/1800	60/75	700/900	50/60
ALZANO LOMBARDO OLERA	NP	NP	NP	NP	NP	NP

Quotazione immobili a destinazione produttiva e terziaria

P

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

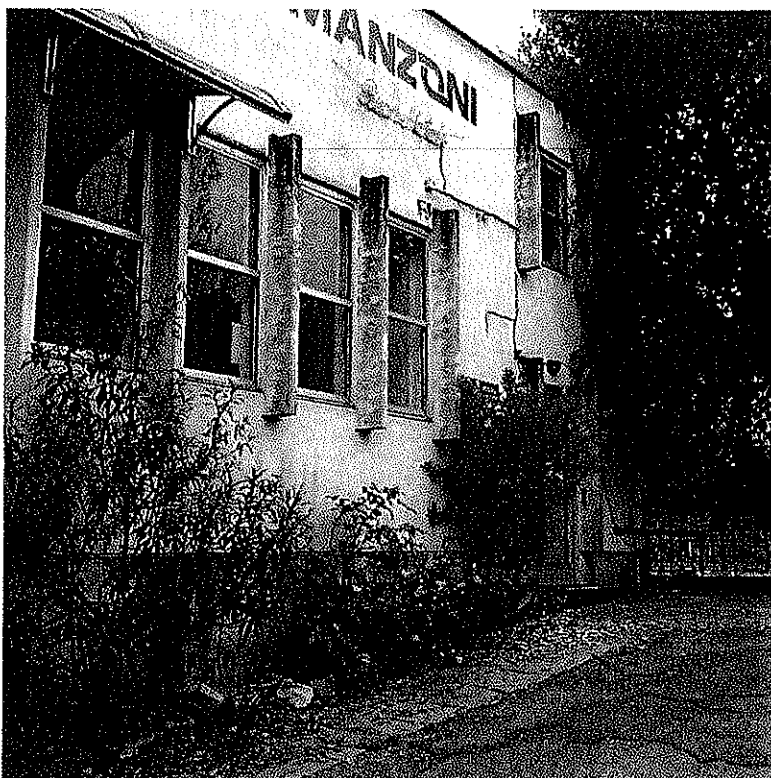


Foto 1: Ingresso alla proprietà



Foto 2: Palazzina uffici e casa del custode

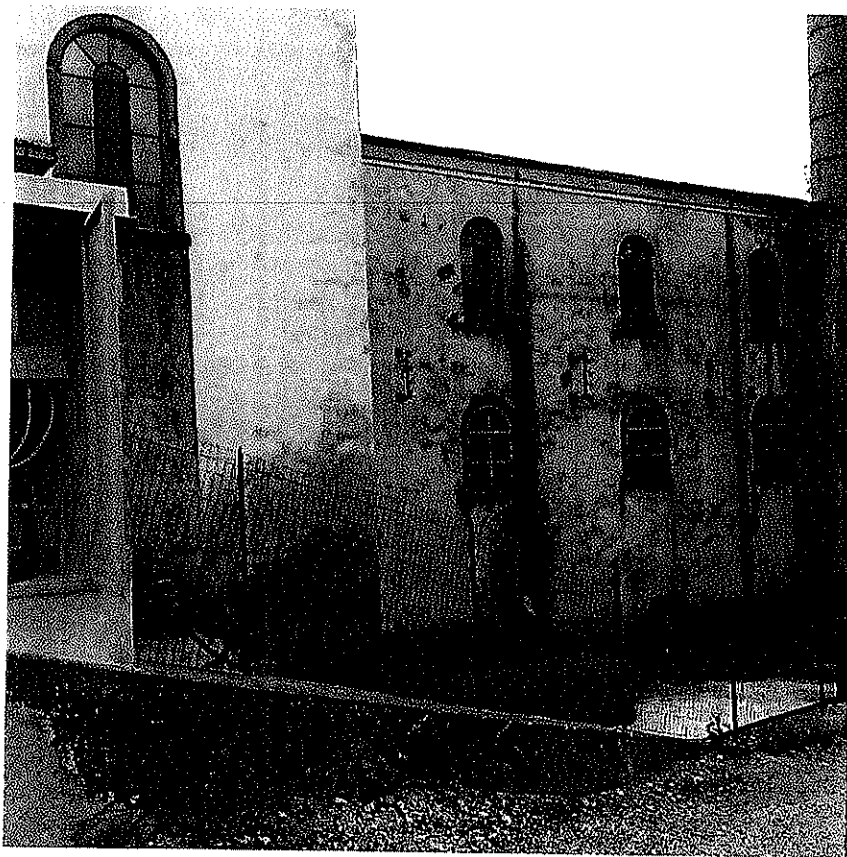


Foto 3: Vista esterna del lato nord del fabbricato



Foto 4: Area di montaggio interna

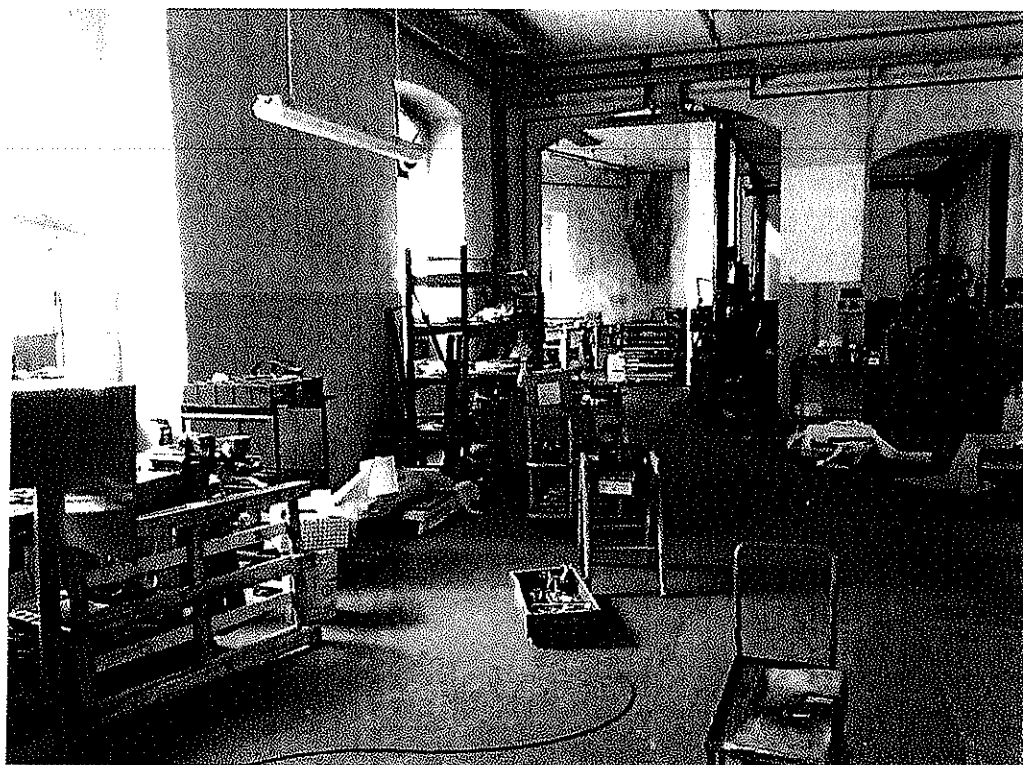


Foto 5: Officine e depositi perimetrali

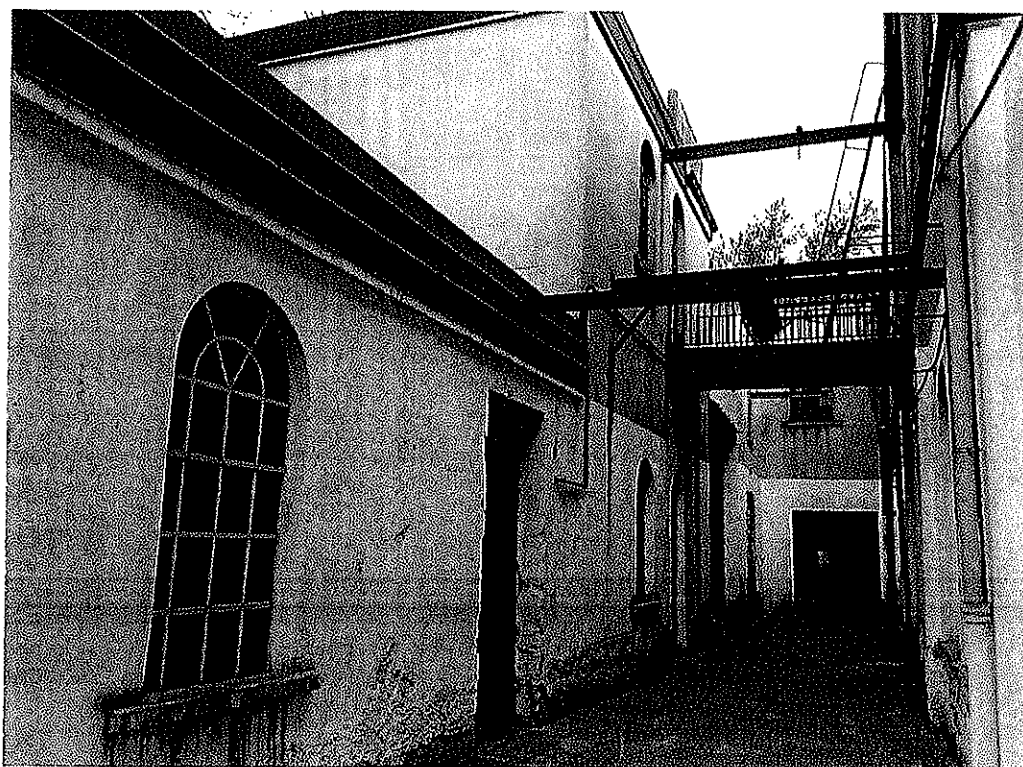


Foto 6: Aree di pertinenza esterne

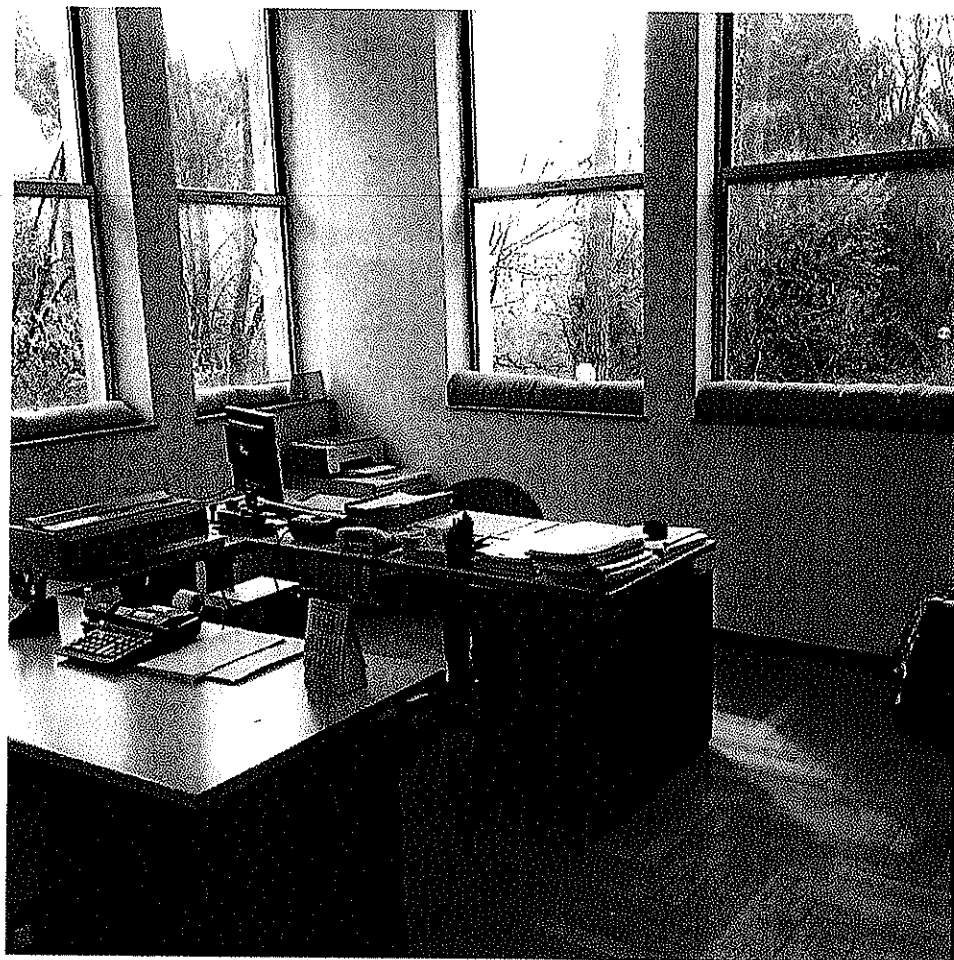


Foto 7: Interno palazzina uffici

**ART. 37 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI
CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO - DI**

Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano con apposito segno grafico.

Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione significativi in rapporto alla consistenza del comparto, è fatto obbligo di presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato riferito all'intera area interessata dal complesso produttivo, corredato dalla verifica di compatibilità di cui ai precedenti articoli. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- Altezza: 12,00m (salvo maggiori altezze di edifici esistenti non oggetto di interventi di ricostruzione); a questo fine non vengono considerate le altezze di elementi tecnologici quali silos o impianti esterni per smaltimento di fumi, ecc.;
- Indice di sfruttamento: esistente;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85%
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti che confermino la destinazione produttiva.

Fermo restando il rispetto delle distanze e del rapporto di impermeabilizzazione è consentita la realizzazione di ampliamenti funzionali all'attività pari al 20% della superficie utilizzata, purché non superiore all'indice di sfruttamento di 0,85 mq/mq.

Il rilascio del titolo abilitativo potrà avvenire solamente a seguito della presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, preceduto dall'approvazione degli elaborati progettuali e della relativa convenzione da parte del Consiglio Comunale. In particolare la convenzione, sulla scorta del piano industriale che motivi la necessità di ampliamento, dovrà definire le destinazioni d'uso, i parametri dimensionali, le finalità e prescrivere la necessità di realizzazione di eventuali opere di mitigazione ambientale con

particolare riferimento agli aspetti di criticità derivanti dall'eventuale interferenza con ambiti limitrofi a destinazione residenziale.

Fermo restando il rispetto delle distanze e del rapporto di impermeabilizzazione, è consentita, inoltre, la realizzazione di costruzioni edilizie funzionali ad adeguamenti ambientali e la realizzazione di impianti tecnologici funzionali all'attività o a sistemi di adeguamento ambientali oltre i limiti di utilizzazione e di altezza. Anche in questo caso i titoli abilitativi saranno subordinati alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, preceduto dall'approvazione degli elaborati progettuali e della relativa convenzione da parte del Consiglio Comunale. In particolare la convenzione, sulla scorta del piano industriale che motivi la necessità di ampliamento, dovrà definire le destinazioni d'uso, i parametri dimensionali, le finalità e prescrivere la necessità di realizzazione di eventuali opere di mitigazione ambientale con particolare riferimento agli aspetti di criticità derivanti dall'eventuale interferenza con ambiti limitrofi a destinazione residenziale.

In tali casi l'opera è autorizzata in precario con obbligo di demolizione a conclusione dell'attività. In assenza di demolizione nessuna altra attività è autorizzabile sul sito.

L'insediamento di attività produttive con tipologia differente rispetto a quelle esistenti dovrà essere, in ogni caso, preceduta dalla valutazione di compatibilità di cui all'articolo precedente.

Qualora all'interno di tali ambiti siano ricompresi aree assoggettate pianificazione attuativa già convenzionata, è ammessa la realizzazione dell'edificabilità residua entro la data di validità della relativa convenzione.

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 23/06/2014

Data: 23/06/2014 - Ora: 11.55.44 Segue
Visura n.: T112955 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE S.R.L. Fabbrianti siti nel comune di ALZANO LOMBARDO (Codice: A246) Provincia di BERGAMO
Soggetto individuato	MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE S.R.L con sede in ALZANO LOMBARDO C.F.: 00228650164

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ALZANO LOMBARDO(Codice A246) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NE	10	93	702			D/7			Euro 2.396,16 L. 4.640.000	VIA EUROPA n. 67 piano: T -1 -2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2001 n. 11346. 1/2001 in atti dal 20/10/2001 (protocollo n. 328968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2	NE	10	93	703			A/3	3	5 vani	Euro 426,08 L. 825.800	VIA EUROPA n. 67 piano: S1 -1 -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2001 n. 11346. 1/2001 in atti dal 20/10/2001 (protocollo n. 328968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Totale: vani 5 Rendita: Euro 2.822,44

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 23/06/2014

Data: 23/06/2014 - Ora: 11.55.44 Fine
Visura n.: T112955 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE S.R.L. con sede in ALZANO LOMBARDO	00228650164*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA (del 21/07/2000 n. 8583.1/2000 in atti dal 27/07/2000 (protocollo n. 34410))			

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ALZANO LOMBARDO(Codice A246) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NE	10	93	704			D/1			Euro 51.594,00	VIA EUROPA n. 67 piano: T -1 -2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2013 n. 81460. 1/2013 in atti dal 16/12/2013 (protocollo n. 800248401) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
	NE	10	149									

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE S.R.L. con sede in ALZANO LOMBARDO	00228650164*	(1) Proprietà

Totale Generale: vani 5 Rendita: Euro 54.416,44

Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: Euro 0,90

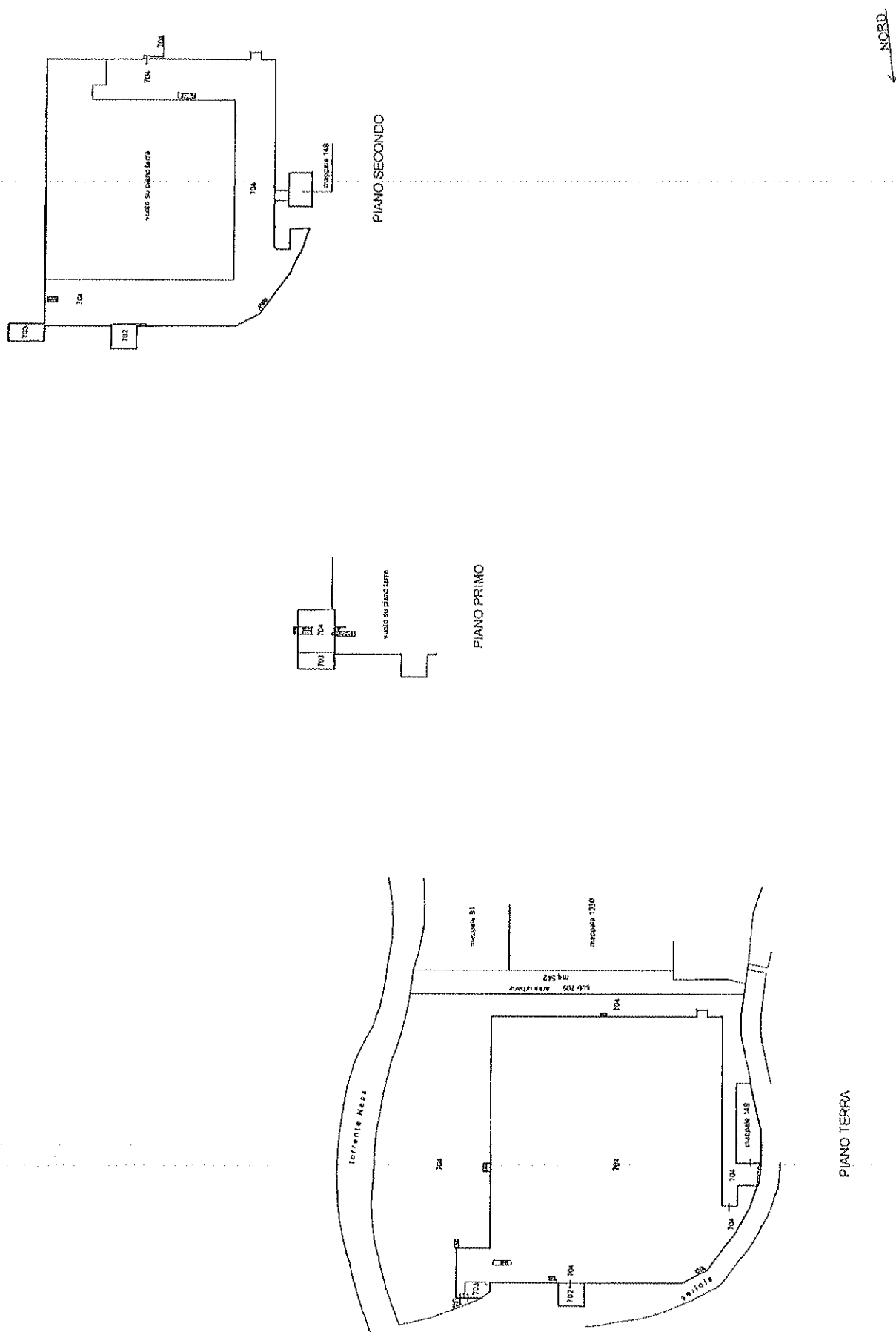
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

1

ELABORATO PLANIMETRICO Comune di ALZANO LOMBARDO (A346) - S. Maria - Foglio 10 - Particella 93		Compilato da: Zanchi Giovanna Isolato all'albo: Gemetti Particella: 93		Prov. Bergamo N. 3609	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.		dal	
Sezione: NE		Foglio: 10		Protocollo n. BG030530 del 24/12/2012	
Scala 1 : 1000					

Agenzia del Territorio
 Ufficio provinciale di Bergamo
CATASTO FABBRICATI



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: ALZANO LOMBARDO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ALZANO LOMBARDO	NE	10	93		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
701					
702	via europa	67	T-1 2		
703	via europa	67	T-1 S1		
704	via europa	67	T-1 2		
705	via europa	67	T		
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ALZANO LOMBARDO	NE	10	149		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
	via europa	67	T-1 2		
DESCRIZIONE					
SOPPRESSO					
SOPPRESSO					
CABINA ELETTRICA					
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO					
GRAFFATO CON MAPPALE 149 - OFFICINA					
MECCANICA LAVORAZIONE MATERIALI FERROSI					
AREA URBANA DI MQ. 542					
DESCRIZIONE					
GRAFFATO CON MAPPALE 93 SUB. 704 - OFFICINA					
MECCANICA LAVORAZIONE MATERIALI FERROSI					

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

7

1-1

civ. 57

N. 3605



PIANO TERRAZZO 01

2020

CATASTO-FABBRICATA
Ufficio provinciale di

Scale 1: 505

Bergamo

२४०८१७३ ४५८

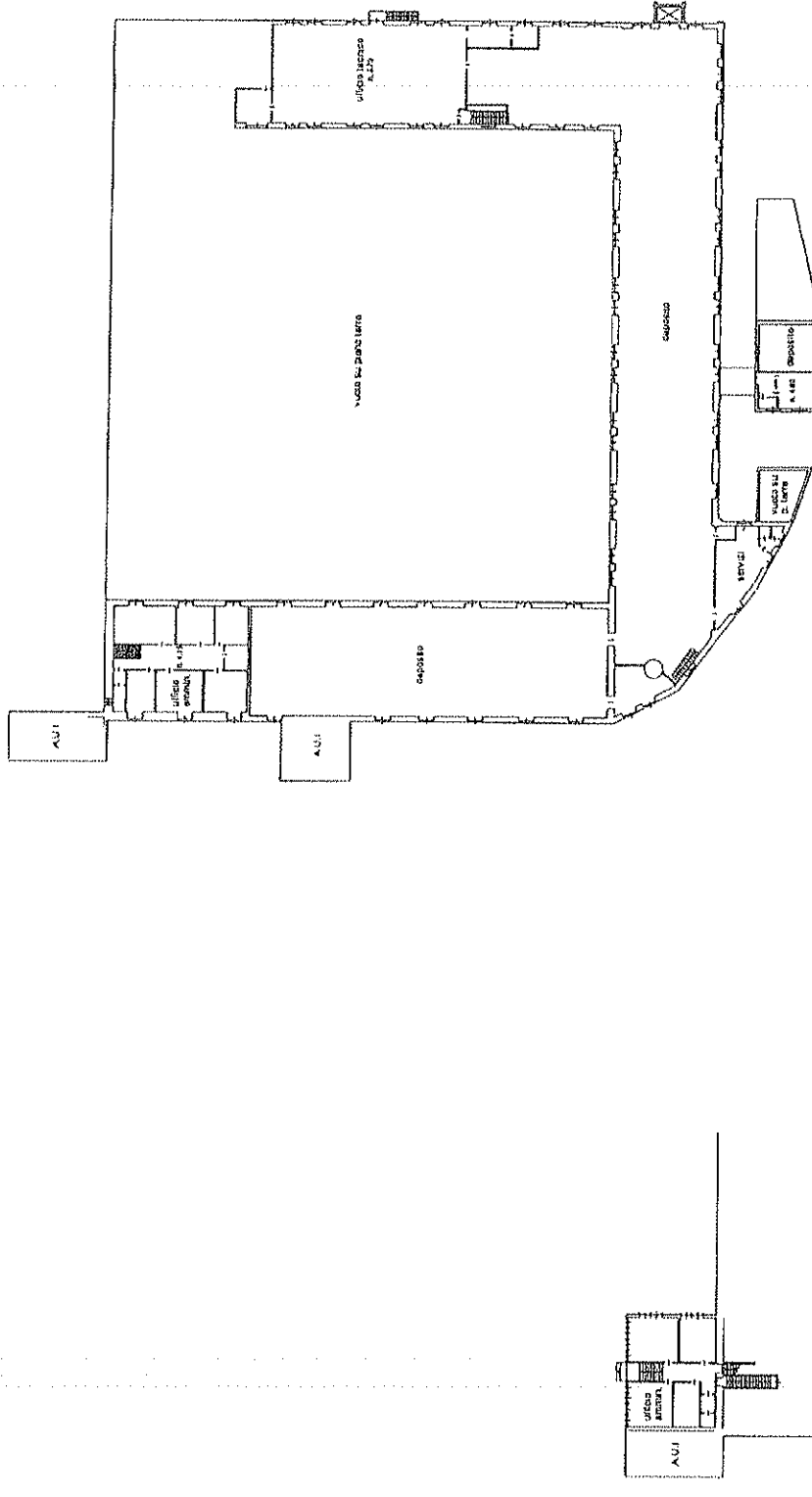
Q. 57

Dichiarazione protocollo n. BC0305530 del 24/12/2012
 - < Sez.Urb.: NE - Foglio: 10 - Particels: 93 - Subalterno: 704 >
 planimetria di a.i.u. in Comune di Alzano Lombardo

Identifikativ Castanelli:

Sezione: NN
Foglio: 10
Particella: 93
Subalterno: 704

N. 3602



PIANO SECONDO h mt 4.80

PIANO PRIMO h. ml. 3.20

NO. 20

10 mei 1944

DOCT. ING. ALESSANDRO PISONI

Seguito N. 1

Bergamo, 12 Dicembre 2014

PERIZIA ESTIMATIVA

LOTTO 2: ABITAZIONE, DEPOSITI, TETTOIE
E PERTINENZE

COMMITTENTE:
MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE SRL

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Via Europa, 67

PROVINCIA DI BERGAMO

1. INTRODUZIONE

In data 28 Ottobre 2014 a seguito della nomina da parte degli Organi della Procedura Fallimentare, il sottoscritto Ingegnere Alessandro Pisoni, con studio in Bergamo Via Pascoli n°3, iscritto all'Aibo degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n° 1213, ha provveduto ad accertare il più probabile prezzo di mercato e a redigere la presente perizia di stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo e relative pertinenze sita nel Comune di Alzano Lombardo (BG) in Via Europa n°67.

Si precisa che tali unità immobiliari sono proprietà della società "Manuela Srl" a seguito di atto di scissione nella Manzoni Costruzioni Meccaniche Srl, perfezionato dal notaio Vacirca in data 31/12/2012.

A tale scopo in data 19 Novembre 2014 e 21 Novembre 2014, il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi presso l'immobile in oggetto, ha raccolto la documentazione cartacea, catastale, notarile e quant'altro necessario per meglio individuare e stimare la consistenza del bene immobile



DOCT. ING. ALESSANDRO PISONI

Seguito N. 2

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 PROPRIETÀ E UBICAZIONE

L'edificio oggetto di stima è sito in Comune di Aizano Lombardo in Via Europa 67, in zona collinare a tessuto misto residenziale/produitivo. La proprietà è suddivisa in due lotti: il lotto 1, costituito da capannone produttivo e relative pertinenze, oggetto di corrispondente perizia, e il lotto due, costituito da abitazione, tettoie, depositi e relative pertinenze, oggetto della presente perizia. L'area confina a Nord e a Ovest con la seriola, a Est con il torrente Nesa e a Sud con altre unità immobiliari, costituite da fabbricati ad uso produttivo e relative pertinenze, non oggetto della presente perizia di stima. La proprietà è direttamente accessibile dalla pubblica viabilità, alla quale è collegata da un ponte carrabile che attraversa il torrente Nesa.

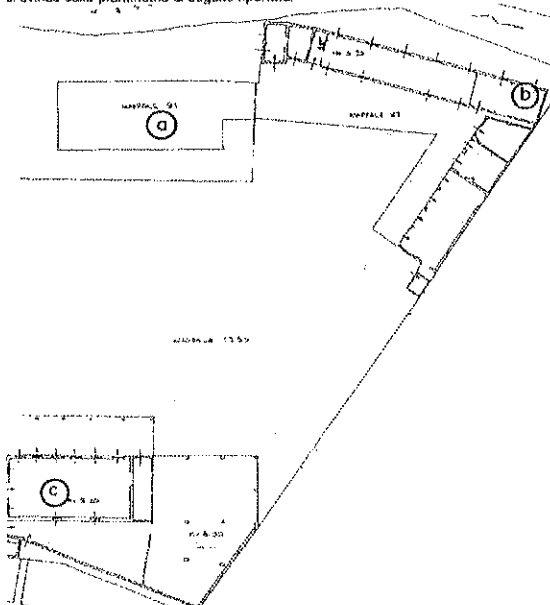


Mappa con localizzazione di dettaglio degli immobili

2

2.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia constano di un corpo principale, ad uso abitativo, e da alcuni corpi accessori, destinati a deposito, oltre alle relative pertinenze esterne, come si evince dalla planimetria di seguito riportata.



Planimetria piano terra immobili oggetto di perizia

Con riferimento alla planimetria sopra riportata, gli immobili peritali può esser così suddiviso:

- a. Edificio abitativo: questo primo corpo, di pianta rettangolare con dimensioni circa 12.00 x 28.00 m, si sviluppa su due piani fuori terra ed è posto in prossimità del

P

Torrente Nesa; i due livelli sono collegati da una tromba di scale centrale e da un ascensore. Al piano terra è presente, oltre ai locali abitativi, un'autorimessa di 55 mq ed un porticato di 30 mq. Il fabbricato risale agli inizi del secolo scorso e si presenta in buono stato di conservazione, in particolare per quanto riguarda le finiture esterne ed interne e la parte impiantistica (elettrico, idro-sanitario e termico). La struttura portante è costituita da muratura mista in laterizio e pietra, solai in laterocemento e copertura a due falde con struttura lignea.

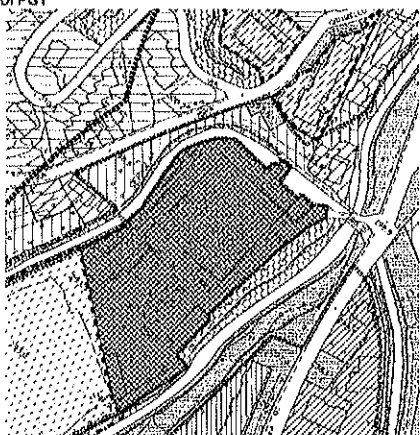
- b. Deposito: questo secondo edificio, posto nell'angolo Sud-Est della proprietà, si sviluppa anch'esso su due livelli; attualmente versa in stato di decadimento e abbandono, con alcune porzioni crollate, in particolare l'ala Sud.
- c. Tettoia e deposito: questo terzo fabbricato, posto sul confine Ovest della proprietà, in prossimità della strada, si sviluppa su di un unico livello e si presenta anch'esso in avanzato stato di degrado, con crolli localizzati. La stima che segue è relativa al deposito chiuso, altezza interna pari a 5.20 m, e alla tettoia aperta su due lati, altezza pari a 6.00 m. In aderenza a questi due corpi vi sono un secondo deposito ed un'altra tettoia, di valore pressoché nullo, in quanto questi ultimi due manufatti sono quasi completamente crollati, e la loro altezza (3.00 m) non ne permette un'adeguata fruizione in ambito produttivo.

2.3 DATI CATASTALI

Come risulta dalla visura catastale del 23 Giugno 2014, gli immobili oggetto di perizia sono individuati al Catasto Fabbricati, comune di Alzano Lombardo, sezione censuaria di Nesa, foglio 10 con i seguenti identificativi:

- | | | | | | |
|----------------|------------|----------|----------|-----------|---------------------|
| a. Abitazione: | mapp. 91 | sub. 3 | cat. A/3 | vani 16.5 | rendita € 1406,05 |
| | mapp. 91 | sub. 4 | cat. C/6 | mq 55 | rendita € 99,42 |
| b. deposito: | mapp. 89 | sub. 4 | cat. D/1 | | |
| c. tettoia: | mapp. 1230 | | | | rendita € 11.785,55 |
| d. cortile: | mapp. 93 | sub. 705 | | | rendita / |

2.4 DATI DI PGT



AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA
DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO - D1

Il Piano di Governo del Territorio - PGT 2.0 del Comune di Alzano Lombardo, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 28 febbraio 2014, individua l'area oggetto di perizia come "Ambiti a prevalente destinazione produttiva di contenimento dello stato di fatto - D1 (Art. 37)". Per tali aree le Norme Tecniche di Attuazione prevedono le seguenti prescrizioni (Art. 37 NTA):

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- *Altezza: 12,00 m (salvo maggiori altezze di edifici esistenti non oggetto di interventi di ricostruzione); a questo fine non vengono considerate le altezze di elementi tecnologici quali silos o impianti esterni per smaltimento di fumi, ecc.,*
- *Indice di sfruttamento: esistente;*
- *Rapporto di impermeabilizzazione: 85%*

DOTT. ING. ALESSANDRO PISONI

Seguito N. 6

- Distacchi o distanze: come da D.M. 1444/68

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti che confermino la destinazione produttiva. Fermo restando il rispetto delle distanze e del rapporto di impermeabilizzazione è consentita la realizzazione di ampliamenti funzionali all'attività pari al 20% della superficie utilizzata, purché non superiore all'indice di sfruttamento di 0,85 mq/mq.*

L'intero lotto ha una superficie complessiva pari a 15.000,00 mq, così suddivisa:

- lotto 1 (capannone e pertinenze) 8700,00 mq
- lotto 2 (abitazione, tettoie, depositi e pertinenze) 6300,00 mq

La superficie coperta è così ripartita:

- lotto 1 (capannone e pertinenze) 4900,00 mq
- lotto 2 (abitazione, tettoie, depositi e pertinenze) 1900,00 mq

Per un totale di 6800 mq di superficie coperta, da cui deriva un indice di sfruttamento pari a $6800/15000 = 0,45$ mq/mq.

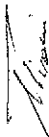
Ne deriva che sul lotto è applicabile quanto previsto dal PGT, ovvero la realizzazione di ampliamenti funzionali all'attività produttiva in misura pari a 20% della superficie utilizzata, in quanto l'indice di sfruttamento si mantiene inferiore al tetto di 0,85 mq/mq

3. CRITERIO DI STIMA

Lo scrivente in base agli elementi raccolti nelle indagini, ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello "sintetico diretto".

Questo criterio permette la determinazione del valore dell'immobile mediante la comparazione con recenti compravendite di immobili aventi caratteristiche similari in zone pressoché uguali sia per le caratteristiche estrinseche che intrinseche

Sarebbe idoneo utilizzare anche il metodo di anticipazione di capitali, considerando la capacità dell'immobile di produrre reddito (affitto o locazione), ma vista la liberalizzazione dei contratti (patti in deroga) e la difficile determinazione del reddito producibile dallo stabile in funzione dell'attività di destinazione oltre che a causa delle



P

Dott. Ing. ALESSANDRO PISONI

Seguito N. 2

alcatorie condizioni del mercato è stato considerato più attendibile e veritiero il metodo "sintetico diretto".

4. CALCOLO SUPERFICI

Per determinare una valutazione obiettiva è stato usato un metodo di comparazione con unità similari ubicate in zona. Di seguito si riportano nel dettaglio il calcolo delle superfici commerciali differenziate in base alle destinazioni d'uso dei vari locali e dei vari piani:

a. ABITAZIONE (Superficie lorda) - Mappale 9f

• PIANO TERRA:	- Abitazione - locali accessori	250,00 mq
	- Autorimessa	55,00 mq
	- Portico	30,00 mq
• PIANO PRIMO:	- Abitazione	315,00 mq

Totale		650,00 mq

b. DEPOSITO (Superficie lorda) - Mappale 89

• PIANO TERRA:	450,00 mq
• PIANO PRIMO:	200,00 mq

Totale	650,00 mq

c. DEPOSITO/TETTOIA (Superficie lorda) - Mappale 1230

• Deposito:	280,00 mq
• Tettoia:	390,00 mq
• Area esterna di pertinenza:	2950,00 mq

Totale	670,00 mq

[Firma]

2

DOTT. ING. ALESSANDRO PISONI

Seguito N. 8

5. VALORE DI STIMA

In base alle fluttuazioni del mercato immobiliare si è potuto stimare il più probabile valore in funzione delle destinazioni d'uso dei locali come di seguito riportato:

a. EDIFICIO PRODUTTIVO (Superficie lorda)

• PIANO TERRA:	- Abitazione - locali accessori	520,00 €/mq
	- Autorimessa	15.000,00 €
	- Portico	300,00 €/mq
• PIANO PRIMO:	- Abitazione	1050,00 €/mq

b. DEPOSITO (Superficie lorda)

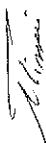
Il valore di questo corpo di fabbrica è dato unicamente dalla capacità edificatoria legata alla volumetria dell'edificio, tale valore è stimato pari a 300,00 €/mq. Per tener conto dei costi legati alla demolizione dell'esistente e bonifica dell'area, il suddetto valore viene abbattuto di un coefficiente pari a 1/3, pertanto il valore effettivo viene assunto pari a $300,00 \text{ €/mq} \times 2/3 = 200,00 \text{ €/mq}$

• PIANO TERRA:	200,00 €/mq
• PIANO PRIMO:	200,00 €/mq

c. DEPOSITO/TETTOIA (Superficie lorda)

Anche in questo caso il valore dei fabbricati è dato unicamente dalla loro capacità volumetrica edificatoria, abbattuta di un coefficiente pari a 1/3 che tiene conto dei costi per demolizioni e bonifica: $300,00 \text{ €/mq} \times 2/3 = 200,00 \text{ €/mq}$.

• Deposito:	200,00 €/mq
• Tettoia:	200,00 €/mq
• Area esterna di pertinenza:	15,00 €/mq



2

DOTT. ING. ALESSANDRO PISONI

Sequenza N. 9

I valori a metro quadro stimati per le varie porzioni d'immobili trovano conferma nelle quotazioni immobiliari della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), nonché nei bollettini pubblicati dalla APPE (Associazione Provinciale Proprietà Edilizia) e dalla Confedilizia, così come dall'Agenzia delle Entrate.

6. CONTEGGI ESTIMATIVI

Sulla base dei valori di stima e delle superfici dei vari locali sopra riportate, si può determinare il valore delle singole unità.

a. ABITAZIONE (Superficie lorda) - Mapp. 91

• PIANO TERRA:			
- Locali accessori:	mq 250,00 x 520,00 €/mq	=	130.000,00 €
- Autarimessa:			15.000,00 €
- Portico:	mq 30,00 x 300,00 €/mq	=	9.000,00 €
• PIANO PRIMO:			
- Abitazione	mq 315,00 x 1050,00 €/mq	=	330.750,00 €
Totale			484.750,00 €

b. DEPOSITO (Superficie lorda) - Mapp. 89

• PIANO TERRA:	mq 450,00 x 200,00 €/mq	=	90.000,00 €
• PIANO PRIMO:	mq 200,00 x 200,00 €/mq	=	40.000,00 €
Totale			130.000,00 €

c. DEPOSITO/TETTOIA (Superficie lorda)

• Deposito:	mq 280,00 x 200,00 €/mq	=	56.000,00 €
• Tettoia:	mq 390,00 x 200,00 €/mq	=	78.000,00 €

DOTT. ING. ALESSANDRO PISONI

Seguito N. 10

• Area esterna di pertinenza: 2050,00 x 15,00	"	44.250,00 €
Totale		178.250,00 €

TOTALE COMPLESSIVO:

a. Abitazione – Mapp. 91	484.750,00 €
b. Deposito – Mapp. 89	130.000,00 €
c. Deposito / tettoia – Mapp. 1230	178.250,00 €
Totale	793.000,00 €

7. CONCLUSIONE

Come si evince dai conteggi sopra riportati, l'immobile allo stato attuale può essere posto sul mercato immobiliare con un valore stimato pari a 793.000,00 €.

IL PERITO

Dott. Ing. Alessandro Pisoni



Allegati:

- Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate Quotazioni immobiliari APPE
- Documentazione fotografica
- Estratto NTA – Art. 37 del PGT 2.0 del Comune di Alzano Lombardo
- Planimetrie catastali

P

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provveduta ALZANO
 Comune ALZANO COMECCO
 Frazione/Comune CENTRO/INTERO TERRITORIO COMUNALE
 Codice di Stato: 41
 Identificativo catastale RI.1
 Tipologia immobiliare: Abitazioni - Sub.
 Destinazione: RESIDENZIALE

Quotazione immobili residenziali - comune di Alzano Lombardo

24121 Bergamo - Via Paracoli, 3 - Tel (035) 225999 - Fax (035) 4136651 - C.F. PBN LSH 5352147945 - P. IVA 01286570161

DOTT. ING. ALESSANDRO PISONI

Seguito N. 11

ALLEGATO 1 - QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE

Qualifica	Tipo costruzione	Valore Medio (€/mq)		Superficie (mq)		Superficie (mq)		Superficie (mq)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Abitazioni ind.	Ottima	1300	2500	1	4	9,7		A
Abitazioni ind.	Media	1240	1400	1	4	6,2	8	A
Abitazioni di tipo autonomo	Media	1100	2100	1	5,7	6,2		A
Abitazioni di tipo autonomo	Ottima	1300	1900	1	9,2	9,2		A
Box	Media	470	600	1	2	2,4		R
Box di tipo autonomo	Media	300	410	1	1,9	1,9		R
Box a 1/2000	Media	1400	1500	1	7,2	9		A
Box a 1/2000	Ottima	1500	2200	1	8	12,5		A

- La stima comparativa indicata con lettere MAJUSCOLE si riferisce a quote per mq di zona.
- Il valore di mercato è espresso in Euro/mq netto alla seguente scala (€) intero Lira (L).
- Il valore di locazione è espresso in Euro/mq per mese intero alla seguente scala (€) intero Lira (L).
- La presenza del carattere MINUSCOLO (*) accanto alla spiga indica che l'immobile è di tipo autonomo.
- Per le tipologie Box, Box a 1/2000 e Box a 1/2000, il valore medio è espresso in Euro/mq netto alla seguente scala (€) intero Lira (L).
- Per le tipologie Box, Box a 1/2000 e Box a 1/2000, il valore medio è espresso in Euro/mq netto alla seguente scala (€) intero Lira (L).

[Firma]

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provveduta BERGAMO
Comune ALZANO LOMBARDO
Frazione/zone CROCIERINERO TERRACINO COMUNE
Codice di zona: 51
Municipio catastale n. 1
Topologia prevalente: Abitazioni ordi
Destinazione: Produttiva

Quotazione immobili produttivi - comune di Alzano Lombardo

24121 Bergamo - Via Pasceoli, 3 - Tel (035) 225998 - Fax (035) 415651 - C.F. PSN L5M 51M21 A7945 - P. IVA 01260570161

DOTT. ING. ALESSANDRO PISONI

Seguito N. 12

Topologia	Stato conservativo	Valore Nucleo (€ m ²)		Superficie (L/m ²)	Valore Locazione (€ annuo x m ²)		Superficie (L/m ²)
		Min	Max		Min	Max	

Capannoni industriali	NOBILI	400	820	1	3,4	4,6	N
Casamenti tipo	NOBILI	400	870	1	3,4	4,6	N
Laboratori	NOBILI	710	1000	1	4,3	6,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indica con lettere MAJUSCOLE si riferisce a quello più frequente o ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/m² riferito alla superficie netta (N) ovvero lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/anno per metro netto alla superficie netta (N) ovvero lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla Topologia significa che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di modifica
- Se la Topologia Mod. Porto Auto ed Autotrasporti non risulta significativamente diversa approssimando al mercato secondo lo stato conservativo
- Per la Topologia Magazzini il quoziente CV / F₂ è da considerarsi riferito alla posizione comunicata e non alle altre destinazioni dell'unità immobiliare

Alessandro Pisoni

2

UBICAZIONE	UFFICIO		MEGOL		CAPANNO	
	vendita	locazione	vendita	locazione	vendita	locazione
ADRIANA S. MARTINO	1150/1550	4670	1400/1900	8090	900/1000	5945
ADRIANA S. ROSCO	1350/1550	4670	1500/1600	8090	900/1000	5975
ALBAVO S. ALESSANDRO	1150/1800	4675	2000/2400	10070	900/1100	4285
ALBAVO CENTRO	1800/2000	7090	2200/2600	11075	NP	NP
ALBAVO SEMICENTRO	1500/1800	6070	2000/2400	7590	700/900	4545
ALBINO BONADOTTI, L.D.	NP	NP	1700/1900	4075	NP	NP
ALBINO VALLATA, ALFONSO ARZUFFI, DANIELE V. DI LILLO	NP	NP	1500/1700	5040	NP	NP
ALDUE	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ALME	1400/1800	5090	1800/2200	90710	800/1000	5070
ALMENGO S. BARTOLOMEO	1400/1800	5040	1900/1900	7590	700/800	4555
ALMENGO S. SALVATORE	1400/1800	5040	1600/1900	7590	700/800	4595
ALZANO LOMBARDO CENTRO E SOPRA	1100/1100	7090	2200/2500	10710	NP	NP
ALZANO LOMBARDO SEMICENTRO	NP	NP	1800/2000	7090	700/900	5070
ALZANO LOMBARDO NESTE	NP	NP	1600/1800	6075	700/900	5060
ALZANO LOMBARDO OLERA	NP	NP	NP	NP	NP	NP

Alessandro Pisoni

Quotazione immobili a destinazione produttiva e forziata

ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: Vista esterna dell'abitazione



Foto 2: Locale al piano primo dell'abitazione

2

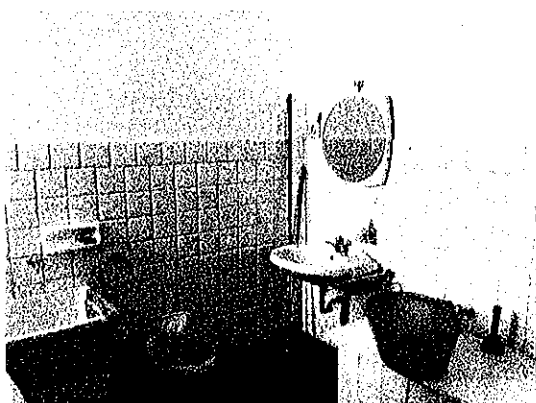


Foto 3. bagno al piano primo dell'abitazione



Foto 4. Vista esterna deposito

DOTT. ING. ALESSANDRO PISONI

Seguito N. 17



Foto 5. Vista interna deposito



Foto 6. Tattola

Allegato

DOCT. ING. ALESSANDRO PISONI

Seguito N. 18



Foto T. Toffala

Allegato

1

**ART. 37 - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA III
CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO - 01**

Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano con apposito segno grafico.

Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione significativi in rapporto alla consistenza del comparto, è fatto obbligo di presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato riferito all'intera area interessata dal complesso produttivo, corredato dalla verifica di compatibilità di cui ai precedenti articoli. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- Altezza: 12,00m (salvo maggiori altezze di edifici esistenti non oggetto di interventi di ricostruzione); a questo fine non vengono considerate le altezze di elementi tecnologici quali silos o impianti esterni per smaltimento di fumi, ecc.;
- Indice di sfruttamento: esistente;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85%;
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti che confermino la destinazione produttiva.

Fermo restando il rispetto delle distanze e del rapporto di impermeabilizzazione è consentita la realizzazione di ampliamenti funzionali all'attività pari al 20% della superficie utilizzata, purché non superiore all'indice di sfruttamento di 0,83 mq/mq.

Il rilascio del titolo abilitativo potrà avvenire solamente a seguito della presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, preceduto dall'approvazione degli elaborati progettuali e della relativa convenzione da parte del Consiglio Comunale. In particolare la convenzione, sulla scorta del piano industriale che motivi la necessità di ampliamento, dovrà definire le destinazioni d'uso, i parametri dimensionali, le finalità e prescrivere la necessità di realizzazione di eventuali opere di mitigazione ambientale con

M. Neri

2

particolare riferimento agli aspetti di criticità derivanti dall'eventuale interferenza con ambiti limitrofi a destinazione residenziale.

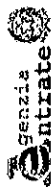
Fermo restando il rispetto delle distanze e del rapporto di impermeabilizzazione, è consentita, inoltre, la realizzazione di costruzioni edilizie funzionali ad adeguamenti ambientali e la realizzazione di impianti tecnologici funzionali all'attività o a sistemi di adeguamento ambientali oltre i limiti di utilizzazione e di altezza. Anche in questo caso i titoli abilitativi saranno subordinati alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, preceduto dall'approvazione degli elaborati progettuali e della relativa convenzione da parte del Consiglio Comunale. In particolare la convenzione, sulla scorta del piano industriale che motivi la necessità di ampliamento, dovrà definire le destinazioni d'uso, i parametri dimensionali, le finalità e prescrivere la necessità di realizzazione di eventuali opere di mitigazione ambientale con particolare riferimento agli aspetti di criticità derivanti dall'eventuale interferenza con ambiti limitrofi a destinazione residenziale.

In tali casi l'opera è autorizzata in precario con obbligo di demolizione a conclusione dell'attività. In assenza di demolizione nessuna altra attività è autorizzabile sul sito.

L'insediamento di attività produttive con tipologia differente rispetto a quelle esistenti dovrà essere, in ogni caso, preceduta dalla valutazione di compatibilità di cui all'articolo precedente.

Qualora all'interno di tali ambiti siano ricompresi aree assoggettate pianificazione attuativa già convenzionata, è ammessa la realizzazione dell'edificabilità residua entro la data di validità della relativa convenzione.





Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Data: 23/06/2014 - Ora: 11:52:59
Visura n. T110851 Pag. 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati al 23/06/2014

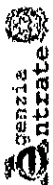
Dati della richiesta	Denominazione
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di ALZANO LOMBARDO (Codice: A346) Provincia di BERGAMO

1. Unità Immobiliari situate nel Comune di ALZANO LOMBARDO (Codice A346) - Catasto dei Fabbricati									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zone	Micro	Categoria	Cens.	Consistenza
1	NE	10	91	3			A/3	3	14,5 val Rend. 1.496,05 L. 2.721,590
2	NE	10	91	4			C/6	1	55 m ² Rend. 96,42 L. 197,500
3	NE	10	89	4			B/1		Area 11.794,35 L. 23.529,260
4	NE	10	1230	95			Area urbana		542 m ²

Immobile 3: Annotazione: chiusura proposta con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 4 (d.m. 701/94)

* Coder Verde Valore di Acquisizione

Alzani



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

annuos in praesentia

Situazione degli atti informatizzati al 23/06/2014

Date: 23/06/2014 - Ora: 11.52.09 Fine

Visita n.: T1085; pag: 2

Total: van 16,5 m² 597 Rendita: Euro 13,291,02

testazione degli immobili indicati al n. 1

[illegible]

Lista unobliani a. 4

Tirgūni cena: Euro 0,90

2007-08-01

^a Coarse Fume Value in Average Tribuna

11

2

Data presentazione: 24/10/1999 - Data: 23/06/2014 - n. 2118027 - Richiedente: PCAMRA76P11A794K

MOD. 611 CE	
MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 652)	
Planimetria di u.l.v. in Comune di ALZANO LOMBARDO via SUBIDA div. 62	
TORRENTE NERSA	
ben auto 0.51	
PIANO TERRA H. 4.00	
TORRENTE NERSA	
Per fusione e divisione del Foglio Mapp. 91/1 e Mapp. 91/2 assume il nuovo identificativo Foglio Mapp. 91/5	
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione	
Uff. di pianificazione urbanistica	
Data presentazione: 24/10/1999 - Data: 23/06/2014 - n. 2118027 - Richiedente: PCAMRA76P11A794K	
Foglio: 91/5 - Data: 20.10.99 - Area: 0.51	
Architetto: PANCRAZIO TONDI	
Incaricato all'atto de gli archi del	
24 OTT. 1999	
1682012	

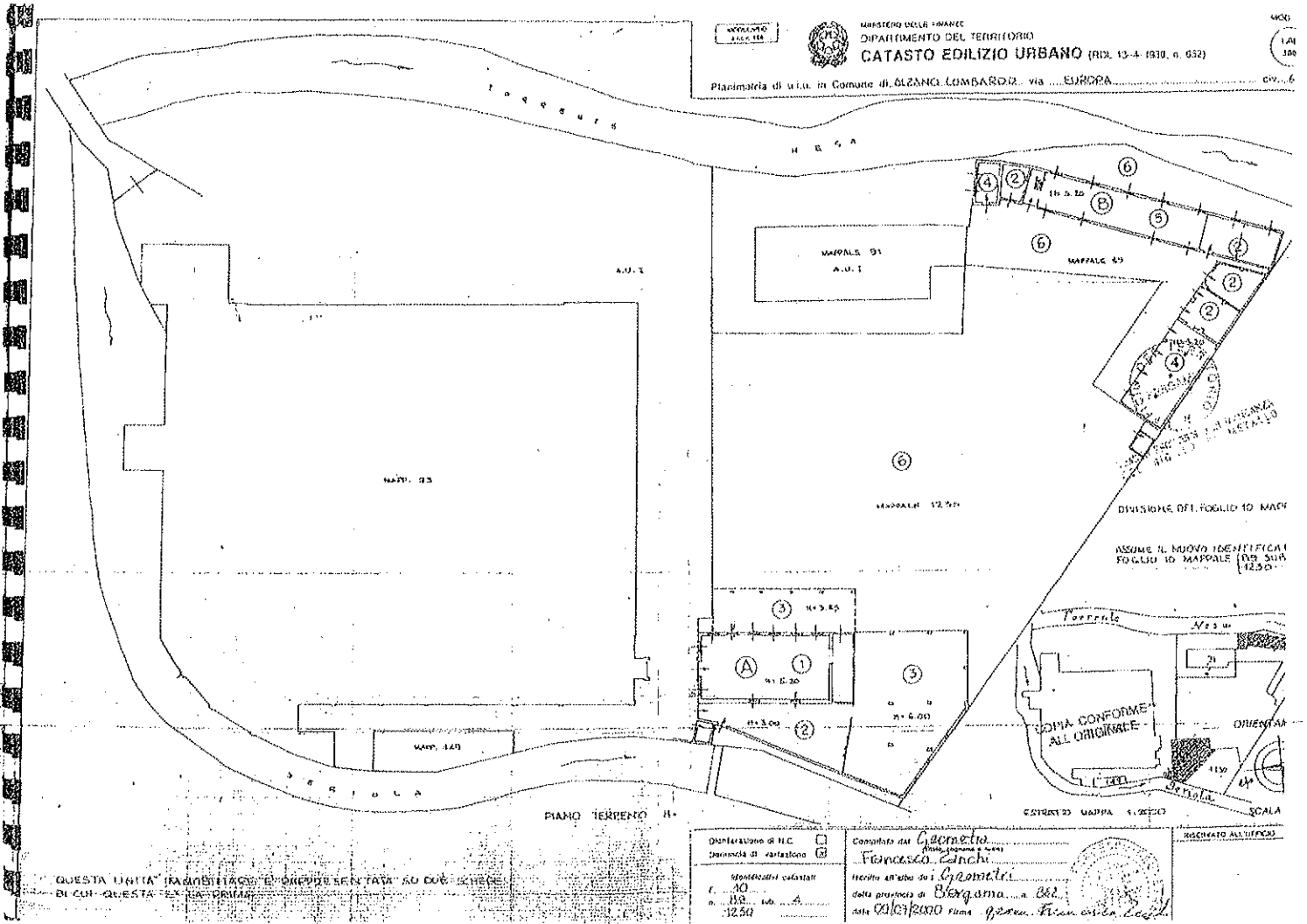
MODULO
A.12.1.1.1



MINISTERO DELL'INTERNO
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1930, n. 632)

4000
1:40
300
CIV. 6

Pianimetria di U.I.U. in Comune di OLZANO LOMBARDO via ... EUROPA



QUESTA UNITA' IMMOBILIARE E' RAPPRESENTATA SU DUE SCHEDE
DI CUI QUESTA E' LA PRIMA

Dimensione di R.C. ☐
Dimensione di variazione ☒
Mondatori valutati
L. 10
n. 12.50

Completato dal Geometra
Francesco Cacciari
iscritto all'Albo dei Geometri
della provincia di Bergamo a 198
data 01/01/2000 firma geom. Francesco Cacciari



REGISTRATO ALL'UFFICIO

2

Bergamo, 12 Novembre 2014

INTEGRAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA

LOTTO 1: AREA PRODUTTIVA E PERTINENZE

COMMITTENTE:

**FALLIMENTO MANZONI COSTRUZIONI
MECCANICHE SRL**

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Via Europa, 67 – Via Ripa

PROVINCIA DI BERGAMO

1. INTRODUZIONE

In data 24 Giugno 2014 il sottoscritto Perito ha depositato una perizia estimativa relativa alle aree e fabbricati a destinazione produttiva di proprietà della ditta "Manzoni Costruzioni Meccaniche SRL" site nel Comune di Alzano Lombardo (BG) in Via Europa n°67.

Tali immobili sono individuati catastalmente come di seguito indicato:

- a. edificio produttivo: mapp.93 sub. 704
- b. deposito: mapp. 149
- c. centrale: mapp. 93 sub. 702
- d. abitazione: mapp. 93 sub. 703

A seguito della nomina del sottoscritto da parte degli organi della procedura fallimentare, quale Perito Estimatore e degli ulteriori aggiornamenti e verifiche è emerso un'ulteriore appezzamento di terreno che rientra nel compendio immobiliare della ditta "Manzoni Costruzioni Meccaniche SRL" ubicato nel Comune di Alzano Lombardo (BG) e compreso tra Via Ripa e la seriola a lato del fabbricato produttivo già oggetto di perizia, del quale si è proceduto ad acquisire il relativo atto notarile di compravendita n. 4408-3702 del 22/01/1992, redatto dal notaio dott. Leonardo Ferrara.

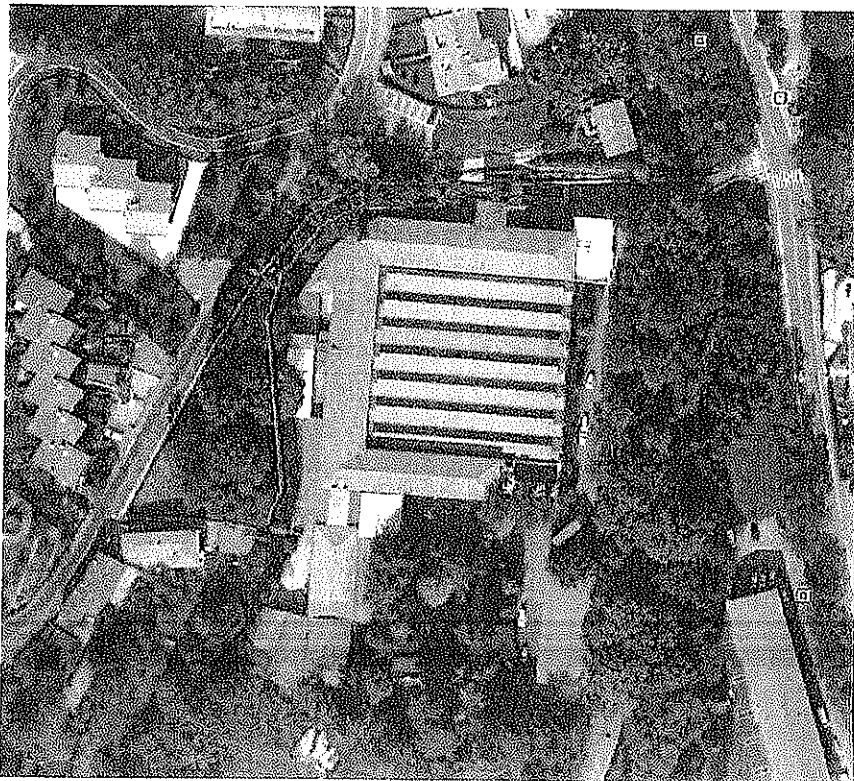
Con la presente il sottoscritto Ingegnere Alessandro Pisoni integra la perizia estimativa dell'area produttiva e delle pertinenze effettuata il 24 giugno 2014 stabilendo il più probabile prezzo di mercato del suddetto terreno attualmente adibito ad area a verde. A tale scopo in data 10 novembre 2014, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo ed ha raccolto la documentazione cartacea, catastale, notarile e quant'altro necessario per meglio individuare e stimare la consistenza del bene immobile.

2. DESCRIZIONE DEL TERRENO

2.1 PROPRIETÀ E UBICAZIONE

Il terreno oggetto di stima è sito in Comune di Alzano Lombardo (BG) adiacente al fabbricato produttivo esistente di proprietà "Manzoni Costruzioni Meccaniche SRL" sito in via Europa n. 67; è collocato a tergo della seriola che costeggia il lato Nord del complesso artigianale in oggetto, a tessuto misto residenziale/produttivo.

La proprietà confina a Nord e a Sud con altre unità immobiliari, costituite da abitazioni e relative pertinenze; a Ovest con via Ripa e a Est con la seriola. Il terreno è accessibile dal capannone produttivo, oggetto di precedente stima, tramite un ponte carrale che attraversa la seriola esistente.

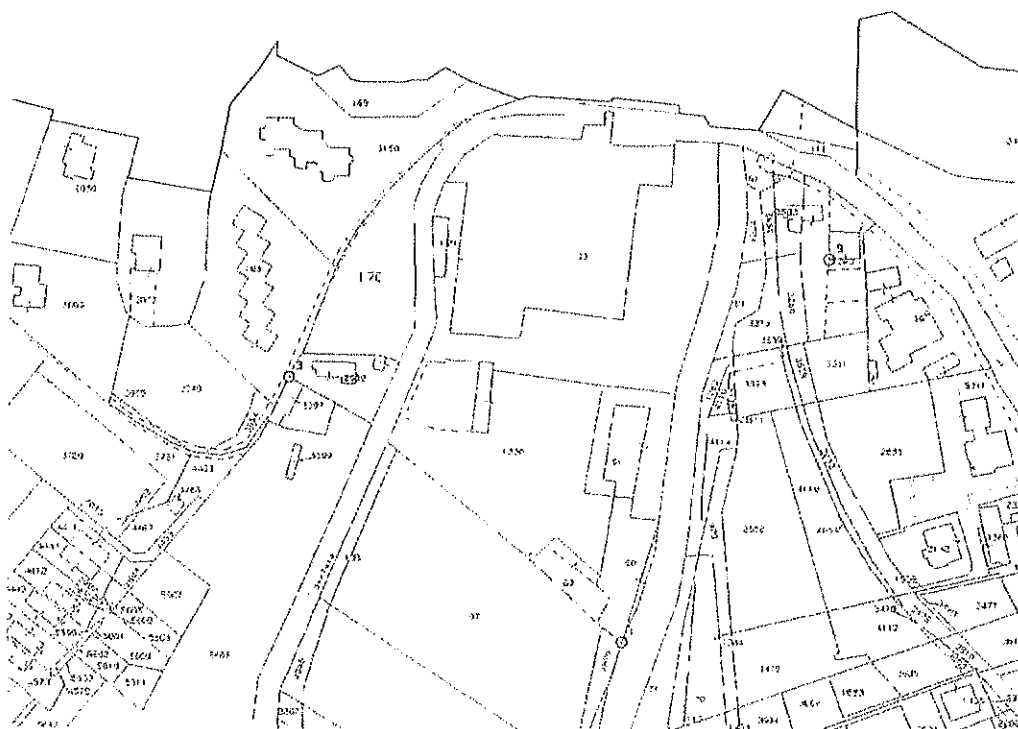


Ortofoto con localizzazione di dettaglio del terreno oggetto di perizia

2.2 DESCRIZIONE DEL TERRENO

Il terreno oggetto di perizia ha una superficie di circa 2210 mq ed attualmente è mantenuto a prato.

L'area, di forma irregolare, costeggia la seriola ed è costituita da una striscia di terreno molto stretta che si allarga man mano che si sviluppa verso Sud – Ovest fino ad assumere una forma trapezoidale.

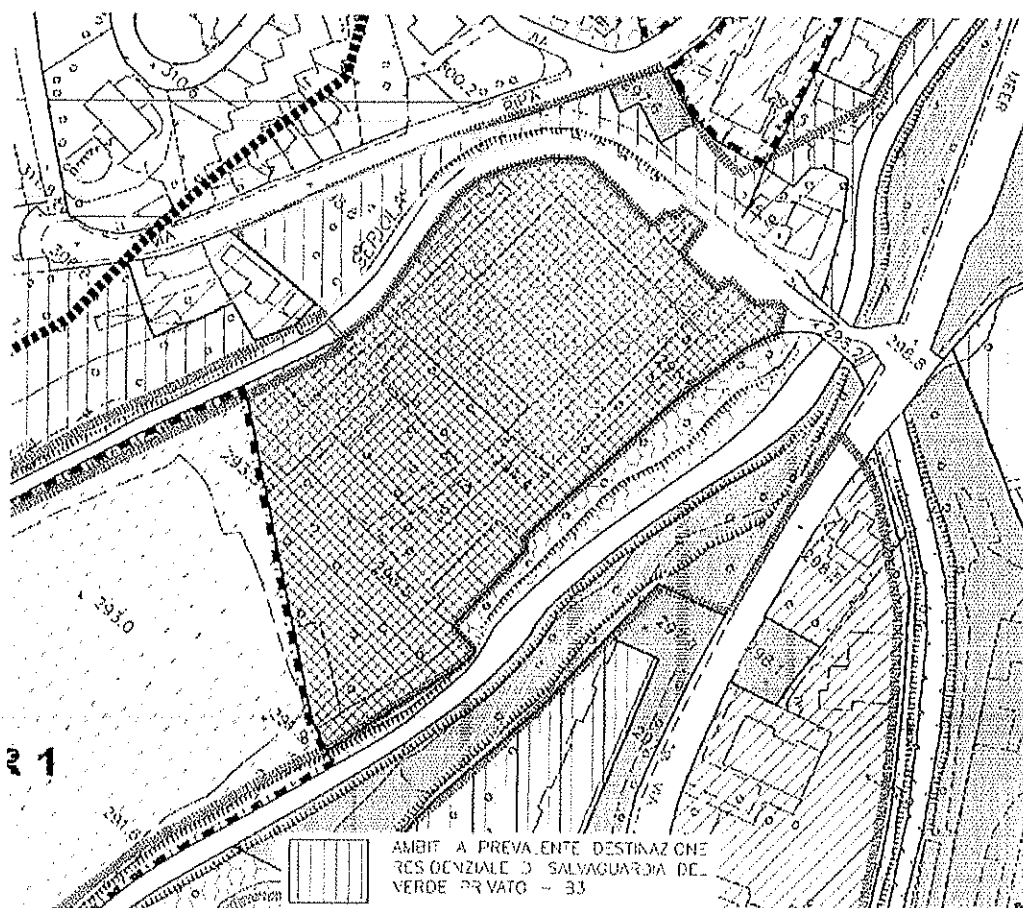


Estratto mappa terreno oggetto di perizia

2.3 DATI CATASTALI

Come risulta dalla visura catastale del 05 novembre 2014 allegata alla presente perizia, il terreno in oggetto è individuato nel seguente modo al Catasto Terreni:

- Comune: Alzano Lombardo;
- sezione censuaria: Nese;
- foglio: 3;
- particella: 170;
- qualità: Prato;
- Classe: 2;
- reddito dominicale: 9.13 €;
- reddito agrario: 10.27 €.



Estratto PGT terreno oggetto di perizia

2.4 DATI DI PGT

Il Piano di Governo del Territorio -- PGT 2.0 del Comune di Alzano Lombardo, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 28 febbraio 2014, individua l'area oggetto di perizia come "Ambiti a prevalente destinazione residenziale di salvaguardia del verde privato - B3".

Per tali aree le Norme Tecniche di Attuazione prevedono le seguenti prescrizioni:

" salvaguardia e valorizzazione delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati, che, anche se non deputati ad una fruizione pubblica, contribuiscono a connotare significativamente il valore paesistico percettivo dei luoghi."

3. CRITERIO DI STIMA

Lo scrivente, in base agli elementi raccolti nelle indagini, ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello "sintetico diretto" considerando l'ubicazione, la consistenza e la commerciabilità della zona in cui si trova l'area in oggetto.

Il criterio scelto permette la determinazione del valore del terreno mediante la comparazione con recenti compravendite di lotti aventi le stesse caratteristiche.

I prezzi unitari per il bene oggetto di stima, sulla scorta di quanto sopra esposto oscillano pertanto tra 8,00 €/mq ed euro 12,00 €/mq.

Informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta mediamente sui 10.00 €/mq.

Poiché un'ampia fascia del terreno è difficilmente utilizzabile in quanto è poco più di un reliquato d'area molto stretta tra la via Ripa e la seriola, ed in considerazione dell'ambito di classificazione attribuito dal PGT che pregiudica interventi edilizi sullo

stesso, il sottoscritto perito ritiene di attribuire al terreno oggetto di stima il seguente valore:

Valore unitario di mercato del bene libero (non occupato): Euro/mq 8,00

Avendo adottato il più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie si determina il valore del bene oggetto di stima moltiplicando tale valore per la superficie del terreno:

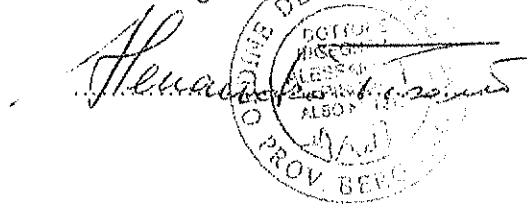
Valore di stima del terreno = mq. 2210 x euro/mq. 8,00 = euro 17.680

4. CONCLUSIONE

Come si evince dai conteggi sopra riportati, il terreno allo stato attuale può essere posto sul mercato immobiliare con un valore stimato arrotondato di circa 17.000 €.

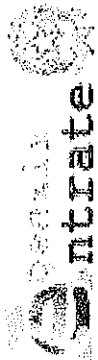
IL PERITO

Dott. Ing. Alessandro Pisoni



Allegati:

- *Visura catastale;*
- *Planimetria catastale;*
- *Tabella valori agricoli medi valevoli per l'anno 2014 provincia di Bergamo*



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2014

Data: 05/11/2014 - Ora: 16.22.32 Fine
Visura n.: T232562 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ALZANO LOMBARDO (Codice: A246B)
Catasto Terreni	Sezione di NESE (Provincia di BERGAMO)
Immobile	Foglio: 3 Particella: 170

Dati Classamento

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	3	170		-	PRATO 2	22 10		
Notifica						ha are ca	Dominicale Euro 9,13 L. 17.680	Agrario Euro 10,27 L. 19.890
Impianto meccanografico del 01/06/1988								

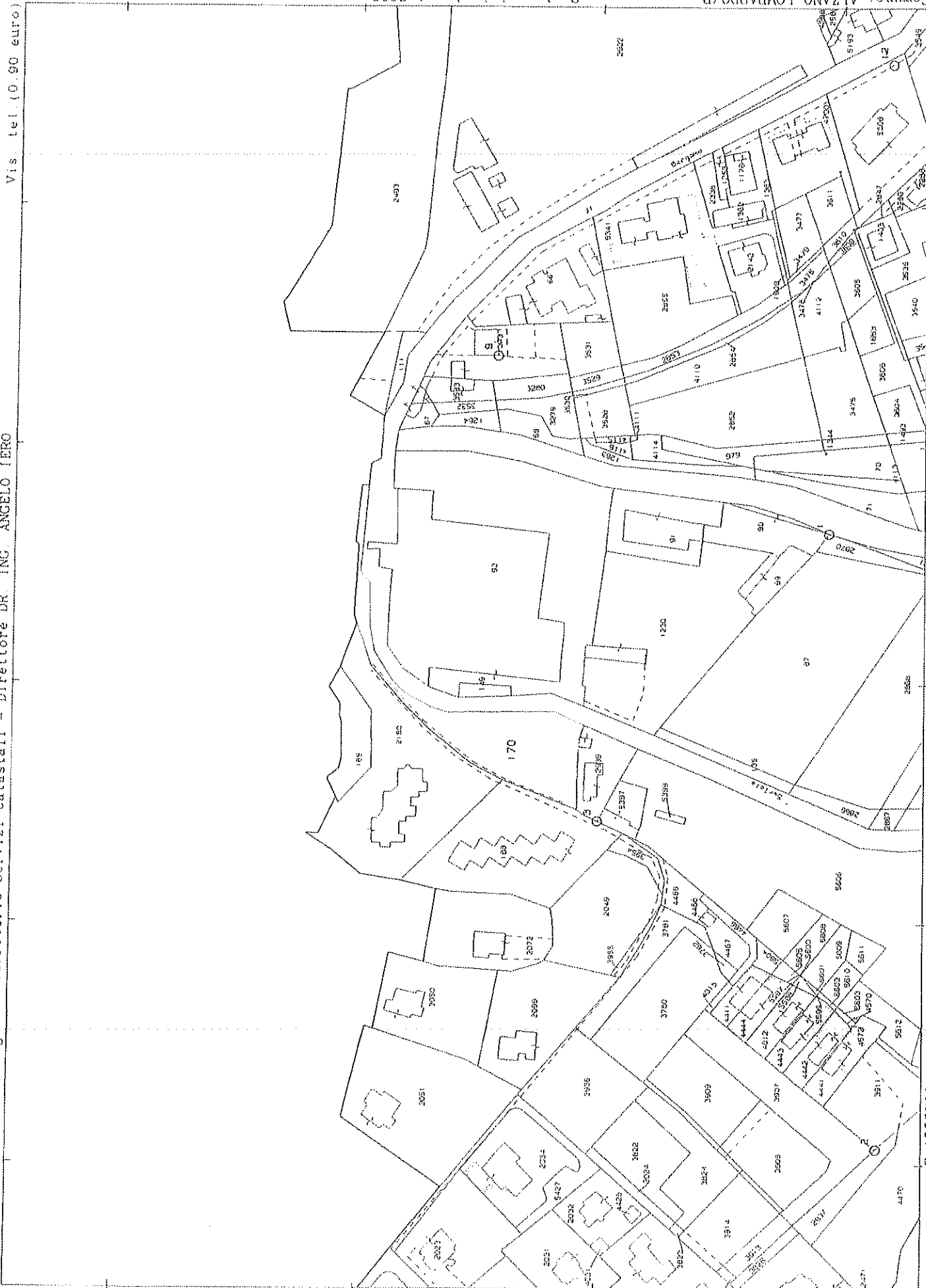
Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANZONI COSTRUZIONI MECCANICHE S.R.L. con sede in ALZANO LOMBARDO	00228650164*	(1) Proprieta' per 1000/1000
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/1991 Volture n. 19144 1/2000 in atti dal 17/07/2001 (protocollo n. 213450) Repertorio n. 70550 Rogante: FERRARA LEONARDO			
Sede: BERGAMO Registrazione: UR Sede: BERGAMO Volume: 1 n. 733 del 13/01/1992 COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di BERGAMO

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI RIFERITI ALL'ANNO 2013, VALEVOLI PER L'ANNO 2014

(Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D. P. R. 327/2001 e successive modifiche e integrazioni)

Tipi di colture	Reg. agr. n° 1	Reg. agr. n° 2	Reg. agr. n° 3	Reg. agr. n° 4	Reg. agr. n° 5	Reg. agr. n° 6		Reg. agr. n° 7		Reg. agr. n° 8	Reg. agr. n° 9		Reg. agr. n° 10	
	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2	Euro/mq	sub 1	sub 2	sub 1	sub 2
01) Seminativo	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
02) Seminativo arborato			8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
03) Seminativo irriguo				8,50	8,50	10,00	10,75	10,00	10,75	10,75	10,00	10,75	10,00	10,75
04) Seminativo arborato irriguo						10,00	10,75	10,00	10,75	10,75	10,00	10,75	10,00	10,75
05) Prato	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
06) Prato arborato			8,00	8,00	8,00	8,50	9,00	8,50	9,00	9,00	8,50	9,00	8,50	9,00
07) Prato irriguo				8,50	8,50	10,00	10,75	10,00	10,75	10,75	10,00	10,75	10,00	10,75
08) Prato arborato irriguo														
09) Prato a marcia								10,00	10,75		10,00	10,75	10,00	10,75
10) Orto irriguo (1)					17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00	17,00
11) Colture floro-vivaistiche (1)	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50
12) Vigneto			12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
12bis) Vigneto I.G.T.						15,00	15,00	15,00	15,00					
13) Vigneto D.O.C.						19,00	19,00	19,00	19,00					
13 bis) Vigneto D.O.G.C.						21,00	21,00	21,00	21,00					
14) Frutteto					12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
15) Uliveto					8,00			8,00	8,00					
15bis) Uliveto D.O.C.					12,00			12,00	12,00					
16) Castagneto	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20					
17) Pioppeto														
18) Pascolo	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
19) Pascolo cespugliato					1,15									
20) Pascolo arborato			1,15	1,15	1,15									
21) Incolito produttivo	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75							
22) Bosco ceduo	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
23) Bosco misto	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00				
24) Bosco alto fusto	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	2,00	2,00	2,00	2,00					

NOTE: (1) - Valori del suolo. Il soprassuolo dovrà essere calcolato a parte;

* - I Valori in grassetto riguardano le colture più redditizie tra quelle coprenti una superficie superiore al 5% di quella coltivata.

