

**Geom. FRANCO MAGNI**

Via Masone 11, 24121 BERGAMO

Tel. 035/22.02.32 - Fax. 035/21.31.79

E-mail: magni@francomagni.it

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**Sezione Fallimentare**

**Giudice Delegato dott.ssa Laura De Simone**

**Curatore dott. Marco Leidi**

\* \* \*

**RELAZIONE DI STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI  
PERTINENZA DEL FALLIMENTO "COTI S.R.L."  
DEL TRIBUNALE DI BERGAMO**

\* \* \*

L'ill.mo sig. Giudice Delegato dott.ssa Laura De Simone con provvedimento in data 31.07.2020 ha autorizzato il curatore dott. Marco Leidi a nominare lo scrivente Franco Magni, geometra libero professionista, con studio in Bergamo – via Masone, 11, perito estimatore del complesso immobiliare pertinente alla procedura di fallimento n. 96/2020. Svolti gli opportuni accertamenti come di seguito descritto nel paragrafo *Svolgimento delle operazioni peritali*, in esecuzione dell'incarico conferitogli, lo scrivente ha redatto la presente relazione di stima che, per completezza e facilità di consultazione, ha ritenuto opportuno dividere nei seguenti paragrafi:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 1 – Svolgimento delle operazioni peritali  | pag. 2               |
| 2 – Individuazione del complesso immobiliare   | da pag. 3 a pag. 4   |
| 3 – Ubicazione, dati di identificazione catastale - Confini  | da pag. 5 a pag. 6   |
| 4 – Evoluzione edilizia – Autorizzazioni   | da pag. 7 a pag. 9   |
| 5 – Destinazione urbanistica – Vincoli – Edificazione in<br>ampliamento  | da pag. 10 a pag. 25 |
| 6 – Descrizione sommaria del complesso immobiliare,<br>e per ogni corpo di fabbrica: Destinazione d'uso –<br>Autorizzazioni edilizie – Conformità edilizia –<br>Conformità catastale – Caratteristiche costruttive<br>– Stato di conservazione e manutenzione – Dati<br>metrici – Documentazione fotografica |                      |
| . Corpo di fabbrica 1  | da pag. 27 a pag. 28 |
| . Corpo di fabbrica 2  | da pag. 29 a pag. 31 |
| . Corpo di fabbrica 3  | da pag. 32 a pag. 34 |
| . Corpo di fabbrica 4  | da pag. 35 a pag. 36 |
| . Corpo di fabbrica 5  | da pag. 37 a pag. 39 |
| . Corpo di fabbrica 6  | da pag. 40 a pag. 41 |
| . Corpo di fabbrica 7  | da pag. 42 a pag. 44 |
| . Corpo di fabbrica 8  | da pag. 45 a pag. 47 |

. Corpo di fabbrica 9	da pag. 48 a pag. 50
. Corpo di fabbrica 10	da pag. 51 a pag. 52
. Corpo di fabbrica 11	da pag. 53 a pag. 54
. Corpo di fabbrica 12	da pag. 55 a pag. 56
. Corpo di fabbrica 13	da pag. 57 a pag. 59
. Corpo di fabbrica 14	da pag. 60 a pag. 62
. Corpi accessori	da pag. 63 a pag. 64
7 – Dati metrici del complesso immobiliare	da pag. 64 a pag. 65
8 – Aspetto economico e criterio di stima	da pag. 65 a pag. 66
9 – Stima del valore del complesso immobiliare riferito a Ottobre 2020	da pag. 66 a pag. 67

## **1 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

- Ispezione del complesso immobiliare in data 03.08.2020 insieme al Curatore dott. Leidi Marco.
- Sopralluogo al complesso immobiliare in data 06.08.2020, esame documentazione edilizia e ispezione del complesso immobiliare per collegamento con pratiche edilizie.
- Richiesta di accesso agli atti comunali con pec del 01.09.2020.
- Sollecito richiesta di accesso agli atti comunali con pec del 16.09.2020.
- Ispezione presso l'ufficio tecnico del comune di Suisio in data 24.09.2020 di accesso agli atti per ottenere copia delle autorizzazioni edilizie relative alla costruzione dei fabbricati e del certificato di destinazione urbanistica qui allegate.
- Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo – Servizi catastali.
- Sopralluoghi in data 03.09.2020 e 22.09.2020 per rilievo caratteristiche costruttive e delle superfici dei corpi di fabbrica.
- Confronto tra l'esatta rappresentazione di fatto dei fabbricati con quella edilizia autorizzata e quella catastale e determinazione delle relative difformità.
- Sopralluogo in data 09.09.2020 per il rilievo delle difformità.
- Sopralluogo in data 25.09.2020 per la verifica di quanto rilevato e accertato.

Concluse le operazioni peritali, come sopra esposto lo scrivente ha redatto la presente relazione estimativa del complesso immobiliare in Suisio via Enrico Mattei n. 7 di pertinenza del fallimento Coti Srl.



## 2 – INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'individuazione del complesso immobiliare oggetto di stima è stata effettuata sulla base degli atti notarili forniti dal Curatore dott. Marco Leidi.

- 1) Con atto di vendita del notaio Antonio Parimbelli in data 30.05.1968 rep. 7595 viene acquistato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] in comune di Suisio (BG) l'appezzamento di terreno mappale 305 di are 40.50, con accesso anche carrale dall'esistente andito che corre lungo il lato nord del mappale 305 e quindi lungo il lato est del mappale 310 fino a raggiungere l'angolo nord est del compravenduto mappale 305, angolo che è pure gravato di diritto di passo per la prosecuzione verso sud dell'andito stesso. Si segnala una errata indicazione dei mappali confinanti in lati di est perchè il mappale 305 non confina con il mappale 956 bensì con il mappale 295.
- 2) Con atto di vendita del notaio Antonio Parimbelli in data 02.11.1968 rep. 8164 viene acquistato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] in comune di Suisio (BG) l'appezzamento di terreno mappale 307 di are 14.60.
- 3) Con atto del notaio E. Gentile rep. 176797 del 16.03.1974 il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha conferito alla Società Fabbrica Accumulatori Ariete – Soc. in nome collettivo di Colombo Gianluigi & C. i seguenti immobili in comune di Suisio fabbricati industriali edificati dal conferente nell'anno 1969 sui mappali 305 di are 40.50 e e 307 di are 14.60.
- 4) Con atto del notaio Gentile rep. 180293 del 14.12.1977 la società Fabbrica di Accumulatori Ariete snc di Colombo Gianluigi & C. è stata trasformata in Fabbrica di Accumulatori Ariete s.a.s. di Colombo Gianluigi & C.
- 5) Con atto di vendita del notaio Alessandro Fieconi in data 29.03.1978 rep. 20144 viene acquistato dai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quali soci della [REDACTED] in comune di Suisio (BG) l'appezzamento di terreno mappale 310 di are 22.80.
- 6) Con atto del Notaio P. Nosari di Bergamo in data 25 novembre e 18 dicembre 1987 rep. N. 70977/71979 la Società Fabbrica Accumulatori Ariete s.a.s di Colombo Gianluigi & C. concedeva ad ENEL con sede in Roma, CF. 00811720580 servitù di elettrodotto in comune di Suisio sui mappali 310-307-305.
- 7) Con atto del Notaio Delfini Lavinia rep. 26447/11468 in data 22.12.2014 la società Fabbrica di Accumulatori Ariete s.a.s. di Colombo Gianluigi & C. è stata trasformata in Fabbrica Accumulatori Ariete Immobiliare srl.

- 8) Con atto del Notaio Delfini Lavinia rep. 27766 in data 21.09.2015 la società Fabbrica Accumulatori Ariete Immobiliare srl è stata trasformata in Accumulatori Ariete srl.
- 9) Con atto del Notaio Adriano Baratteri in data 10.02.2020 la società Accumulatori Ariete srl modifica la denominazione sociale in Coti srl.

NOTA:

Non sono stati effettuati accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari relativi a proprietà, vincoli, servitù ed ipoteche.



### 3 – UBICAZIONE, DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – CONFINI

#### Ubicazione

Il complesso immobiliare è ubicato in Suisio via Enrico Mattei n. 7, in zona semi-centrale produttiva, vedi estratto aerofotogrammetrico sotto riportato.

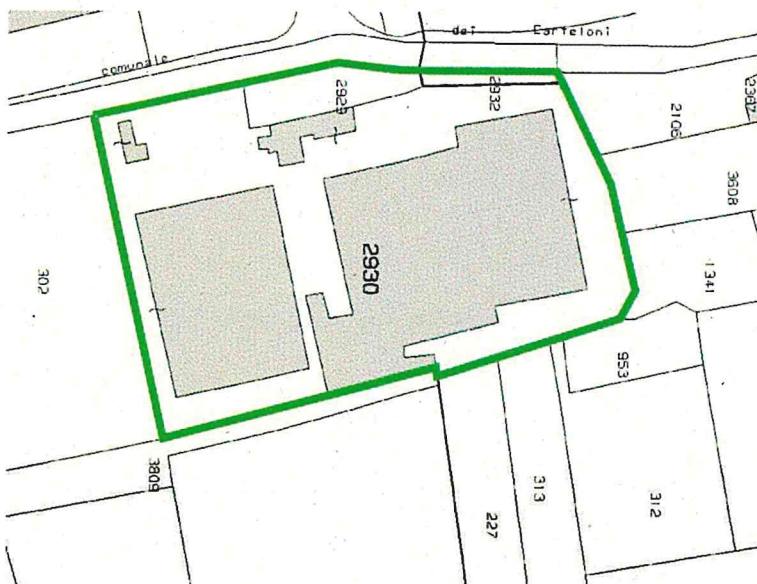
#### Aerofotogrammetrico



#### Dati di identificazione catastale

##### Catasto dei Terreni

L'area del complesso immobiliare, evidenziata in verde nell'estratto mappa sotto riportato, è contraddistinta con i sotto indicati mappali.



Mappa			Qualità	Classe	Superfici ha are ca	Reddito	
Fg	n.	sub				dominicale	agrario
Fg 9	n. 2929		sem arb	2	00.04.20	€ 2.49	€ 2.93
Fg 9	n. 2930		ente urbano		00.71.90		
Fg 9	n. 2932		sem arb	2	00.01.80	€ 1.07	€ 1.25

(v. visure storiche - allegato 1).

#### NOTE:

La particella 2930 ha accorpato parte degli originali mappali 310 e 307 e interamente l'originario mappale 305 in forza del tipo mappale n. 724694 del 13.06.1997.

Le particelle 2929 e 2932 derivano rispettivamente dalle originarie 307 e 310 in forza del tipo di frazionamento n. 724693 del 13.06.1997.

#### Catasto Fabbricati

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Suisio, intestato alla Coti Srl con sede in Suisio, come segue:

Mappa			Ubicazione		Classamento	Rendita
Fg	n.	sub	via	piano	Cat.	Catastale
6	2930	701	Enrico Mattei 12	T-1	D/1	€ 12'601,55

(v. planimetria catastale - allegato 2 e visure per immobile - allegato 3).

#### **Confini**

Il complesso immobiliare confina:

- a nord con i mappali 2106, 3608 e 1341;
- ad est con i mappali 953, 312, 313, 227 e 3809;
- a sud con il mappale 302;
- ad ovest con la via Enrico Mattei.

#### 4 – EVOLUZIONE EDILIZIA – AUTORIZZAZIONI

I corpi di fabbrica che compongono il complesso immobiliare oggetto di stima sono stati costruiti in forza delle autorizzazioni qui di seguito riportate, reperite nell'ufficio tecnico del comune di Suisio e raggruppate nell'allegato 4. Si precisa che per ogni corpo di fabbrica (v. da pag. 27 a pag. 64) sono state descritte le autorizzazioni edilizie di competenza, le conformità e le difformità riscontrate tra la situazione costruttiva reale e quella autorizzata.

##### - PRATICA EDILIZIA 1

Licenza di costruzione n. 26/179/68 in data 31.08.1968 per nuova costruzione di laboratorio artigiano per montaggio accumulatori sui mappali n. 305 e 307 richiesta a nome del sig. [REDACTED]; Certificato di agibilità in data 13.06.1969; Certificato di agibilità in data 13.06.1969.

##### - PRATICA EDILIZIA 2

Autorizzazione Edilizia prot. 358 in data 01.04.1969 per lavori di costruzione della recinzione e di una tettoia aperta.

##### - PRATICA EDILIZIA 3

Autorizzazione edilizia prot. 1703 del 18.09.1971 per la costruzione di un ripostiglio adibito a deposito biciclette e moto sui mappali 305 e 307.

##### - PRATICA EDILIZIA 4

Autorizzazione edilizia prot. 1377 del 20.07.1972 per l'ampliamento del deposito piombo adiacente al capannone esistente, la costruzione di una tettoia, la formazione di un accesso e la pavimentazione in battuto di cemento. Si precisa che la tettoia non è stata realizzata.

##### - PRATICA EDILIZIA 5

Licenza di costruzione prot. 148 del 02.03.1973 per la costruzione di una tettoia in ferro adiacente al capannone.

##### - PRATICA EDILIZIA 6

Licenza di costruzione prot. 603/74 del 28.03.1974 Reg. Costr. N. 26/179/68 per la costruzione di un locale per fusione piombo.

##### - PRATICA EDILIZIA 7

Licenza di costruzione prot. 127 del 06.02.1976 per la costruzione di cabina elettrica.

##### - PRATICA EDILIZIA 8

Licenza di costruzione prot. 1803/76 del 10.09.1976 Reg. Costr. N. 26/179/68 per la costruzione di una tettoia provvisoria.



- PRATICA EDILIZIA 9

Concessione Edilizia per opere minori prot. 1041 del 02.07.1979 Reg. Costr. N. 14/79 per la costruzione di parziale recinzione.

- PRATICA EDILIZIA 10

Avviso di avvenuto rilascio per ampliamento cabina elettrica in data 22.06.1979  
Licenza di costruzione prot. 127 del 06.02.1976 per la costruzione di cabina elettrica.

NOTA:

La pratica edilizia non è stata trovata presso gli archivi del competente ufficio del comune di Suisio.

- PRATICA EDILIZIA 11

Concessione edilizia con contributo per ampliamento capannone industriale e trasformazione servizi in data 23.10.1979 prot. gen. 464 Reg. Costr. N. 13/347/79.  
Certificato di agibilità in data 15.03.1980.

- PRATICA EDILIZIA 12

Concessione Edilizia per opere minori prot. 2213 del 23.09.1980 Reg. Costr. N. 48/80 per la costruzione di impianto di depurazione delle acque di lavorazione.

- PRATICA EDILIZIA 13

Concessione edilizia con contributo per rifacimento con ampliamento tettoia in data 08.07.1985 prot. gen 2715 Reg. Costr. N. 27/461.

- PRATICA EDILIZIA 14

Concessione edilizia con contributo per demolizione dell'esistente tettoia e costruzione di fabbricato accessorio all'esistente complesso industriale in data 22.09.1987 prot. gen. 2578 Reg. Costr. N. 52/87. Autorizzazione prot. 4310 del 04.12.1987 per la tinteggiatura delle facciate esterne dei nuovi uffici.

- PRATICA EDILIZIA 15

Concessione Edilizia per opere minori prot. 4321 del 17.01.1987 Reg. Costr. N. 7/87 per la costruzione di recinzione a nome di Fabbrica Accumulatori Ariete s.a.s. di Colombo Gianluigi.

- PRATICA EDILIZIA 16

Concessione edilizia con contributo per ampliamento e modifiche interne capannone in data 17.01.1987 prot. gen. 4322 Reg. Costr. N. 4/87.

- PRATICA EDILIZIA 17

Opere interne ex art. 26 Legge 47/85 in data 23.11.1989 prot. 4134.

- PRATICA EDILIZIA 18

Concessione edilizia per ampliamento capannone in data 16.04.1991 prot. 3841  
Reg. Costr. N. 10 numero concessione 636/91.

- PRATICA EDILIZIA 19

Concessione edilizia per ampliamento capannone in data 17.07.1992 prot. 942 Reg.  
Costr. N.30 numero concessione 691/92.

- PRATICA EDILIZIA 20

Concessione edilizia per ampliamento capannone in data 29.12.1995 prot. 3871  
Reg. Costr. N.47 numero concessione 893/95.

- PRATICA EDILIZIA 21

Condono edilizio prot. n. 1597 PE/ c n. 97 in data 16.12.1996.

- PRATICA EDILIZIA 22

Denuncia di inizio attività per opere di manutenzione straordinaria in data  
19.03.1997 prot.

- PRATICA EDILIZIA 23

Concessione edilizia onerosa per ampliamento uffici in data 29.12.1998 prot. 9301  
Reg. Costr. N.757/98 numero concessione 235/1186.

- PRATICA EDILIZIA 24

Denuncia di inizio attività prot. 9190 del 26.11.1999 pratica n. 858/1999 per  
variante alla Concessione edilizia onerosa per ampliamento uffici in data  
29.12.1998 prot. 9301 Reg. Costr. N.757/98 numero concessione 235/1186.

- PRATICA EDILIZIA 25

Denuncia di inizio attività prot. 2794 del 24.03.2010 pratica n. 11/2010 per  
formazione nuova apertura per accesso uffici.

- PRATICA EDILIZIA 26

Comunicazione di inizio attività libera prot. 2122 del 22.03.2012 per rifacimento  
copertura di un capannone.

NOTE:

1. Non sono state trovate pratiche edilizie relative all'installazione di silos ed impianti tecnologici presenti sui piazzali del complesso produttivo.
2. Poiché in sede fallimentare non vi è l'obbligo notarile di richiedere la regolarità edilizia, sarà l'acquirente del complesso immobiliare a regolarizzare gli abusivi in relazione alle proprie esigenze.

#### **4 - DESTINAZIONE URBANISTICA – VINCOLI – EDIFICAZIONE IN AMPLIAMENTO**

##### **Destinazione urbanistica - vincoli**

Nel certificato di destinazione urbanistica e negli articoli del piano delle regole qui di seguito riportati, sono descritti la destinazione urbanistica e i vincoli edilizi che lo strumento urbanistico di Suisio impone al complesso immobiliare oggetto di stima.





## COMUNE DI SUISIO

Provincia di Bergamo  
Via De Gasperi n. 2

UFFICIO TECNICO

PROT. N. 6764  
Suisio, li 14/09/2020

marca da bollo n. 01191417172806

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

**Vista** la richiesta pervenuta in data 25/08/2020, prot. n. 6279, da parte del Sig. MAGGI SERGIO nato a MAPELLO (BG) il 20/08/1965 C.F.: MGGSRG65M20E901H residente a MAPELLO, VIA ROMA n. 2, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica di aree ricadenti nel Comune censuario di Suisio;

**Visto** il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22/02/2013 ed esecutivo a seguito dell'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi – N. 21 del 22/05/2013;

**Vista** la correzione e rettifica degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 27/09/2013 ed esecutiva a seguito dell'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi – N. 6 del 05/02/2014;

**Vista** la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 02/05/2016 ed esecutiva a seguito dell'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi – N. 31 del 03/08/2016;

**Vista** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 31/01/2018 di proroga della valenza dei termini del documento di piano del P.G.T. vigente ai sensi dell'art. 5 comma 5 della L.R. 28/11/2014 n. 31 come modificato dalla L.R. 26/05/2017 n. 16;

**Vista** la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 19/02/2019 ed esecutiva a seguito dell'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi – N. 19 del 08/05/2019;

**Visto** il D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

**Vista** la L.R. 11/03/2005 n. 12;

#### CERTIFICA

che i mappali Foglio: 9 Numero: 2930, 2929, 2932 del censuario di Suisio, ricadono nello strumento urbanistico generale vigente, entro il seguente ambito:

#### Comune Suisio Foglio 9 Particella 2930

##### P.G.T. VIGENTE

##### TAVOLA C1 - AMBITI DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA

- Ambiti
  - \* P1 - Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale
    - Normativa All.1 PdR - Art. 33, 34, 35

##### TAVOLA A10 - VINCOLI

- Centro abitato
  - \* Centro abitato - Ex D.P.R. 285/92 - approvato con D.G.C. n.160 del 25/03/1993
- Centro edificato
  - \* Centro edificato - Art.18 Legge 865/71

P.I. 00321890162

Tel. 035/901123 E-mail: [info@comune.suisio.bg.it](mailto:info@comune.suisio.bg.it) PEC: [protocollo@pec.comune.suisio.bg.it](mailto:protocollo@pec.comune.suisio.bg.it)  
E-mail RESPONSABILE UTC: [responsabileutc@comune.suisio.bg.it](mailto:responsabileutc@comune.suisio.bg.it)  
E-mail EDILIZIA PRIVATA: [ediliziaprivata@comune.suisio.bg.it](mailto:ediliziaprivata@comune.suisio.bg.it)

**COMPONENTE GEOLOGICA**

- Fattibilità geologica
  - \* Sottoclasse 2gt - Problematiche di tipo geotecnico
- Relazione geologica - Art. 4 Classe 2

**Comune Suisio Foglio 9 Particella 2929****P.G.T. VIGENTE****TAVOLA C1 - AMBITI DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA**

- Ambiti
  - \* Viabilità
    - Normativa All.1 PdR - Art. 13
    - \* P1 - Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale
    - Normativa All.1 PdR - Art. 33, 34, 35

**TAVOLA A10 - VINCOLI**

- Centro abitato
  - \* Centro abitato - Ex D.P.R. 285/92 - approvato con D.G.C. n.160 del 25/03/1993

**COMPONENTE GEOLOGICA**

- Fattibilità geologica
  - \* Sottoclasse 2gt - Problematiche di tipo geotecnico
- Relazione geologica - Art. 4 Classe 2

**Comune Suisio Foglio 9 Particella 2932****URBANISTICA****P.G.T. VIGENTE****TAVOLA C1 - AMBITI DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA**

- Ambiti
  - \* Viabilità
    - Normativa All.1 PdR - Art. 13

**TAVOLA A10 - VINCOLI**

- Centro abitato
  - \* Centro abitato - Ex D.P.R. 285/92 - approvato con D.G.C. n.160 del 25/03/1993
- Centro edificato
  - \* Centro edificato - Art.18 Legge 865/71

**COMPONENTE GEOLOGICA**

- Fattibilità geologica
  - \* Sottoclasse 2gt - Problematiche di tipo geotecnico
- Relazione geologica - Art. 4 Classe 2

**Il presente certificato:**

- è rilasciato ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, per gli usi consentiti dalla legge;
- conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi del D.P.R. 28/12/200, n. 445.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

*Di Grandi arch. Giovanni*  
(documento firmato digitalmente)

P.I. 00321890162

Tel. 035/901123 E-mail: [info@comune.suisio.bg.it](mailto:info@comune.suisio.bg.it) PEC: [protocollo@pec.comune.suisio.bg.it](mailto:protocollo@pec.comune.suisio.bg.it)  
E-mail RESPONSABILE UTC: [responsabileutc@comune.suisio.bg.it](mailto:responsabileutc@comune.suisio.bg.it)  
E-mail EDILIZIA PRIVATA: [ediliziaprivata@comune.suisio.bg.it](mailto:ediliziaprivata@comune.suisio.bg.it)





**Capitolo III TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI****Art. 33 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche**

- 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005, negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.
- 2) Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:
  - a) servizi e attrezzature per gli addetti;
  - b) ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie, solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate;
  - c) attività per deposito e stoccaggio, esclusivamente per le attività insediate sul territorio comunale e limitatamente ai prodotti connessi al ciclo produttivo e al suo dimensionamento, purché tale attività non comporti classificazione come insalubre di prima classe, di industria a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e successive modifiche e integrazioni e non si configuri come attività soggetta alla normativa dei rifiuti e che necessita di autorizzazione o comunicazione ai sensi della PARTE QUARTA del D.lgs. 152/2006;
  - d) le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
  - e) le attività terziarie e direzionali, i pubblici esercizi di somministrazione, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, che non producano emissioni acustiche moleste ai sensi delle vigenti disposizioni, e compatibili, sotto l'aspetto ambientale e di tutela igienico sanitaria degli utenti, con le attività in essere nell'area;
  - f) le attività di servizio alla viabilità unicamente per l'ambito normato al successivo art.38;
- 3) 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 della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, e del custode.
- 4) In ogni caso alla residenza potrà essere destinata una quota non superiore a mq. 150 di S.I.p. per insediamenti produttivi aventi S.I.p. inferiore a mq. 1.000; per gli insediamenti aventi S.I.p. oltre mq. 1.000 sarà ammessa la residenza con il limite massimo di complessivi mq. 250 di S.I.p.
- 5) La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 6) Le ditte esistenti o nuove, insediate in ambiti produttivi, possono destinare una superficie, fino al 30% massimo della S.I.p. totale, ad attività di vendita esclusivamente dei beni prodotti, con il limite massimo di superficie di vendita pari a 150 mq. per ciascuna attività.
- 7) Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera convogliate o diffuse, dovranno garantire il rispetto dei limiti di legge. E' facoltà del Sindaco, in qualità di autorità sanitaria locale, sentito il parere dei competenti servizi di Igiene pubblica e Ambientale dell'ASL e dell'ARPA, emettere prescrizioni specifiche di contenimento delle emissioni, ciò anche in relazione alle molestie olfattive.

- 8) Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente nel rispetto del regolamento delle fognature pubbliche e delle norme vigenti in materia.
- 9) Negli ambiti produttivi per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima della costruzione valgono le seguenti norme:  
il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini e la superficie complessiva del lotto di pertinenza.
- 10) E' consentita la realizzazione di manufatti fuori terra da adibirsi a parcheggio, di pertinenza delle attività produttive, aventi le seguenti caratteristiche:
- a) l'altezza max interna non potrà essere superiore a mt. 2,20;
  - b) se costruiti in ampliamento del fabbricato principale devono essere aperti almeno su tre lati;
  - c) se isolati devono essere aperti su tutti i quattro lati;
  - d) la superficie coperta dei manufatti adibiti a parcheggio non può superare il 20% della superficie coperta del fabbricato principale, fino ad un massimo di mq. 500,00.

Per quanto concerne le distanze dei manufatti da adibire a parcheggio le prescrizioni specifiche sono le seguenti:

Dc	= 1,50 mt
Ds	= 5,00 mt. salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
De	= 5,00 mt. dai fabbricati dell'azienda o in aderenza

I manufatti da adibirsi a parcheggio non rientrano nei conteggi planivolumetrici, dovranno comunque armonizzarsi con le strutture aziendali esistenti, in particolare dovranno essere realizzati a "Regola d'Arte" con strutture leggere, ad esempio metalliche e/o di legno con esclusione dei manufatti in c.l.s. armato, idonei e durevoli nel tempo.

Negli ambiti produttivi, soggetti a piano attuativo, almeno la metà della superficie a parcheggio privato prevista dall'art. 7 della presente normativa ai sensi della legge 122/89, deve trovare collocazione in apposita area delimitata.

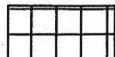
- 11) Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti all'ambito rurale, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura, nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sull'ambito rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.
- 12) DISCIPLINA DEL VERDE PUBBLICO PER GLI AMBITI PRODUTTIVI
- a. La sistemazione delle aree a verde deve essere oggetto di un progetto specifico che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione comunale.
  - b. I progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini, tali da acconsentire un migliore inserimento ambientale dell'intervento.
  - c. Si dovranno tenere in stretta considerazione le indicazioni di piano in merito alle alberate stradali e poderali oltre alle fasce di vegetazione.
  - d. Non è consentita la realizzazione di aiuole trattate a verde ad uso pubblico di superficie complessiva inferiore a 50 mq e con un lato inferiore a 60 cm.



**Art. 34 Insediamenti produttivi - attività non ammesse**

- 1) Negli ambiti produttivi non sono compatibili, e pertanto escluse, le funzioni ed attività di seguito riportate:
- a) tutte le attività che ricadono sotto i dettami del D.Lgs. n. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a Rischio di Incidente Rilevante;
  - b) le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs 152/06 Parte Seconda e s.m.i.
  - c) le attività di natura Logistica, autotrasporti conto terzi;
  - d) night clubs, clubs privati;
  - e) le attività di cui al D.M. 05.09.1994 (elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie) relativamente a:
    - 1. parte prima classe lettera A) - sostanze chimiche - tutte; (con esclusione delle materie prime utilizzate esclusivamente per la manutenzione e gestione impianti);
    - 2. parte prima classe lettera B) - prodotti e materiali - numeri: 3, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 24, 27, 30, 31, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 46, 50, 55, 56, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 79, 85, 86, 91, 92, 93, 98, 102, 104, 106, 109, 111, 112;
    - 3. parte prima classe lettera C) - attività industriali - numeri: 1, 2, 3, 4, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 19, 23;
  - f) tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere produttivo dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene, di Polizia Rurale, Urbana ed Ambientale.
- 1)bis In deroga a quanto previsto dal comma 1) lettera c), negli ambiti produttivi è ammesso l'insediamento di attività, concernenti la movimentazione delle merci, aventi superficie massima di 500,00mq.
- 1)ter In deroga a quanto previsto dal comma 1) lettera c), nell'ambito produttivo individuato con apposita dicitura "LOG" è ammesso l'insediamento di attività, di natura Logistica, autotrasporti conto terzi e concernenti lo stoccaggio e la movimentazione delle merci.
- 2) L'inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.
- 3) Le richieste di Permesso di Costruire o D.I.A. relative a nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni o riconversioni di impianti produttivi che esercitano lavorazioni insalubri di prima classe, dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia.
- 4) Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito, che possono essere classificati come prodotti pericolosi ai sensi della Direttiva CE n. 548 del 27/6/1967 e sui successivi adeguamenti. Questi prodotti devono essere custoditi in aree coperte e comunque in spazi realizzati secondo le norme specifiche di settore e in nessun caso devono recare rischio di inquinamento dell'aria, delle acque, del suolo e/o rischio per la popolazione.
- 5) Norma di salvaguardia
- Sono fatte salve le attività in essere alla data di adozione del PGT con vincolo di mantenimento dello stato di fatto del ciclo produttivo in termini quantitativi e tipologia delle materie prime utilizzate.
- Sono altresì ammessi ampliamenti e/o modifiche del ciclo produttivo nel rispetto dei valori soglia indicati nei paragrafi precedenti.
- Sono fatti salvi i subentri a ciclo produttivo invariato.



**Art. 35 P1\_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale (ex D1 - D2 - D4(pa9))**

1. Sono indicati nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno; sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuove costruzioni aventi destinazione industriale e artigianale.
2. Il P.G.T. si attua a mezzo di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività, o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le prescrizioni seguenti:
 

Qf=	60% della Superficie fondiaria;
S.l.p.=	70% della Superficie fondiaria;
H <sub>max</sub> =	m. 10,00;
H <sub>max</sub> =	m. 14,00 esclusivamente per magazzini automatici, serbatoi, silos;
Dc=	m. 5,00, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.; m 7,50 per silos e manufatti eccedenti i m. 10,00 di altezza;
De=	m. 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.
Ds=	m 7,50 minimi o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.
3. Le eventuali lavorazioni insalubri di 1ª classe esistenti sono tollerate se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia e fatto salvo il pieno rispetto di quanto al precedente art. 34.
4. Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di approvazione definitiva del PGT avessero raggiunto i limiti edificatori sopra riportati, potranno essere ampliati "una tantum" per una superficie massima del 10% rispetto alla S.l.p. esistente; mantenendo il parametro massimo del 60% relativo alla superficie coperta.

## TITOLO III

## PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI

**Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI****Art. 13 Tipologia - distacchi - Interventi nelle fasce di rispetto**

- 1) I tracciati e la tipologia delle principali strade, in progetto o esistenti da modificare, sono indicati sulla planimetria del Piano delle Regole secondo la classificazione e le relative caratteristiche della sinossi delle sezioni stradali annessa.

Le strade esistenti attualmente "private", pur individuate negli elaborati del PGT, conservano la loro natura giuridica.

- 2) La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna agli ambiti di trasformazione o di ristrutturazione è demandata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche, alle caratteristiche orografiche e paesaggistiche degli ambiti interessati.
- 3) Le strade, di progetto o esistenti da modificare, indicate nella planimetria delle Tav. C1 del Piano delle Regole hanno valore prescrittivo; l'andamento generale del tracciato e la tipologia stradale hanno valore indicativo.

Il progetto esecutivo apporterà i perfezionamenti ritenuti necessari sia al tracciato, sia alla tipologia, sia agli svincoli ed allacciamenti viari; tali perfezionamenti non comportano necessità di variante al P.G.T..

Il progetto esecutivo relativo alla definizione dei tracciati delle principali strade, svincoli ed allacciamenti viari, di progetto o esistenti, da modificare, dovrà essere corredato da Valutazione d'Impatto Acustico e rispettare le prescrizioni contenute nel D.P.C.M. 01.03.1991 e nel Piano di Azionamento Acustico del territorio.

- 4) La protezione della strada per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico viene assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal confine della strada stessa.
- 5) All'interno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.G.T. la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da linee denominate "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" o da fasce di rispetto stradale, riportate nelle Tav. C1 del Piano delle Regole, comunque modificabili in fase di progettazione esecutiva delle opere sempre nel rispetto dei distacchi minimi previsti dall'art. 5 del presente Piano delle Regole e dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1.444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 6) All'esterno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.G.T. la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da fasce di rispetto stradale e da linea "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dal D.P.R. 16 dicembre.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 7) In tali fasce possono inoltre trovare opportuna collocazione:
- le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia;
  - vasche volano;
  - le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni;
  - i percorsi pedonali e ciclabili;



Piano di Governo del Territorio VAR 2	COMUNE DI SUIGIO	Piano delle Regole Disciplina generale e degli interventi
--	------------------	--

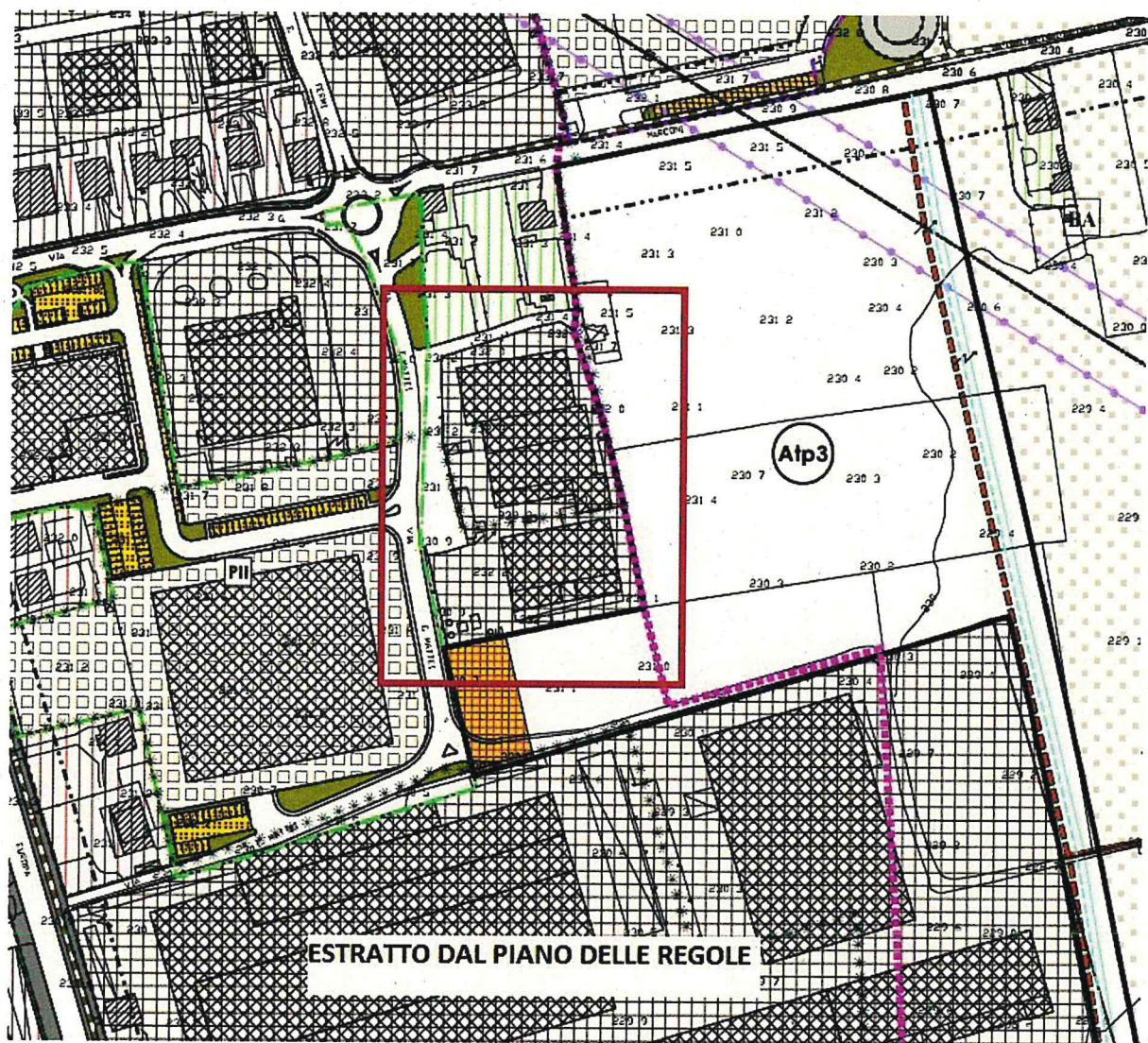
- e) attrezzature ad esclusivo servizio pubblico per le sedi viarie quali stazioni di servizio e rifornimento per autoveicoli con servizi annessi previo redazione del progetto per il "Piano dei Carburanti", da redigersi in relazione alle vigenti normative.
  - f) piantumazioni e sistemazioni a verde;
  - g) i parcheggi pubblici e privati;
  - h) cabine ed canalizzazioni per servizi primari;
  - i) fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
  - j) recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada;
  - k) le destinazioni pubbliche o assoggettate a servitù di uso pubblico indicate dal P.G.T. o riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria relativa alla edificazione che si sviluppa oltre la linea di arretramento e di contenimento delle costruzioni;
- 9) La profondità del limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni ha valore prescrittivo; tale profondità in caso di modifiche in sede esecutiva del tracciato o della tipologia della strada è conseguentemente aumentata o ridotta. In caso di riduzione viene estesa alle aree di risulta liberate la destinazione d'uso delle aree limitrofe. Tale aumento o riduzione con conseguente variazione di destinazione d'uso delle aree limitrofe non comporta necessità di variante al P.G.T..
- 10) In ambiti residenziali in fregio alla strada Provinciale 170 (Rivierasca), viene concessa la possibilità di costruire piani completamente interrati, aventi destinazione complementare alla residenza, mantenendo il limite di arretramento di m.5,00 dalla previsione di allargamento della strada identificata sulle tavole del Piano delle Regole.
- 11) I muri di cinta di qualsiasi tipo, da eseguirsi secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, devono sorgere dal confine stradale alla distanza che l'Ente proprietario della strada o il consorzio degli utenti della stessa nel caso di strada vicinale, su proposta della Amministrazione Comunale, fisserà con specifico provvedimento troncato per tronco fatte salve le prescrizioni degli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 12) All'interno ed all'esterno degli insediamenti previsti dal P.G.T. nelle more della formazione del provvedimento di cui al comma precedente, tale distanza è quella prescritta dagli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 13) Gli interventi d'ampliamento della sede viaria e di rettifica delle strade esistenti non comportano necessità di variante al P.G.T..

#### **Art. 14 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico**
























- 1) Il P.G.T. prevede i principali tracciati di percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico funzionali al collegamento delle zone abitate o di aree per servizi pubblici o attrezzature pubbliche nonché alla costruzione di una rete che consenta lo sviluppo dell'uso della bicicletta in condizione di sicurezza.
- 2) Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per l'accesso a lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio d'arredo urbano e di regolamento di polizia urbana.
- 3) Altri percorsi pedonali e/o ciclabili potranno essere previsti nei piani attuativi.
- 4) Il Comune può prevedere altri percorsi pedonali e/o ciclabili in aree non già destinate a mezzo di progetto esecutivo. Tali interventi non costituiranno variante al PGT



Stralcio Tavola 1 – Piano delle Regole



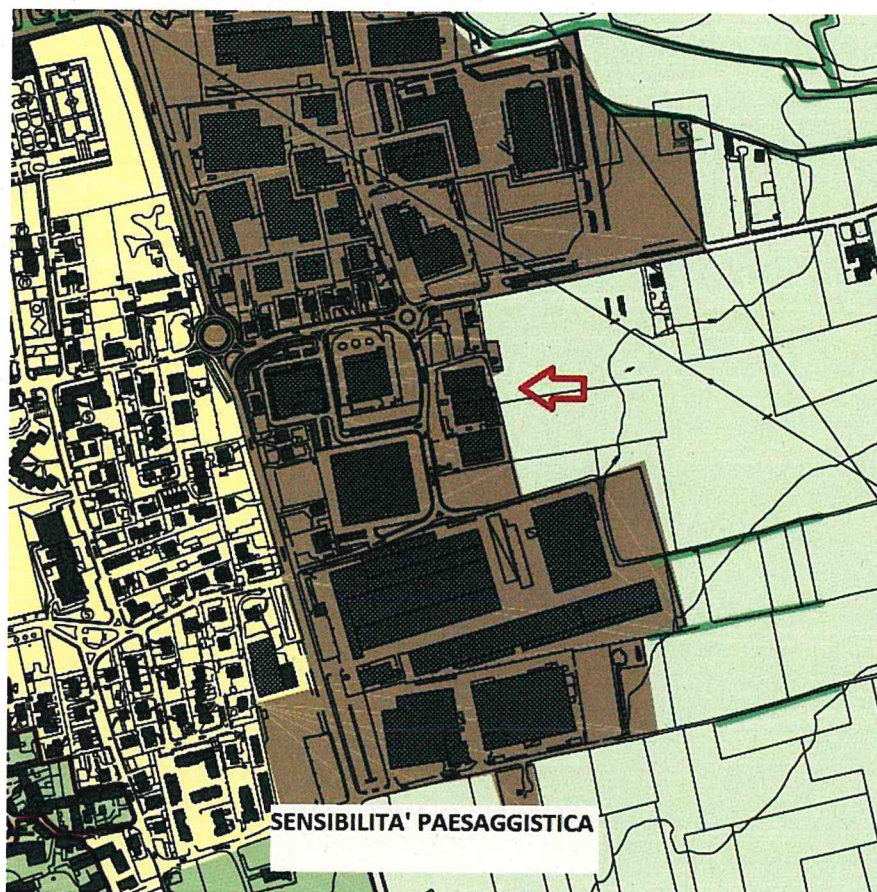
## Stralcio Tavola 1 legenda – Piano delle Regole

<b>LEGENDA</b>	
<b>AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	
<b>AMBITI RESIDENZIALI</b>	
	CS - Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici - art.25
	R1 - Ambiti di ristrutturazione - art.26
	R2 - Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee - art.27
	R3 - Ambiti liberi a SRC definita - art.28
	R4 - Ambiti residenziali soggetti a Piano Attuativo in corso di attuazione - art.29
	R5 - Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di piano di zona previgente - art.30
	R6 - Ambiti a giardini ed orti privati - art.31
	Parcheggi privati - art.32
<b>AMBITI PRODUTTIVI</b>	
	P1 - Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale - art.35
	P1 LOG-Ambiti prod. confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere ind. e artigianale-art.35bis
	P2 - Ambiti consolidati per attività terziarie - commerciali - art.36
	P3 - Ambiti produttivi soggetti a Piano Attuativo o Progr. Integrato di Intervento in corso di attuazione - art.37
	V1 - Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità - art.38
<b>AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA</b>	
	A1 - Ambiti per attività agricole e insediamenti rurali - art.40
	A2 - Ambiti a verde di rispetto ambientale con funzione di connettività - art.41
	A3 - Ambito di riqualificazione naturalistica - art.42
	A4 - Ambiti a verde di tutela a carattere paesistico ambientale - art.43
	A5 - Fasce a verde di mitigazione ambientale - art.44
<b>FASCE DI RISPETTO</b>	
	Limite di rispetto cimiteriale
	Fascia di rispetto stradale
	Fascia di rispetto cabina metano
	Fascia di rispetto reticolo idrico principale
	Fascia di rispetto del canale scolmatore di futura realizzazione

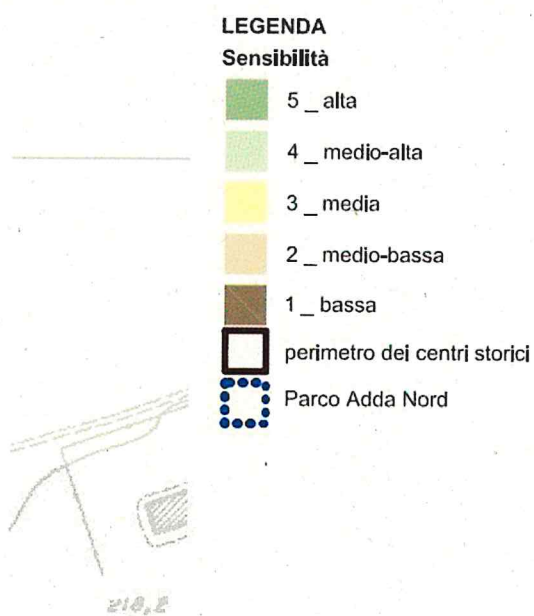
FABBRICATI IN AMBITO AGRICOLO - art.45



Stralcio - tavola sensibilità paesaggistica .



Stralcio legenda - Carta della sensibilità paesaggistica.





**EDIFICAZIONE IN AMPLIAMENTO****SUPERFICIE DELL'AREA (non rilevata)**

Dalle tavole di progetto per la costruzione dell'ultimo capannone si rileva una superficie di mq. 7.221 contro la superficie catastale di mq 7.190.

**Superficie lorda di pavimento (SLP) esistente**

CORPO 1	mq	940,50
CORPO 2	mq	487,05
CORPO 2 (portico)	mq	6,00
CORPO 3 (piano terra)	mq	634,75
CORPO 3 (piano primo)	mq	26,00
CORPO 4	mq	191,12
CORPO 5	mq	181,43
CORPO 6	mq	21,88
CORPO 7	mq	111,39
CORPO 8 (piano terra)	mq	890,40
CORPO 8 (piano primo) imp. Tecnologici non generano SLP		
CORPO 9 (con esclusione della tettoia < mt.2,00)	mq	424,00
CORPO 10 (solo cabina comandi)	mq	17,05
CORPO 11		
Cabina elettrica (non genera slp)		
Locale contatori	mq	5,70
CORPO 12	mq	36,55
CORPO 13 (uffici piano terra)	mq	62,00
CORPO 13 (uffici piano primo)	mq	84,00
CORPO 14	mq	47,08
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>4.166,90</b>

**SLP CONSENTITA**

Indice utilizzazione = 70% Superficie fondiaria =  $0,70 \times \text{mq } 7.221 = \text{mq } 5.054,70$

**RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA**

$\text{mq } 5.054,70 - \text{mq } 4.166,90 = \text{mq } 887,80$  **SLP FATTIBILE**

**SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE**

Totale Superficie coperta mq 4.196,95  
(Dato desunto da Tav.2 C.E.n.235-1186 del 29/11/1999)

**SUPERFICIE COPERTA CONSENTITA**

Rapporto di copertura = 60% Superficie totale =  $0,60 \times \text{mq } 7.221,00 = 4.332,60$

**RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA (superficie coperta)**

$\text{mq } 4.332,60 - \text{mq } 4.196,95 = \text{mq } 135,65$

**NOTE:**

Nel conteggio non sono stati considerati i silos, le vasche e gli impianti tecnologici esterni agli edifici. Qualora il comune di Suisio ritenga di conteggiare nella SLP e nella superficie coperta anche i suddetti manufatti si ridurrà di conseguenza la capacità edificatoria.

In caso di richiesta di ampliamento e ristrutturazione del fabbricato, particolare attenzione dovrà esser posta:

- per la verifica del rispetto della superficie drenante minima richiesta;
- per la verifica del rispetto delle superfici a parcheggio;
- agli elettrodotti ed alla linea elettrica interrata che attraversa la proprietà partendo dal traliccio posto all'interno della proprietà in lato est sino a raggiungere il palo in cemento posto in lato ovest (v. foto sotto riportata);
- alle superfici abusive e a quelle dei silos e degli impianti tecnologici presenti nei piazzali.

Per quanto teste descritto e per il fatto che il valore del complesso immobiliare è stato determinando considerando separatamente il valore dell'area, lo scrivente ritiene che la capacità residua edificatoria come calcolata non generi valore.







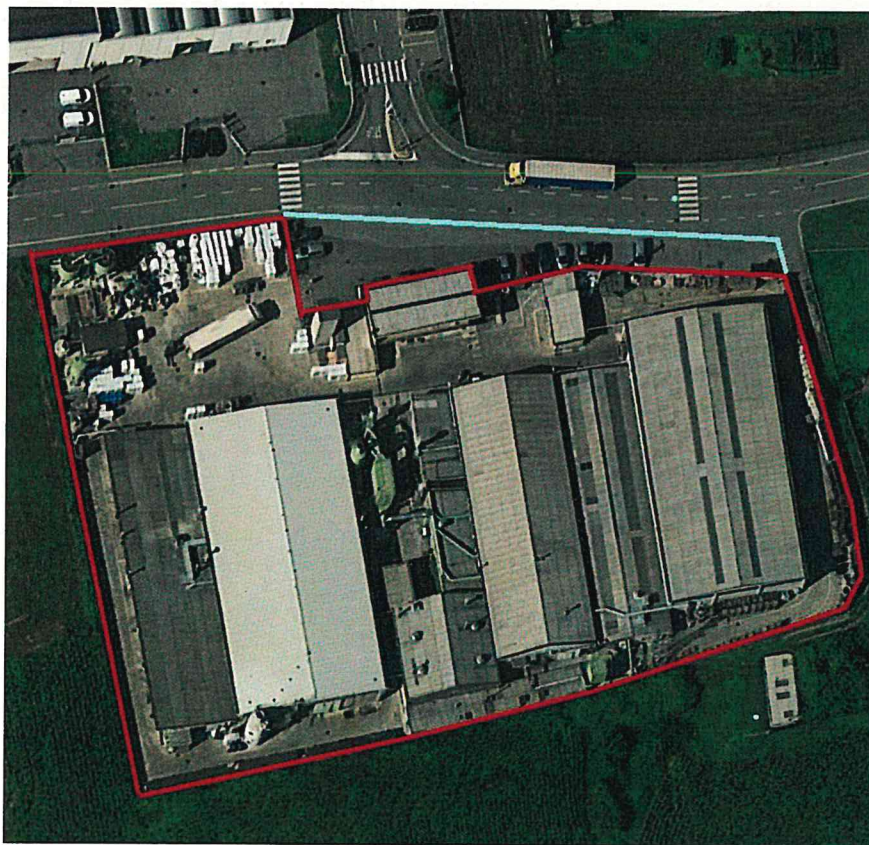
PALO IN CEMENTO FOTO A



TRALICCIO FOTO B

## **5 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE - DESTINAZIONE - STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

Il complesso artigianale/industriale si compone di terreno della superficie catastale di 7.190 mq completamente recintato (perimetro in tinta rossa) e dei due appezzamenti di terreno esterni alla recinzione ed identificati dai mappali n. 2929 (mq 420) e 2932 (mq 580) adibiti a parcheggio di mq 600 catastali (perimetro in tinta azzurra), v. ripresa fotografica con vista dall'alto con individuazione dell'intero complesso immobiliare.



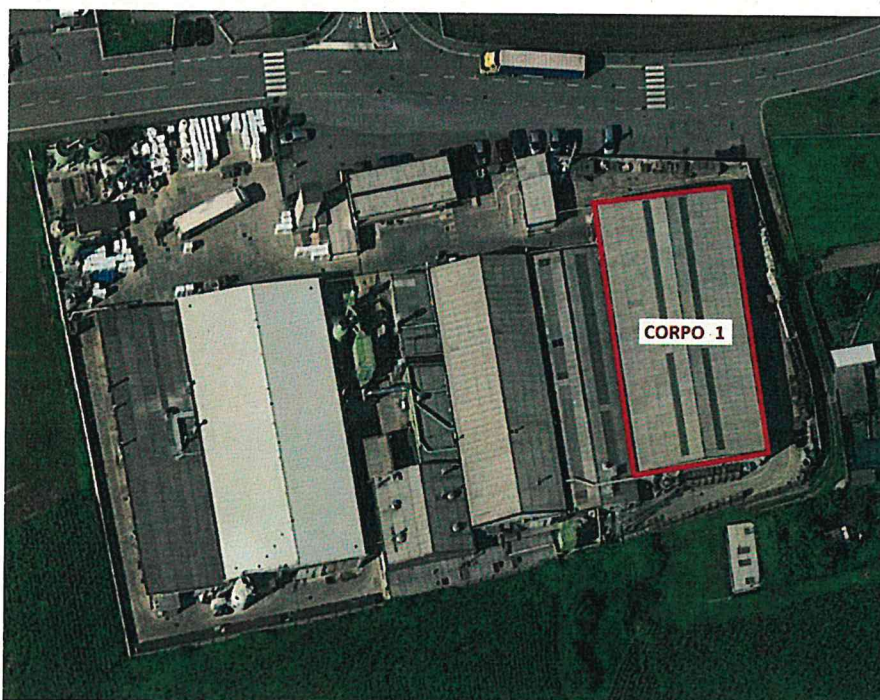


I corpi di fabbrica che compongono il complesso immobiliare sono stati costruiti in ampliamento dal 1968 al 2012 e con caratteristiche costruttive differenti in relazione alla destinazione e nel contesto esclusivo dell'attività aziendale di produzione di accumulatori elettrici a trazione leggera al piombo.

Le condizioni di conservazione e manutenzione del complesso immobiliare sono correlate all'anno d'acquisto e sono sufficienti.

Il complesso immobiliare al fine della stima secondo i criteri adottati (v. capitolo 8 - Aspetto economico e criterio di stima pag. 65-66) è stato suddiviso in 14 corpi di fabbrica e corpi accessori. Per ogni corpo di fabbrica si è proceduto a descrivere Destinazione d'uso, Autorizzazioni edilizie, Conformità edilizia, Conformità catastale, Caratteristiche costruttive, Stato di conservazione e manutenzione, Dati metrici e a riportare le fotografie che lo ritraggono.

## **CORPO DI FABBRICA 1**



### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

Capannone adibito a magazzino materiale finito costruito con Concessione Edilizia Reg. Costr. 893/95 Prot. n.3871 del 06.11.1995 (RIF PRATICA EDILIZIA N.20) e ultimato il 25.11.1996.

### **Conformità edilizia**

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato lo scrivente rileva:

- lievi difformità sulle dimensioni nella tolleranza del 2%;
- il portone posto in lato di nord/est è leggermente spostato rispetto a quanto autorizzato.

### **Conformità catastale**

Il magazzino identificato nella scheda catastale al n. 8 è conforme alla rappresentazione grafica.

### **Caratteristiche costruttive**

- Struttura portante verticale prefabbricata in C.A.P.;
- struttura portante della copertura capriate prefabbricate in C.A.P.;
- struttura di copertura composta da tegoli in CAP con sovrastante pannelli in fibro cemento (v. analisi materiale copertura allegato 5);
- pareti perimetrali con pannello prefabbricato in C.A.P.;
- lucernari in materiale plastico translucido;

- pavimentazione in cls industriale;
- portoni di accesso in ferro coibentati;
- porte uscita di sicurezza in metallo;
- serramenti a nastro tipo uglass.

#### Dotazione impianti

- |                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| - Impianto di illuminazione | sì <input checked="" type="checkbox"/> | no <input type="checkbox"/>            |
| - Impianto elettrico        | sì <input checked="" type="checkbox"/> | no <input type="checkbox"/>            |
| - Impianto antincendio      | sì <input checked="" type="checkbox"/> | no <input type="checkbox"/>            |
| - Impianto allarme          | sì <input checked="" type="checkbox"/> | no <input type="checkbox"/>            |
| - Impianto di riscaldamento | sì <input type="checkbox"/>            | no <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Impianto di areazione     | sì <input type="checkbox"/>            | no <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Impianto scaldacqua       | sì <input type="checkbox"/>            | no <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Impianto condizionamento  | sì <input type="checkbox"/>            | no <input checked="" type="checkbox"/> |

#### **Stato di conservazione e manutenzione**

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

#### **Dati metrici**

Piano terra mt. 22 x mt. 42,75 = mq. 940,50

#### **Documentazione fotografica**

FOTO 1 -CORPO 1 FRONTE OVEST

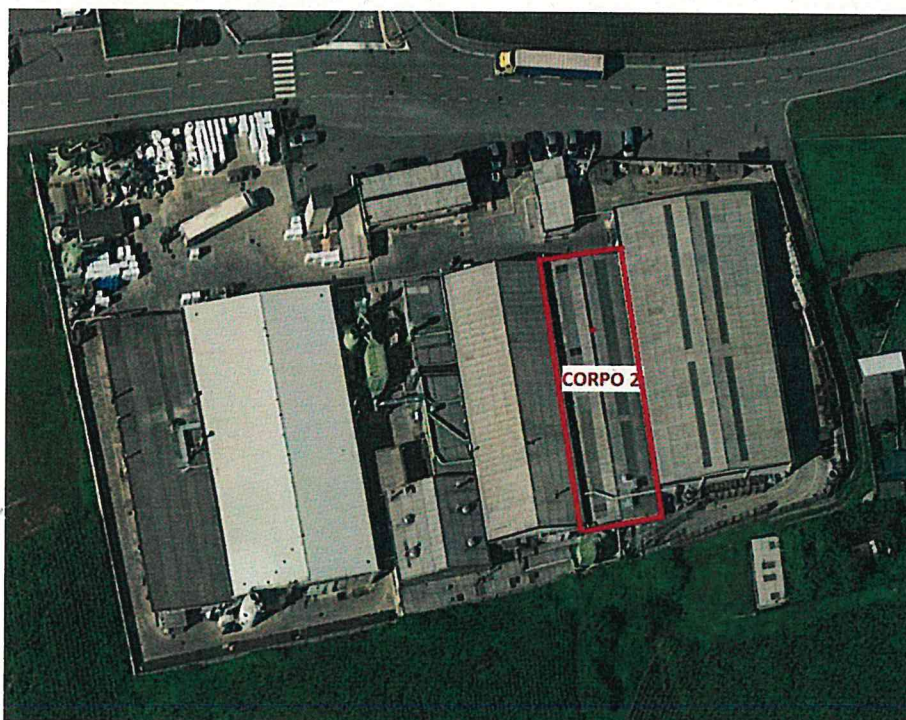


FOTO 2 – INTERNO CAPANNONE CORPO 1





## **CORPO DI FABBRICA 2**



### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

Capannone con due pareti contigue con altri capannoni, adibito in parte a magazzino materiale in lavorazione ed in parte a reparto taglio e spazzolatura, locali compressori e porticato antistante, costruito a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia Reg. Costr. 893/95 Prot. n. 3871 del 06.11.1995. Fine lavori in data 25.11.1996 (RIF PRATICA EDILIZIA N. 20);
- Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 30, Conc. N. 691/92, prot. n. 942 del 17.07.1992. Fine lavori in data 20.07.1992 (RIF PRATICA EDILIZIA N.19);
- Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 10, Conc. n. 636/91, prot. n. 3841 del 16.04.1991 per Ampliamento capannone industriale. Inizio lavori in data 15.05.1991 (RIF PRATICA EDILIZIA N.18);
- Concessione edilizia n. 4-87 prot. 4322 del 17.01.1987 con la quale venivano autorizzate le chiusure delle testate, la costruzione di tavolati interni, della vasca interrata antincendio (RIF PRATICA EDILIZIA N.16);
- Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 27/461, prot. n. 2715 del 08.07.1985 per rifacimento con ampliamento di tettoia (RIF PRATICA EDILIZIA N.13);
- Autorizzazione edilizia prot. 358 del 01.04.1969 per la costruzione di tettoia aperta e recinzione (RIF PRATICA EDILIZIA N.2);

### Conformità edilizia

Il corpo di fabbrica è stato oggetto di diversi interventi edilizi in epoche diverse. Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato lo scrivente rileva:

- la chiusura parziale delle due testate della prima parte di tettoia;
- la realizzazione di tavolati interni;
- locale compressori interno realizzato in assenza di titolo edilizio;
- porticato in angolo nord est realizzato in assenza di titolo edilizio;

Le difformità sopra riscontrate non hanno modificato la superficie lorda di pavimento.

### Conformità catastale

Nella scheda catastale il corpo 2 è identificato nella scheda catastale dai nn. 7 ed 1 e non è conforme alla rappresentazione grafica in quanto non viene rappresentato il porticato posto in angolo nord est ed inoltre non è stata indicata la presenza di una porta di collegamento interno.

### Caratteristiche costruttive

- Struttura portante verticale in acciaio;
- struttura portante della copertura a capanna con travi in acciaio ed arcarecci;
- manto di copertura in lastre fibrocemento contenente amianto (v. analisi materiale copertura allegato 6);
- controsoffitto interno al fine di isolare la copertura in amianto nel reparto di taglio e spazzolatura, il controsoffitto è invece assente nel magazzino materiale in lavorazione e nel locale compressori;
- pavimentazione in piastrelle di clinker nel reparto taglio e spazzolatura, pavimentazione di tipo industriale nel magazzino e nel locale compressori;
- portoni di accesso e porte in ferro;
- serramenti in ferro;
- tamponamenti in blocchi cavi cls (prisme).

### Dotazione impianti

- Impianto di illuminazione	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto elettrico	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto antincendio	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto allarme antifurto	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>



- |                               |                             |  |
|-------------------------------|-----------------------------|--|
| - Impianto di areazione       | sì <input type="checkbox"/> | no <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Impianto scaldacqua         | sì <input type="checkbox"/> | no <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Impianto di condizionamento | sì <input type="checkbox"/> | no <input checked="" type="checkbox"/> |

### Stato di manutenzione e conservazione

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

### Dati metrici

- Piano terra (mt. 40,95 x mt. 12.10) – (mt 2,25 x mt. 3,75 ) = mq. 487,05
- Portico mt. 1.60 x 3,75 = mq. 6,00

### Documentazione fotografica

FOTO 3 – CORPO 2 FRONTE EST



FOTO 4 - INTERNO CAPANNONE CORPO 2



FOTO 5 – CORPO 2 FRONTE OVEST



FOTO 6 - INTERNO CAPANNONE CORPO 2





### **CORPO DI FABBRICA 3**



#### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

Il capannone disposto su due livelli con due pareti contigue con altri capannoni, destinato parte al reparto montaggio, parte al reparto fonderia particolari, parte al deposito minuteria e parte al locale ristoro operai.

In angolo sud ovest nella parte soprastante il deposito minuteria è localizzato al piano primo un locale deposito con accesso dall'interno del capannone.

Il fabbricato è stato costruito a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione Reg. Costr. n. 26/179/68 del 31.08.1968 per Nuova Costruzione di laboratorio artigiano per montaggio accumulatori (RIF PRATICA EDILIZIA N. 1)
- Certificato di agibilità del 13.06.1969.
- Condono edilizio n. 97/96 prot. 1597 del 16.12.1996 (RIF PRATICA EDILIZIA N.21) con il quale è stato regolarizzato l'ufficio ed il locale generatore aria calda e ventilazione successivamente demolito.
- Concessione Edilizia Reg. Costr. n.13/347/79, prot. n. 464 del 23.10.1979 con la quale venivano effettuate delle demolizioni interne (RIF PRATICA EDILIZIA N.11).

### Conformità edilizia

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato lo scrivente rileva:

- lievi difformità sulle dimensioni totali esterne nella tolleranza del 2%;
- lievi difformità relative a tavolati interni;
- realizzazione di scala interna in ferro per utilizzo della parte soprastante il deposito minuteria in assenza di titolo edilizio.

### Conformità catastale

- Nella scheda catastale il corpo 3 è identificato dai nn. 1 e 6.

Si rilevano delle difformità, in particolare la destinazione d'uso attuale del locale n. 6 è quella di deposito minuteria e locale ristoro operai e non quella di ufficio, diversa distribuzione dello spazio interno ed altezza interna.

- Non è rappresentato il piano primo destinato a locale deposito (v. foto 10)

### Caratteristiche costruttive

- Struttura portante verticale in ferro;
- struttura portante del tetto a capanna con travi e travetti reticolari in ferro;
- manto di copertura in lastre fibrocemento contenente amianto (v. analisi materiale copertura allegato 7);
- controsoffitto interno al fine di isolare la copertura in amianto dallo spazio di lavorazione;
- pavimentazione in cls industriale;
- portoni di accesso e uscite di sicurezza in ferro;
- serramenti in ferro e vetro semplice;
- tamponamenti in blocchi cavi cls (prisme);
- scala per accesso al piano primo in ferro.

### Dotazione impianti

- Impianto di illuminazione	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto elettrico	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto antincendio	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto allarme antifurto	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di areazione	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto scaldacqua	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di condizionamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>



### Stato di manutenzione e conservazione

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

### Dati metrici

- Piano terra altezza mt. 4

$$(\text{mt. } 15,50 \times \text{mt. } 40,95) - (\text{mt. } 5,20 \times \text{mt. } 5,00) = \text{mt. } 608,75$$

- Piano terra altezza mt. 2,70

$$(\text{mt. } 5,20 \times \text{mt. } 5,00) = \text{mt. } 26,00$$

- Piano primo mt. 5,20 x mt. 5,00 = mt. 26,00

### Documentazione fotografica

FOTO 7 - CORPO 3 FRONTE OVEST



FOTO 8 - INTERNO CAPANNONE CORPO 3



FOTO 9 - INTERNO CAPANNONE CORPO 3

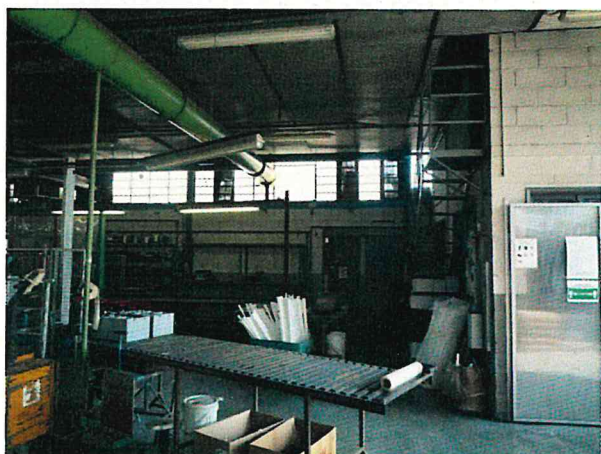


FOTO 10 - SOPPALCO CORPO 3





## **CORPO DI FABBRICA 4**



### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

Il capannone con tre pareti contigue con altri capannoni con destinazione d'uso reparto precarica è stato costruito a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione prot. n. 148 del 02.03.1973 per Costruzione di una tettoia in ferro in adiacenza al capannone (RIF PRATICA EDILIZIA N. 5);
- Condono edilizio n. 97/96 prot. 1597 del 16.12.1996 (RIF PRATICA EDILIZIA N. 21).

### **Conformità edilizia**

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato lo scrivente rileva:

- lievi difformità sulle dimensioni totali nella tolleranza del 2%.

### **Conformità catastale**

Nella scheda catastale il corpo 4 è identificato dal n. 1.

Si rilevano delle difformità: diversa distribuzione degli spazi interni ed altezze diverse relativamente alla parte accorpata con la tettoia a confine.

### **Caratteristiche costruttive**

- Struttura portante verticale in acciaio;
- struttura portante della copertura con travi reticolari in ferro ed arcarecci;



- manto di copertura in lastre fibrocemento contenente amianto (v. analisi materiale copertura allegato 8);
- pavimentazione in cls industriale con andamento irregolare;
- portone e porta di accesso in ferro;
- serramenti in ferro e vetro semplice;
- tamponamenti in blocchi cavi cls (prisme).

#### Dotazione impianti

- Impianto di illuminazione	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto elettrico	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto antincendio	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto allarme antifurto	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di areazione	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto scaldacqua	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di condizionamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>

#### **Stato di manutenzione e conservazione**

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

#### **Dati metrici**

Piano terra mt. 13,75 x 13,90 mt = mt. 191,12

#### **Documentazione fotografica**

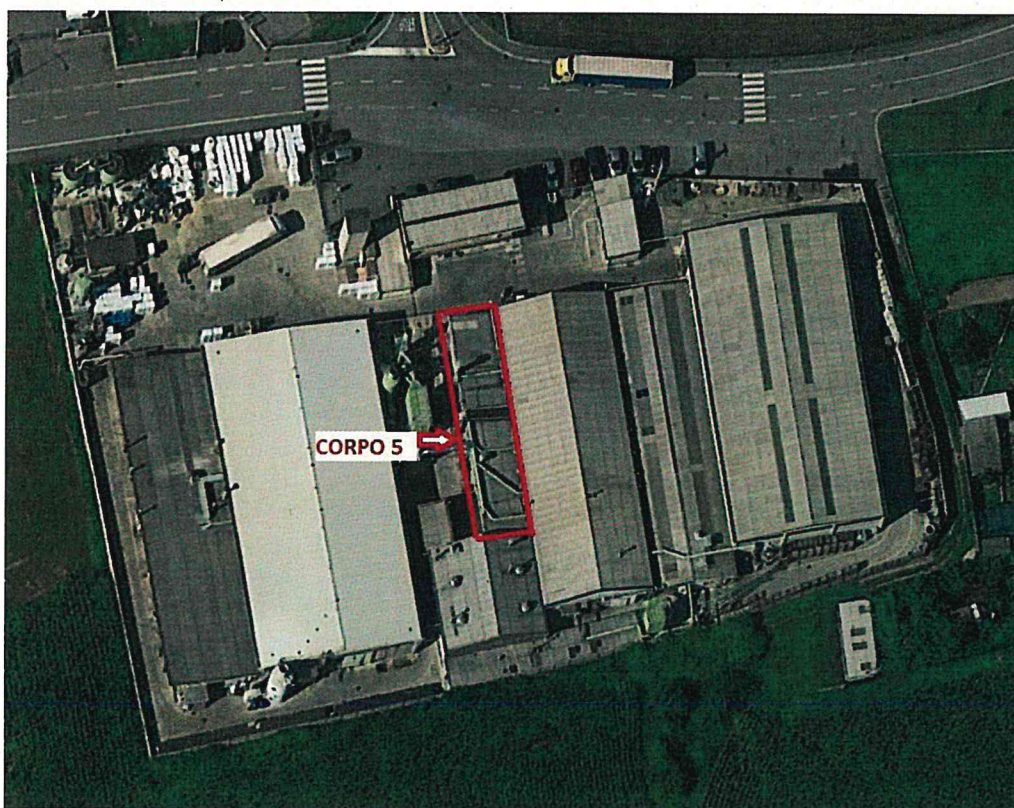
FOTO 11 – CORPO 4 FRONTE SUD



FOTO 12 – INTERNO CAPANNONE CORPO 4



## **CORPO DI FABBRICA 5**



### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

Il capannone con due pareti contigue con altri capannoni con destinazione d'uso parte officina manutenzione, parte spogliatoio e servizi, parte infermeria e parte deposito minuteria è stato costruito in base ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione Reg. Costr. n. 26/179/1968 del 31.08.1968 per Nuova Costruzione (RIF PRATICA EDILIZIA N. 1);
- Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 13/347/79, prot. n. 464 del 23.10.1979 con la quale venivano effettuate delle demolizioni interne (RIF PRATICA EDILIZIA N. 11);
- Condonò edilizio n. 97/96 prot. 1597 del 16.12.1996 (RIF PRATICA EDILIZIA N. 21);
- Art. 26 Legge 47/85 prot. 4134 (RIF. PRATICA EDILIZIA N. 17).

### **Conformità edilizia**

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato lo scrivente rileva:

- lievi difformità sulle dimensioni totali nella tolleranza del 2%;
- lievi difformità interne.



### Conformità catastale

Nella scheda catastale il corpo 5 è identificato dai nn. 3, 5 e 6.

Gli spazi attualmente destinati a deposito minuteria ed infermeria nella scheda catastale vengono riportati con destinazione ad uso ufficio.

### Caratteristiche costruttive

- Struttura portante verticale in muratura e acciaio;
- struttura portante della copertura travi in ferro;
- manto di copertura in lastre fibrocemento contenente amianto (v. analisi materiale copertura allegato 9);
- controsoffitto interno al fine di isolare la copertura in amianto dallo spazio destinato alla lavorazione e agli spogliatoi e servizi operai;
- pavimentazione in cls industriale nell'officina manutenzione e piastrelle in ceramica negli spogliatoi e servizi operai;
- porte di accesso in ferro;
- serramenti in ferro;
- tamponamenti in blocchi cavi cls (prisme);
- rivestimenti interni negli spogliatoi e servizi operai in ceramica.

### Dotazione impianti

- Impianto di illuminazione	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto elettrico	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto antincendio	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto allarme antifurto	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di areazione	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto scaldacqua	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di condizionamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>

### Stato di manutenzione e conservazione

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

### Dati metrici

Piano terra mt. 30,75 x mt. 5,90 = mq. 181,43

## Documentazione fotografica

FOTO 13 – CORPO 5- FRONTE OVEST



FOTO 14 – CORPO 5- FRONTE SUD



FOTO 15 – INTERNO SPOGLIATOI CORPO 5



FOTO 16 – INTERNO SPOGLIATOI CORPO 5



FOTO 17 - INTERNO OFFICINA CORPO 5



FOTO 18 - INTERNO OFFICINA CORPO 5





## **CORPO DI FABBRICA 6**



### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

Il capannone con una parete contigua ad altri capannoni con destinazione d'uso controllo produzione è stato costruito in base ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione Reg. Costr. n. 26/179/1968 prot. n. 603/74 del 28.03.1974 per Costruzione locale per fusione piombo (RIF PRATICA EDILIZIA N.6);
- Art. 26 Legge 47/85 prot. 4134 (RIF. PRATICA EDILIZIA N. 17).

### **Conformità edilizia**

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato lo scrivente rileva che il fabbricato rispetto a quanto autorizzato risulta difforme in particolare è stato costruito con dimensioni inferiori sia per lunghezza, per larghezza ed altezza rispetto a quelle autorizzate. Inoltre l'edificio è stato oggetto di un intervento di rifacimento della struttura di copertura che ha modificato le altezze interne dell'edificio. E' stata infine realizzata sulla parete ovest una finestra non autorizzata.

### **Conformità catastale**

Nella scheda catastale il corpo 6 è identificato dal n. 2.

Si rileva l'errata indicazione dell'altezza.

### Caratteristiche costruttive

- Struttura portante verticale in muratura e profilati in acciaio;
- struttura portante della copertura profilati in acciaio e tavellonato;
- manto di copertura in lastre fibrocemento contenente amianto (v. analisi materiale copertura allegato 10);
- pavimentazione in gres;
- porta di accesso in ferro;
- serramenti in ferro;
- tamponamenti di muratura intonacata.

### Dotazione impianti

- Impianto di illuminazione	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto elettrico	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto antincendio	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto allarme antifurto	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di areazione	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto scaldacqua	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di condizionamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>

### Stato di manutenzione e conservazione

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

### Dati metrici

Piano terra mt. 6,25 x mt 3.50 = 21.88

### Documentazione fotografica

FOTO 19 – CORPO 6 FRONTE SUD

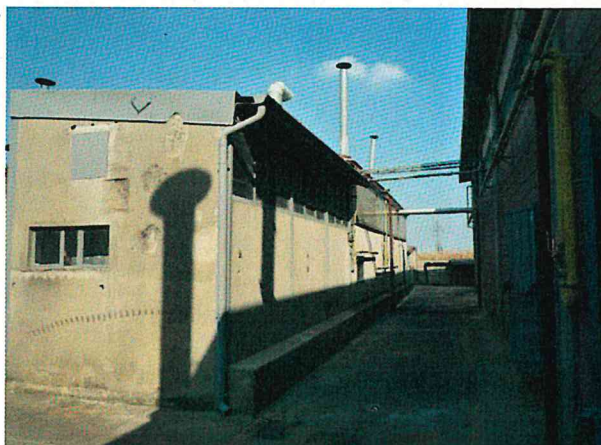
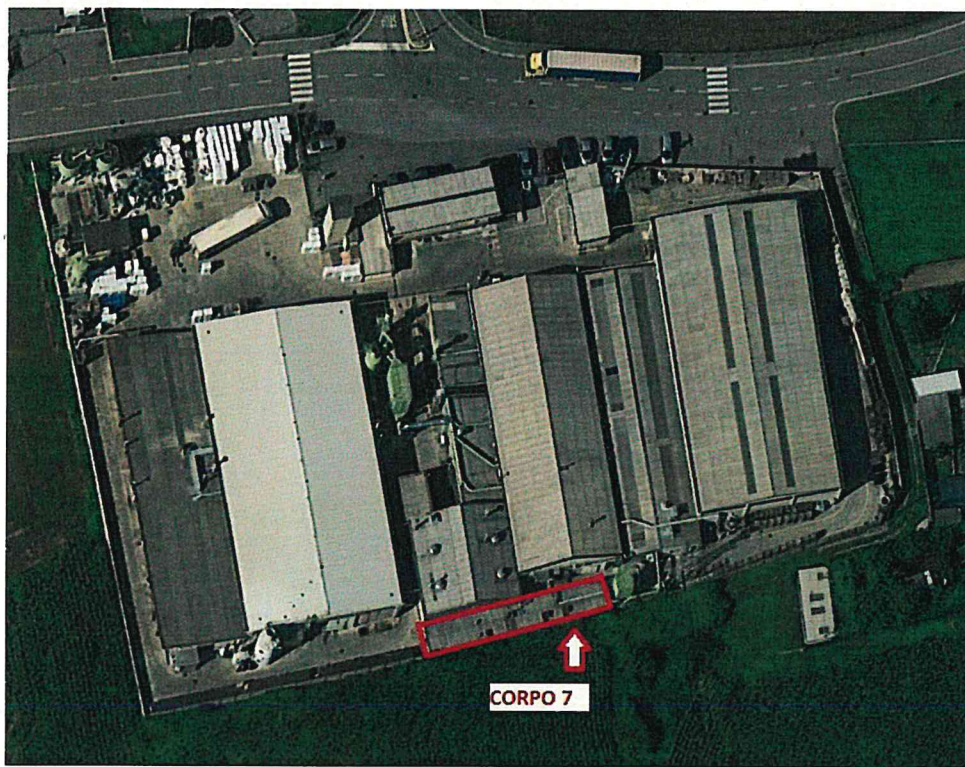


FOTO 20 - INTERNO CORPO 6





## **CORPO DI FABBRICA 7**



### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

Il deposito posto a confine della proprietà e con una parete contigua e con altri edifici è stato costruito in base ai seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione edilizia prot. 358 del 01.04.1969 con la quale veniva autorizzata la costruzione di una tettoia aperta lungo il confine est e nord dell'originario mappale 305 (RIF PRATICA EDILIZIA N. 2);
- Condono edilizio n. 97/96 prot. 1597 del 16.12.1996 (RIF PRATICA EDILIZIA N. 21);
- Concessione edilizia n. 4-87 prot. 4322 del 17.01.1987 con la quale veniva realizzate delle nuove aperture e realizzazione di tavolati interni (RIF PRATICA EDILIZIA N. 16).

### **Conformità edilizia**

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato lo scrivente rileva:

- che è stata realizzata una finestra non autorizzata nel deposito in testata;
- lievi difformità sulle dimensioni totali nella tolleranza del 2%;
- lievi difformità interne.

### Conformità catastale

Nella scheda catastale il corpo 7 è identificato dai nn. 1 e 4.

Nella porzione 1 non è stata indicata la delimitazione della parte di fabbricato più basso;

Nella porzione 4 errata indicazione dell'altezza e difformità interne. Si rileva la mancanza della delimitazione di una parte di deposito che si ricollegano alle difformità indicate nel corpo di fabbrica 4.

### Caratteristiche costruttive

- Struttura portante verticale in muratura intonacata;
- struttura portante copertura in tubolare in ferro;
- manto di copertura in lastre fibrocemento contenente amianto (v. analisi materiale copertura allegato 11);
- pavimentazione in cls industriale;
- porte in ferro;
- tamponamenti in blocchi cavi cls (prisme).

### Dotazione impianti

- Impianto di illuminazione	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto elettrico	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto antincendio	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto allarme antifurto	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di areazione	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto scaldacqua	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di condizionamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>

### Stato di manutenzione e conservazione

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

### Dati metrici

- Piano terra mt. 4,10 x mt. 12,80 = mq. 52,48
- Piano terra mt. 4,30 x mt. 9,60 = mq. 41,28
- Parte interna al corpo 4 mt. 4,10 x mt. 4,30 = mq. 17,63



## Documentazione fotografica

FOTO 21 – CORPO 7 FRONTE OVEST



FOTO 22 – CORPO 7 FRONTE SUD

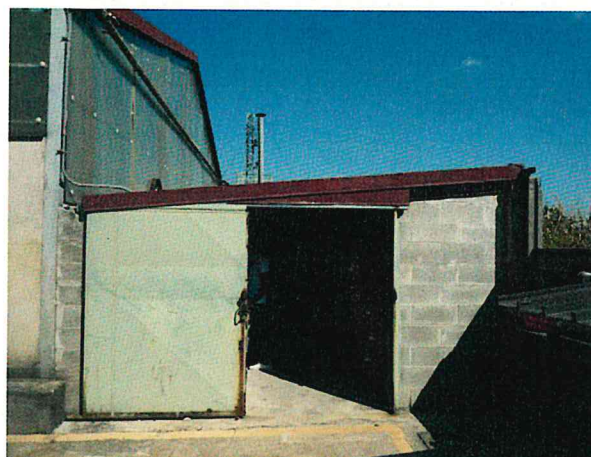


FOTO 23 – INTERNO CORPO 7



FOTO 24 – INTERNO CORPO 7



## **CORPO DI FABBRICA 8**



### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

Il capannone con una parete contigua e con altri capannoni, destinato a reparto fonderia impasto – reparto formazione ed essicatoi, è stato costruito in base ai seguenti titoli edilizi:

- C.I.L.A. Comunicazione esecuzione interventi edilizi (liberi) di cui all'art. 6, comma 2, D.P.R. n. 380/2001, Prot. n. 2122 del 22.03.2012 per opere di Manutenzione Straordinaria (rimozione e smaltimento lastre di copertura esistenti in cemento amianto, sostituzione lattoneria) (RIF PRATICA EDILIZIA N. 26);
- Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 893/95 Prot. n. 3871 del 06.11.1995 per chiusura porta interna (RIF PRATICA EDILIZIA N. 20);
- Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 13/347/79, prot. n. 464 del 23.10.1979 per Ampliamento capannone industriale e trasformazione servizi con certificato di agibilità del 15.03.1980 (RIF PRATICA EDILIZIA N. 11);
- Concessione edilizia n. 4-87 prot. 4322 del 17.01.1987 con la quale veniva demolita una tettoia in fregio alla facciata sud (RIF PRATICA EDILIZIA N. 16);
- Condono edilizio n. 97/96 prot. 1597 del 16.12.1996 (RIF PRATICA EDILIZIA N. 21).



### Conformità edilizia

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato si rileva:

- mancata realizzazione del cupolino in copertura;
- mancata realizzazione della tettoia di collegamento con i corpi 4 e 6;
- la presenza di un deposito sulla facciata est avente le seguenti dimensioni mt. 1,50 x 2,50 h media mt. 3,20 costituito da tubolari metallici e pareti e copertura con lastre plastificate.

Sopra il solaio di copertura del reparto essicatoi è stato ricavato uno spazio (soppalco) dedicato ad impianti tecnologici con accesso tramite una scala a pioli con gabbia di protezione anticaduta per consentire manutenzione impianti.

### Conformità catastale

Nella scheda catastale il corpo 8 è identificato dai nn. 14.

Si rileva:

- mancanza di un'apertura;
- diversa posizione porta lato nord;
- non è rappresentato il piano primo ove sono collocati degli impianti tecnologici.

### Caratteristiche costruttive

- Struttura portante prefabbricata con pilastri in C.A.P.;
- struttura portante di copertura con travi e tegoli prefabbricati in C.A.P.;
- manto di copertura in pannelli metallici grecati coibentati colore bianco-grigio;
- pavimentazione in cls industriale;
- portoni di accesso e porte uscite di sicurezza in ferro;
- serramenti in ferro tipo Uglass;
- tamponamenti in blocchi cavi cls (prisme).

### Dotazione impianti

- Impianto di illuminazione	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto elettrico	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto antincendio	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto allarme antifurto	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di areazione	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto scaldacqua	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di condizionamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>

### Stato di manutenzione e conservazione

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

### Dati metrici

- Piano terra mt. 42,40 x mt. 21,00 = mq. 890,40
- Piano primo mt. 4,70 x mt. 10,10 = mq. 47,50 dove sono posti gli impianti tecnologici.

### Documentazione fotografica

FOTO 25 – CORPO 8 FRONTE OVEST



FOTO 26 – CORPO 8 FRONTE EST



FOTO 27 – INTERNO CAPANNONE CORPO 8



FOTO 28 – INTERNO CAPANNONE CORPO 8



FOTO 29 – INTERNO CAPANNONE CORPO 8

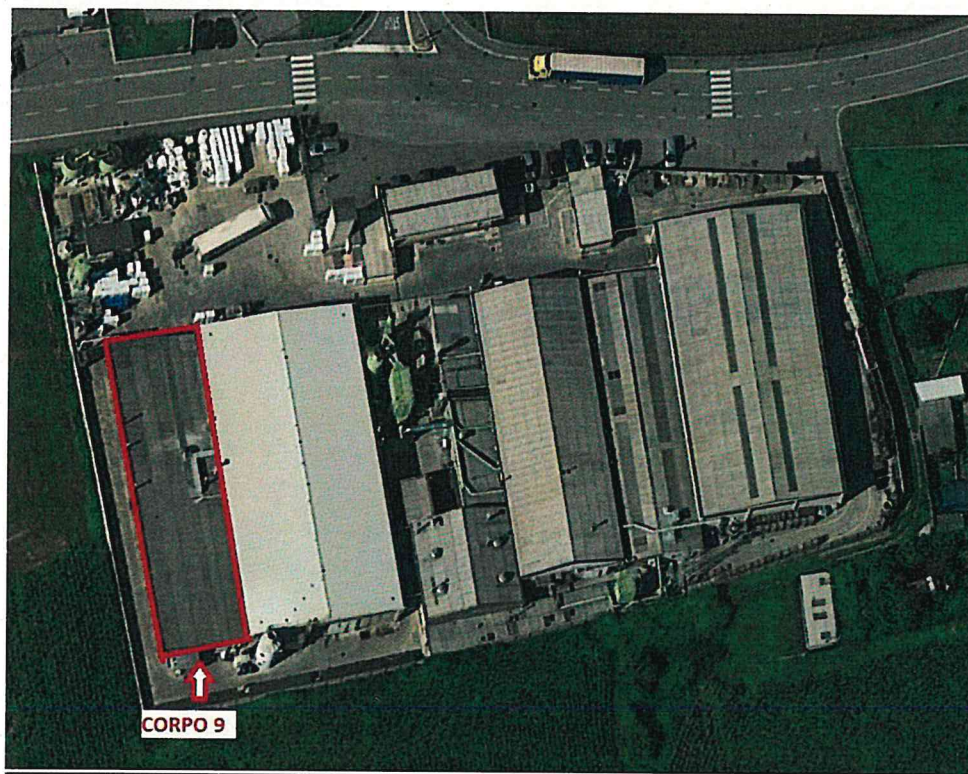


FOTO 30 – SOPPALCO CORPO 8





## **CORPO DI FABBRICA 9**



### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

Il capannone con una parete contigua con altri edifici con destinazione d'uso parte a reparto formazione, parte reparto produzione ossido di piombo e centrale termica è stato costruito in base ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 4/87, prot. n. 4322 del 17.01.1987 per Ampliamento modifiche interne capannone, ultimazione lavori il 24.04.1987 (RIF PRATICA EDILIZIA N. 16).

### **Conformità edilizia**

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato lo scrivente rileva:

- diversa posizione dei muri interni a delimitazione dei due distinti reparti, lo spostamento dei muri è di circa 40 cm;
- il locale caldaia è stato realizzato circa 20 cm più lungo.

Queste difformità non hanno generato maggiore superficie lorda di pavimento essendo all'interno dell'involucro regolarmente assentito.

All'interno del perimetro della tettoia a sbalzo è stato realizzato un deposito avente le seguenti dimensioni mt. 15,10 x mt. 1,40 = mq. 21,14 in assenza di titolo edilizio (v. foto sotto riportata).





Sul fronte della testata est è stato realizzato un piccolo deposito con tubolare in ferro e pannelli in materiale plastico avente le seguenti dimensioni mt. 2,00 x mt. 2,90 = mq. 5,80 in assenza di titolo edilizio (v. foto sotto riportata).



### **Conformità catastale**

Nella scheda catastale il corpo 9 è identificato dai nn. 14, 15 e 16.

Lo scrivente rileva il mancato inserimento della tettoia a sbalzo e dei due depositi da sanare o rimuovere.

### **Caratteristiche costruttive**

Struttura portante verticale prefabbricata, pilastri in C.A.P.;

- struttura portante copertura travi e tegoli prefabbricati in C.A.P.;



- manto di copertura in lastre fibrocemento contenente amianto (v. analisi materiale copertura allegato 12);
- pavimentazione in cls industriale;
- portoni di accesso e porte uscite di sicurezza in ferro;
- serramenti in ferro;
- tamponamenti in blocchi cavi cls (prisme).

#### Dotazione impianti

- Impianto di illuminazione	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto elettrico	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto antincendio	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto allarme antifurto	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di areazione	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto scaldacqua	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di condizionamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>

#### **Stato di manutenzione e conservazione**

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

#### **Dati metrici**

- Piano terra mt. 42,40 x mt. 10,00 = mq. 424,00
- Tettoia a sbalzo mt. 42,40 x mt. 2,00 = mq. 84,80

#### **Documentazione fotografica**

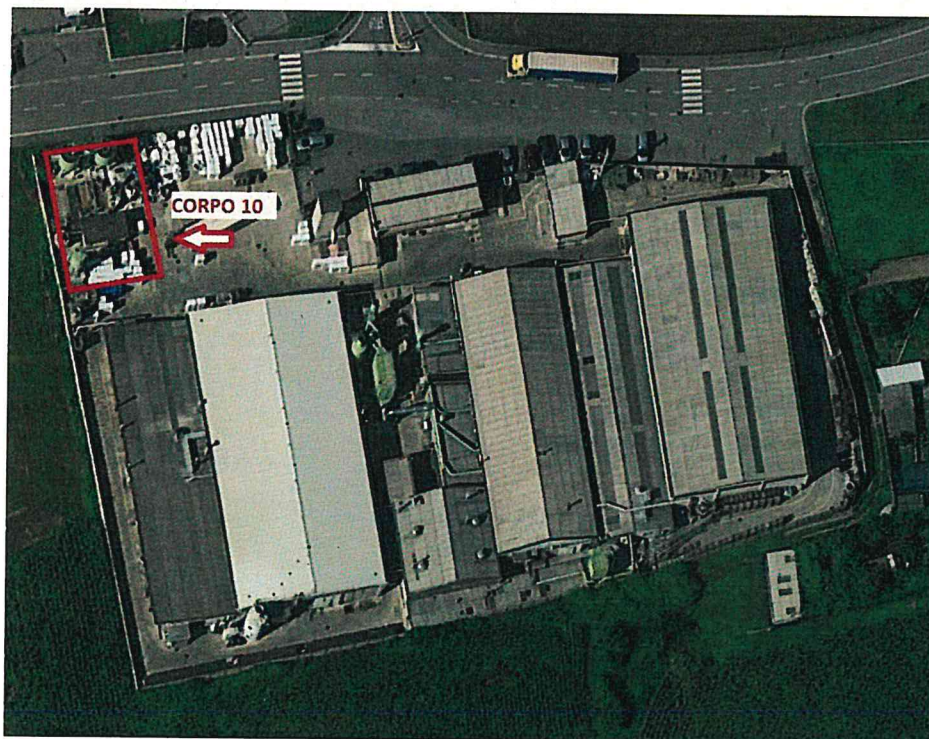
FOTO 31 – CORPO 9 FRONTE OVEST



FOTO 32 - INTERNO CAPANNONE CORPO 9



## **CORPO DI FABBRICA 10**



### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

L'impianto di depurazione è stato costruito in base ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia Opere minori Reg. Costr. n. 48/80, prot. n. 2213 del 23.09.1980 per Impianto di depurazione delle acque di lavorazione (RIF PRATICA EDILIZIA N. 12).

### **Conformità edilizia**

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato lo scrivente rileva:

- la cabina comandi è leggermente più larga di circa 20 cm;
- il resto dell'impianto non è stato possibile verificarlo.

### **Conformità catastale**

Nella scheda catastale il corpo 10 è identificato dal n. 17.

Non conforme in quanto non sono state inserite tutte le vasche.

### **Caratteristiche costruttive**

Trattasi di un impianto di depurazione composto da vasche in muratura, fosse interrate, silos calce viva e da una cabina comandi in muratura.



### Dotazione impianti nella cabina comandi

- Impianto di illuminazione	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto elettrico	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto antincendio	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto allarme antifurto	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di areazione	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto scaldacqua	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di condizionamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>

### **Stato di manutenzione e conservazione**

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

### **Dati metrici**

Cabina comandi mt. 5,50 x mt. 3,10 = mq. 17,05

### **Documentazione fotografica**

FOTO 33 – CORPO 10 FRONTE NORD



FOTO 34 – CORPO 10 FRONTE EST



FOTO 35 - INTERNO CORPO 10



## **CORPO DI FABBRICA 11**



### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

La cabina elettrica e il locale contatori sono stati costruiti in base ai titoli edilizi:

- Licenza di costruzione prot. n. 127 del 06.02.1976 per costruzione cabina elettrica (RIF PRATICA EDILIZIA N. 7);
- Concessione edilizia Prot. n. 1630 del 28.06.1979 per Ampliamento cabina elettrica (RIF PRATICA EDILIZIA N. 10) pratica non trovata durante accesso agli atti comunali;
- Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 893/95 Prot. n. 3871 del 06.11.1995 per modifiche alla cabina elettrica (corpo basso) (RIF PRATICA EDILIZIA N. 20).

### **Conformità edilizia**

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato lo scrivente rileva:

- la cabina elettrica è leggermente più piccola di circa 30 cm per lato e più alta di circa mt. 2,30;
- per il locale contatori non è possibile effettuare verifiche di conformità perché non è stata trovata la pratica edilizia 10.

### **Conformità catastale**

Nella scheda catastale il corpo 11 è identificato dal n. 13.

Dal controllo eseguito risulta conforme allo stato di fatto.



### **Caratteristiche costruttive**

- Struttura portante verticale prefabbricata;
- struttura portante copertura piana;
- manto di copertura in guaina ardesiata;
- porta d'accesso in ferro;
- serramenti in ferro;
- tamponamenti prefabbricati.

### **Stato di manutenzione e conservazione**

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

### **Dati metrici**

- Cabina elettrica Piano terra mt. 2,65 x mt. 2,65 = mq. 7,02
- Locale contatori Piano terra mt. 3,80 x mt 1,50 = mq 5,70

### **Documentazione fotografica**

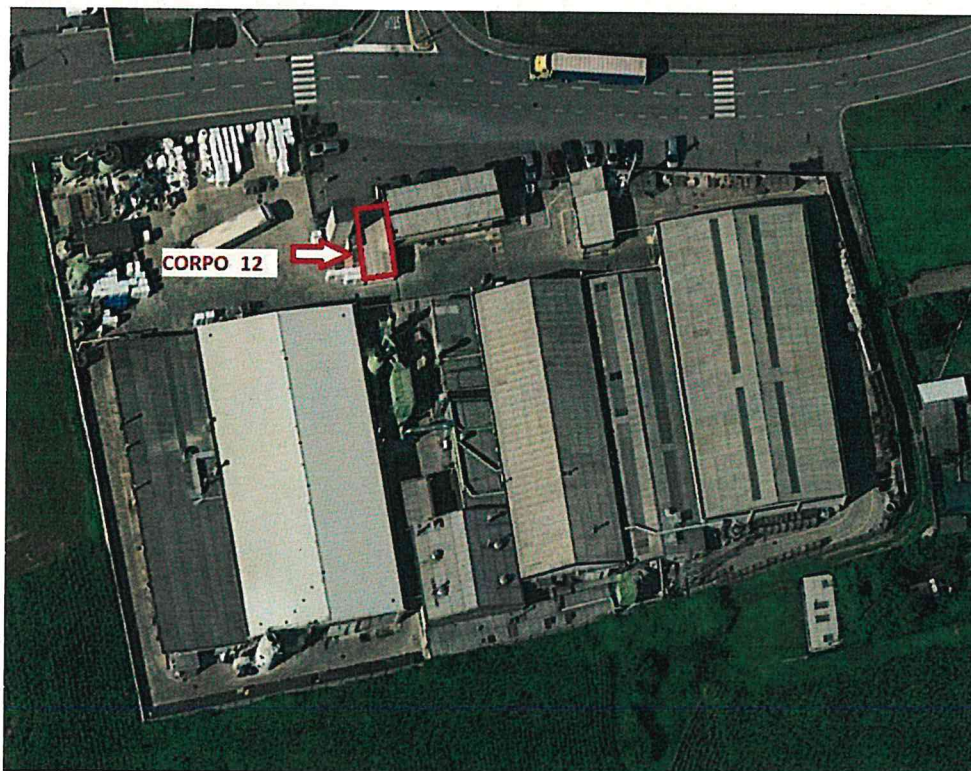
FOTO 36 – CORPO 11 FRONTE OVEST



FOTO 37 – CORPO 11 FRONTE SUD



## **CORPO DI FABBRICA 12**



### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

La cabina di trasformazione è stata costruita in base ai seguenti titoli edilizi:

- Pratica Edilizia Prot. n. 1703 del 18.09.1971 per Costruzione nuovo ripostiglio (RIF PRATICA EDILIZIA N. 3);
- Pratica Edilizia Prot. n. 1377 del 20/07/1972 per Ampliamento deposito. Non realizzato (RIF PRATICA EDILIZIA N. 4);
- Concessione Edilizia Reg. Costr. n. 893/95 Prot. n. 3871 del 06.11.1995 per modifiche apertura in facciata ovest e tavolati interni (RIF PRATICA EDILIZIA N. 20).

### **Conformità edilizia**

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato lo scrivente rileva:

- la cabina di trasformazione è stata costruita leggermente più grande rispetto alla concessione originaria di circa 10-20 cm;
- la falda di copertura del fabbricato è più accentuata rispetto a quella autorizzata che era quasi piana.

### **Conformità catastale**

Nella scheda catastale il corpo 12 è identificato dal n. 12.

Dal controllo eseguito risulta conforme allo stato di fatto.



### Caratteristiche costruttive

- Struttura portante verticale in muratura;
- struttura portante copertura solaio in latero cemento;
- manto di copertura in pannelli in fibro cemento senza amianto (v. analisi materiale copertura allegato 13);
- pavimentazione in cls industriale;
- porta in ferro;
- serramenti in ferro;
- tamponamenti in muratura tinteggiati.

### Dotazione impianti

- Impianto di illuminazione	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto elettrico	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto antincendio	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto allarme antifurto	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di areazione	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto scaldacqua	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di condizionamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>

### Stato di manutenzione e conservazione

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

### Dati metrici

Piano terra mt. 8,50 x mt. 4,30 = mq. 36,55

### Documentazione fotografica

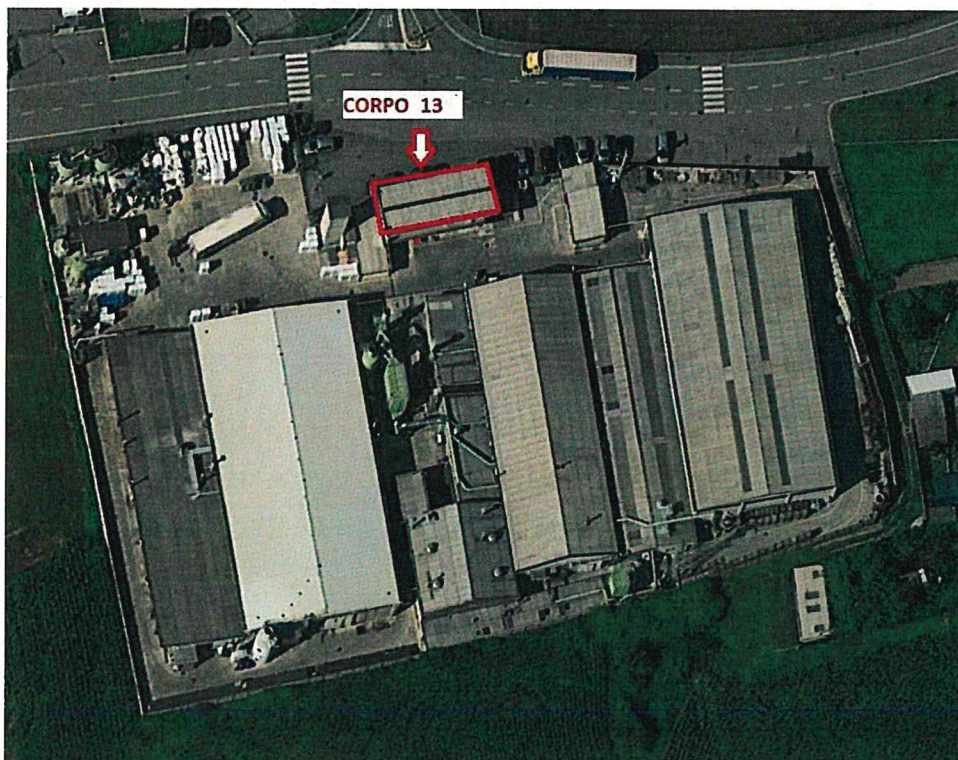
FOTO 38 – CORPO 12 FRONTE EST



FOTO 39 – INTERNO CORPO 12



### **CORPO DI FABBRICA 13**



#### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

La palazzina ad uso uffici in corpo staccato disposta su due livelli è stata costruita in base ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia Onerosa Reg. Costr. n. 757/98, Conc. Edil. n. 235/1186, prot. n. 9301 del 29.12.1998 per Ampliamento uffici in esistente complesso produttivo (RIF PRATICA EDILIZIA N. 23).
- Concessione Edilizia con contributo Reg. Costr. n. 52/87 prot. n. 2578 del 22.09.1987 per Demolizione dell'esistente tettoia provvisoria e costruzione di fabbricato accessorio all'esistente complesso industriale da adibirsi a Ufficio.
- Autorizzazione tinteggiatura facciate prot. 4310 del 04.12.1987 (RIF PRATICA EDILIZIA N. 14);
- Licenza di Costruzione Reg. Costr. n. 26/179/68 prot. n. 1803/76 del 10.09.1976 per tettoia provvisoria da adibirsi a deposito manufatti (RIF PRATICA EDILIZIA N. 8);
- Condono edilizio n. 97/96 prot. 1597 del 16/12/1996 (RIF PRATICA EDILIZIA N. 21);
- D.I.A n. prot. 9190 del 26.11.1999 (RIF PRATICA EDILIZIA N. 24);
- Variante alla concessione edilizia n. 235/1186;



- D.I.A n. 11/2010 prot. 2794 del 24.03.2010 (RIF PRATICA EDILIZIA N. 25).

Lavori non realizzati.

### Conformità edilizia

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato lo scrivente rileva la presenza di pareti mobili che però possono essere considerati elementi di arredo.

### Conformità catastale

Nella scheda catastale il corpo 13 è identificato dal n. 11.

Dal controllo eseguito risulta conforme allo stato di fatto, considerando le pareti mobili come elementi di arredo.

### Caratteristiche costruttive

- Struttura portante verticale in muratura e pilastri;
- struttura portante orizzontale solai in latero cemento;
- struttura di copertura con travetti in legno;
- manto di copertura con pannelli in fibro cemento (v. analisi materiale copertura allegato 14);
- pavimentazione in gres e ceramica;
- porta d'ingresso in alluminio;
- porte interne e serramenti in alluminio;
- tamponamenti in muratura intonacati.

### Dotazione impianti

- Impianto di illuminazione	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto elettrico	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto antincendio	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto allarme antifurto	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di areazione	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto scaldacqua	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di condizionamento	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>

### Stato di manutenzione e conservazione

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

**Dati metrici**

- Piano terra mq. 62,00;
- Piano primo mq. 84,00;
- Balcone piano primo mq 14,60.

**Documentazione fotografica**

FOTO 40 – CORPO 13 FRONTE OVEST



FOTO 41 – CORPO 13 FRONTE EST



FOTO 42 - INTERNO PALAZZINA CORPO 13

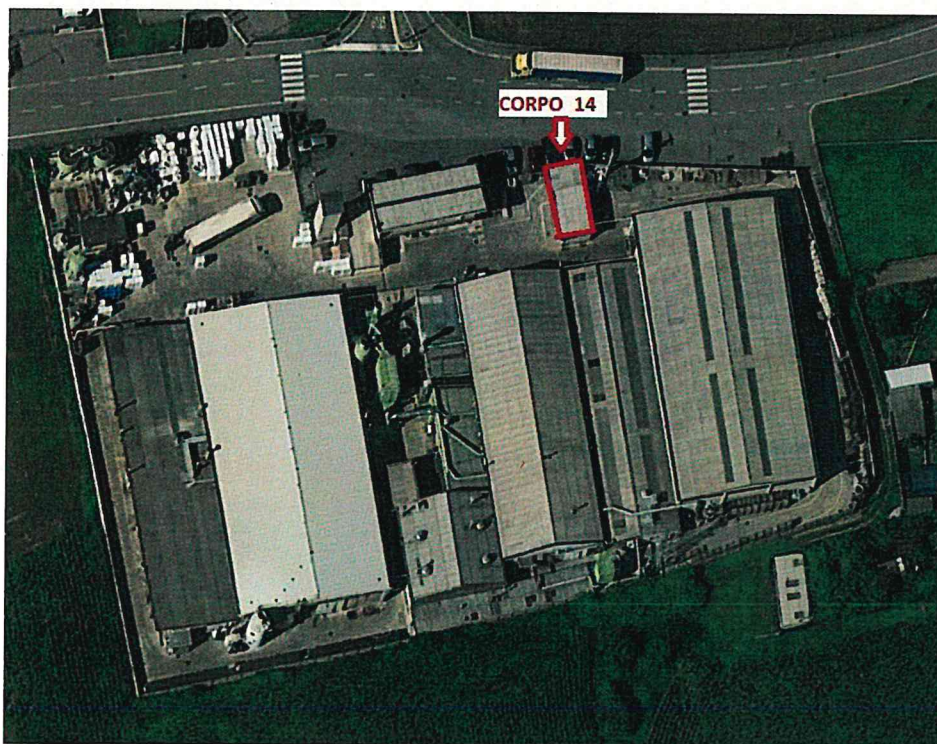


FOTO 43 - INTERNO PALAZZINA CORPO 13





## **CORPO DI FABBRICA 14**



### **Destinazione d'uso – Autorizzazioni edilizie**

Il locale autoclave, il locale gruppo pompe antincendio e la tettoia con annessa vasca interrata antincendio sono stati costruiti in base ai seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di inizio attività del 19.03.1997 per opere di manutenzione straordinaria con rifacimento della copertura esistente, installazione di impianto tecnologico, gruppo pompe antincendio con serbatoio (RIF PRATICA EDILIZIA N. 22);
- Concessione edilizia n. 4-87 prot. 4322 del 17.01.1987 con la quale veniva demolita una porzione di fabbricato e realizzata una parete di chiusura (RIF PRATICA EDILIZIA N. 16);
- Condono edilizio n. 97/96 prot. 1597 del 16.12.1996 (RIF PRATICA EDILIZIA N. 21).

### **Conformità edilizia**

Dal confronto dello stato di fatto con quanto autorizzato lo scrivente rileva:

- realizzazione di nuovo locale interno autoclave;
- realizzazione della porta di accesso al locale autoclave;
- demolizione di parete perimetrale per realizzazione tettoia in sostituzione del ex locale autoclave;
- differenza altezza interna della tettoia maggiore di circa 25 cm.

### Conformità catastale

Nella scheda catastale il corpo 14 è identificato dal n. 9 e 10 si rileva:

- la vasca interrata non è stata rappresentata;
- l'altezza media della tettoia non è corretta.

### Caratteristiche costruttive

- Struttura portante verticale in muratura;
- struttura portante di copertura parte con lastre in predalles e parte con tubolari in ferro (tettoia);
- manto di copertura in lastre fibrobituminose senza amianto (v. analisi materiale copertura allegato 15);
- pavimentazione in cls industriale;
- porte di accesso in ferro;
- serramenti in ferro;
- tamponamenti in blocchi cavi cls (prisme) in parte intonacati.

### Dotazione impianti

- Impianto di illuminazione	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto elettrico	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto antincendio	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto allarme antifurto	sì <input checked="" type="checkbox"/>	no <input type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di areazione	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto scaldacqua	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di riscaldamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>
- Impianto di condizionamento	sì <input type="checkbox"/>	no <input checked="" type="checkbox"/>

### Stato di manutenzione e conservazione

Le condizioni di conservazione e di manutenzione, correlate all'epoca della costruzione, sono sufficienti.

### Dati metrici

- Piano terra mt. 10,95 x mt. 4,30 = mq. 47,08
- Vasca antincendio interrata capacità mc. 40



## Documentazione fotografica

FOTO 44 – CORPO 14 FRONTE SUD



FOTO 45 – CORPO 14 FRONTE NORD



FOTO 46 – INTERNO TETTOIA CORPO 14

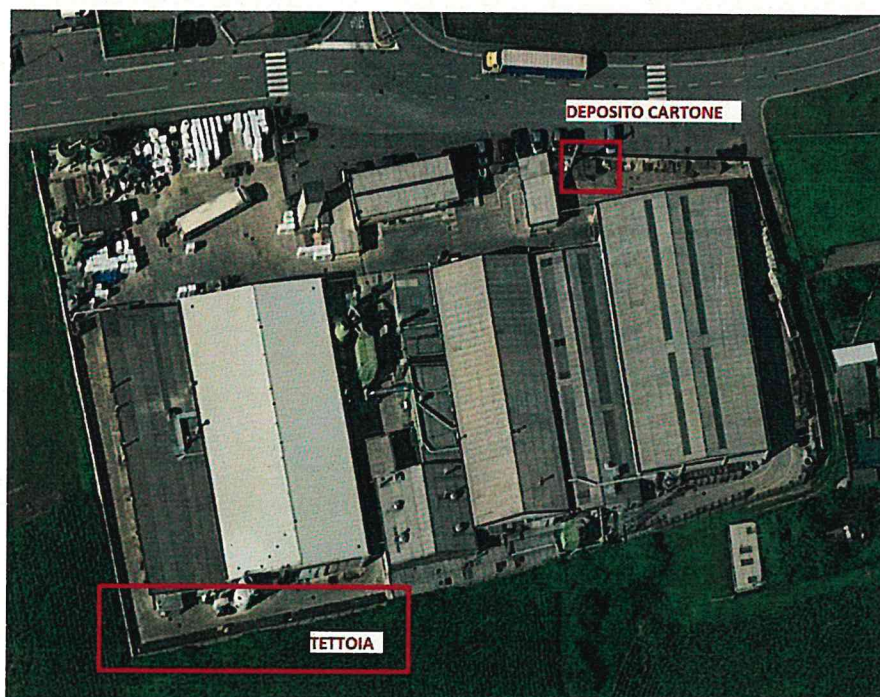


FOTO 47 – INTERNO LOCALE AUTOCLAVE CORPO 14





## CORPI ACCESSORI



## DEPOSITO CARTONE



Fabbricato accessorio a pianta rettangolare destinato a deposito di cartone.

Dimensioni mt. 3,00 x mt. 3,70 = mq. 11.10

Non sono state trovate pratiche edilizie che autorizzino la costruzione dell'accessorio.



## **TETTOIA**



Tettoia per la protezione dei rifiuti di produzione.

La tettoia sorge lungo il confine sud est del complesso edilizio.

Dimensioni (mt. 21,75 + mt. 13,10) x mt. 1,50 = mq. 52,28

Altezze media h = 1,60 mt.

Non sono state trovate pratiche edilizie che autorizzino la costruzione della tettoia che risulta irrilevante ai fini catastali ed edilizi.

## **7 - DATI METRICI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

La misura delle superfici lorde di pavimento è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili, come è riportato nella "Raccolta Provinciale degli Usi" edita dalla Camera di Commercio di Bergamo e più precisamente:

Terreno urbanizzato: superficie catastale	mq	7.190,00
Corpo 1:	mq	940,50
Corpo 2:	mq	487,05
Corpo 2: (portico)	mq	6,00
Corpo 3: (piano terra)	mq	634,75
Corpo 3: (piano primo)	mq	26,00
Corpo 4:	mq	191,12
Corpo 5:	mq	181,43
Corpo 6:	mq	21,88
Corpo 7:	mq	111,39
Corpo 8: (piano terra)	mq	890,40
Corpo 8: (piano primo) (non genera SLP)	mq	47,50
Corpo 9:	mq	424,00
Corpo 9: (tettoia esterna) (non genera SLP)	mq	84,80

Corpo 10:	mq	17,05
Corpo 11: (cabina elettrica) (non genera SLP)	mq	7,02
Corpo 11: (locale contatori)	mq	5,70
Corpo 12:	mq	36,55
Corpo 13: (uffici piano terra)	mq	62,00
Corpo 13: (uffici piano primo)	mq	84,00
Corpo 14:	<u>mq</u>	<u>47,08</u>
<b>Totale Corpi</b>	<b>mq.</b>	<b>4.306,22</b>

**NOTA:**

Non sono state conteggiate le superfici delle opere abusive in quanto il loro valore di costruzione è presumibilmente uguale a quello del condono edilizio

**8 - ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA****Aspetto economico**

La valutazione riguarda il complesso immobiliare di pertinenza del fallimento Coti Srl facente parte del contratto d'affitto d'azienda del 06.07.2020 stipulato tra la Coti Srl e la Live Cells che continua l'attività produttiva di accumulatori elettrici e pertanto lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile deve essere valutato, sia quello del "più probabile valore di costo deprezzato".

Se invece l'immobile fosse dismesso dall'attività produttiva di accumulatori elettrici, considerate le caratteristiche costruttive dei corpi di fabbrica e l'epoca di costruzione, l'aspetto economico da adottare sarebbe quello del più probabile valore di mercato. Il valore di mercato corrisponde alla somma di denaro a cui un bene potrebbe essere compravenduto al momento della stima fra un compratore ed un venditore, entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo una adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le Parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

**Criterio di stima**

Il costo di riproduzione deprezzato dell'immobile si ottiene con procedimento analitico fondato su tre elementi:

- valore del terreno;
- prezzo di costruzione a nuovo o prezzo di surrogazione di fabbricati simili per caratteristiche costruttive;
- deprezzamento per vetustà condizioni di conservazione e manutenzione, obsolescenza dei corpi di fabbrica.



- La stima del valore del terreno è stata effettuata adottando il criterio di stima sintetico basato sulla comparazione di vendita di terreni urbanizzati di cui si conoscono i prezzi e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima.
- La stima del prezzo di costruzione è stata effettuata con stima sintetica comparando i prezzi di fabbricati di cui sono noti i costi di costruzione (pubblicati da riviste specializzate) e aventi caratteristiche quanto più simili a quelli dei corpi di fabbricati oggetto della presente stima.
- Il deprezzamento è stato stimato tenendo conto dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione dei corpi di fabbricati.

#### Fonti di informazione

Le fonti di informazione utilizzate per la comparazione al fine di stimare il valore di mercato degli immobili sono:

- ufficio tecnico del comune di Suisio;
- annunci di vendita pubblicati su siti online;
- agenzie immobiliari di zona;
- valori OMI dell'Agenzia del Territorio;
- riviste specialistiche.

### 9 – STIMA DEL VALORE RIFERITA A OTTOBRE 2020

Adottando l'aspetto economico del più probabile valore di costo deprezzato, per quanto descritto nel paragrafo 8. *Aspetto economico e criterio di stima* (v. pag. 65-66), lo scrivente Perito, svolte le opportune indagini e comparazioni, tenuto conto anche del valore delle pertinenze, ritiene che il valore del complesso immobiliare, alla data dell'Ottobre 2020, sia:

Terreno urbanizzato(catastale)	mq	7.190,00 x € 95,00	=	€	683.050,00
Corpo 1:	mq	940,50 x € 300,00	=	€	282.150,00
Corpo 2 (compreso portico):	mq	493,05 x € 85,00	=	€	41.909,25
Corpo 3	mq	634,75 x € 100,00	=	€	63.475,00
Corpo 4:	mq	191,12 x € 70,00	=	€	13.378,40
Corpo 5:	mq	181,43 x € 70,00	=	€	12.700,10
Corpo 6:	mq	21,88 x € 80,00	=	€	1.750,40
Corpo 7:	mq	111,39 x € 50,00	=	€	5.569,50
Corpo 8	mq	890,40 x € 220,00	=	€	195.888,00
Corpo 9:	mq	424,00 x € 180,00	=	€	76.320,00
Corpo 9: (tettoia esterna)	mq	84,80 x € 80,00	=	€	6.784,00
Corpo 10:	a corpo		=	€	20.000,00
Corpo 11: (cabina elettrica)	a corpo		=	€	15.000,00
Corpo 11: (locale contatori)	a corpo		=	€	3.000,00

Corpo 12:	a corpo	=	€	5.000,00
Corpo 13: (p.t+p.1°)	mq 146,00 x € 450,00	=	€	65.700,00
Corpo 14:	mq 47,08 x € 80,00	=	€	<u>3.766,40</u>

**TOTALE** € **1.495.441,05**

**Tenuto conto del valore dei piccoli corpi accessori e dei manufatti esistenti si arrotonda ad** € **1.500.000,00**

(diconsi euro unmilione cinquecentomila/00)

NOTA:

Il valore al mq assegnato al terreno urbanizzato tiene conto anche del valore dei 600 mq catastali posti all'esterno della recinzione e urbanisticamente destinati a sede viaria (mapp. 2929 e 2932).

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice Delegato e del Curatore per ogni chiarimento.

Bergamo, 30.10.2020

*Geom. Franco Magni*

**Allegati:**

1. Visure storiche del complesso immobiliare
2. Planimetria catastale del complesso immobiliare
3. Visure per immobile
4. Autorizzazioni edilizie
5. Analisi materiale copertura corpo di fabbrica 1
6. Analisi materiale copertura corpo di fabbrica 2
7. Analisi materiale copertura corpo di fabbrica 3
8. Analisi materiale copertura corpo di fabbrica 4
9. Analisi materiale copertura corpo di fabbrica 5
10. Analisi materiale copertura corpo di fabbrica 6
11. Analisi materiale copertura corpo di fabbrica 7
12. Analisi materiale copertura corpo di fabbrica 9
13. Analisi materiale copertura corpo di fabbrica 12
14. Analisi materiale copertura corpo di fabbrica 13
15. Analisi materiale copertura corpo di fabbrica 14