

Lovere, 15/07/2019

**PERIZIA DI STIMA BENI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA  
COMUNE DI CASAZZA – VIA DELLE INDUSTRIE**

- **1) Porzioni autonome di Capannone industriale poste su due livelli Proprietà: Ubi Leasing Spa con sede in Brescia con annessa porzione di area produttiva di proprietà Fallimento Ex la Fonte Costruzioni SRL da adibire a pertinenza dello stesso**
- **2) Porzione restante Area attrezzata ex trasformazione inerti Proprietà : Fallimento Ex la Fonte Costruzioni SRL**

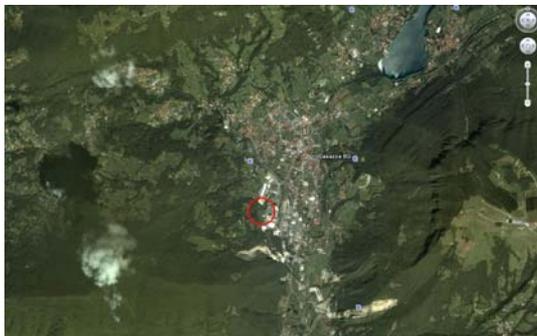
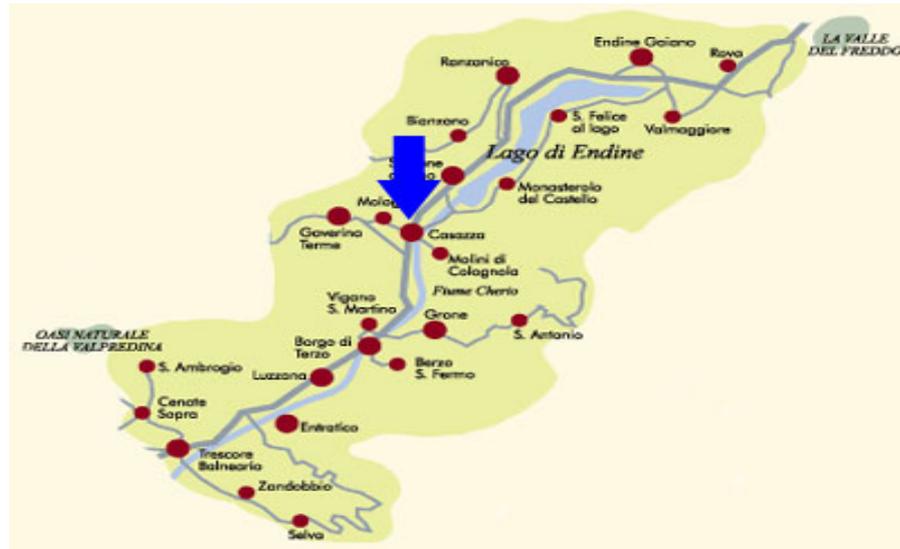
## 1) INTRODUZIONE

Oggetto della presente perizia è una valutazione tecnico estimativa relativa a beni immobili aventi destinazione artigianale/industriale siti nel comune di Casazza (BG) in Via delle Industrie. Trattasi di due porzioni di capannone poste a livelli differenti e con accessi autonomi e separati appartenenti alla società finanziaria UBI LEASING S.p.a. e di una contigua area attrezzata destinata ad impianto di betonaggio ed impianto di frantumazione inerti di proprietà del Fallimento "La Fonte Costruzioni S.r.l."

A seguito di richiesta del dott. Enrico Giupponi Curatore del fallimento n. 167/2010 " La Fonte Costruzioni S.r.l.", ravvisata la necessità di approfondire il presunto valore di stima dei suddetti beni e al fine di determinarne un equo e giusto importo finalizzato al trasferimento di proprietà degli stessi, il sottoscritto arch. Marco Agliardi, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n°2129, con studio a Lovere (BG) in Via Tadini n. 38, espone le proprie constatazioni con il fine di stimare il più probabile valore di mercato di quanto oggetto di perizia, precisando che la valutazione si basa sull'analisi dei documenti messi a disposizione dal Fallimento "La Fonte Costruzioni s.r.l.", dalla società finanziaria UBI LEASING S.p.a., da quelli reperiti c/o il comune di Casazza nonché dalla accurata osservazione dei beni, delle pertinenze e dei luoghi in cui sono ubicati, a seguito dei vari sopralluoghi effettuati nel mese di giugno dell'anno 2019.

## 2) UBICAZIONE

I beni oggetto di perizia sono ubicati nel comune di Casazza (BG), in via delle Industrie n. 45 e n. 19 all'interno del Piano di Lottizzazione denominato P.L.U. denominato "Drione" comparto C- lotti 54.1/54.2.



Percorrendo la strada statale n° 42 (da Bergamo in direzione Lovere), dopo avere oltrepassato Trescore Balneario di 10 Km, si giunge nell'abitato del comune di Casazza.

Casazza è tra i comuni più grandi della Val Cavallina e il suo abitato si articola in vari nuclei disposti sui due versanti idrografici della vallata. Quello più recente, che costituisce il centro

della cittadina, sorge sul fondo valle lungo l'asse viario della Statale del Tonale che costeggia il Cherio. E' qui che sono dislocati gli insediamenti commerciali e industriali più importanti del territorio tra cui il bene oggetto della presente valutazione.

### 3) DATI URBANISTICI GENERALI

Il Consiglio Comunale di Casazza ha adottato il PGT con deliberazione n. 22 del 27/11/2013 e l'ha definitivamente approvato con deliberazione n. 3 del 28/03/2014.

Il PGT è diventato vigente con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) - Serie Avvisi e Concorsi - n. 48 del 26 novembre 2014.

Successivamente è stato necessario un nuovo passaggio in Consiglio Comunale che, con Deliberazione n. 29 del 26 novembre 2014, ha provveduto a correggere alcuni errori materiali dei precedenti atti (integrazione dell'elenco degli elaborati costituenti il PGT).

Il relativo avviso è comparso sul BURL n. 4 - Serie Avvisi e Concorsi - del 21 gennaio 2015.

Lo strumento urbanistico vigente, individua l'area oggetto di perizia all'interno del SISTEMA INSEDIATIVO - PIANI ATTUATIVI CONFERMATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE disciplinato dall'art. 36 delle N.T.A.



Estratto PGT - Tavola 02b del Piano delle Regole - Tavola della disciplina – Sud

**Art. 36 - IL SISTEMA INSEDIATIVO \_ PIANI ATTUATIVI CONFERMATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE**

Il piano conferma i piani attuativi ed i programmi integrati d'intervento vigenti alla data di adozione del PGT.

Per tali aree si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima nonché gli impegni convenzionali di ogni specifico strumento attuativo ai sensi dell'art. 17 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i. I nuovi interventi edilizi dovranno assicurare la presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste del piano medesimo.

Per i piani attuativi residenziali e produttivi dopo la scadenza della convenzione, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, le norme del piano mantengono la loro applicabilità.

In particolare quanto al sistema insediativo "E - PLU" corrispondente in parte con il piano di lottizzazione d'ufficio "Drione" si prevede che gli interventi siano assentiti a mezzo di permesso di costruire convenzionato allo scopo, sia di consentire una edificazione armonica con l'edificato esistente e con le norme del piano di lottizzazione d'ufficio che mantengono l'integrale applicabilità, sia al fine di differenziare all'interno dei singoli comparti attività già esistenti all'epoca dell'adozione del piano di lottizzazione d'ufficio rispetto a quelle insediatesi successivamente (PLU adottato con deliberazione di C.C. n.96 del 13/11/1981 e riadottato e approvato con deliberazioni di C.C. n.36 del 28/09/1992 e n.7 del 19/02/1993).

Relativamente quindi agli interventi edilizi da realizzarsi all'intero del insediativo "E - PLU", per i quali, il PGT, consente al proprietario la facoltà di procedere a mezzo di intervento edilizio diretto convenzionato, la convenzione oltre a quanto già previsto dall'art. 51, dovrà prevedere:

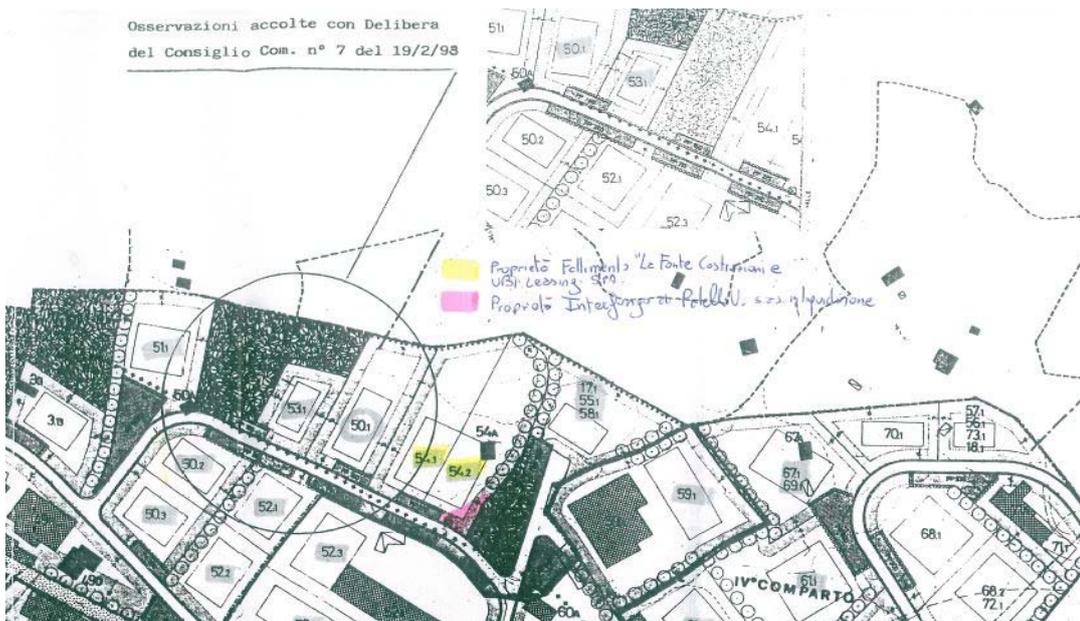
- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché le modalità per il trasferimento di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale previste dal Piano;

- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

- gli obblighi convenzionali dovranno essere garantiti da idonea fideiussione.

Il Permesso di Costruire convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile ovvero con atto pubblico amministrativo, di apposita convenzione. In casi particolari, il Comune potrà valutare la possibilità, per il richiedente il Permesso di Costruire, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo), in luogo della stipulazione della convenzione.

Il P.L.U. industriale denominato "Drione" è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 36 del 28.09.92, depositato ed affisso dal 22.10.92 al 21.11.92 ed approvato dal C.C. con delibera n. 7 del 19.02.1993. Con delibera n. 233 del 31.07.1996 la Giunta Comunale deliberava di realizzare il P.L.U. "Drione" mediante cinque stralci funzionali (denominati A- B - C- D -E).



Estratto TAV 14 – Piano di Lottizzazione d'ufficio "DRIONE"

(Allegato B)

**4) PROPRIETÀ, PROVENIENZA E DATI CATASTALI:**

#### 4.1) AREA ED IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA - PROPRIETA' UBILEASING

Da visura catastale, aggiornata al 15/02/2019, le porzioni immobiliari, correttamente intestate a "UBI Leasing SpA". risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Casazza come segue:

- sez. MO, Foglio 7 - mappale 4572 sub. 2, Via delle Industrie n. SN piano T-1, CAT. D/7, - rendita catastale pari a 4.484,00€;
- sez. MO, Foglio 7 - mappale 4572 sub. 3, Via delle Industrie n. SN piano 2, CAT. D/7, rendita catastale pari a 4.288,00€;
- sez. MO, Foglio 7 - mappale 4635 sub, Via delle Industrie n. SN CAT. D/1, rendita catastale pari a 414,00€;



#### Stralcio estratto mappa

Per quanto riguarda i confini dei beni oggetti di perizia è necessario precisare che sono emerse evidenti discordanze tra le mappe catastali esistenti e la reale situazione dei luoghi, tanto che già in sede di frazionamento lo stesso Geom. Beretta Nicola, tecnico a suo tempo incaricato alla redazione dell'aggiornamento catastale della suddetta porzione di comparto, ha opportunamente inserito all'interno della relazione del Pregego giusta motivazione in merito alla necessità di adottare un metodo di compensazione grafica.





Ufficio provinciale di: BERGAMO  
Protocollo n:  
Data:  
Codice file PREGEO: 3.948.986

**TIPO MAPPALE**  
**Elaborati Tecnici**  
*Relazione Tecnica*

Pag. 7 di 9

*Dati generali del tipo*

Comune:	CASAZZA MOLOGNO	Sez. Censuaria:	B
Foglio:	0090	Particelle:	4474, 4476, 4478, 4572
Tecnico:	[REDACTED]	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	BERGAMO	N. iscrizione:	3803

Il tipo mappale in oggetto accatata, in comune di Casazza cens. Mologno un nuovo capannone artigianale-industriale fondendo al Fgl 7 i mappali n 4474-4476-4478 formando una nuova particella identificata dal numero 4572.  
In sito e' materializzata porzione di confine ovest in aderenza al nuovo capannone edificato e porzione a sud con il mapp 414 essendo entrambi muri di confine in c.a., si rileva il tutto per un inserimento corretto in mappa.  
Per l'esecuzione del rilievo sono state necessarie n. 3 stazioni celerimetriche che collegano n. 3 Punti Fiduciali (PF11/9070/B947B, PF09/9070/B947B, PF10/9040/B947B).  
Le distanze tra i PF non sono coincidenti con le coordinate della TAF, ma da una attenta verifica eseguita con l'ausilio del fotogrammetrico del comune interessato e con le distanze misurate tra i PF in distribuzione sul sito dell'Agenzia del Territorio, si evidenzia come il rilievo sia corretto in quanto anche verificato avendo eseguito dalle stazioni punti di ribattuta con spigoli noti sul territorio.  
Per l'inserimento grafico nella mappa catastale si procede tenendo fisso il confine ovest e sud rilevati, in aderenza al capannone ed al mapp 414 e precisamente i punti di rilievo 301-1-203-204-205.  
Per l'inserimento e' necessaria una piccola compensazione grafica riguardante la grandezza del capannone appena accatata e precisamente sul lato nord rilevato, con un piccolo restringimento verso sud così da posizionare correttamente i punti di rilievo 302-303 come è in realtà, il tutto nel rispetto delle proporzioni e delle distanze dai confini delle proprietà vicine.  
Si precisa che sui mappali 4474-4476-4478 non ci sono precedenti tipi mappali o frazionamenti inevasi.  
Viene allegato estratto fotogrammetrico per verifica del rilievo effettuato.

## Stralcio pregeo – Relazione pagina 7

Tra le evidenti discordanze che intercorrono tra lo stato attuale dei luoghi e la rappresentazione catastale opportunamente compensata è doveroso citare quanto emerso a seguito di puntuali verifiche attuate nel corso della recente acquisizione da parte di UBI Leasing. S.p.a. del mappale n. 4635.

L'attuale alveo della valletta del Soldato, limitrofo alle aree oggetto della presente perizia, ha subito negli anni un consistente spostamento del suo sedime tale da assumere un nuovo sviluppo planoaltimetrico rispetto a quanto catastalmente identificato nelle mappe catastali. Tale circostanza ha determinato la perdita di oggettivi riferimenti ed una conseguente ed errata individuazione dei confini di origine riferiti ai beni oggetto della presente perizia; l'elemento di confine preso come riferimento, ovvero l'alveo stesso della valletta, ha subito

infatti uno spostamento naturale e progressivo nell'arco degli anni a causa dei vari dilavamenti del torrente ed il conseguente riporto di materiale riversatosi da monte a valle. Tale traslazione ha creato un vero e proprio reliquato interposti tra il novo alveo del fiume e la proprietà immobiliare oggetto di perizia. La suddetta area, che formalmente risulta di proprietà demaniale, si estende per una superficie di circa 100 mq; all'interno è compresa la porzione del muro in cemento armato costruito a rinforzo dell'argine formalmente autorizzato dal Comune di Casazza con Permesso Costruire in sanatoria Pratica Edilizia n. 07/2005, PDC 39/2005 ed una porzione dell'ex alveo.

Ai fini della regolarizzazione delle discordanze poste in essere dalla sovrapposizione delle mappe con i nuovi confini naturali risulterà necessario procedere con l'acquisizione di tali reliquati di proprietà demaniale, così come previsto ai sensi della legge 212/2003 art 5 bis.

#### 4.2) AREA TRASFORMAZIONE INERTI E IMPIANTO BETONAGGIO – PROPRIETA' FALLIMENTO LA FONTE COSTRUZIONI

Da visura catastale, aggiornata, le porzioni immobiliari, correttamente intestate a " La Fonte costruzioni" risultano censite al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Casazza come segue.



- a ) Aree lavorazione di inerti, PL e agricole esterne al PL:  
– mapp. 5146 - cat, D/1 - rcl, € 5010,00  
b ) Aree lavorazione di inerti, PL e agricole esterne al PL:

- mapp. 4805, - vigneto - cl, 2 – Sup. 10.90 – Rd, € 4.50, R.a. € 3.38
- mapp. 4804 - vigneto - cl, 2 – Sup. 16.70 – Rd, € 4.50, R.a. € 6.90
- mapp. 4806 – prato - cl, 2 – Sup. 05.15 – Rd, € 1.33, R.a. € 1.73
- mapp. 4810 – incolt. prod - cl, 2 – Sup. 2.65 – Rd, € 0.04, R.a. € 0.04
- mapp. 913 – bosco ceduo - cl, 3 – Sup. 04.40 – Rd, € 0.68, R.a. € 0.07
- mapp. 4394 - vigneto - cl, 3 – Sup. 33.70 – Rd, € 11.31, R.a. € 8.70
- mapp. 960 – bosco ceduo - cl, 2 – Sup. 30.60 – Rd, € 6.32, R.a. € 0.47

Più precisamente i mapp. 913 e 960 di mq 3500 sono come avanti descritto inseriti in zona agricola e tutti i restanti mappali di complessivi mq 8200,00 circa sono inseriti nel vigente P.R.G. in zona "DA produttiva", soggetta a P.L.U. denominato DRIONE.

## 5) CONFINI

### 5.1) AREA ED IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA PROPRIETA' UBILEASING

I beni oggetto di perizia confinano:

- a nord con il mapp. 4639 e con porzione dell'ex alveo della valletta del soldato di proprietà del Demanio dello Stato
- a sud con il mapp.le 4572 sub. 1 nella porzione di proprietà della UBI Leasing S.r.l.
- ad est con la strada di Lottizzazione – Via delle Industrie (mapp.le 4636, 4479 e 4632);
- ad ovest con il mapp. 5146 in capo al "Fallimento La Fonte Costruzioni S.r.l."

### 5.2) AREA TRASFORMAZIONE INERTI E IMPIANTO BETONAGGIO – PROPRIETA' FALLIMENTO LA FONTE COSTRUZIONI

- a nord con la valle dei Tagliati
- a est con i mapp.li 4572 di proprietà UBI Leasing S.p.a, 4141 sul quale è ubicata l'isola ecologica di proprietà comunale, 4397, 4398, 4399, 4401 e 4393; da sottolineare che il mapp.le di proprietà Fallimento La Fonte Costruzioni s.r.l. n. 4394 confina il mapp. 4395 (porzione di strada di proprietà dei sig. [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED])
- a sud con il mappale 4390,
- ad ovest i lotti confinano con il mappale 411 e 1121; da sottolineare che il mapp.le di proprietà Fallimento la fonte costruzioni s.r.l. 4396 confina con il mapp. 4395 (porzione di strada di proprietà dei sig. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]);

## 6) COLLAUDI E PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

I beni immobili oggetto della presente perizia sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

### 6.1) AREA ED IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA - PROPRIETA' UBILEASING

L'immobile è stato edificato nel 2006.

Presso il Comune di Casazza è presente la seguente documentazione:

- Permesso di Costruire 04/05 pratica edilizia n. 07/05 avente ad oggetto "Nuovo capannone per deposito automezzi aziendali" del 03/02/2004, prot. n. 0527;
- Atto Unilaterale d'Obbligo, Comune di Casazza rep. 1506 sottoscritto in data 21/03/2005 a firma del Dott. ██████████ Segretario del Comune di Casazza ed autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, tra l'Ufficio Tecnico Comunale, la società La Fonte Costruzioni S.r.l. e SBS Leasing S.p.A..
- Richiesta di Permesso di Costruire n. 0527 del 03/02/2005 avente ad oggetto "Costruzione capannone per il deposito degli automezzi aziendali e delle attrezzature necessarie alle future destinazioni d'uso";
- Richiesta di Agibilità, Rif. Archivio PE 07/2005, Rif. Pratica AGI 19/2006, presentata il 18/09/2006, prot. n. 2006 000 4400 per opere di "Realizzazione nuovo capannone artigianale/commerciale
- Permesso di Costruire con contributo prot. n. 2005 000 1479, PDC 04/2005 per lavori consistenti in "Costruzione capannone per deposito automezzi aziendali" rilasciato il 25/03/2005 relativo alla domanda presentata il 03/02/2005 n. 2005 000 0527;
- Permesso di Costruire in sanatoria Pratica Edilizia n. 07/2005, PDC 39/2005 per lavori consistenti in "Variante al PDC 04/2005 del 25/03/2005, prot. n. 2005 000 1479, per costruzione capannone per deposito automezzi aziendali" rilasciato il 21/08/2006;

- Comunicazione di ultimazione lavori di costruzione relativo al PDC 04/2005 del 25/03/2005 e successiva Variante in corso d'opera richiesta mediante PDC prot. n. 5704 del 09/12/2005 presentato in data 16/08/2006;

## 6.2) AREA TRASFORMAZIONE INERTI E IMPIANTO BETONAGGIO – PROPRIETA' FALLIMENTO LA FONTE COSTRUZIONI

Allestimento area e formazione di impianto di recupero con l'obiettivo di riciclare i materiali inerti risultanti dalle attività edilizie di costruzione e demolizione;

- Permesso di costruire n° 112/2004 del 09/08/2005
- Proroga al P.d.c. n. 112/2004 (prot. n. 2008 000 3546 del 12/08/2008)
- D.I.A. in variante n. prot. 4523 del 29/10/2008
- D.I.A. prot.2759 del 23 giugno 2009- Opere pavimentazione e asfaltatura piazzali esterni
- Collaudo statico Prot. 3941 del 08/08/2006

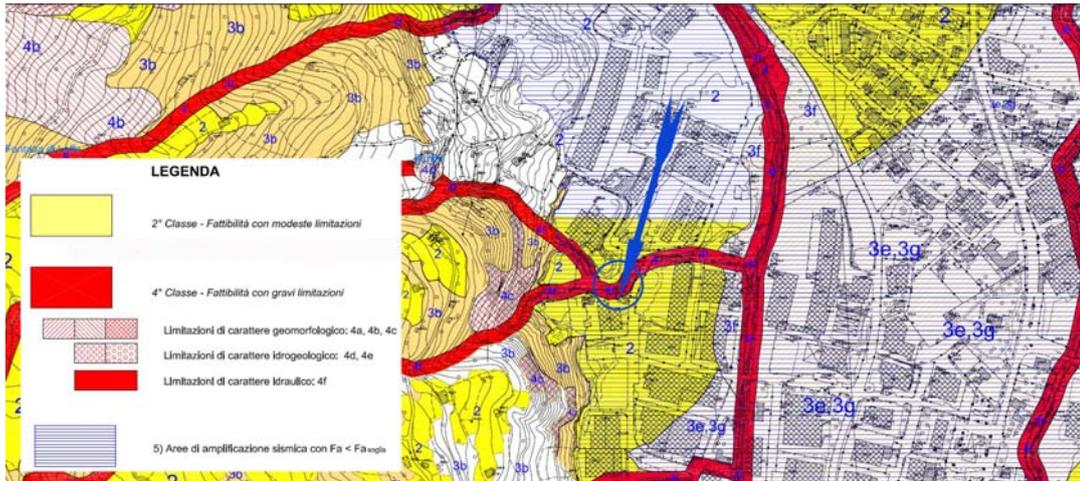
## 7) VINCOLI DI ZONA

### 7.1) AREA ED IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA - PROPRIETA' UBILEASING

L'area in cui insistono i beni oggetto di perizia risente della vicinanza del reticolo idrico minore rappresentato dalla valletta e relativo conoide.



Tale presenza ha fatto sì che le aree contigue alla valletta siano state individuate nella classe di fattibilità geologica 2.



## 7.2) AREA TRASFORMAZIONE INERTI E IMPIANTO BETONAGGIO – PROPRIETA' FALLIMENTO LA FONTE COSTRUZIONI

Anche la suddetta area risente in parte dei vincoli di carattere idrogeologico messi in evidenza al punto precedente riportando nelle vicinanze più immediate alla valletta una classe di fattibilità pari a 4.

Porzione dell'impianto di frantumazione ricade inoltre all'interno del corridoio entro il quale è prevista la realizzazione di infrastrutture di mobilità di interesse provinciale e/o sovraprovinciale, e precisamente la porzione relativa al deposito di materiale per il quale sono state eseguite solo opere di contenimento terreno e quelle relative alla viabilità interna.

## 8) CARATTERISTICHE DEI BENI

### 8.1) AREA ED IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA - PROPRIETA' UBILEASING

I beni oggetto di valutazione appartenenti alla Società UBI Leasing S.p.a. sono rappresentati da due autonome porzioni di capannone poste a livelli diversi. Trattasi di due unità immobiliari ubicate in un complesso a destinazione industriale con funzione prevalente a deposito. L'edificio, con tre accessi carrai indipendenti è costituito dall'unione di tre unità immobiliari (due al piano terra ed una al piano secondo). Non è oggetto della presente valutazione la porzione di immobile posta al piano terra catastalmente identificata al mapp.

4572 sub. 1 appartenente ad altra ditta.

Le restanti unità immobiliari oggetto di valutazione si trovano infatti una al piano terra dell'immobile (sub.2), al cui interno è ricavato un volume uffici - spogliatoi su due piani, ed una al piano secondo (sub. 3), al cui interno è stata ricavata una porzione uffici-spogliatoi con un soppalco open-space non accessibile. Si precisa che l'immobile è edificato in adiacenza ad un pendio, pertanto anche l'unità immobiliare posta al piano secondo presenta pavimentazione complanare all'accesso carraio dalla viabilità pubblica anche se sprovvisto formalmente di area di pertinenza fatta salva la presenza di contigua terrazza insistente in parte su suolo demaniale. Le finiture principali sono da ritenersi di medio livello (struttura prefabbricata in cemento armato vibrocompresso, pavimentazioni di tipo industriale in battuto di cemento, pareti interne in prisme, serramenti in alluminio alternati ad elementi tipo "U-Glass", portoni a pacchetto in lamiera coibentata e pannelli di tamponamento prefabbricati con finitura interna in fondo cassero ed esterna in ghiaia lavata).

L'unità al piano terreno, identificata con il subalterno 2, è costituita da un'ampia zona a deposito e magazzino al cui interno è stato realizzato un blocco ad uso uffici su due piani fuori terra; il fronte principale è caratterizzato da una facciata continua in vetro che consente agli ambienti di godere dell'apporto necessario di luce naturale. In questa porzione di immobile è presente inoltre un'area esterna esclusiva contigua al mapp. 4635 utilizzata prettamente per manovra e parcheggio.

L'unità al piano secondo invece, identificata con il subalterno 3, è costituita da una zona a deposito al cui interno è stato realizzato un blocco uffici/spogliatoi. L'unità immobiliare, pur essendo posta "teoricamente" al piano secondo, in virtù dell'adiacenza del pendio esistente presenta il livello di pavimentazione interna alla stessa quota dell'accesso dalla pubblica viabilità. Esternamente sono presenti due terrazze carrabili ad uso esclusivo raggiungibili però solo attraverso il percorrimto del mapp.le 5146 di proprietà del fallimento "La Fonte

Costruzioni S.r.l.", ditta utilizzatrice dell'originario Leasing che ad oggi risulta formalmente proprietaria del capannone. Le due unità produttive, pur essendo state realizzate contemporaneamente nel 2005, versano però in differenti condizioni sia a livello manutentivo che conseguentemente estetico e funzionale: l'unità al piano terreno, ad oggi utilizzata da un ente gestore servizi, si presenta in buone condizioni manutentive generali, mentre l'unità al piano secondo mostra mediocri condizioni manutentive con urgente necessità di interventi di ripristino di alcuni elementi compositivi e di finitura. L'intera terrazza esterna appartenete al sub. 3, ovvero quella posta in fregio alla Via delle industrie, necessita dell'intervento di rifacimento del fondo in calcestruzzo nonché delle sottostanti guaine di impermeabilizzazione oltre ad una pulizia generale degli ambienti interni ed esterni con rimozione dei materiali di rifiuto del precedente conduttore; si segnalano inoltre vetri rotti sul lato ovest in corrispondenza della zona uffici e la necessità di un rifacimento pressoché totale dell'impianto elettrico che risulta in buona parte rimosso e/o manomesso.

Gli impianti elettrici dell'unità al piano terreno non presentano problematica alcuna mentre l'impianto dell'unità al piano secondo deve essere in buona parte ripristinato.

Entrambe le unità possiedono una copertura in tegoli prefabbricati di profilo alare. Al fine di consentire ulteriore ingresso alla luce naturale quelli posti in copertura al piano secondo sono intervallati da pannelli curvi in lamiera coibentata.

L'unità al piano terreno presenta inoltre un sistema di riscaldamento per la sola zona uffici-spogliatoi realizzato con caldaia murale tradizionale a gas (marca IMMERGAS, modello EOLO MAIOR da 24kW) collegata a ventilconvettori e radiatori mentre al piano secondo sono posizionati esclusivamente due radiatori a gas a parete di bassa potenza, per la zona uffici-spogliatoi. I soffitti principali presentano struttura di copertura a vista; sono presenti dei controsoffitti in quadrotte di fibra minerale su struttura metallica a vista in corrispondenza del blocco uffici dell'unità al piano primo e dell'ufficio principale dell'unità immobiliare al piano.



Si premette che l'intero comparto produttivo nasceva nel 2005 perseguendo una logica di unitarietà di utilizzo dei beni originariamente intestati al medesimo operatore, ovvero La Fonte Costruzioni S.r.l. La realizzazione dei vari interventi presenti nel comparto è avvenuta in subordine al reperimento di risorse finanziarie proprie ed attraverso la stipula di finanziamenti in leasing con società del settore quali SBS Leasing Spa ad oggi UBI Leasing Spa. Tale condizione ha portato l'originaria società "La Fonte Costruzioni S.r.l. ad assumere il ruolo di proprietaria e al tempo stesso ditta utilizzatrice dei beni transitoriamente finanziati in leasing ed intestati a quest'ultima con l'obiettivo del riscatto a fine finanziamento.

Nella fattispecie il capannone è stato realizzato mediante contratto finanziario della ditta utilizzatrice "La fonte costruzioni s.r.l." con UBI Leasing Spa., ex SBS Leasing Spa mentre la porzione posta a monte (betonaggio ed inerti) finanziata con mezzi propri, è rimasta in capo alla fonte Costruzioni S.r.l. oggi sottoposta a procedura fallimentare.

Il transitorio passaggio finanziario al leasing, tuttora in attesa di riscatto da parte della società utilizzatrice ad oggi rappresentata dal "Fallimento ex La Fonte Costruzioni S.r.l.", si è svolto attraverso l'avvenuta intestazione dei beni a titolo di garanzia.

Il comparto produttivo pur essendo nato nell'ottica gestionale di un'unica proprietà oggi vive l'annoso problema legato alla formale suddivisione degli spazi che rende transitoriamente irrazionale l'utilizzo delle aree di pertinenza di una porzione delle proprietà limitando fortemente nella fattispecie il valore del capannone posto al piano secondo identificato con il sub. 3 in quanto privo di accesso esclusivo ed annesso piazzale per le normali operazioni di manovra.

Appare evidente che, nell'ottica di riscatto, i suddetti beni, tornati in possesso della ditta utilizzatrice, avrebbero consentito di gestire in piena autonomia immobili e relativi spazi operando anche eventuali stralci e riaccorpamenti.

Nella logica di appetibilità commerciale di ogni bene, risulta necessario considerare che le attività produttive devono possedere i necessari spazi per gestire in modo esclusivo il transito, l'accesso e le quotidiane funzioni aziendali; pertanto il criterio di valutazione scorporerà una porzione di area facente parte del mapp. 5146 valutandola in modo separato dalla restante proprietà del fallimento "la fonte Costruzioni S.r.l." al fine di poterla gestire in autonomia rispetto al comparto a monte (Inerti e frantumazione) ipotizzando una possibile futura annessione quale spazio vitale al capannone attualmente di proprietà UBI Leasing S.p.a.. Tale operazione presupporrà il frazionamento del suddetto mappale consentendo l'immissione ad uso e servizio esclusivo del capannone in quota e la realizzazione di una porzione di area da destinare ad accesso comune tra le aree poste a monte di proprietà del Fallimento "La fonte Costruzioni" e quelle connesse al capannone ,quest'ultimo compreso.

A conclusione della descrizione si segnala inoltre che il sopralluogo ha evidenziato alcune criticità:

- Presenza di alcune infiltrazioni nella copertura del capannone al piano terra, in corrispondenza delle terrazze carraie poste al secondo piano la cui pavimentazione è fortemente ammalorata e mostra evidenti rigonfiamenti e rotture;
- Sporadiche infiltrazioni delle murature contro terra lato ovest;
- Via d'accesso al secondo piano non asfaltata e con presenza di vegetazione spontanea infestante;

Si precisa che, sia l'unità al piano terra che l'unità al piano secondo, sono state oggetto di allagamenti (anno 2014 e 2018), generati da acque piovane provenienti dal pendio e dal vicino ruscello per il quale risulterà necessaria un idonea valutazione al fine di considerarne il ripristino e la messa in sicurezza.

## 8.2) AREA TRASFORMAZIONE INERTI E IMPIANTO BETONAGGIO – PROPRIETA' FALLIMENTO LA FONTE COSTRUZIONI

A seguito del rilascio di provvedimenti concessori e denunce di inizio attività, era stato realizzato sul mapp. 5146, un impianto per la trasformazione dei materiali inerti e di betonaggio con l'installazione di bocche di carico, tramogge varie, vasca di riciclo ecc... nonché alcuni muri di CLS per la formazione di vari livelli dell'area per il deposito degli inerti e per le successive fasi di lavorazione.

Detto impianto, per ragioni che esulano la competenza dello scrivente, è stato nel tempo abbandonato e successivamente completamente rimosso.

I lotti facenti parte di questa porzione sono sostanzialmente rappresentati da piazzali distribuiti a quote altimetriche differenti e collegati fra loro attraverso una rampa di interconnessione.

Al fine di una più corretta valutazione degli immobili oggetto di stima è bene precisare che la presente perizia non considera gli elementi propedeutici all'installazione di impianti tecnologici volti alla produzione del calcestruzzo quali muri in CLS che difficilmente troverebbero un reimpiego se non in attività specialistiche esclusivamente destinate alla produzione di calcestruzzo; Ciò premesso nella valutazione economica delle suddette aree si terrà invece conto della presenza di muri in calcestruzzo armato a sostegno dei terrazzamenti esistenti stante la decisa pendenza di tutta l'area di proprietà.

L'originario comparto contraddistinto dai lotti 54.1 e 54.2 possiede una SLP di complessivi mq 13321.

All'interno di detto comparto e più precisamente sul mapp. 4572 di proprietà della UBI Leasing SPA il fabbricato produttivo con una SLP di mq 1757,17 circa; rimane pertanto ancora una notevole potenzialità edificatoria disponibile di mq 11563.83, da realizzare nel rispetto degli indici edificatori esistenti.

Appare evidente che l'ampia capacità edificatoria da distribuirsi su una così limitata area disponibile in cui è presente una forte acclività del terreno non possa che contribuire in modo negativo sull'appetibilità del suddetto bene.

Si aggiunga inoltre la presenza di muri di contenimento che, grazie alla loro giacitura ed alle ragguardevoli dimensioni, limitano la possibilità di attuare libere geometrie nella prospettiva di futuri interventi edificatori.

Riprendendo quanto esposto relativamente alla necessità di poter commercialmente anettere una porzione di area di pertinenza/accesso al capannone identificato al mapp. 4572 sub.2, si è ritenuto congruo procedere con la valutazione mediante un piccolo stralcio di piazzale appartenente alla proprietà Fallimento ex La Fonte Costruzioni S.r.l. diversificandone il valore dal resto del comparto di proprietà.

Tale distinzione consentirà di ipotizzare l'accorpamento commerciale della suddetta porzione coinvolgendo il frazionamento dei mapp.li 5146 e 4805 ed il futuro accorpamento al contiguo piano del capannone di proprietà UBI Leasing (mapp. 4572 sub. 2), il tutto nell'ottica di operare a breve il riscatto finanziario di quest'ultimo che ad oggi risulta privo di area di pertinenza. La restante area verrà valutata in modo distinto e separato.

## **9) CONSIDERAZIONI GENERALI E VERIFICA DI STIMA**

È innanzitutto opportuno rammentare che la stima del valore di mercato prescinde da qualsiasi aspetto di carattere soggettivo e si inserisce nell'ipotesi di un mercato di assoluta ordinarietà. Poiché il valore di mercato di un bene immobile può essere stimato con un'alea di incertezza non trascurabile, in seguito si parlerà sempre di "più probabile valore di mercato" intendendo con questo il prezzo di vendita più probabile stimabile all'attualità.

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato delle proprietà in oggetto è la stima sintetica comparativa monoparametrica.

Tale procedimento è basato sulla quantificazione delle superfici commerciali moltiplicate per i valori unitari attribuiti per destinazione d'uso sulla base dei criteri di valutazione adottati. La relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è di tipo lineare; il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile è la "superficie dell'area", di seguito definita superficie commerciale.

E' opportuno inoltre soffermarsi sul delicato periodo in cui versa il mercato immobiliare e sulla particolarità del bene oggetto della presente stima, delle sue limitazioni intrinseche e del contesto urbanistico.

La flessione economica degli immobili del recente periodo ha portato ad un considerevole ridimensionamento del valore commerciale degli stessi ripercuotendosi inevitabilmente sui parametri di valutazione che hanno subito pertanto rilevanti decurtazioni rispetto ai parametri di riferimento utilizzati sino a pochi anni fa. Tale decurtazione ha interessato anche il parametro unitario principale di riferimento sul quale si baserà la valutazione della presente perizia immobiliare, ovvero il costo unitario al mq che andrà poi a moltiplicarsi per la superficie commerciale del bene.

In considerazione:

- Dell'estensione del lotto che ospita i beni oggetto di perizia
- Dei parametri e dei vincoli urbanistici riguardanti le aree interessate;
- Della fruibilità degli spazi disponibili in virtù delle caratteristiche morfologiche del terreno
- Dello stato di manutenzione e conservazione
- Dell'appartenenza urbanistica al lotto di riferimento 54.2 del PLU Drione
- del valore di mercato delle proprietà che abbiano uguali caratteristiche e che siano stati oggetto di compravendita nel periodo recente;
- della vicinanza alle principali vie di comunicazione;
- dei parametri desunti dall'osservatorio immobiliare per le aree di pertinenza degli edifici industriali presenti in zona
- del difficile momento che sta attraversando il mercato immobiliare;
- delle spese tecniche riguardanti frazionamenti, variazioni catastali e acquisizione aree demaniali

Facendo riferimento all'(allegato A) riportante graficamente la suddivisione delle singole superfici degli immobili, si ritiene di assegnare parametri unitari diversificati a seconda dei beni oggetto di perizia aventi ciascuno specifiche e differenti caratteristiche, il tutto come meglio suddiviso nelle successive tabelle appartenenti ai corrispettivi beni:

**10) CAPANNONE INDUSTRIALE, AREA DI PERTINENZA E CABINA ENEL - PROPRIETA' UBI LEASING S.P.A.**

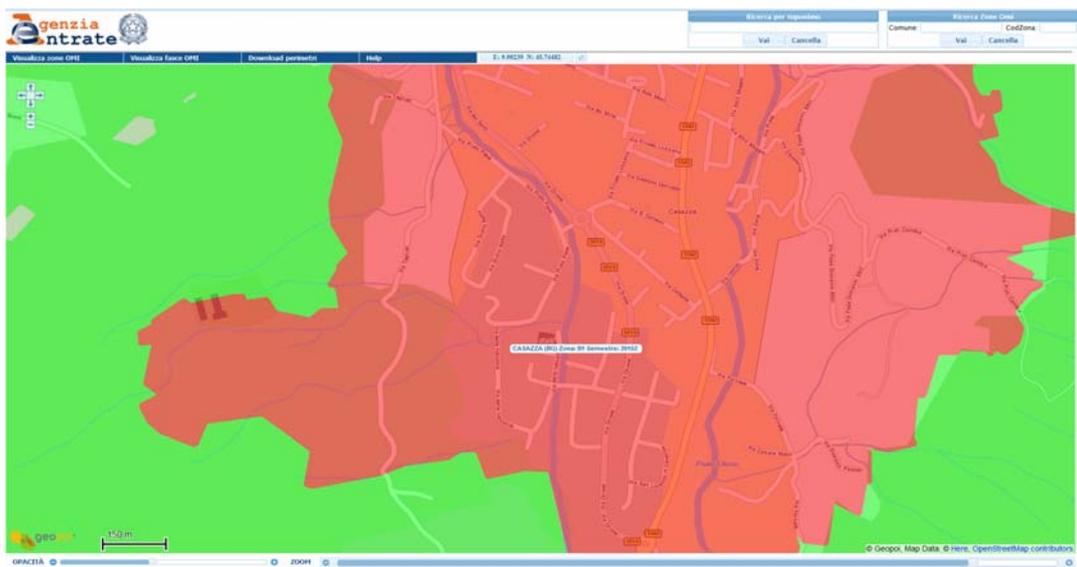
**10.1) Area di pertinenza mapp. 4635 - PROPRIETA' UBILEASING**

Ai fini della corretta attribuzione di un congruo valore commerciale all'area oggetto di perizia inerente il mapp. 4635, lo scrivente perito ritiene di dover partire dalla considerazione essenziale che tale area per sue caratteristiche intrinseche, per la situazione urbanistica, per le regole normative del PLU Drione cui appartiene, debba essa valutata attraverso l'attribuzione di un valore al metro quadrato che nasca dall'applicazione dei criteri di stima riferiti alle "aree di pertinenza" di capannoni a destinazione produttiva presenti in quella zona. Ai fini della determinazione del suddetto "presunto valore delle aree di pertinenza" si fa riferimento a quanto stabilito dall' art. 12.2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" che riporta:

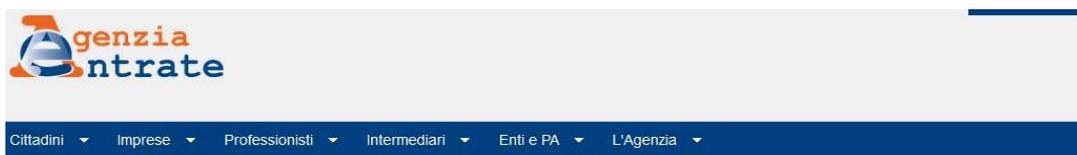
*Le superfici accessorie quali le aree di pertinenza vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:*

*- Area scoperta*

*Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.*



In considerazione di quanto riportato si determina mediante le caratteristiche dell'immobile di riferimento il valore unitario in base alle citate tabelle OMI per tipologia – Destinazione – (codice zona B1).



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: CASAZZA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	600	750	L	4	5,5	N
Capannoni tipici	NORMALE	600	750	L	4	5,5	N
Laboratori	NORMALE	650	750	L	3,6	5,2	N

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

Considerando che tali capannoni rientrano sia nella definizione di capannoni industriali che in quella di capannoni tipici ci si attesta su un valore di € 750/mq.

In considerazione di quanto desunto, si procede alla parametrizzazione del valore sopra indicato applicando il primo criterio di valutazione riportato nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per le arre di pertinenza anno 2018 / 1 semestre:

Parametro unitario superficie principale  $750 \text{ €/mq} \times 10\% = \text{€ } 75/\text{mq}$

**Mapp. 4365 (area pertinenza ex cabina Enel)**

				A	B	(Ax B)	C	(Ax B x C)	
N.	MAPP.	SUB.	PIANO	Destinazione	Sup.	Coeff. di ponderaz.	Sup. comm.	Valore Unitario/mq	Valore complessivo
5	4365		T	area pertinenza	220,00 mq x	10%	= 22,00 mq x	€ 750,00 /mq =	<b>€16.500,00</b>

**10.2) Ex cabina Enel - PROPRIETA' UBILEASING**

Non essendo certo l'anno di realizzazione della cabina Enel, si è scelto di considerare come riferimento quanto riportato nel fascicolo di valutazione dell'agenzia del territorio di Sondrio (allegato D).

CABINE ELETTRICHE (Cabina tipo dimensioni 3,00x3.00 h = 9,00) = €mc 52.00

Trattandosi di una cabina di tipo tradizionale di circa 17 mq e con altezza di circa 8.50 m si ritiene considerare una volumetria approssimativa di 144.5 mc.

(€ 144.5 mc x € 52/mc) = € 7514.00

Stante il buono stato in cui versa il manufatto e non essendo esattamente desumibile la sua età si ritiene di utilizzare un coefficiente intermedio di vetustà pari a 0.70 desunto nella tabella riportata nell'allegato D, ipotizzando un'età del manufatto tra i 21 ed i 40 anni (€ 7.514.00 x 0.70 = € 5259.80).

Ai fini di una corretta attualizzazione dei valori risalenti alla data dell'ottobre 1991 sino alla data dicembre 20198 si adotta il corrispondente coefficiente ISTAT di rivalutazione:

**Mapp. 4365 (ex cabina Enel)**

6	4365		T	cabina ENEL	<b>€5259.80 x coefficiente di rivalutazione = 1.777</b>			=	<b>€9.346,66</b>
---	------	--	---	-------------	---	--	--	---	------------------

10.3) Immobili a destinazione produttiva mapp. 4572 sub 2 e 3 - PROPRIETA' UBILEASING

Si noti che il valore unitario indicato dall'Osservatorio immobiliare riporta valori tra i 600 €/mq ed i € 750 €/mq, riferendosi genericamente a capannoni industriali comunemente considerati "cielo terra" ovvero in proprietà a tutt'altezza.

Nello specifico caso invece gli immobili oggetto di perizia non possiedono tale caratteristica in quanto l'involucro costruttivo è distribuito su più piani. Ne consegue l'assunzione di un parametro unitario ridotto mediante opportuna percentuale.

Ciò premesso, per quanto riguarda nello specifico il subalterno 2 verrà applicata una decurtazione considerando un parametro pari al 65% del valore unitario.

Per quanto concerne il subalterno 3, considerate le già citate caratteristiche dimensionali legate all'altezza di interpiano nonché quelle più penalizzanti riguardanti le condizioni manutentive ampiamente descritte nel quale versa lo specifico subalterno, lo scrivente perito ritiene congrua l'applicazione di un parametro di decurtazione più ampio pari al 45% del valore unitario.

Per quanto concerne le porzioni destinate ad uffici, si ritiene congrua l'assegnazione di parametri diversificati in aggiunta o decurtazione a seconda che si tratti degli uffici appartenenti al sub. 2 perfettamente fruibili ed in buone condizioni o quelli del sub. 3 che versano in pessime condizioni manutentive.

NB: Le terrazze esterne appartenenti al mapp. 4572 sub 3, date le loro precarie condizioni manutentive, verranno opportunamente indicizzate mediante un coefficiente correttivo di decurtazione pari al 15% del valore unitario precedentemente assegnato.

Stante l'esiguità delle aree di pertinenza nonché le problematiche relative alle incongruenze messe in evidenza tra reale superficie dei luoghi e corrispondente attribuzione catastale, lo scrivente perito ritiene di non considerarne direttamente il valore delle aree di pertinenza al

mapp. 4572 che partecipano però alla determinazione dei valori unitari assegnati.

Mapp. 4572 sub. 2

					A	B	(AxB)	C	(AxBxC)
					Sup.	Coeff. di ponderaz.	Sup. comm.	Valore Unitario/mq	Valore complessivo
N.	MAPP.	SUB.	PIANO	Destinazione	Sup.				
1	4572	2	T	ufficio	68,70 mq	x 120%	= 82,44 mq	x € 750,00 /mq	= € 61.830,00
2	4572	2	1	ufficio	68,70 mq	x 120%	= 82,44 mq	x € 750,00 /mq	= € 61.830,00
3	4572	2	T	deposito	375,00 mq	x 65%	= 243,75 mq	x € 750,00 /mq	= € 182.812,50
4	4572	2	T	magazzino	106,00 mq	x 65%	= 68,90 mq	x € 750,00 /mq	= € 51.675,00
<b>Tot.</b>									<b>= € 358.147,50</b>

Mapp. 4572 sub. 3

					A	B	(AxB)	C	(AxBxC)
					Sup.	Coeff. di ponderaz.	Sup. comm.	Valore Unitario/mq	Valore complessivo
N.	MAPP.	SUB.	PIANO	Destinazione	Sup.				
7	4572	3	2	ufficio	97,88 mq	x 40%	= 39,15 mq	x € 750,00 /mq	= € 29.364,00
8	4572	3	2	deposito	486,50 mq	x 45%	= 218,93 mq	x € 750,00 /mq	= € 164.193,75
9	4572	3	2	terrazza carrale esclusiva	391,75 mq	x 15%	= 58,76 mq	x € 750,00 /mq	= € 44.071,88
10	4572	3	2	terrazza carrale esclusiva	101,95 mq	x 15%	= 15,29 mq	x € 750,00 /mq	= € 11.469,38
<b>Tot.</b>									<b>= € 249.099,00</b>

10.4) Recinzioni esterne esistenti non autorizzate (importo a detrarre)

Nb: Ai fini della determinazione del valore globale dei beni oggetto di stima è necessario specificare che le opere riguardanti la recinzione esistente posta in fregio alla Via delle Industrie nonché la presenza degli annessi accessi pedonali e carrali non risultano autorizzate poiché realizzate in assenza titolo abilitativo.

Si precisa che le richieste finalizzate alla costruzione dell'immobile inoltrate al comune di Casazza per le quali sono seguiti i necessari titoli abilitativi non avevano in oggetto la costruzione delle recinzioni e degli annessi passi carrai e pedonali.

Ciò premesso risulta necessario provvedere alla presentazione c/o l'ufficio tecnico comunale di idonea pratica in sanatoria al fine di regolarizzare l'avvenuta realizzazione dei manufatti.

Si riportano pertanto le ipotesi di costo che partecipano alla determinazione globale del più probabile valore di mercato dell'intero bene:

Importo sanzione sanatoria	= € 1.000,00
Diritti segreteria CILA (presentazione tradizionale)	= € 100,00
Spese tecniche CILA	= € 1.500,00
<b>A detrarre -</b>	<b>€ 2.600,00</b>

### 10.5) Acquisto aree demaniali (importo a detrarre)

Coerentemente con il principio di valutazione riguardante l'attribuzione del più del più probabile valore di mercato dell'intero bene, verranno di seguito riportati i costi, a scomputo del totale, inerenti la procedura di acquisizione delle aree demaniali interposti tra il nuovo alveo del fiume e la proprietà immobiliare oggetto di perizia.

Come citato in precedenza, ai fini della regolarizzazione delle discordanze poste in essere dalla sovrapposizione delle mappe con i nuovi confini naturali, risulterà necessario procedere con l'acquisizione dei suddetti reliquati di proprietà demaniale, come previsto ai sensi della legge 212/2003 art 5 bis.

A seguire dettaglio della stima delle spese da affrontare:

- a)** Spese tecniche Pratica completa acquisizione completa di rilievi d'inquadramento, certificazioni comunali, verifica indicazioni Uffici Demanio e successivo ufficio Ster Lombardia, inquadramento PF catastali e calcoli di superfici e tabelle, assistenza notarile (vedi tabella valori esposti nella legge 212/2003 (Tempistica 1 anno e mezzo) = € 1.800,00
- b)** Tipo frazionamento per divisione lotto demaniale per area esterna capannone Leasing SBS (area esterna sotto sub 2) con rilievo planoaltimetrico ed inquadramento PF catastali, predisposizione modulistica Pregeo 10.6 per formazione n. 6 particelle (3+3 derivate):  
consegna elaborato catastale = € 1.200,00  
Notifica comune di Casazza = € 50,00  
Spese da anticipare per spedizione telematica = € 202,00
- c)** Atto con demanio  
Tipo mappale (TM) per accatastamento e fusione aree esterne, sopra acquisite, per la rappresentazione completa dell'immobile Leasing SBS, il tutto mediante rilievo celerimetrico e collegamento a PF catastali con predisposizione modulistica Pregeo 10.6 e spedizione telematica consegna elaborato catastale = € 1.200,00  
Spese da anticipare per spedizione telematica = € 158,00  
Redazione pratica Docfa con aggiornamento schede finali per unità di futura Cessione (mapp 4572 sub 2-3), identificazione corretta aree esterne, con elaborato planimetrico ed elenco subalterni codificato:  
sub 2 = € 150,00  
sub 3 = € 150,00  
elaborato con elenco subalterni = € 250,00  
Spese da anticipare per spedizione telematica (cat. D/7) = € 200,00
- d)** Acquisto Area demaniale non inquadrata a livello industriale circa mq 100 x € (20+4) (tabella D) = € 2.400,00  
Spese Atti notarili, trascrizioni e registrazioni = € 1.600,00  
Tassazione fissa prevista per valore reliquati = € 1.000,00

**A detrarre € 10.036,00**

#### 10.6) Quota spettanza oneri urbanizzazioni regressi (importo a detrarre)

E' necessario precisare che sebbene il PLU Drione sia stato in gran parte attuato, alcune aree non risultano ancora edificate, gli standards previsti non sono pienamente integrati, le opere di urbanizzazione nei comparti non sono state totalmente completate ovvero sono state realizzate in parte senza gli opportuni titoli, autorizzazioni o atti amministrativi.

Il Comune di Casazza ha pertanto avviato procedimento di verifica conformativa delle opere realizzate nell' ambito del Plu Drione con Deliberazione n. 67 del 12.09.2017 dando incarico a studio professionale specializzato di predisporre una relazione che attenesse alla valutazione dello stato di ultimazione delle opere e dell'edificato, alla verifica quantitativa e di conformità delle aree a standard da cedere al Comune nonché al controllo di congruità quantitativa e qualitativa delle opere di urbanizzazione e degli standard realizzati .

A seguito di quanto sopra esposto, della presa visione della documentazione riepilogativa della situazione contabile delle opere di urbanizzazione del PLU Comparto C, di nostro interesse primario e delle previsioni progettuali propedeutiche alla chiusura dello stesso messa a disposizione dallo studio geom. Patelli di Casazza nella figura del Geometra Nicola Beretta, nonché della succitata relazione predisposta dallo studio Archibems & Partners di Brescia, (ora recepita nella delibera del Consiglio Comunale di Casazza n. 12 del 3/4/2019) e sulla base dell' assunto che la posizione aperta di un debito residuale concorra fortemente all'impossibilità di chiudere il PI e influisca necessariamente sulla presente valutazione del valore del bene, lo scrivente ha inoltrato in data 21.02.2019 (prot. 1041) al Comune di Casazza formale richiesta di fornire in dettaglio gli importi relativi alle spettanze tuttora in capo ai lottizzanti dei lotti 54.1 e 54.2 su cui insiste l'immobile oggetto della presente perizia. In data 28 febbraio 2019 Il comune di Casazza, nel documento che si allega (**allegato E**) ha risposto formalmente fornendo i seguenti dettagli:

- I lotti 54.1 e 54.2 avevano una spettanza per opere di urbanizzazione primaria di - 306.321,48 euro  
di cui risultano acconti versati per 148.087,59 euro  
per una spettanza totale pari a : - 158.233,89 euro
  
- I lotti 54.1 e 54.2 avevano una spettanza per opere di urbanizzazione primaria di - 21.255,91 euro  
di cui risultano acconti versati per 0.00 euro  
per una spettanza totale pari a : - 21.255,91 euro
  
- I lotti 54.1 e 54.2 hanno una spettanza per monetizzazione aree demaniali ed acquisizione ponte nonché oneri per procedimento conformativo pari a - 8.366,00 euro

Tot. spettanze lotti 54.1 e 54.2= - € (158.233,89+21.255,91+8.366,00) = - 187.855,80 euro

Considerando che i beni oggetto di perizia di proprietà UBI Leasing insistono solo in minima parte sui lotti 54.1 e 54.2 e la restante parte è in capo al Fallimento La Fonte Costruzioni S.r.l., il sottoscritto perito ritiene congruo adottare un sistema di distribuzione delle spettanze proporzionale basato sulle capacità edificatorie assunte e già espresse dai rispettivi lotti, così come di seguito elencato:

S.L.P. tot. lotto n° 54.1 + 54.2 = 13241.00 mq

S.L.P. FABBRICATO Ubi Leasing = 1757.19 mq

1757.19 mq / 13241.00 mq = 11.90%

**Calcolo proporzionale spettanza immobili di perizia:**

- 187.855,80 euro x 11.90% = - 22.354.84 euro

**Tali oneri vengono ripartiti nell'arbitraria misura del 50% sui rispettivi subalterni 2 e 3 del mapp. 4572 per la quota procapite di (- 22.354.84 euro x 50% ) = - 11.177.42 euro**

## 11) Area trasformazione inerti e impianto betonaggio – PROPRIETA' FALLIMENTO LA FONTE COSTRUZIONI

### 11.1) Aree lavorazione di inerti, PL di possibile annessione al capannone mapp. 4572 sub.2 (vedasi lettera C dell'allegato A):

- Porzione mapp.li 5146 e 4805 (vedasi n. 11 - allegato A)

Trattasi di area appartenente al comparto ex inerti complanare e posta in adiacenza al piano secondo del capannone UBI Leasing (mapp. 4572 sub. 2).

Riportando quanto già specificato nel paragrafo 8.2 la suddetta area verrà trattata quale area di pertinenza e pertanto suscettibile al medesimo criterio applicato nel paragrafo 10.1.

			A	B	(AxB)	C	(AxBxC)
lotto C			Sup.	Coeff. di ponderaz.	Sup. comm.	Valore Unitario/mq	Valore complessivo
N.	MAPP.	Destinazione	Sup.	ponderaz.	comm.	Unitario/mq	complessivo
C	(5146 e 4805) parte	area pertinenza	1200,00 mq x	10%	= 120,00 mq x	€ 750,00 /mq	= €90.000,00

La suddetta valutazione tiene conto delle spese tecniche necessarie al frazionamento delle aree nel caso di separata acquisizione; il tutto al fine di consentire una più facile gestione delle proprietà mediante la separata individuazione delle aree comuni di ingresso a servizio sia del comparto posto a monte che dello stesso capannone di cui potrebbero fare parte.

### 11.2) Aree lavorazione di inerti e betonaggio PL (vedasi Lettera A dell'allegato A):

- mapp. 4804 - vigneto - cl, 2 – Sup. 16.70 – Rd, € 4.50, R.a. € 6.90
- mapp. 4805, - vigneto - cl, 2 – Sup. 10.90 – Rd, € 4.50, R.a. € 3.38
- mapp. 4632, - sede stradale di PL
- mapp. 4633, - sede stradale di PL/parcheggio di PL
- mapp. 4634, - mappale presente in visura ma oggetto di avvenuta cessione
- mapp. 4806 – prato - cl, 2 – Sup. 05.15 – Rd, € 1.33, R.a. € 1.73
- mapp. 4810 – incolt. prod - cl, 2 – Sup. 2.65 – Rd, € 0.04, R.a. € 0.04
- mapp. 5146 – D1/ente urbano
- mapp. 4394 - vigneto - cl, 3 – Sup. 33.70 – Rd, € 11.31, R.a. € 8.70
- mapp. 5146 - cat, D/1 - rcl, € 5010,00 (circa) ed annessa ente urbano al CT

Fermo restando quanto già specificato in merito al residuo edificatorio calcolato al netto delle superfici edificate nel mapp. 4572 di proprietà della UBI Leasing SPA del comparto contraddistinto dai lotti 54.1 e 54.2, la restante porzione di area possiede ancora una notevole potenzialità edificatoria disponibile di mq 11563.83, da realizzare nel rispetto degli indici edificatori esistenti.

Si intende specificare che tale capacità edificatoria proviene anche dai mapp soprindicati che ad oggi costituiscono strada e parcheggi ma che di fatto hanno partecipato in origine al computo della potenzialità totale del comparto.

Tanto precisato, si stima l'area per la sua potenzialità edificatoria residua inespresa in € 65,00/mq di slp, il tutto come schematizzato nella tabella riportata :

	A	B	(AxB)
		Valore	Valore
lotto A		Unitario/mq di slp	complessivo
Capacità edificatoria residua =	11563,83 mq	x € 65,00 mq di slp	= € 751.648,95
Scomputo (lotto C) area di perinenza da annettere al capannone (Mapp. 4572 sub. 2)			= -€ 90.000,00
		tot.	€ 661.648,95

### 12.3) Aree a destinazione agricola esterne al PL:

- mapp. 960 – bosco ceduo - cl, 2 – Sup. 30.60 – Rd, € 6.32, R.a. € 0.47
- mapp. 913 – bosco ceduo - cl, 3 – Sup. 04.40 – Rd, € 0.68, R.a. € 0.07

L'area agricola ai mapp. 913 e 960 è di mq 3500,00 e si stima per la stessa un valore unitario in € 10,00/mq, il tutto come schematizzato nella tabella riportata :

	A	B	(AxB)
		Valore	Valore
lotto B		Unitario/mq	complessivo
Area agricola =	3500 mq	x € 10,00 mq	= € 35.000,00

### 12.4) Acquisto aree demaniali (importo a detrarre)

Coerentemente con il principio di valutazione riguardante l'attribuzione del più del più probabile valore di mercato dell'intero bene, verranno di seguito riportati i costi, a scomputo

del totale, inerenti la procedura di acquisizione delle aree demaniali interposti tra il nuovo alveo del fiume e la proprietà immobiliare oggetto di perizia.

Come citato in precedenza, ai fini della regolarizzazione delle discordanze poste in essere dalla sovrapposizione delle mappe con i nuovi confini naturali, risulterà necessario procedere con l'acquisizione dei suddetti reliquati di proprietà demaniale, come previsto ai sensi della legge 212/2003 art 5 bis.

Con riferimento a quanto già messo in evidenza nel cap. 10.5 Si riporta a titolo di previsione un importo per le seguenti categorie:

a) Spese tecniche Pratica completa acquisizione completa di rilievi d'inquadrimento, certificazioni comunali, verifica indicazioni Uffici Demanio e successivo ufficio Ster Lombardia, inquadramento PF catastali e calcoli di superfici e tabelle;

b) Tipo frazionamento per divisione lotto demaniale per area esterna capannone (area esterna sopra sub 3) con rilievo planoaltimetrico ed inquadramento PF catastali, predisposizione modulistica Pregeo 10.6, consegna elaborato catastale, Notifica comune di Casazza Spese da anticipare per spedizione telematica;

c) Atto con demanio

Tipo mappale (TM) per accatastamento e fusione aree esterne, sopra acquisite, il tutto mediante rilievo celerimetrico e collegamento a PF catastali con predisposizione modulistica Pregeo 10.6 e spedizione telematica consegna elaborato catastale, Spese da anticipare per spedizione telematica, Redazione pratica Docfa con aggiornamento schede finali, identificazione corretta aree esterne, con elaborato planimetrico;

d) Acquisto Area demaniale non inquadrata a livello industriale circa mq 50, Spese Atti notarili, trascrizioni e registrazioni, tassazione fissa prevista per valore reliquati:

Importo totale ipotizzato

**A detrarre - € 8.000,00**

### 12.5) Quota spettanza oneri urbanizzazioni regressi (importo a detrarre)

S.L.P. tot. lotto n° 54.1 + 54.2 = 13241.00 mq

S.L.P. Fallimento La Fonte Costruzioni S.r.l. = 11563.83 mq

11563.83 mq / 13241.00 mq = **88,10%**

**Calcolo proporzionale spettanza immobili di perizia:**

- 187.855,80 euro x (88,10%) =

**A detrarre - 165.501,00 euro**

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Perito ritiene di dover stabilire il più probabile valore di mercato riferito agli immobili in oggetto arrotondato così come esplicito nel seguente schema semplificato:

Riepilogo voci afferenti il più probabile valore di mercato capannone piano terra (mapp. 4572 sub. 2)			
parag. 10.1	Area di pertinenza ex cabina ENEL - mapp. 4635		€ 16.500,00
parag. 10.2	Ex cabina ENEL - mapp. 4635		€ 9.346,66
parag. 10.3	Capannone PT.		€ 358.147,50
parag. 10.4	Recinzioni esterne esistenti non autorizzate	(a detrarre)	-€ 2.600,00
parag. 10.5	Acquisto aree demaniali	(a detrarre)	-€ 10.036,00
parag. 10.6	Oneri urbanizzazione regressi	(a detrarre)	-€ 11.177,42
			<b>Tot. = € 360.180,74</b>

Riepilogo voci afferenti il più probabile valore di mercato capannone piano 2° (mapp. 4572 sub. 3)			
parag. 10.3	Capannone PT.		€ 249.099,00
parag. 10.4	Recinzioni esterne esistenti non autorizzate	(a detrarre)	-€ 2.600,00
parag. 10.6	Oneri urbanizzazione regressi	(a detrarre)	-€ 11.177,42
			<b>Tot. = € 235.321,58</b>
			+
parag. 11,1	Ipotesi di annessione area di pertinenza attualmente in capo al fallimento		€ 90.000,00
			<b>Tot. = € 325.321,58</b>

Riepilogo aree Fallimento La Fonte Costruzioni al netto della porzione annessa al capannone			
parag. 11,2	Area lavorazioni inerti e impianto betonaggio (lotto A)		€ 751.648,95
parag. 11,1	Scomputo (lotto C) area di perinenza da anettere al capannone (Mapp. 4572 sub. 2)		-€ 90.000,00
parag. 12,3	Area a destinazione agricola (lotto B)		€ 35.000,00
parag. 12,4	Acquisto aree demaniali	(a detrarre)	-€ 8.000,00
parag. 12,5	Oneri urbanizzazione regressi	(a detrarre)	-€ 165.501,00
			<b>Tot. = € 523.147,95</b>

Lovere, 15/07/2019

Si allega:

allegato A - ANALISI SUPERFICI

allegato B - INQUADRAMENTO FOTO

allegato C - DOC\_CATASTALE

allegato D - PREZZARIO PER LE STIME CATASTO FABBRICATI A VALORE DI COSTRUZIONE

allegato E - PROT\_PAR 0001307 DEL 01-03-2019 - DOCUMENTO COMUNE DI CASAZZA

In fede  
arch. Marco Agliardi



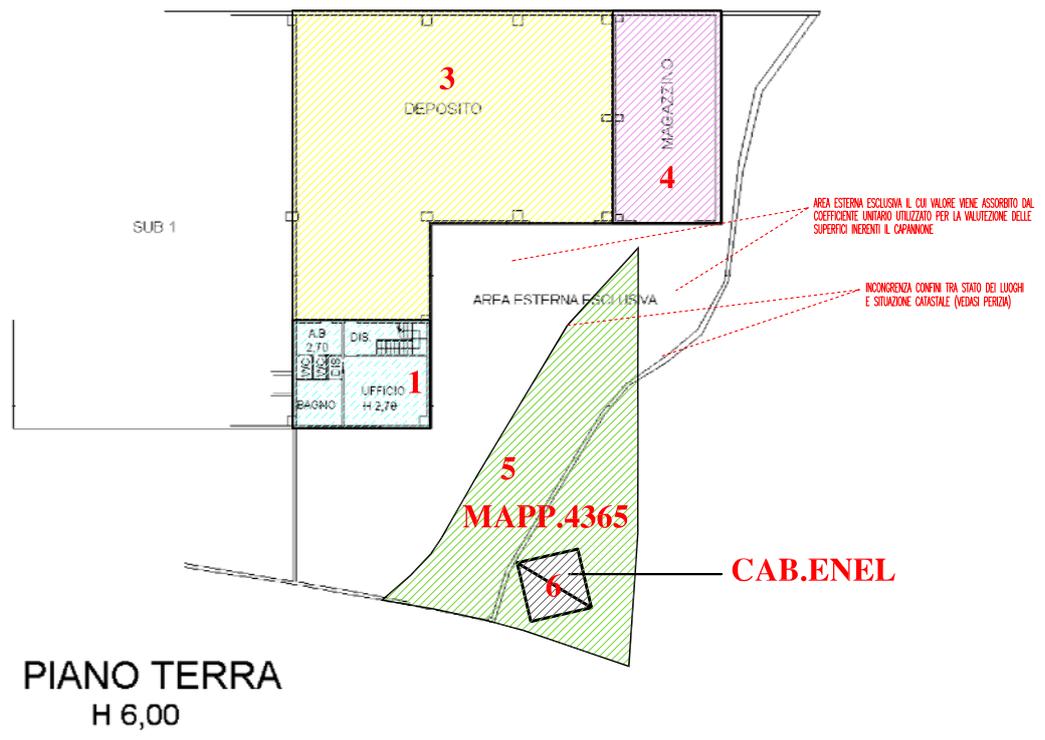


Identificativi Catastali: Sezione: MO Foglio: 7 Particella: 4572 Subalterno: 2	Compilata da: Beretta Nicola Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo	N. 3803
--	--	---------

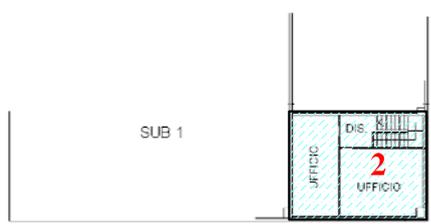
Scheda n. 1      Scala 1:500

**allegato A**

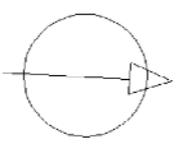
Planimetria proprietà



**PIANO TERRA**  
H 6,00



**PIANO PRIMO**  
H 2,70



- UFFICI
- DEPOSITO
- MAGAZZINO
- MAPP. 4635 AREA PERTINANZA
- MAPP. 4635 - CAB.ENEL

Identificativi Catastali:

Sezione: MO  
Foglio: 7  
Particella: 4572  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Beretta Nicola

Iscritto all'albo:  
Geometri

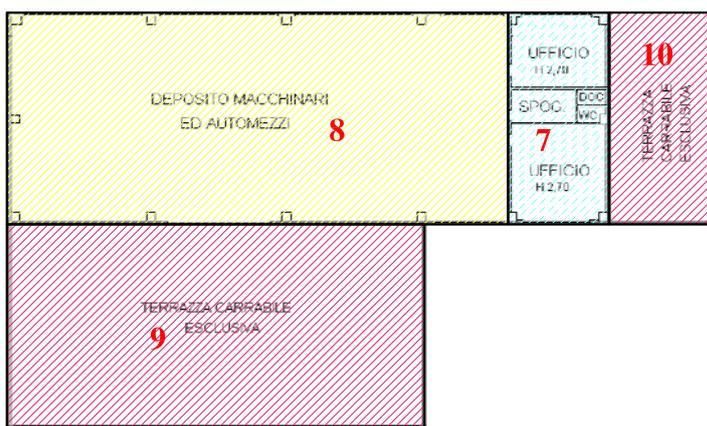
Prov. Bergamo

N. 3803

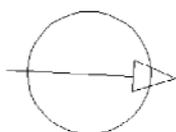
Scheda n. 1      Scala 1:500

## allegato A

Planimetria proprietà



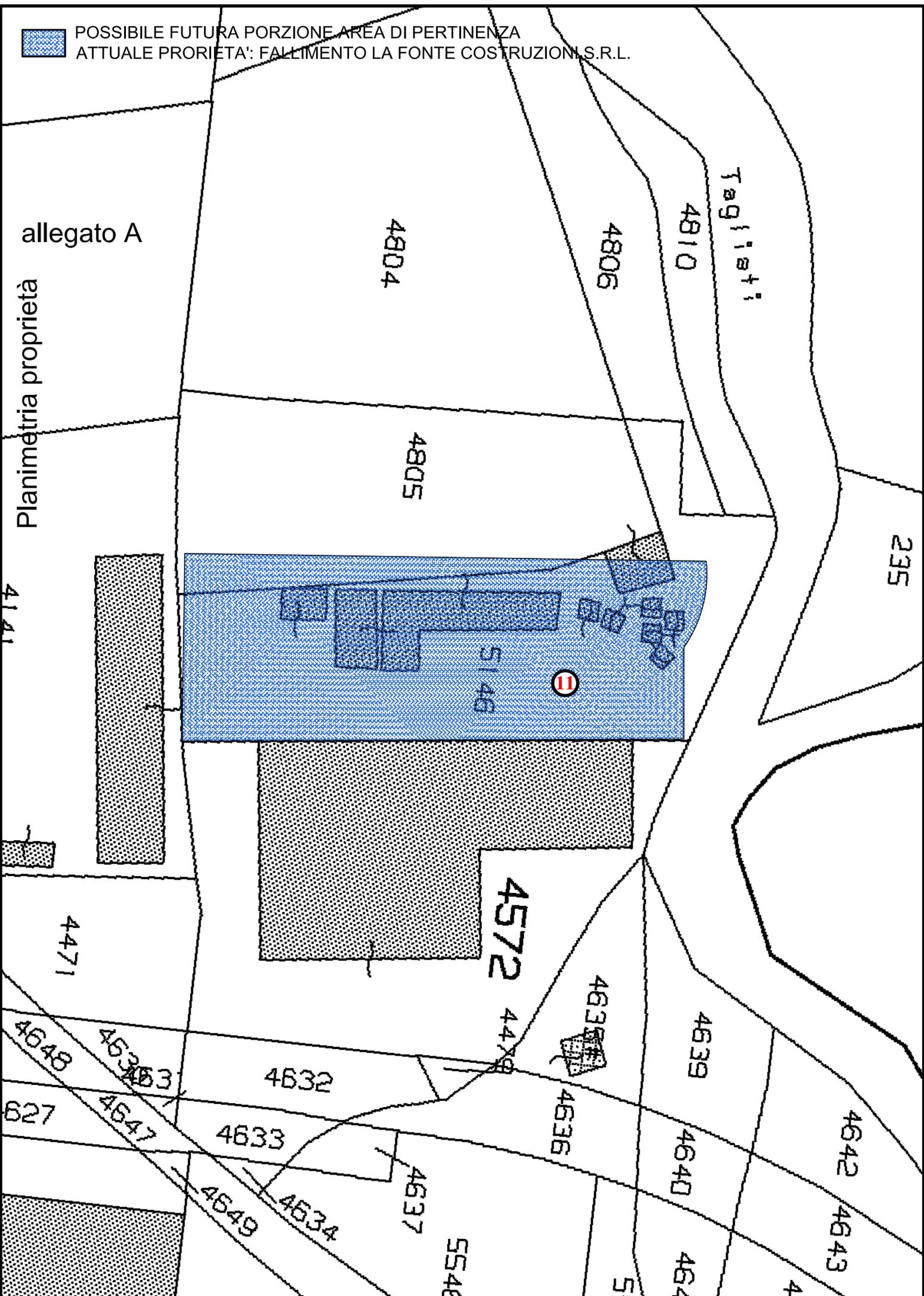
PIANO SECONDO  
H 6,00



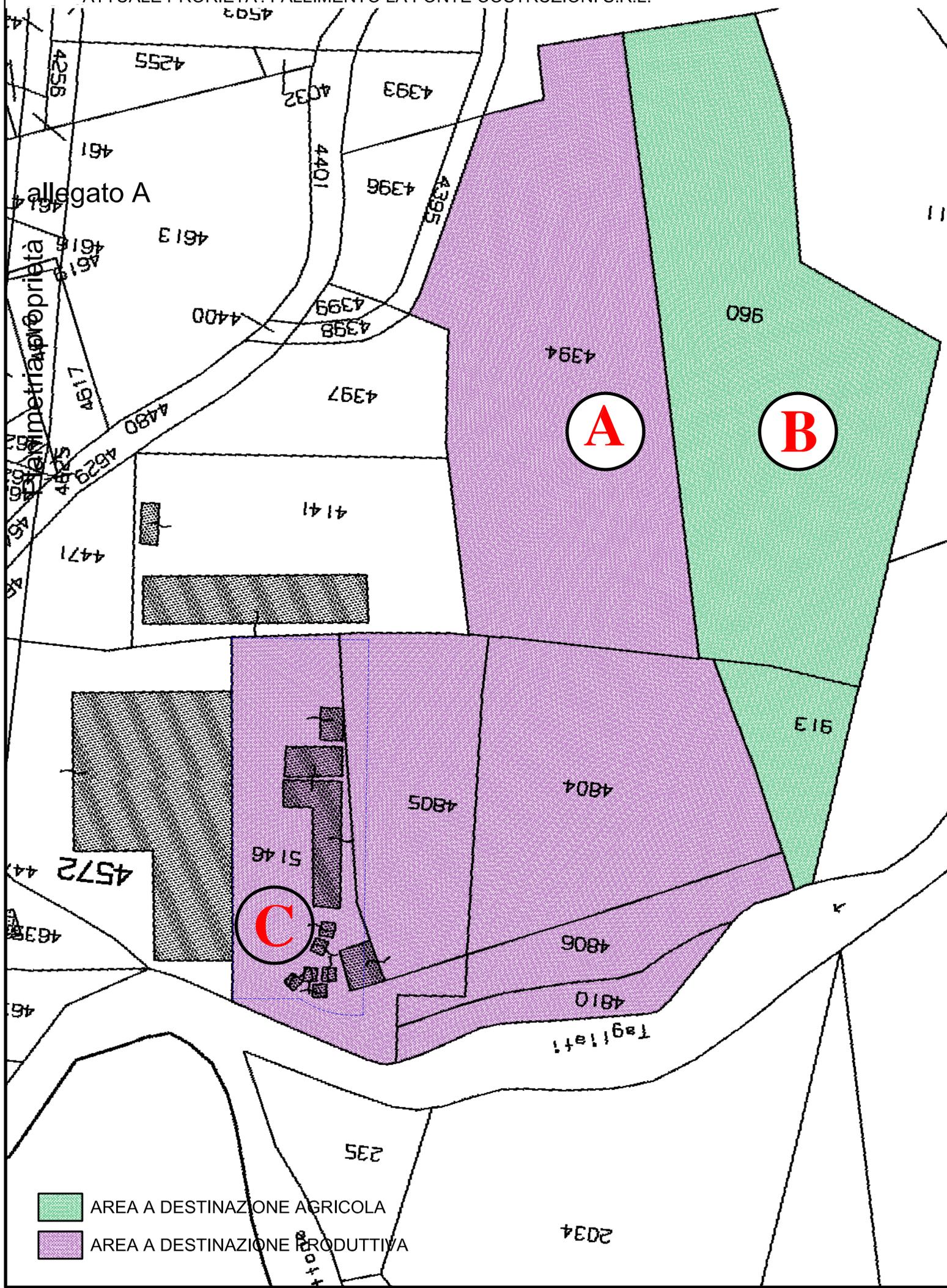
-  UFFICI
-  DEPOSITO
-  MAGAZZINO
-  TERRAZZA ESCLUSIVA



POSSIBILE FUTURA PORZIONE AREA DI PERTINENZA  
ATTUALE PROPRIETA': FALLIMENTO LA FONTE COSTRUZIONI S.R.L.



DELIMITAZIONE POSSIBILE FUTURA PORZIONE AREA DI PERTINENZA (CIRCA 1200 MQ)  
ATTUALE PROPRIETA': FALLIMENTO LA FONTE COSTRUZIONI S.R.L.



-  AREA A DESTINAZIONE AGRICOLA
-  AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

MARCO AGLIARDI  
ARCHITETTO

ALLEGATO B INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO GENERALE PROPRIETA'  
[UBI LEASING S.P.A.](#)

MARCO AGLIARDI  
ARCHITETTO



*Via Tadini, 38 – 24065 – Lovere (BG) - Cell. 347.2409857 - Tel/Fax 035.960062-  
Ordine Architetti di Bergamo n. 2129*





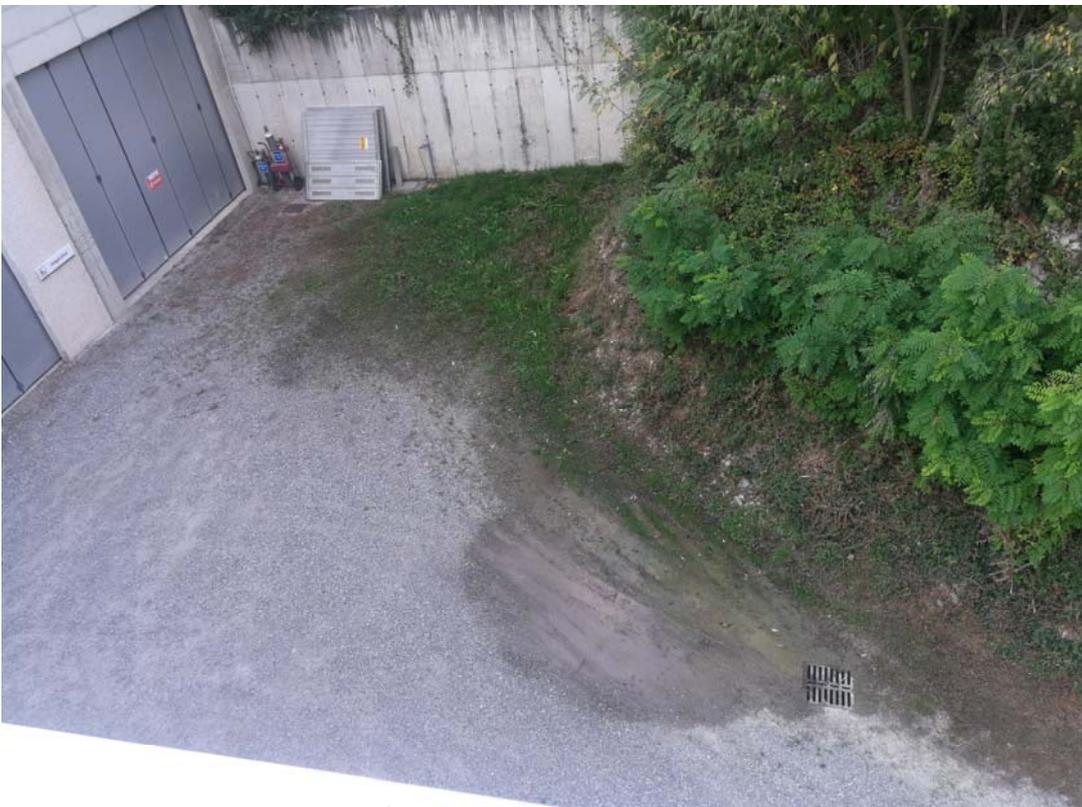


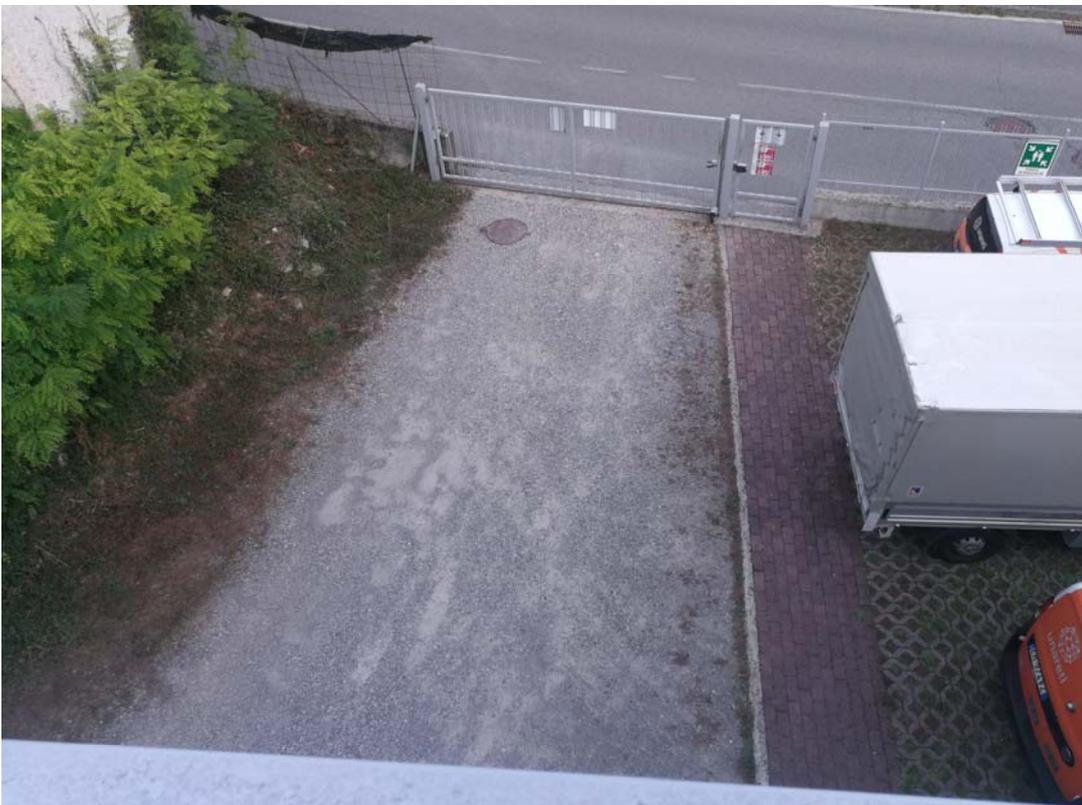


MARCO AGLIARDI  
ARCHITETTO



Via Tadini, 38 – 24065 – Lovere (BG) - Cell. 347.2409857 - Tel/Fax 035.960062-  
Ordine Architetti di Bergamo n. 2129







MARCO AGLIARDI  
ARCHITETTO









MARCO AGLIARDI  
ARCHITETTO

ALLEGATO B INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO GENERALE PROPRIETA'  
FALLIMENTO LA FONTE COSTRUZIONI S.R.L.









Identificativi Catastali:

Sezione: MO  
Foglio: 7  
Particella: 4572  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Beretta Nicola

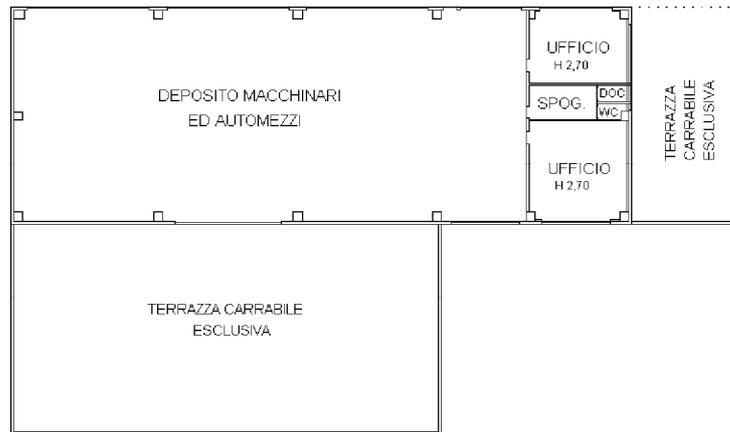
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

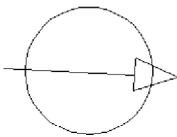
N. 3803

Scheda n. 1

Scala 1:500



**PIANO SECONDO**  
H 6,00



Identificativi Catastali:

Sezione: MO  
Foglio: 7  
Particella: 4572  
Subalterno: 2

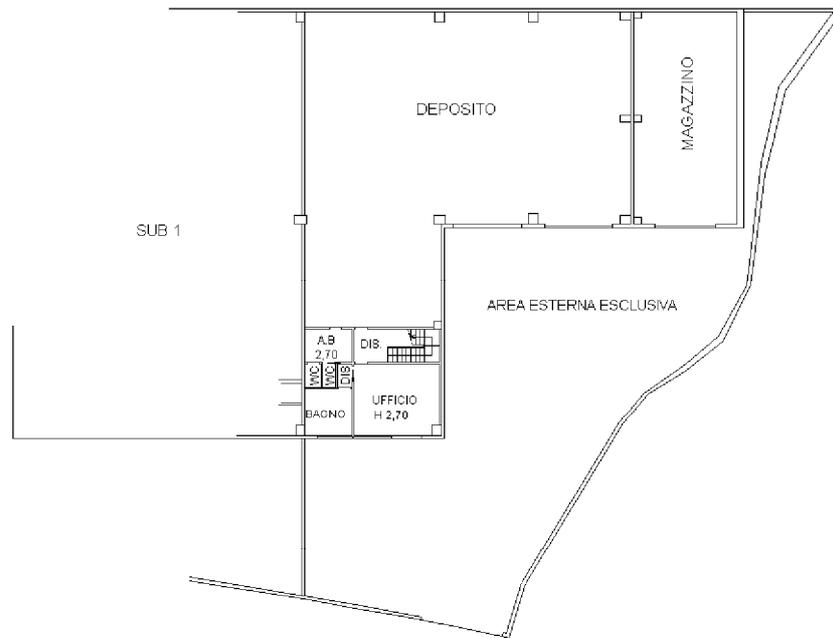
Compilata da:  
Beretta Nicola

Iscritto all'albo:  
Geometri

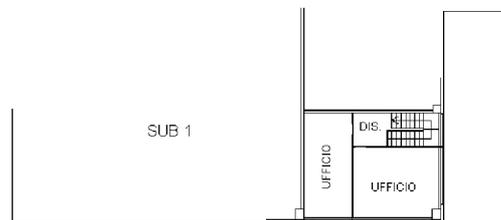
Prov. Bergamo

N. 3803

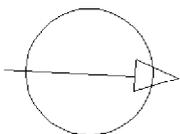
Scheda n. 1      Scala 1:500



**PIANO TERRA**  
H 6,00



**PIANO PRIMO**  
H 2,70





N=5065900

E=1570000

15-Feb-2019 13:14:19  
Prot. n. T17708/2019

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: CASAZZA/B  
Foglio: 907

1 Particella: 4572

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CASAZZA ( Codice: B947)</b>
	<b>Provincia di BERGAMO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Sez. Urb.: MO Foglio: 7 Particella: 4635</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MO	7	4635				D/1				<b>Euro 414,00</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/03/2018 protocollo n. BG0041644 in atti dal 28/03/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10809.1/2018)
<b>Indirizzo</b>				VIA DELLE INDUSTRIE SNC piano: T;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UBI LEASING S.P.A. con sede in BRESCIA	01000500171*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/01/2018 Repertorio n.: 104937 Rogante [REDACTED] Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 196.1/2018)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune B947 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 4635**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2019

Data: 15/02/2019 - Ora: 14.26.35 Fine

Visura n.: T195121 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CASAZZA ( Codice: B947)</b>
	<b>Provincia di BERGAMO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Sez. Urb.: MO Foglio: 7 Particella: 4572 Sub.: 3</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MO	7	4572	3			D/7				<b>Euro 4.288,00</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2006 protocollo n. BG0278703 in atti dal 07/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28010.1/2006)
<b>Indirizzo</b>		VIA DELLE INDUSTRIE n. SN piano: 2;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UBI LEASING S.P.A. con sede in BRESCIA	01000500171*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2008 Trascrizione in atti dal 31/10/2008 Repertorio n.: 27285 Rogante [REDACTED] Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Rettifica la trasc. n.28893/2008 (n. 39117.1/2008)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune B947 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 4572**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/02/2019

Data: 15/02/2019 - Ora: 14.26.17 Fine

Visura n.: T195054 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CASAZZA ( Codice: B947)</b>
	<b>Provincia di BERGAMO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Sez. Urb.: MO Foglio: 7 Particella: 4572 Sub.: 2</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	MO	7	4572	2			D/7				<b>Euro 4.484,00</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2006 protocollo n. BG0278703 in atti dal 07/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28010.1/2006)
<b>Indirizzo</b>					VIA DELLE INDUSTRIE n. SN piano: T-1;							
<b>Annotazioni</b>					Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UBI LEASING S.P.A. con sede in BRESCIA	01000500171*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2008 Trascrizione in atti dal 31/10/2008 Repertorio n.: 27285 Rogar [REDACTED] Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Rettifica la trasc. n.28893/2008 (n. 39117.1/2008)	

Mappali Terreni Correlati

**Codice Comune B947 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 4572**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2019

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA FONTE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in GAVERINA TERME	02288040161*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 21/03/2008 protocollo n. BG0105656 in atti dal 21/03/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1266.1/2008)			

#### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di CASAZZA(Codice B947) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	MO	7	5146				D/1				<b>Euro 5.010,00</b>	VIA PRATO PIEVE n. 18 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/04/2010 protocollo n. BG0104061 in atti dal 08/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8707.1/2010)	Annotazione

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

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA FONTE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in GAVERINA TERME	02288040161*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/04/2009 protocollo n. BG0120593 in atti dal 09/04/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1154.1/2009)			

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2019

**4 Immobili sit nel Comune di CASAZZA sezione di MOLOGNO(Codice B947B) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario			
1	9	4394		-	VIGNETO	3		33	70		Euro 11,31	Euro 8,70	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/11/2004 in atti dal 06/12/2004 COMPRAVENDITA ***PER GLI IMMOBILI 4477, 4394 E 960 VI C( DISCORDANZA NELLE QUOTE, SITUAZIONE EFFETTIVA [REDACTED] PER QUOTA DI 1/2 [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4 [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4. (n. 44133.1/2004)	Riserve

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Intestazione degli immobili indicati al n. 4**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA FONTE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in GAVERINA TERME	02288040161*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/12/2004 Repertorio n.: 107031 Rogante [REDACTED] Sede: CLUSONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ***PER GLI IMMOBILI 4477, 4394 E 960 VI C( DISCORDANZA NELLE QUOTE, SITUAZIONE EFFETTIVA [REDACTED] PER QUOTA DI 1/2 [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4 [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4. (n. 44133.1/2004)	

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2019

5. Immobili sit nel Comune di CASAZZA sezione di MOLOGNO(Codice B947B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario			
1	9	960		-	BOSCO CEDUO	2		30	60		Euro 6,32	Euro 0,47	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/11/2004 in atti dal 06/12/2004 COMPRAVENDITA ***PER GLI IMMOBILI 4477, 4394 E 960 VI C( DISCORDANZA NELLE QUOTE, SITUAZIONE EFFETTIVA [REDACTED] PER QUOTA DI 1/2 [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4 [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4. (n. 44133.1/2004)	Riserve

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA FONTE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in GAVERINA TERME	02288040161*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/12/2004 Repertorio n.: 107031 Rogante: [REDACTED] Sede: CLUSONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ***PER GLI IMMOBILI 4477, 4394 E 960 VI C( DISCORDANZA NELLE QUOTE, SITUAZIONE EFFETTIVA [REDACTED] PER QUOTA DI 1/2 [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4 [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4. (n. 44133.1/2004)	

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2019

6. Immobili sit nel Comune di CASAZZA sezione di MOLOGNO(Codice B947B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
											Dominicale	Agrario		
							ha are ca							
1	9	4632		-	SEMIN ARBOR	1	01	75			Euro 0,72	Euro 0,86	FRAZIONAMENTO del 27/06/2006 protocollo n. BG0142604 in atti dal 30/06/2006 (n. 142604.1/2006)	Riserve
2	9	4633		-	SEMIN ARBOR	1	00	80			Euro 0,33	Euro 0,39	FRAZIONAMENTO del 27/06/2006 protocollo n. BG0142604 in atti dal 30/06/2006 (n. 142604.1/2006)	Riserve
3	9	4634		-	SEMIN ARBOR	1	00	20			Euro 0,08	Euro 0,10	FRAZIONAMENTO del 27/06/2006 protocollo n. BG0142604 in atti dal 30/06/2006 (n. 142604.1/2006)	Riserve

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Immobile 2: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Immobile 3: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Totale: Superficie 02,75 Redditi: Dominicale Euro 1,13 Agrario Euro 1,35**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 6**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA FONTE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in GAVERINA TERME	02288040161*	(1) Proprietà per 1/1

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2019

#### 7. Immobili siti nel Comune di CASAZZA sezione di MOLOGNO(Codice B947B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale		Agrario			
1	9	4804		-	VIGNETO	2		16	70		Euro 6,90	Euro 5,17	FRAZIONAMENTO del 13/02/2007 protocollo n. BG0039942 in atti dal 13/02/2007 (n. 39942.1/2007)	Riserve
2	9	4805		-	VIGNETO	2		10	90		Euro 4,50	Euro 3,38	FRAZIONAMENTO del 13/02/2007 protocollo n. BG0039942 in atti dal 13/02/2007 (n. 39942.1/2007)	Riserve

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Immobile 2: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**Totale: Superficie 27.60 Redditi: Dominicale Euro 11,40 Agrario Euro 8,55**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA FONTE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in GAVERINA TERME	02288040161*	(1) Proprietà per 1/1

#### 8. Immobili siti nel Comune di CASAZZA sezione di MOLOGNO(Codice B947B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca		Dominicale		Agrario			
1	9	4806		-	PRATO	2		05	15		Euro 1,33	Euro 1,73	FRAZIONAMENTO del 13/02/2007 protocollo n. BG0039942 in atti dal 13/02/2007 (n. 39942.1/2007)	Riserve

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2019

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA FONTE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in GAVERINA TERME	02288040161*	(1) Proprieta` per 1/1

#### 9. Immobili siti nel Comune di CASAZZA sezione di MOLOGNO(Codice B947B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	9	4810		-	INCOLT PROD	2	02	65		Euro 0,04	Euro 0,04	FRAZIONAMENTO del 13/02/2007 protocollo n. BG0039942 in atti dal 13/02/2007 (n. 39942.1/2007)	Riserve

**Immobile 1: Riserve:** 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA FONTE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in GAVERINA TERME	02288040161*	(1) Proprieta` per 1/1

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 06/04/2019

**10. Immobili siti nel Comune di CASAZZA sezione di MOLOGNO(Codice B947B) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
							ha	are		ca	Dominicale			Agrario
1	9	5022		-	PRATO	3		07	95		Euro 1,44	Euro 2,26	FRAZIONAMENTO del 25/02/2008 protocollo n. BG0068541 in atti dal 25/02/2008 (n. 68541.1/2008)	

**Intestazione degli immobili indicati al n. 10**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA FONTE COSTRUZIONI S.R.L. con sede in GAVERINA TERME	02288040161*	(1) Proprietà per 1/1

**11. Immobili siti nel Comune di CASAZZA sezione di MOLOGNO(Codice B947B) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
							ha	are		ca	Dominicale			Agrario
1	9	913		-	BOSCO CEDUO	3		04	40		Euro 0,68	Euro 0,07	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/11/2004 in atti dal 06/12/2004 COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi intervenuti senza atti legali)***PER GLI IMMOBILI 319, 531, 543, 4473, 4475, 4479 E 913 LEGGE 151/75 COMUNIONE DEI BENI TRA I SIGNORI [REDACTED] E [REDACTED] (n. 44133.1/2004)	Riserve

ALLEGATO D PREZZIARIO PER LE STIME CF A VALORE DI COSTRUZIONE



agenzia del  
Territorio

Ufficio Provinciale di Sondrio  
Reparto Gestione banche dati

# **PREZZIARIO PER LE STIME CATASTO FABBRICATI A VALORE DI COSTRUZIONE**

**EPOCA CENSUARIA DI RIFERIMENTO BIENNIO 1988/89**

**DECRETO MINISTERIALE 27 SETTEMBRE 1991**

SONDRIO OTTOBRE 1991  
MODIFICATI IN EURO: FEBBRAIO 2005

## TETTOIE

- a) TETTOIA DI TIPO SEMPLICE: struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura in eternit o ondulati comuni, pavimentazione naturale €/mq42
- b) TETTOIA DI TIPO MEDIO: struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a ml 4-5; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso €/mq62
- c) TETTOIE a destinazione particolare: struttura di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di rifiniture accurati; presenza di servizi e/o impianti. Es. mercati pubblici, stazioni per servizio di trasporto, etc. €/mq

## COSTRUZIONI CIVILI ED INDUSTRIALI

- a) COSTRUZIONI COMUNI, ad uno o più piani a destinazione industriale o commerciale; strutture in cemento armato con copertura gettata in opera, altezza non superiore a ml 3-4 (per piano); pareti divisorie e perimetrali in muratura ordinaria o elementi prefabbricati; pavimentazione in conglomerato cementizio o bituminoso. (Museo, Autostazione, Diskount, Centrale telefonica) €/mq 166  
- seminterrati o interrati ridurre del 40% €/mq 100
- b) COSTRUZIONI SPECIALI, ad uno o più piani, struttura portante di particolare robustezza con solai atti a sopportare carichi statici e/o dinamici anche notevoli; rifiniture normali. (Supermercati, Ipermercati, Centri Commerciali) €/mq 248  
- seminterrati o interrati ridurre del 40% €/mq 149
- c) COSTRUZIONI AD UN PIANO, caratterizzate da ampie superfici coperte, libere da pilastri e da un grado di finitura accurato. (Palestre, Discoteche, Locali per Pubblico Spettacolo, Bowling) €/mq 290
- d) COSTRUZIONI PER CIVILI ABITAZIONI, non caratterizzate da strutture e impianti di rilevanza superiore alla norma. €/mc 124
- e) COSTRUZIONI PER UFFICI, aventi struttura in cemento armato, acciaio o mista, comunque rifinite, dotate di servizi centralizzati e impianti di una certa rilevanza (ad es. condizionamento d'aria) €/mc 130
- f) EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE, caratterizzate generalmente da impianti tecnici e da un grado di rifinitura elevato  
Grandi Magazzini, Alberghi, Banche €/mc 155  
- seminterrati o interrati, sottotetti con altezze ridotte, ridurre del 40%  
€/mc 93
- g) EDIFICIO SCOLASTICO, scuola media, due-tre piani fuori terra. Finiture normali.  
Chiese, Campi Sportivi €/mc 93

## CAPANNONI

- a) AD UN PIANO, struttura mista ad una o più campate, pareti di tamponatura in elementi prefabbricati od in muratura ordinaria. Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri, compresi gli impianti.

Per luci fino a ml 10	€/mq	104
Per luci fino a ml 15	€/mq	130
Per luci fino a ml 20	€/mq	171
Per luci fino a ml 30	€/mq	197

Per altezze superiori ai 5 metri applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 10%

- b) Capannoni ad un piano, aventi struttura e copertura in cemento armato gettato in opera, altezza generalmente non superiore a 5 metri, luci delle campate variabili in funzione della struttura portante:

per strutture leggere	€/mq	124
per strutture medio-pesanti	€/mq	166

Per altezze superiori ai 5 metri applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 10%

## PAVIMENTAZIONE

Pavimentazione delle aree scoperte di pertinenze industriali compreso sottofondo:

a. Pavimentazioni in conglomerato bituminoso	€/mq	29
b. Pavimentazioni in conglomerato cementizio	€/mq	31
c. Pavimentazioni in piastrelle di gres	€/mq	42

## RECINZIONE H=2,50 m

Recinzioni su sottostante muretto in cemento o muratura

a. In ferro verniciata €/mq 31x2,5	€/mq	78
b. In rete metallica €/mq 21x2,5	€/mq	53
c. In muratura ordinaria €/mq 62x2,5	€/mq	155

Per altezze superiori -20% al m di altezza

## CABINE ELETTRICHE

Cabina tipo dimensioni 3,40x3,40 h=2,50 – oppure 4,10x3,40 h=2,50 €/mq 60

Cabina tipo dimensioni 3,00x3,00 h=9,00 €/mq 52

## STAZIONI FUNIVIE

Stazioni funivie e simili (categoria E/1) €/mq 52

## Zone Territoriali Omogenee

Zona A: SONDRIO

Zona B: MORBEGNO – TIRANO – CHIAVENNA

Zona C: BORMIO – LIVIGNO – MADESIMO – VALFURVA – VALDIDENTRO

Zona D: APRICA – CAMPODOLCINO – CHIESA IN VALMALENCO –  
GEROLA ALTA – LANZADA – TEGLIO – VAL MASINO –  
VALDISOTTO

Zona E: ALBAREDO PER SAN MARCO – ALBOSAGGIA – ANDALO  
VALTELLINO – ARDENNO – BEMA – BERBENNO DI VALTELLINA  
– BIANZONE – BUGLIO IN MONTE – CAIOLO – CASPOGGIO –  
CASTELLO DELL'ACQUA – CASTIONE ANDEVENNO – CEDRASCO  
– CERCINO – CHIURO – CINO – CIVO – COLORINA – COSIO  
VALTELLINO – DAZIO – DELEBIO – DUBINO – FAEDO  
VALTELLINO – FORCOLA – FUSINE – GORDONA – GROSIO –  
GROSOTTO – LOVERO VALTELLINO – MANTELLO – MAZZO DI  
VALTELLINA – MELLO – MENAROLA – MESE – MONTAGNA IN  
VALTELLINA – NOVATE MEZZOLA – PEDESINA – PIANTEDO –  
PIATEDA – PIURO – POGGIRIDENTI – PONTE IN VALTELLINA –  
POSTALESIO – PRATA CAMPORTACCIO – RASURA – ROGOLO –  
SAMOLACO – SAN GIACOMO FILIPPO – SERNIO – SONDALO –  
SPRIANA – TALAMONA – TARTANO – TORRE DI SANTA MARIA –  
TOVO DI SANT'AGATA – TRAONA – TRESIVIO – VERCEIA –  
VERVIO – VILLA DI CHIAVENNA – VILLA DI TIRANO

## ALBERGHI

Zona Territoriale Omogenea	Locali principali ed accessori diretti	Accessori indiretti, piani interrati	Accessori indiretti, piani sottotetti
Zona A	240 €/mc	145 €/mc	145 €/mc
Zona B	240 €/mc	145 €/mc	145 €/mc
Zona C	260 €/mc	156 €/mc	156 €/mc
Zona D	210 €/mc	125 €/mc	125 €/mc
Zona E	160 €/mc	95 €/mc	95 €/mc

## AREE

Zona Territoriale Omogenea	Centrali medio	Industriali medio	Agricole medio
Zona A	155 €/mq	26 €/mq	15 €/mq
Zona B	104 €/mq	21 €/mq	10 €/mq
Zona C	155 €/mq	21 €/mq	10 €/mq
Zona D	78 €/mq	21 €/mq	10 €/mq
Zona E	42 €/mq	16 €/mq	8 €/mq

## COEFFICIENTI DI DETRAZIONI PER VETUSTA', QUALITA' E STATO

età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
0 – 10 anni	1,00			
11 – 20 anni	0,80	0,75	0,70	
<b>21 – 40 anni</b>	0,75	<b>0,70</b>	0,65	
41 – 55 anni	0,65	0,60	0,55	0,45
oltre 55 anni	0,60	0,55	0,50	0,35

MARCO AGLIARDI  
ARCHITETTO

ALLEGATO E PROT. PAR 1307 DEL 01-03-19 - DOCUMENTO COMUNE DI CASAZZA

# COMUNE DI CASAZZA

PROVINCIA DI BERGAMO



p.zza della pieve, 2 - 24060 Casazza BG  
☎ 035 81 60 60 - ☎ 035 81 26 88 - ✉ info@comune.casazza.bg.it  
p.iva 00329540165 - c.f. 80016780167

Casazza, 28 febbraio 2019

Inviata a marco.agliardi@archiworldpec.it

Fallimento n. 167/2010  
La Fonte Costruzioni s.r.l.  
Al Tecnico Incaricato  
Arch. Marco Agliardi

**Oggetto: Piano di Lottizzazione Industriale denominato "PLU Drione"  
Completamento adempimenti Lotti 54.1 e 54.2.**

In riferimento a quanto in oggetto, ed alle sua richiesta pervenutaci il 21.02.2019 al prot. 1041, consultati gli atti depositati dai tecnici incaricati dai lottizzanti alla progettazione e direzione lavori delle opere di urbanizzazione, vista la relazione di verifica conformativa ed urbanistica del piano stesso predisposta dall'arch. Ermes Barba, fatte salve circostanze e fatti non a nostra conoscenza si evince che:

- I lotti 54.1 e 54.2 avevano una spettanza di 306.321,48 € per opere di urbanizzazione primaria di cui dalle risultanze contabili predisposte dai tecnici incaricati risultano acconti versati per 148.087,59 €;
- I lotti 54.1 e 54.2 avevano una spettanza di 21.255,91 € per opere di urbanizzazione secondaria di cui dalle risultanze contabili predisposte dai tecnici incaricati risultano acconti versati per 0 €;
- I lotti 54.1 e 54.2 per monetizzazione aree demaniali ed acquisizione ponte Interfunco nonché oneri per procedimento conformativo 8.366 €;

Distinti saluti.

Il Responsabile Area Territorio  
*Meli geom. Massimiliano*  
*Documento firmato digitalmente*

Comune di Casazza (BG) - Prot. n. 0001307 del 01-03-2019 - Cat. 6 Cl. 3