

RELAZIONE DI STIMA

SEZIONE ESECUZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 155/2022

GIUDICE DOTT. SALVATORE DI CARLUCCIO

ESECUTATO:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSULENTE TECNICO: DOTT. ING. MARCO RAVAZZONI

con studio in Comune di Lesignano de' Bagni,

Via XXV Aprile n. 2

Pec: marco.ravazzoni@ingpec.eu

Conferimento	di incarico in	data	29.08.2023

QUESITO: Si rinvia al provvedimento di nomina.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 21.09.2023

I° SOPRALLUOGO: 25.09.2023

II° SOPRALLUOGO: 12.02.2024

III° SOPRALLUOGO: 04.04.2024



1. GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI

Ragione Sociale:

2. RECAPITI

Società esecutata, mail PEC:

II

1. DESCRIZIONE DEL BENE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento i beni sono così descritti:

٤6

- Immobile posto in Berceto, via Nazionale n.33 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, piano T, Foglio 92, mappale 115, Cat. D/1, rendita cat. Euro 53.71,
- immobile posto in Berceto, via Nazionale n.33 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, piano T-1-2-3. Foglio 92, mappale 71, Cat. D/1, rendita cat. Euro 53.71
- immobile posto in Località Tugo, Via Nazionale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, piano T, foglio 92, mappale 114, cat. C/2 di classe 1, mq. 39, rendita cat. Euro 68,48;
- immobile posto in Località Tugo, Via Nazionale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, piano T, foglio 92, mappale 85, sub. 1 graffato al sub. 2, cat. C/1 di classe 3, mq. 98, rendita cat. Euro 1.002,13;



- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 26, cat. T, are 23.90, reddito dominicale Euro 0,74, reddito agrario Euro 0,37;
- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 27, cat. T, are 78.30, reddito dominicale Euro 8,094, reddito agrario Euro 20.22;
- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 37, cat. T, are 11.40, reddito dominicale Euro 1,18, reddito agrario Euro 2,94;
- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 39, cat. T, are 27.20, reddito dominicale Euro 0,84, reddito agrario Euro 0,42;
- -immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 53, cat. T, are 3.40, reddito dominicale Euro 0,35, reddito agrario Euro 0,88;
- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, Foglio 92, mappale 54, cat. T, are 15.50, reddito dominicale Euro 0,48, reddito agrario Euro 0,24;
- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 84, cat. T, c. are 16, senza redditi;
- immobile posto in Località Tugo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 87, cat. T, c. are 55, reddito dominicale Euro 0,06, reddito agrario Euro 0,14;
- immobile posto in Località Tugo, via Nazionale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 71, cat. EU, are 86.575, senza redditi;
- immobile posto in Località Tugo, via Nazionale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 115, cat. EU, are 00.14, senza redditi;
- immobile posto in Località Tugo, via Nazionale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 85, cat. EU, are 21.00, senza redditi;



- immobile posto in Località Tugo, via Nazionale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92, mappale 114, cat. EU, are 6.80, senza redditi; di proprietà della

2. CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL BENE ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

☐ C'è corrispondenza:

ĭ Non c'è corrispondenza:

Non c'è corrispondenza per il mappale 84 in quanto risulta essere soppresso dal 22/03/2019 con contemporanea variazione del mappale 71.

Il mappale 71 è individuato al catasto Fabbricati del Comune di Berceto al foglio 92 mappale 71 sub.1.

Storia Catastale dei beni:

Attualmente i beni oggetto della procedura sono catastalmente censiti al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Berceto come segue.

Beni di proprietà di

- NCEU, Foglio 92, p.lla 115, Via Nazionale n.33, p. T, cat. D/1, rendita catastale € 53,71,
 così risultante in seguito a COSTITUZIONE del 19/02/1992 in atti dal 13/06/1998
 ACCERTAMENTO DEL 04.06.1998 (n. 442.1/1992);
- NCEU, Foglio 92, p.lla 71, sub. 1, Via Nazionale n.33, p. T-1-2, cat. D/7, rendita catastale € 10.200,00, così risultante in seguito a VARIAZIONE del 28/03/2019 Pratica n. PR0089122 in atti dal 29/03/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 66217.1/2019) con cui è stato introdotto il sub.1; VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/06/2006 Pratica n. PR0090226 in atti dal 22/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n.



13661.1/2006) con cui è stata creata la p.lla 71 e soppressa la p.lla 39; la p.lla 39 derivava dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

- NCEU, Foglio 92, p.lla 114, via Nazionale n. SNC, p. T, cat. C/2, classe 1, consistenza 39 mq, superficie catastale totale 40 mq, rendita €68,48, così risultante in seguito a COSTITUZIONE del 27/03/1991 in atti dal 08/07/1998 ACCATASTAMENTO COME DA MOD. D (n. 999.900/1991);
- NCEU, Foglio 92, p.lla 85, sub. 1, graffato al sub. 2, via Nazionale n. SNC, p. T-1. Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 98 mq, superficie catastale totale 85 mq, rendita € 1.002,13, così risultante in seguito a VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/06/2006 Pratica n. PR0090235 in atti dal 22/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 13666.1/2006) con cui è stata creata la p.lla 85 sub. 1 e sub. 2 e sono state soppresse le p.lle 79 e 80; le p.lle 79 e 80 derivavano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;
- NCT, Foglio 92, p.lla 26, qualità PASCOLO di classe 2, RD € 0,74, RA 0,37, superficie
 2390 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.
- NCT, Foglio 92, p.lla 27, qualità SEMINATIVO di classe 3, RD € 8,09, RA € 20,22,
 superficie 7830 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.
- NTC, Foglio 92, p.lla 37, qualità SEMINATIVO di classe 3, RD € 1,18, RA € 2,94, superficie 1140 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.
- NTC, Foglio 92, p.lla 39, qualità PASCOLO di classe 2, RD € 0,84, RA 0,42, superficie
 2720 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.
- NTC, Foglio 92, p.lla 53, qualità SEMINATIVO di classe 3, RD € 0,35, RA 0,88, superficie 340 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.
- NTC, Foglio 92, p.lla 54, qualità PAC CESPUG di classe 1, RD € 0,48, RA 0,24, superficie 1550 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.
- NTC, Foglio 92, p.lla 84, variazione in soppressione del 22/03/2019.
- NTC, Foglio 92, p.lla 87, qualità SEMINATIVO di classe 3, RD € 0,06, RA 0,14, superficie 55 mq, così risultante dall'impianto meccanografico del 02/01/1976.







3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

La procedura interessa immobili funzionalmente indipendenti che consistono in:

- compendio immobiliare per uso industriale comprendente due fabbricati, una cabina elettrica ed area cortilizia pertinenziale;
- fabbricati per uso commerciale, colabenti, con annessa area a verde pertinenziale;
- appezzamenti di terreno di varia natura.

Si ritiene economicamente più conveniente da un punto di vista di realizzo commerciale suddividere il compendio in due lotti distinti.

LOTTO 1: compendio immobiliare ad uso industriale comprendente fabbricato principale elevato di piani terreno, primo e secondo, con annessi fabbricato indipendente in lato ovest e cabina elettrica in lato nord, ubicati in località Tugo in via Nazionale n. 33, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto al foglio 92, mapp. 71, sub. 1 e foglio 92, mapp.



115. Vengono compresi nel lotto i terreni individuati al Catasto Terreni del Comune di Berceto al foglio 92 mapp.: 26, 27, 37, 39, 53, 54, 87.

LOTTO 2: fabbricati ad uso commerciale con annessa area verde pertinenziale, ubicati in località Tugo in via Nazionale, individuati al Catasto Fabbricati del comune di Berceto al foglio 92, mappale 85, sub. 1-2 e mappale 114.

4. CREDITO FONDIARIO

⊠ sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 41 T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia approvato con D.L. 385/1993.

000 - 000 - 000





Ш

LOTTO 1

(fabbricati industriali, con annessa area cortilizia pertinenziale e terreni agricoli)

BENE IN COMUNE DI BERCETO (Provincia di Parma)

VIA NAZIONALE Nº 33

1. TITOLARE DEL DIRITTO REALE PIGNORATO

Ragione Sociale:

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Diritto reale pignorato: Complessiva piena proprietà, quota di 1/1.

Indirizzo: Via Nazionale n° 33, loc. Tugo, Comune di Berceto (PR).

Tipologia: compendio immobiliare per uso industriale comprendente il fabbricato principale elevato di piani terreno, primo e secondo; fabbricato indipendente elevato del solo piano terra e cabina elettrica, oltre a area cortilizia annessa e terreni circostanti.

Superficie commerciale: fabbricati produttivi, al netto delle demolizioni ipotizzate per sanare gli immobili 1812 mq, con capacità edificabile residuale del lotto produttivo di circa 3592 mq; i terreni occupano una superficie di circa 16.025 mq.

Estremi Catastali. Il fabbricato industriale principale ed il fabbricato indipendente sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Berceto al foglio 92 p.lla 71, subalterno 1, categoria D/7, rendita catastale €10.200,00; il manufatto accessorio è censito al foglio 92,



p.lla 115, categoria D/1, rendita catastale €53,71; i terreni sono censiti al Catasto Terreni del

Comune di Berceto come segue:

Foglio	Particella	Tipologia	Superficie (mq)
92	26	PASCOLO	2390
92	27	SEMINATIVO	7830
92	37	SEMINATIVO	1140
92	39	PASCOLO	2720
92	53	SEMINATIVO	340
92	54	PASC CESPUG	1550
92	87	SEMINATIVO	55

Confini. I mappali 26-27-37-71 tra loro adiacenti confinano da nord in senso orario con



3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

3.1 Caratteristiche generali della zona di ubicazione

L'area su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento, mappale 71 su cui sorgono i fabbricati ricade, nelle zone per insediamenti per attività produttive esistenti, mentre i terreni



ricadono in area a verde privato ed in parte in area agricola periurbana; il lotto è situato in Via Nazionale n. 33, loc. Tugo, Comune di Berceto.

Il compendio immobiliare si compone di tre edifici indipendenti l'uno dall'altro: un edificio in parte prefabbricato ed in parte a telaio in c.a. in opera e murature di tamponamento, elevato su piani terreno, primo e secondo; edificio prefabbricato ad uso magazzino monopiano; una cabina elettrica, oltre a area cortilizia pertinenziale ghiaiata.

Il lotto è accessibile da una strada locale che si dirama a nord della SS62, in prossimità della località Tugo, a pochi chilometri dal centro abitato di Berceto.

Sono parte del lotto anche i terreni che si trovano nei dintorni del lotto produttivo.

- ☐ Servito da mezzi Pubblici.
- Non servito da mezzi Pubblici.





3.2 Caratteristiche del complesso e delle unità immobiliari oggetto di procedura



Vista satellitare dell'area con indicazione dei mappali e con individuazione sommaria del lotto di stima nella porzione nord



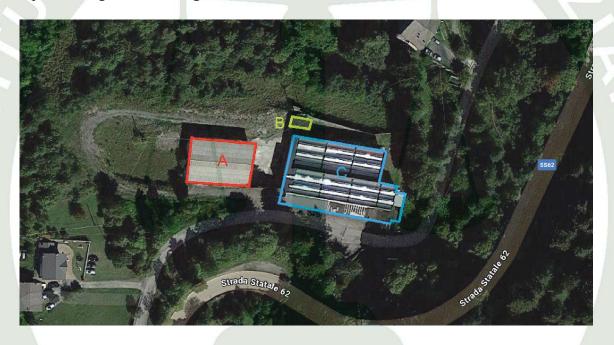
Vista satellitare dell'area con indicazione dei mappali e con individuazione sommaria del lotto di stima nella porzione sud



I fabbricati presenti consistono in due capannoni industriali ed un manufatto accessorio che ospita una cabina elettrica del quale soltanto la porzione est è di proprietà della società esecutata (mapp. 115).

Il lotto ha andamento in pendenza e pertanto i livelli di piano campagna a nord e sud dei fabbricati presentano un dislivello di circa 6 m. A far fronte a tale dislivello è presente un muro di contenimento in cemento armato a nord del quale sono stati realizzati i fabbricati.

Si riporta di seguito un'immagine satellitare con indicazione dei fabbricati.



<u>Fabbricato A.</u> Si tratta di un edificio prefabbricato monopiano rettangolare di dimensioni planimetriche circa pari a 17,00 x 26,50 m, costituito da un ampio locale a cui è possibile accedere dal portone scorrevole in ferro presente sul fronte est. La struttura è costituita da un telaio di pilastri e travi in cemento armato prefabbricato, tamponamenti in pannelli prefabbricati su tutti i lati ad eccezione della parete sud realizzata in blocchi gettati non intonacati; sulla parte superiore della parete nord sono inoltre presenti finestrature a nastro.

Le capriate sono in appoggio da un lato sui pilastri della struttura mentre dall'altro sul muro di sostegno esistente in c.a. in blocchi gettati che costituisce anche la parete sud del fabbricato.

La copertura è a due falde costituita da tegoli prefabbricati; il manto di copertura è in lastre di cemento amianto.

La pavimentazione interna è in cemento, le pareti interne sono prive di rivestimento.

L'impianto elettrico è realizzato a vista con canaline e cassette esterne.



<u>Fabbricato B.</u> Il manufatto accessorio presente nel lotto, è una cabina elettrica all'interno della quale si distinguono due corpi separati, catastalmente individuati ai mappali 115 e 116, dei quali soltanto quello che occupa la porzione est è di proprietà della società esecutata (mapp.115). Si tratta di una struttura prefabbricata avente pianta rettangolare di dimensioni 7,45 x 4,35 m che ospita la cabina di distribuzione dell'impianto elettrico relativo al lotto nella porzione individuata al mapp. 115, e le apparecchiature di competenza della società di distribuzione nella restante parte. Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato.

La struttura portante è in colonne prefabbricate con tamponamenti in pannelli a vista di cemento, copertura piana con lastre di cemento, serramenti per porte in ingresso in lamiera verniciata ed apribili verso l'esterno, e bocchette di aerazione con griglia in lamiera.

<u>Fabbricato C.</u> Si tratta di un edificio prefabbricato realizzato a circa 4,50 m a nord del muro di contenimento; l'edificio presenta tre porzioni che possono essere distinte tra porzione nord monopiano della struttura prefabbricata, la porzione sud della struttura prefabbricata disposta su due livelli, la terza parte con strutture realizzate in opera in c.a. che comprende l'intercapedine tra l'edificio prefabbricato e il muro di contenimento esistente e un'appendice ad est all'interno della quale è allocata la scala di collegamento tra i piani e la predisposizione di un vano ascensore, oltre a locali accessori quali bagni e spogliatoi ecc (questo corpo in opera risulta al grezzo).

La struttura prefabbricata è costituita da un telaio di pilastri e travi in cemento armato prefabbricato, e tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati. La copertura è in tegoli anch'essi prefabbricati, inframezzati da lucernari.

Nella porzione nord, monopiano, si individua un unico ambiente ad uso laboratorio a cui si accede dai locali interni della porzione sud alla quale è direttamente collegato, oppure dall'esterno tramite i portoni sezionali presenti sui fronti nord ed est. La pavimentazione è in cemento con soprastante finitura in resina, le pareti sono prive di rivestimento ma tinteggiate di colore bianco ed è presente a vista l'impianto elettrico e le tubazioni degli impianti relativi ai macchinari per le lavorazioni ancora presenti.

Si tratta di un unico ambiente di altezza interna sottotegolo pari a 5,39 m separato dalla porzione sud tramite pannelli divisori del tipo sandwich (lamiera preverniciata con interposto isolante termico).

La porzione nord è su due livelli, al piano terra è separata da locale laboratorio tramite pannelli divisori che delimitano anche i vari locali al piano, deputati alle altre fasi delle



lavorazioni (celle, confezionamento, abbattitore, carico/scarico); l'accesso avviene dal fronte nord tramite porta che conduce al vano scala interno, oppure dal fronte ovest tramite portone sezionale che dà accesso diretto al locale carico/scarico; al piano terra la pavimentazione è in cemento con finitura in resina, mentre le pareti sono rivestite con gli stessi pannelli che fungono anche da divisori. L'impianto elettrico è a vista con canaline e cassette esterne. Anche in questi locali sono presenti le diverse apparecchiature per le diverse lavorazioni con i relativi impianti. In alcuni locali si sono rilevate infiltrazioni di acqua provenienti dall'intercapedine e dalla copertura a terrazza soprastante.

Tramite la scala interna si arriva al piano primo, compreso nella sola porzione di edificio realizzata in opera, ancora al grezzo; proseguendo si arriva al piano secondo, che si compone di un unico locale laboratorio/uffici nella cui porzione ovest erano in corso le realizzazioni delle pareti divisorie in cartongesso, attualmente con lavori interrotti e non conclusi. Il solaio è finito al grezzo, privo di pavimentazione. Così pure le pareti sono ancora al grezzo, prive di finiture, con le strutture a vista al grezzo, la copertura è in tegoli prefabbricati inframezzati da lucernari; sono presenti finestre con affaccio sul fronte sud, est e nord, dotate di infissi in pvc bianco e sia una porta che un portone sezionale che permettono l'uscita a sud sulla terrazza fronte strada.

Il progetto edilizio prevedeva una rete fognaria per l'edificio principale, con recapito in acque superficiali, previo trattamento di depurazione mediante vasche di sedimentazione, degrassatore e fossa Imhoff.

L'area esterna carrabile pertinenziale agli edifici è piana, ghiaiata, collegata all'ingresso su strada tramite lunga carraia di raccordo. Le porzioni residuali sono a verde incolto e seguono la naturale pendenza del pendio.

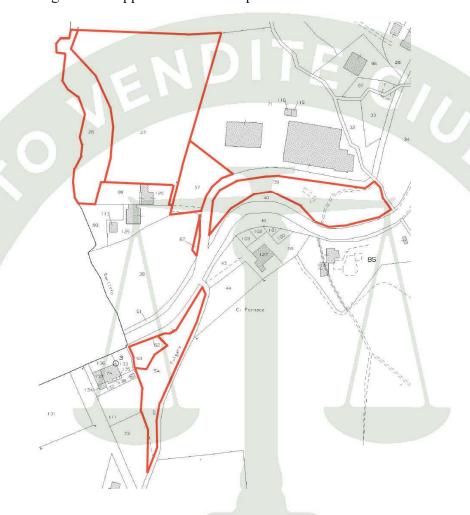
Terreni

I terreni che fanno parte del lotto sono in parte adiacenti al mappale 71 su cui sorgono gli edifici ed in parte sono dislocati nei dintorni. La zona è montuosa e dal punto di vista urbanistico ricade in parte in zona agricola periurbana ed in parte in zona residenziale a verde privato, così classificati sul Rue del Comune di Berceto.

Alcuni mappali sono tra loro contigui creando appezzamenti continui (come nel caso dei mappali 71-37-27-26 e dei mappali 53 e 54); i restanti mappali 39 e 87 sono invece separati dai restanti.



Si riporta di seguito la mappa catastale con riportata l'individuazione dei terreni del lotto.



Tutti i terreni facenti parte del lotto sono attualmente ricoperti da vegetazione arbustiva; di seguito si riporta la loro classificazione catastale ed estensione.

RIFERIMENTI CATASTALI		QUALITA'	SUPERFICIE
FG	Part.	I. V	[mq]
92	26	Pascolo	2390
92	27	Seminativo	7830
92	37	Seminativo	1140
92	39	Pascolo	2720
92	53	Seminativo	340
92	54	Pascolo cespuglioso	1550
92	87	Seminativo	55

In totale i terreni del lotto occupano un'area pari a 16025 mq.



La porzione di terreno compresa nel mappale 71 viene considerato nella stima come area cortilizia pertinenziale ai fabbricati stessi.

4. STATO DI POSSESSO

区 Libero

☐ Occupato

5. PROVENIENZA VENTENNALE

La proprietà degli immobili individuati al foglio 92, mapp. 115-71-37-39-53-54-87 oggetto di

Unità negoziale: Berceto NCEU fg. 92,mapp. 115-71 (ex p.lla 39) e NCT fg. 92, mapp. 37-39-53-54-84-85 (ex p.lla 79)-87





Al venditore la quota intera di piana proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

La proprietà degli immobili individuati al foglio 92, mapp. 26-27 oggetto di procedura è in

Unità negoziale: Berceto NCT fg. 92, mapp. 26-27

Al venditore la quota intera di piana proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva in atti ed alla copia degli atti di provenienza allegato alla presente perizia per maggiori dettagli.

Nel ventennio, e sino alla data di trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:



- TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2007 – Registro Particolare 7520 Registro Generale 13599

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 411/2006 del 03/11/2006

ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

-TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/2007 – Registro Particolare 11545 Registro Generale 20071

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 217/2007 del 05/07/2007

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFRIMENTO IMMOBILI

-ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2012 – Registro Particolare 1020 Registro Generale 6457

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2022 – Registro Particolare 20220 Registro Generale 27661

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 4881 del 24/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(...)

vincoli ed on	eri che	rimarranno	a	carico	dell	'acquirente
---------------	---------	------------	---	--------	------	-------------

☐ Nessuno				
I seguenti:				
Con riferimento a quanto rip	ortato nell'atto di	provenienza del 1	notaio	rep. n. 61178 del
28/07/1992, relativamente a	al mappale 116 d	i proprietà di		. Stabilisce
che:				

-il terreno e la cabina acquistati in permuta dall'ENEL, avranno accesso dalla strada Nazionale attraverso stradello ed area cortilizia di ragioni



Si segnala infine la fascia di rispetto corsi d'acqua pubblici di ml 10 (rio Martino).

7. NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 e D.P.R. 380/2001

I terreni oggetto di stima sono urbanisticamente classificati come segue.

Strumento urbanistico in vigore

P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) a seguito di Variante approvata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 55 del 27/09/2013, depositata in data 23/10/2013, R.U.E. Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 53 del 28/11/2013, depositato in data 02/01/2014, Variante specifica al RUE 2018 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 19/11/2018, depositata in data 27/12/2018, Variante specifica al PSC-RUE 2020 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 28/04/2021 depositata in data 15/09/2021, Variante specifica PSC-RUE 2021 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 30/12/2022 depositata in data 18/01/2023;

Terreni distinti al catasto Terreni del Comune di Berceto al **foglio n. 92, p.lle n. 39-53-54** risultano avere la seguente <u>destinazione urbanistica</u>:

ambiti urbani consolidati (art. 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C.), zona "B4" residenziale a verde privato (art. 3.2.8 delle Norme Tecniche d'Attuazione R.U.E.);

Terreni distinti al catasto Terreni del Comune di Berceto al **foglio n. 92, p.lla n. 87** risultano avere la seguente <u>destinazione urbanistica</u>:

ambiti urbani consolidati (art. 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C.), zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto (art. 3.3.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.)

Terreni distinti al catasto Terreni del Comune di Berceto al **foglio n. 92, p.lle n. 26-27** risultano avere la seguente <u>destinazione urbanistica</u>:



ambiti agricoli periurbani (art. 49 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C., art. 3.2.17 e seguenti delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.), in parte ricompresi in infrastrutture per la mobilità-viabilità di progetto e relative fasce di rispetto (art. 32 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C., art. 3.3.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.);

Terreni distinti al catasto Terreni del Comune di Berceto al **foglio n. 92, p.lle n. 37** risultano avere la seguente <u>destinazione urbanistica</u>:

ambiti urbani consolidati (art. 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C.), parte: zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto (art. 3.3.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.); parte: zona "D1" specializzata per attività produttive esistenti (art. 3.2.15 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.);

Terreni distinti al catasto Terreni del Comune di Berceto al **foglio n. 92, p.lle n. 71** risultano avere la seguente <u>destinazione urbanistica</u>:

ambiti urbani consolidati (art. 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C.), parte: infrastrutture per la mobilità-viabilità di progetto e relative fasce di rispetto (art. 32 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.S.C., art. 3.3.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.), parte: zona "D1" specializzata per attività produttive esistenti (art. 3.2.15 delle Norme Tecniche d'Attuazione del R.U.E.).

Il complesso edilizio produttivo era in origine uno stabilimento di imbottigliamento acqua minerale (Fonte San Moderanno). A partire circa dal 2011 furono avviati lavori di ristrutturazione edilizia del complesso per trasformarlo in panificio, mai ultimati.

Il primo nucleo edilizio, che corrisponde come posizione circa all'attuale edificio individuato nella presente perizia con la lettera "C", totalmente demolito e ricostruito, era di edificazione antecedente al 1967. Lo stesso è stato poi demolito nel 2011 e ricostruito.

Dalle ricerche espletate presso il Comune di Berceto, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie, che hanno interessato il complesso edilizio produttivo:



- Condono edilizio n. 407/89 del 30/09/1986, relativo al fabbricato originario che sorgeva al posto dell'attuale edificio individuato in perizia con la lettera "C", concessione rilasciata con attestato di agibilità del 15/11/1989;
- Concessione Edilizia n. 10/87 del 29/01/1987, per la nuova costruzione di capannone ad uso industriale: pratica relativa all'edificio individuato in perizia con la lettera "A";
- Concessione Edilizia n. 178/1988 del 28/04/1988, per variante alla C.E. 10/87
- Comunicazione ultimazione lavori C.E. 10/87 e C.E. var. 178/88, del 04.03.1989 prot.
 n. 1357, comunicazione priva di allegati.
- Concessione Edilizia n. 48/90 del 27/06/1990, relativa alla demolizione e ricostruzione della cabina elettrica, edificio individuato in perizia con la lettera "B";
- Concessione Edilizia n. 37/91 del 14/12/1991, in variante alla C.E. 48/90;
- Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità n. 17/93 del 21/07/1993, relativa al fabbricato individuato in perizia alla lettera "A", con allegata copia del collaudo statico (progetto e pratica strutturale depositata presso gli uffici dell'ex Genio Civile di Parma in data 01/06/1987, pratica n. 9997);
- Provvedimento Unico n. 4/2011 rilasciato dallo Sportello Unico Attività Produttive –
 Presidio di Borgo Val di Taro in data 22/02/2011, correlato Permesso di Costruire n.
 2/2011, per demolizione e nuova costruzione del fabbricato industriale individuato in perizia alla lettera "C";
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 33SCIA/2018 del 16/11/2018, in sanatoria, relativa al fabbricato "C" di cui in perizia, per varianti in corso d'opera al PdC 2/2011 non comunicate nel periodo di validità del medesimo.

Edificio "A"

Lo stato legittimato del fabbricato deriva dalle pratiche C.E. 48/90 e 37/91, con agibilità rilasciata dal Comune di Berceto in data 21/07/1993.

Rispetto allo stato legittimato urbanisticamente si sono riscontrate modeste non conformità costituite da:



- Il portone sul fronte nord previsto nei titoli edilizi è stato successivamente rimosso e tamponato con muratura intonacata;
- La larghezza interna del capannone rimane pressoché costante e non aumenta verso ovest come invece risulta dalle pratiche edilizie.

La planimetrie catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Ciò premesso, si rende necessaria una pratica edilizia di sanatoria, senza aumento di superfici.

I costi stimati di sanatoria sono quantificati nel seguito, assieme ai costi previsti per la regolarizzazione della porzione residua del complesso industriale.

Edificio "B"

Lo stato legittimato del fabbricato deriva dalle pratiche C.E. 10/87 e 178/88, con agibilità rilasciata dal Comune di Berceto in data 21/07/1993.

Si riscontra la sostanziale conformità, precisando che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dello stesso anche per motivi di sicurezza.

Edificio "C"

Lo stato legittimato del fabbricato deriva dal Permesso di Costruire n. 2/2011 - pratica SUAP n. 4/2011.

Difatti, la successiva pratica in sanatoria SCIA 33SCIA/2018 venne sospesa in fase di istruttoria dal Comune di Berceto con comunicazione del 29/11/2018 prot. n. 6677 per richiesta di integrazioni. In tale lettera veniva indicato un termine di 60 giorni per la produzione delle integrazioni richieste, termine abbondantemente scaduto senza che sia stata richiesta alcuna proroga al suddetto. Alla luce di ciò, sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Berceto, tale pratica è da ritenersi non più attiva ed archiviata.

Ritornando al PdC 2/2011, agli atti nel fascicolo Comunale risulta una lettera del titolare della pratica di comunicazione inizio lavori datata 11/03/2011, ma priva di timbro di protocollo in entrata.

Nel fascicolo del permesso di costruire è presente una lettera sempre del titolare della pratica, datata 14/05/2015 ma priva di protocollo in entrata, di richiesta proroga dei termini per la fine

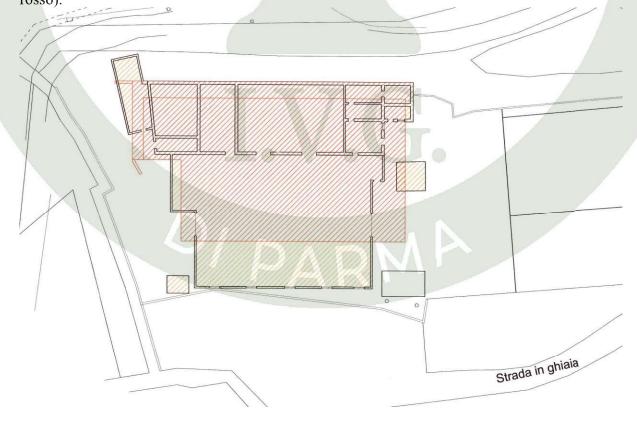


dei lavori. Non risulta inoltre alcuna comunicazione e/o provvedimento da parte del Comune a seguito di tale istanza. Rileva tuttavia che alla data della lettera, 14/05/2015, i termini di validità del Permesso di Costruire erano scaduti a far data dal 22/02/2014 (come risulta anche dal Provvedimento Unico n. 4/2011), pertanto tale richiesta, oltre a risultare tardiva, non era accoglibile in quanto il titolo abilitativo era già scaduto.

Prima di addentrarsi nella descrizione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo, è necessario evidenziare alcune criticità del sito e derivanti vincoli conseguenti.

Il sito ricade in area soggetta a vincolo idrogeologico. Inoltre, sul lato est le planimetrie catastali indicano a confine il Rio Martino, che risulta censito quale acqua pubblica, ma si è rilevato in loco che il tracciato effettivo del rio non sarebbe quello catastale, ma parzialmente differente e con passaggio tombinato più prossimo al fabbricato "C" oggetto del PdC.

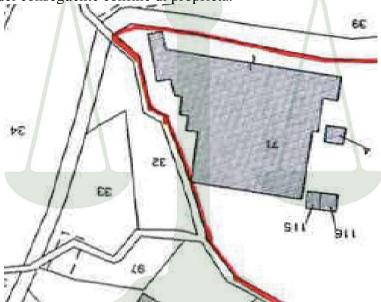
Le opere descritte e legittimate con il Procedimento Unico 4/2011 e Pdc 2/2011, prevedevano la completa demolizione dell'edificio esistente e la nuova costruzione di un edificio prefabbricato di impronta a terra di minore estensione ed in posizione leggermente traslata con distanza in aumento dal rio. Si riporta un estratto di una tavola di raffronto tra sagoma a terra originaria (in giallo le parti demolite e non ricostruite) e sagoma in progetto (campita in rosso).





Si noti che il rio venne rappresentato in questi elaborati con tracciato esterno al muro di contenimento presente sul lato est del lotto, anche nell'elaborato trasmesso al Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po – Direzione Generale Ambientale e Difesa del Suolo e della Costa della Regione Emilia Romagna, mentre nella realtà il suo tracciato passa internamente all'area cortilizia, tra il muro suddetto ed i fabbricati.

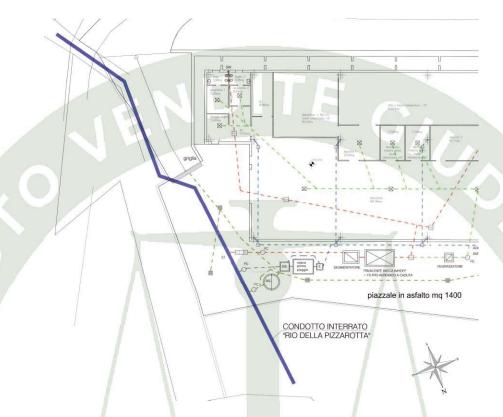
Si riporta un estratto della mappa catastale, sempre preso dalla stessa pratica, che rappresenta ancora la sagoma del fabbricato originario, dalla quale si nota un tracciato diverso del corso d'acqua e anche del conseguente confine di proprietà.



Si noti che nella mappa catastale il confine ed il rio passano in aderenza dello spigolo dell'originario edificio, mentre nelle planimetrie "architettoniche" venne rappresentato un confine di proprietà ed un tracciato del rio ben più distante.

Una rappresentazione più aderente alla realtà ed alla mappa catastale veniva data nella tavola grafica della rete acque bianche e nere.





Il provvedimento unico di autorizzazione all'intervento venne rilasciato con parere favorevole anche del Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po – Direzione Generale Ambientale e Difesa del Suolo e della Costa della Regione Emilia Romagna, che con comunicazione del 07/02/2011 prot. 0032188 rilasciava autorizzazione ai fini idraulici per eseguire lavori di ristrutturazione del fabbricato, ex fonte San Moderanno, esistente in Via Nazionale n. 43, frazione Tugo di Berceto, nelle vicinanze del rio Martino. Come anticipato però, tale parere è stato rilasciato su di una planimetria architettonica trasmessa della società esecutata che riporta un tracciato del rio non fedele allo stato dei luoghi, con distanze tra rio e fabbricati sovrastimate.

A prescindere dalle considerazioni sopra espresse, gli interventi di cui al Procedimento Unico 4/2011 – PdC n. 2/2011 sono stati legittimati a tutti gli effetti con l'esito positivo della pratica. Si precisa che nello stesso nulla osta è chiaramente indicato al punto 3): "La presente autorizzazione ha validità fino alla redazione del verbale di fine lavori, potrà tuttavia essere revocata ad ogni tempo, quando a giudizio insindacabile dello scrivente Servizio ciò sia ritenuto necessario per la tutela dei pubblici interessi o a causa del non rispetto delle previsioni progettuali approvate. La eventuale revoca dell'autorizzazione, mentre non creerà alcun diritto per il richiedente, comporterà per esso l'obbligo di rimettere, a sua totale cura e



spesa, ogni cosa allo stato pristino, nel termine temporale che gli verrà fissato dal Responsabile del Servizio."

Come sopra già anticipato, l'edificazione del nuovo edificio in sostituzione del precedente è però avvenuta in variante al progetto autorizzato, con modifiche comunicate tardivamente ed oltre ai termini di validità del PdC.

L'entità di tali varianti, a giudizio dello scrivente, risultano nel complesso tali da classificarsi quali "essenziali" ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale n. 15/2013 e s.m.i., conseguentemente si sarebbe dovuto comunicarle prima della loro esecuzione e richiesti gli aggiornamenti dei pareri agli Enti interessati, tra cui quello di polizia idraulica e del vincolo idrogeologico, con nuova pratica di sportello unico impresa per variante essenziale al PdC originario.

Tra le principali opere in variante non legittimate vi sono:

- Traslazione verso ovest del prefabbricato di circa 1,60 m ed in direzione nord di circa 1,65 m, senza variazione della sagoma planivolumetrica;
- Aggiunta di corpo scala-ascensore e locali di servizio sul lato est, in prossimità al rio interrato ed in avvicinamento verso di esso rispetto al progetto autorizzato di circa 3,25 m, con sviluppo su 3 piani (in contrasto con le indicazioni di RUE per l'ambito urbanistico di appartenenza);
- Dalla traslazione verso nord (verso valle) del corpo prefabbricato, si sono ricavati dei locali al piano terreno ed in parte minore al primo piano, nell'intercapedine venutasi a formare tra l'edificio prefabbricato ed il muro di contenimento esistente, con conseguente aumento di sagoma complessiva e aumento di superficie utile;
- Differenze distributive interne ai vari piani, di modesta rilevanza dal punto di vista della sanabilità dello stabile.

Si badi che, mentre il primo progetto legittimato con il PdC 2/2011 comportava un allontanamento, seppur modesto e inferiore alla fascia di rispetto di 10m stabilita nel Regio Decreto 523/1904 art. 96, comma 1 lett. "f", rispetto allo stato preesistente; il corpo scala-ascensore in nuova costruzione è andato invece nella direzione di un significativo



avvicinamento al rio intubato, portandosi presumibilmente a circa 1,5-2 m dal suo asse, per quanto è stato possibile misurare in sito.

A seguire si vanno ad analizzare i differenti aspetti che influiscono sulla potenziale sanabilità delle difformità riscontrate, al fine di capire se gli abusi possano o meno essere regolarizzati nel loro stato o si debba prevedere opere di messa in pristino e/o sistemazione.

A seguito di approfondito confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Berceto e dallo studio delle pratiche e delle normative urbanistico edilizie, è stata verificata la potenziale sanabilità "urbanistica" delle modifiche introdotte. L'area su cui sorgono i fabbricati e parte del terreno adiacente, è classificata dagli strumenti urbanistici del Comune di Berceto quale "Zona D1 – specializzata per attività produttive esistenti", soggetta alle prescrizioni degli articoli 3.2.14 e 3.2.15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbano Edilizio. Per tale destinazione lo strumento urbanistico prevede:

- Nuova costruzione su lotto libero di completamento o edificato: Uf = 0,55 mq/mq;
- Nuova costruzione su lotto proveniente da demolizione di edificio preesistente: Uf = 0,60 mq/mq; o pari all'indice esistente se superiore.

Parametri urbanistici

- -IP = 15%
- Ar = 1 alberi/100 mg di Sc; 2 arbusti/100 mg di Sc.
- P = 2 piani;
- H = ml. 10,per gli edifici; m 18 per particolari attrezzature tecnologiche;
- VI = 0,5 con un minimo di m 5 nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni;
- VI = a quello esistente nel caso di modesti ampliamenti che non comportino un incremento superiore al 20% della Sc. Esistente.

L'area classificata produttiva coincide con i soli mappali: 37, 71, 115; per una superficie fondiaria complessiva di 9827 mq.

Ne deriva una potenzialità edificatoria produttiva massima:

Su max =
$$9827$$
mq x 0.55 mq/mq = 5404.85 mq.

L'attuale superficie utile dei vari fabbricati edificati ammonta a circa 2340 mq, pertanto inferiore alla massima ammessa.

Per l'edificio "C", oggetto di demolizione e ricostruzione, in variante al progetto autorizzato è stato aggiunto il corpo scala-ascensore e locali accessori, il quale si sviluppa su 3 piani e non 2 come previsto dalle NTA di RUE. Tuttavia tale difformità risulterebbe superabile in deroga



con la pratica di sanatoria, così pure gli aumenti di superficie utile, con versamento dell'oblazione commisurata al doppio dell'aumento di valore dell'immobile.

Le altezze massime sono rimaste sostanzialmente invariate rispetto a quelle del PdC n. 2/2011, seppur superiori ai 10m indicati dal RUE si possono considerare legittimate dal PdC.

La sanatoria dovrà prevedere la richiesta di autorizzazione in sanatoria per interventi realizzati abusivamente in area sottoposta a vincolo idrogeologico, da presentare all'Unione dei Comuni Valli Taro e Ceno – Servizio Tecnico, corredata della necessaria documentazione tecnica da parte di tecnici specializzati del settore, per attestare la conformità delle opere da sanare alla normativa:

- relazione asseverativa attestante la rispondenza dei lavori e delle opere alle norme vigenti e l'appartenenza degli stessi alle tipologie di cui all'elenco 1) della DGR 1117/2000, con indicazione precisa del/i numero/i di riferimento indicato/i nell'elenco stesso;
- progetto esecutivo (relazione tecnica illustrativa, planimetrie, sezioni, profili del terreno, stima dei m³ di scavo, modalità di smaltimento o sistemazione del materiale di risulta, impianti, ecc., schema dello smaltimento delle acque di superficie e di profondità);
- relazione geologica nei casi e nelle forme previste dalle disposizioni vigenti in materia, a firma di professionista iscritto al relativo Ordine, con contestuale giudizio di fattibilità in riferimento alle specifiche soluzioni del progetto, completa della Carta del dissesto in scala 1:10.000 della Provincia di Parma (PTCP) e della Carta geologica (con relative legende di pertinenza) in scala 1:5000/1:10.000;
- documentazione fotografica dello stato di fatto;
- localizzazione dell'intervento nel contesto della zona di possibile influenza dell'intervento stesso, sulle seguenti cartografie:
 - L cartografia del vincolo idrogeologico in scala 1:25.000;
 - II. cartografia (CTR 1:10.000 o 1: 5.000);
 - planimetria catastale in scala 1:2.000 o 1:5.000 con indicazione delle particelle catastali interessate ed ubicazione delle opere in progetto.



In merito alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblica, nel caso in specie del rio Martino che scorre in prossimità al fabbricato "C" in perizia, il Regio Decreto 523/1904 impone all'art. 96, comma 1 lettera "f" una distanza di rispetto delle costruzioni dal corso d'acqua di almeno 10 m. Il fabbricato "C" è posto a distanze inferiori, che arrivano sino a circa 1,5-2 m dal rio. Si riportano due scatti del sito, con linea blu a schematizzare sommariamente l'asse di scorrimento del tratto di rio intubato.



Scatto dalla strada, in grigio il corpo scala-ascensore e locali accessori costruito in variante.







Vista opposta dal limite nord dell'area cortilizia

Al fine di accertare la possibilità o meno di sanare la situazione sopra descritta con l'ottenimento di un nulla osta in sanatoria da parte dell'Ente incaricato di polizia idraulica, Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia Romagna, si è preso contatto con l'ufficio e si è discusso la questione.

Si è concordato che la fascia di rispetto di 10m prevista dal Regio Decreto n. 523 del 1904 – Teso Unico sulle Opere Idrauliche, all'art. 96 comma 1, lett. f, sia un vincolo inderogabile e le modifiche introdotte in variante vadano in direzione di un peggioramento della situazione autorizzata con il PdC 2/2011.

Alla luce di ciò, per la conformazione dello stato dei luoghi al rispetto di tale vincolo si renderebbe necessaria la demolizione parziale del fabbricato "C" al fine di garantire una fascia di rispetto dalla sponda del corso d'acqua pubblico di almeno 10 m.



Si renderà anche necessaria la verifica idraulica del tratto tombinato del corso d'acqua, nel caso non risultasse idonea ne sarà richiesto l'adeguamento con rifacimento del tratto.

Stante la gravosità di tale intervento, si è valutato con l'Ente un'altra possibile alternativa che non comportasse opere così invasive. Una soluzione alternativa "potrebbe" consistere nel deviare l'attuale tracciato del rio Martino per il solo tratto intubato, facendolo passare a maggiore distanza dal fabbricato in modo da garantire adeguata fascia di rispetto. In tale scenario l'Ente ha fatto presente che sarebbe auspicabile che il corso d'acqua non fosse più intubato, ma lasciato a cielo aperto.

Tale ipotesi coinvolge tuttavia aree in proprietà altrui, ossia una porzione di terreno inedificato individuato al catasto terreni del Comune di Berceto al foglio 92, particelle 32 e 33. Previa acquisizione di tali aree da parte del futuro acquirente del compendio pignorato, andrebbe frazionato il nuovo tracciato del corso idrico, da permutare con il tratto intubato che attualmente lambisce il fabbricato, in capo al demanio. Previa istanza e procedura da concordare con gli uffici sia della Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia Romagna, sia dell'Agenzia del Demanio, corredata di adeguato studio idraulico e geologico del rio e del versante, con progetto delle opere di scavo, riprofilazione ecc, vi è la "potenziale" possibilità di addivenire alla modifica del tracciato del rio.

Tale procedura è tuttavia complessa e soggiace ad un significativo numero di aspetti di natura soggettiva (professionisti chiamati a sviluppare gli studi, tecnici degli Enti che dovranno poi valutare le risultanze degli studi e del progetto) che non si prestano a valutare tale possibilità come certa e di sicuro buon fine; a maggior ragione in quanto tutta l'ipotesi si basa sul presupposto che i due mappali 32 e 33 in proprietà altrui siano poi effettivamente venduti. Venendo a mancare già solo questa compravendita preliminare, verrebbe a cadere tutta l'ipotesi di modifica del tracciato del rio.

Nella stima del valore immobiliare del compendio non si può pertanto fare affidamento ad una tale ipotesi, in quanto vincolata in primis alla disponibilità di terzi estranei alla procedura di vendere i terreni adiacenti al compendio in oggetto.



Si propende pertanto per un approccio basato solo sulla disponibilità degli immobili in procedura, di adeguamento dello stato dei luoghi alle prescrizioni di legge mediante demolizione parziale del fabbricato "C".

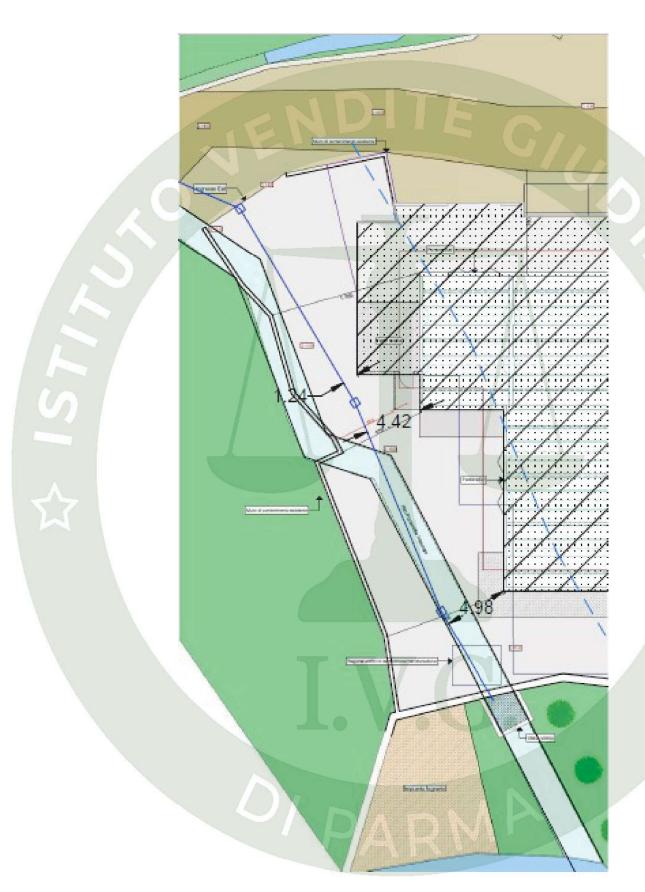
Il tracciato del rio Martino nella porzione tombinata in attraversamento dell'area cortilizia è stata oggetto di rilievo sommario in sito rilevando la posizione dei chiusini posti lungo il tracciato. Si precisa che non essendo stato possibile aprire i suddetti in quanto bloccati, il rilievo potrebbe risentire di alcune imprecisioni, ma nella sostanza il tracciato del rio non può divergere significativamente essendo visibile l'imbocco del tratto intubato subito a monte della strada che costeggia il complesso edilizio e lo sbocco del tratto intubato subito a valle dell'area cortilizia.

Nella pagina seguente si riporta uno schema grafico del rilievo, con base grafica estratta dalle tavole della sanatoria edilizia archiviata, presentata nel 2018.

Si noti che già in questo elaborato si rilevava un tracciato prossimo ai fabbricati. Inoltre, considerato che ad est il complesso immobiliare confina con lo stesso rio, l'area cortilizia posta oltre al rio non è in proprietà della società esecutata e pertanto esclusa dalla procedura (facente parte del mappale 32).

Nello schema grafico riportato a seguire è stato indicato in linea blu il tracciato rilevato del tratto intubato del rio, in linea blu tratteggiata il limite di massima della fascia di rispetto di larghezza 10m, tratteggiato in linea obbliqua e puntinata la sagoma del fabbricato "C".





Nella fascia di rispetto del rio rientra il corpo scala-ascensore, ma anche parte della porzione a struttura prefabbricata.



Si considera la demolizione totale del corpo aggiunto scala-ascensore, con struttura a telaio in c.a. realizzata in opera e lo smontaggio delle prime campate lato est della porzione a telaio prefabbricato, che necessiterà di opere di ripristino per chiudere la scatola muraria dell'edificio residuale.

Dal punto di vista strutturale si tratta di "smontare" i tegoli di solaio di una campata e poi le travi del fronte est, quindi i 3 pilastri di estremità est.

Gli schemi strutturali della struttura prefabbricata non vengono alterati, comportando un accorciamento del lato lungo della struttura mediante la rimozione di una campata del telaio.

Va da sé che si tratta di opere rilevanti e significative, che incidono in modo sostanziale sulla stima del valore immobiliare.

Trattandosi di opere che necessitano di una progettazione esecutiva approfondita, in questa sede non è ovviamente possibile scendere a tale livello di progettazione e pertanto la stima del costo di tale operazione è da intendersi di larga massima e solo indicativa. Si farà pertanto riferimento a voci di prezzario Regione Emilia Romagna – annualità 2024, per dare un ordine di grandezza, che si ripete è da intendersi indicativo ed affetto da significativa approssimazione.

Si riporta il computo metrico di massima per la definizione del costo delle opere di demolizione parziale e ripristino "al grezzo" della chiusura del fabbricato sul lato est.

Non sono state computate aperture e relativi serramenti, né modifiche impiantistiche ed altro in quanto saranno opere da definire in funzione delle specifiche esigenze del futuro detentore dell'immobile.

Il costo al netto iva derivante dal computo metrico estimativo ammonta a € 205.961,60, valore che si approssima a € 210.000,00 e che sarà applicato quale detrazione al valore di stima del complesso produttivo.

Nelle pagine seguenti si riporta il computo metrico di stima del costo delle opere di demolizione parziale per adeguamento della distanza di rispetto dal rio Martino.



Num.Ord. TARIFFA	DESIGN ATIONS DITT A WORL	unità	0	IMPORTI	
	DESIGNAZIONE DEL LA VORI	di misura	Quantità	unitario	TOTALE
	RIPORTO				
	LAVORI A MISURA				
	Recinzione provvisoria modulare da cantiere in pannelli di altezza 2.000				
01.025.005.	mm e larghezza 3.250 mm, con tamponatura in rete elettrosaldata con maglie da 35 x 250 mm e tubolari laterali o perimetrali di diametro 40 mm, fissati a terra su basi in caleestruzzo delle dimensioni di 700 x 200 mm, altezza 120 mm, ed uniti tra loro con giunti zincati con collare, comprese aste di controventatura: allestimento in opera e successivo smontaggio e rimozione a fine lavori Formazione area di cantiere		30,00	X	
	SOMMANO	m	30,00	1,34	40,
	\wedge			70	
01.025.005.	Recinzione provvisoria modulare da cantiere in pannelli di altezza 2.000 mm e larghezza 3.250 mm, con tamponatura in rete elettrosaldata con maglie da 35 x 250 mm e tubolari laterali o perimetrali di diametro 40 mm, fissati a terra su basi in calcestruzzo delle dimensioni di 700 x 200 mm, altezza 120 mm, ed uniti tra loro con giunti zincati con collare, comprese aste di controventatura: costo di utilizzo mensile Considerata durata di cantiere di mesi 3		90,00		
	SOMMANO	m	90,00	0,62	55,
				57.5.2007	1200
D.Q.D.05	Quadro elettrico di cantiere completo di idonea certificazione di conformità dell'impianto costituito da interruttore magnetotermico differenziale da 4Poli - 635A - Curva C - 10kA con differenziale da 63A - tipo A - Selettivo, linea di collegamento da quadro consegna al quadro generale per posa mobile in conduttore H07RN-F da 5G10 con presa				
	IEC 309 16A 3P+N+T 400V - IP67 (lunghezza massima 50m) e quadro elettrico ASC IP55 per posa fissa con spina di alimentazione fissa da 3P+N+T 63A 400V, pulsante di emergenza contenente: 1 sezionatore da 4x63A con differenziale generale 4P 63A 0,03A classe A, 1 interruttore magnetotermico 2P 16A curva C per prese 2P+T 16A 230V, 1 interruttore, magnetotermico 4P 16A curva C per prese 3P+N+T 16A 400V, 1 interruttore magnetotermico 4P 32A curva C per prese 3P+N+T 32A 400V, 2 prese interbloccate 2P+T 16A 230V CEE, 2 prese interbloccate 3P+N+T 16A 400V CEE, 2 prese interbloccate 3P+N+T 32A 400V CEE, compreso dispersore di terra. Il prezzo compensa il costo di utilizzo di montaggio e smontaggio dell'impianto, per tutta la				
	durata dei lavori		1.00		
	Q.E. di cantiere		1,00	200566501305	
	SOMMANO	U	1,00	950,00	950,
	Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte internata che fuori			/	
	terra, questa per qualsiasi altezza, compreso e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative es is tenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica				
	controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati in cemento armato e muratura, vuoto per pieno Corpo scala-ascensore Porzione prefabbricata, parte monopiano		803,00 1'658,88		
	Porzione prefabbricata, parte pluripiano	V	948,70		
	SOMMANO	mc	3'410,58	25,24	86'083



Num.Ord.		unità	W. 17.11	IMPORTI	
TARIFFA	DESIGNAZIONE DEL LA VORI	di misura	Quantità	unitario	TOTALE
	RIPORTO				87'129,0
01.052.005.	Ponteggi con sistema a telaio realizzati in tubolari metallici, con altezze anche oltre i 20 m, prodotti da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguiti con l'impiego di tubi di diametro 48 mm e spessore pari a 2,9 mm, in acciaio zincato o vemiciato, compresi progetto e relazione tecnica (quando necessari), doppio parapetto, protezioni usuali eseguite secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, mantovane, scale di collegamento tra i piani di lavoro, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte con esclusione dei piani di lavoro, delle partenze realizzate con pezzi speciali, dei castelletti di accesso al ponteggio o ai montacarichi e dei raddoppi necessari al superamento di balconi, aggetti,				
	comicioni e sviluppi angolari di facciata, da contabilizzarsi a parte. Valutati a mq di proiezione verticale di facciata: montaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico avvicinamento e tiro in alto dei materiali, per i primi 30 giomi Per opere propedeutice e preventive alle demolizioni parziali: * (par.ug=4*11+14,4*6+10,65*12) Per opere di ripristino chiusura scatola muraria, a seguito demolizioni: * (par.ug=1,2*(4*11+14,4*6+10,65*12))		258,20 309,84		
	SOMMANO	mq	568,04	15,31	8'696,6
5 001.052.005.	Ponteggi con sistema a telaio realizzati in tubolari metallici, con altezze anche oltre i 20 m, prodotti da azienda in possesso di autorizzazione ministeriale ed eseguiti con l'impiego di tubi di diametro 48 mm e spessore pari a 2,9 mm, in acciaio zincato o vemiciato, compresi progetto e relazione tecnica (quando necessari), doppio parapetto, protezioni usuali eseguite secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, mantovane, scale di collegamento tra i piani di lavoro, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte con esclusione dei piani di lavoro, delle partenze realizzate con pezzi speciali, dei castelletti di accesso al ponteggio o ai montacarichi e dei raddoppi necessari al superamento di balconi, aggetti, comicioni e sviluppi angolari di facciata, da contabilizzarsi a parte. Valutati a mq di proiezione verticale di facciata: smontaggio a fine lavoro compreso calo in basso, accantonamento provvisorio, carico e trasporto di allontanamento dal cantiere.		568,04		
	SOMMANO	mq	568,04	6,14	3'487,
01.055.005.	Noleggio di piano di lavoro per ponteggi costituito da tavole metalliche prefabbricate in acciaio zincato, spessore 10/10 mm, od in legno di abete, spessore 50 mm, tavola fermapiede e scale di collegamento, valutato a mq di superficie del piano di lavoro (proiezione ortzzontale): per i primi 30 giorni, compreso ogni onere e magistero di approvvigionamento, montaggio, manutenzione, smontaggio e ritiro dal cantiere a fine lavori Vedi voce n° 5 [mq 568.04]		568,04		
	SOMMANO	mq	568,04	5,04	2'862,9
.05.022.005	Muratura in blocchi forati in conglomerato di argilla espansa, rispondenti ai requisiti CAM (Criteri Ambientali Minimi), 20 x 50 cm, a superficie piana, eseguita con malta bastarda, a qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per formire l'opera eseguita a perfetta regola d'arte: spessore 30 cm	\			
	A RIPORTARE		16 - 61		102 176,



Num Ord.		DESIGNAZIONE DELLA VORT			IMPORTI	
TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LA VORI		di misura	Quantità	unitario	TOTALE
		RIPORTO				102,176,4
	Murature di tamponamento testata est in ricostruzione			560,00		
		SOMMANO	mq	560,00	88,63	49'632,8
		NAME OF THE PARTY OF				
9	Voce a corpo per opere di corredo alle demolizione e					
PA.001	esempio: scavi, rinterri, cordolature in c.a. di fo elevazione, architravi e voltini, connessioni alle st					
	guaine e lattonerie, ripristini condotte interrate, ecc ecc.			1,00		
		New York Control of the Control			PRODUCTION OF THE PROPERTY OF	The second second
		SOMMANO	a corpo	1,00	50'000,00	50'000,0
10		No. of the second		Λ		
10 C01.019.026	Misto granulometrico stabilizzato fornito e posto in ope stradale con legante naturale riciclato, materiali di appo	rto, vag liatura per		/ \		
	raggiungere la idonea granulometria, acqua e lavorazion dello strato con idonee macchine come indicato nel c.			/ \		
	occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte, misura					
	costipamento Ripristino area cortizia nelle porzioni demolite, misto st	abilizzato	/	112,50		
	/ \	SOMMANO	mc	112,50	36,91	4'152,3
	/ \		7			(can - 5) - 4
	Parziale LAVORIA	A MISURA euro		1		205'961,6
		-			7	
	TO	OTALE euro				205'961,6
	20 - 2 FONZOS - NESCRISSORIO					
	Lesignano de' Bagni, 19/04/2024					
	Il Tecnico					
					-A	
			The second second			
		\Box	Λ			
			A 1			
	A D	IPORTARE		1	-	



La necessaria pratica di sanatoria edilizia, con lavori di conformazione, richiede le seguenti prestazioni tecnico – professionali:

- rilievo del fabbricato e delle aree esterne, compreso reti interrate e tracciato del rio;
- restituzione grafica e progetto di intervento per conformazione alla fascia di rispetto;
- progettazione strutturale degli interventi in demolizione e verifica tecnica dell'intero fabbricato al fine di dotarlo di certificato di idoneità statica e sismica;
- verifica idraulica del tratto intubato del rio Martino (non si quantificano in questa sede eventuali opere di adeguamento, in quanto saranno "eventualmente" definite a valle di tale studio);
- studio geologico sismico aggiornato del sito e verifica di stabilità del versante, a seguito delle modifiche introdotte durante i lavori di costruzione e nella configurazione finale al termine dei lavori di conformazione;
- indagini di laboratorio ed in situ per caratterizzazione delle strutture esistenti, da parte di laboratorio di prova ufficiale;
- progettazioni impiantistiche;
- direzione dei lavori;
- coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione;
- aggiornamento catastale.

Il costo degli oneri tecnico-professionali è stimata a corpo in € 75.000,00, oltre IVA e contributi previdenziali integrativi di legge.

In merito alla definizione dell'oblazione per la sanatoria, estesa all'intero complesso edilizio, allo stato attuale il fabbricato "C" è stato realizzato con una superficie utile che eccede quella autorizzata con PdC 2/2011 di circa 360 mq, ma considerato che a seguito delle demolizioni sopra indicate e descritte la superficie utile del fabbricato risulterà inferiore a quella legittimata con il PdC 2/2011, l'oblazione viene stimata nell'ipotesi di ristrutturazione edilizia senza aumento del carico urbanistico, nell'ordine di € 50.000,00, valore che si approssima a € 55.000,00 per tenere in considerazione anche: diritti di segreteria, bolli, versamenti a favore degli enti, ecc, funzionali alle pratiche abilitative.



Va da sé che, se in sede di definizione della sanatoria si configurassero scenari differenti con mantenimento dell'attuale sagoma e superficie del fabbricato, l'importo dell'oblazione varierebbe e ai sensi degli artt. 15 e 21 della Legge Regionale Emilia Romagna 23/2004 sarà pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile.

Per la valutazione della sicurezza strutturale citata in elenco, si precisa che era stata effettuata la denuncia lavori strutturali in sede di presentazione del PdC 2/2011, ma il progetto strutturale era carente di documentazione e non venne mai nominato il collaudatore. Nella stessa denuncia il costruttore indicato coincideva con il committente e pertanto sarebbe stato necessario richiede all'Ordine degli Ingegneri di Parma l'indicazione di una terna di professionisti tra cui scegliere il collaudatore.

Allo stato attuale l'edificio è privo di collaudo statico ed inoltre è stato oggetto di varianti in sede di costruzione. Alla luce di ciò, l'Ufficio Tecnico del Comune di Berceto aveva chiesto tra le integrazioni in sede di istruttoria della sanatoria poi archiviata del 2018, la documentazione strutturale per l'autorizzazione sismica in sanatoria.

I costi di sanatoria per le modeste difformità del fabbricato "A" vengono considerate ricomprese nei costi già stimati ed esposti per il fabbricato "C".

Si precisa che il fabbricato "C" si presenta in gran parte ancora in fase di cantierizzazione e necessita di opere di completamento edile ed impiantistico. Si rende edotto il futuro acquirente che gli impianti sono infatti solo parzialmente realizzati, così come la gran parte delle finiture interne, e quanto realizzato è privo di certificazione. Tutta l'impiantistica dovrà essere soggetta a controllo e potenziale revisione, per poter essere poi certificata. I costi di completamento degli impianti, verifica e certificazione delle porzioni realizzate non vengono qui stimati in quanto sono strettamente connessi alla nuova attività che si andrà ad impiantare nell'edificio, per la quale l'impiantistica andrà adeguata in funzione delle rispettive necessità. L'acquisto dell'immobile è effettuato nello stato in cui si trova attualmente, in fase di cantiere e con opere solo parzialmente realizzate.



Il fabbricato "A" ha il manto di copertura in lastre di fibrocemento e amianto, ormai in stato di conservazione mediocre e necessità di prossima sostituzione.

Il costo stimato per la rimozione dell'amianto in copertura, comprensivo di: oneri burocratici per la pratica di smaltimento amianto; accantieramento; smontaggio e smaltimento delle lastre in cemento-amianto; rimozione lattonerie; posa in opera nuovo manto in pannelli sandwich in lamiera preverniciata; posa nuove lattonerie; è stimato con riferimento ad altro intervento di medesima tipologia recentemente seguito dal sottoscritto.

Il costo unitario di intervento e oneri burocratici è assunto pari a € 75,00/mq di copertura.

Si ricava un costo stimato di intervento pari a: 505mq x € 75,00/mq = 37.875,00 €, valore che si arrotonda a 38.000 € al netto IVA di legge.

Tale costo viene conteggiato tra le detrazioni da applicare in sede di stima.

8. VALORE COMMERCIALE E CRITERIO DI STIMA

Si utilizza il metodo sintetico – comparativo della stima, con riferimento a valori di beni simili in zona per quanto possibile.

Non è stato possibile reperire dati per edifici produttivi sia dal portale dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per area esterna al centro abitato/capoluogo, sia dalla Borsa Immobiliare di Parma.

Si è pertanto fatto riferimento a ricerche di mercato sui principali portali immobiliari, estendendo l'area di studio al Comune di Berceto, ma anche agli adiacenti.

Dai ridotti dati così reperiti, si è arrivato a definire un prezzo unitario di mercato stimato in circa 180 €/mq, che tiene conto dello stato degli immobili in stima.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per area interna al centro abitato/capoluogo di Berceto e per il II semestre 2023, per i capannoni tipici in stato di conservazione normale da un range di valori unitari compreso tra 135 − 190 €/mq.

Si conferma pertanto il valore unitario assunto di € 180/mq, in considerazione dello stato dei fabbricati e della posizione esterna al centro abitato di Berceto.



In particolare per l'Edificio A, lo stato di conservazione è normale, ma con dotazione impiantistica scarsa. Per l'Edificio C le finiture del piano terreno e le dotazioni impiantistiche sono superiori a quelle medie di un tipico capannone locale, ma le parti residuali del fabbricato sono ancora in fase di cantiere e da ultimare. Nel complesso e mediando le situazioni, si propende per assumere un unico valore unitario.

La superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SCV) è determinata partendo dalle superfici lorde, moltiplicandole per opportuni coefficienti moltiplicativi (secondo la UNI 10750:2005), come da indicazioni fornite anche dalla guida "Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare" predisposta dalla Borsa Immobiliare di Roma:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali (spessore max di 50 cm);
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti (sino a spessore max di 25 cm).

La pensilina / tettoia al piano terreno è stata considerata come superficie commerciale al 25%, essendo uno spazio aperto, ma comunque coperto e fruibile per l'attività.

Nella presente stima si assume quindi:

Fabbricato A

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Piano terra	mq 457	100%	mq 457
Sommano	Mq 457	•	Mq 457

Fabbricato B

		Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Piano terra		mq 13,5	100%	mq 13,5
	Sommano	Mq 13,5	-	Mq 13,5

Fabbricato C – quantificazioni superfici nella configurazione con demolizione parziale per sanatoria.

	Sup. Lorda	Coeff. moltiplic.	Sup. Commerciale
Piano terra	mq 911	100%	mq 911
Piano primo prefabbricato	mq 410	100%	mq 410
Pensilina	mq 20	25%	mq 5
Sommano	Mq 1341	=	mq 1326



Riguardo ai terreni che costituiscono parte del lotto, quelli aventi destinazione d'uso produttivo non vengono prezzati separatamente, ma il loro valore viene considerato compreso in quello dei fabbricati ed in quello dell'edificabilità residua del lotto, appresso determinata.

Come già indicato in precedenza, il lotto ha una capacità edificatoria di circa 5404 mq.

L'attuale superficie utile dei vari fabbricati edificati ammonta a circa 2340 mq, a seguito delle demolizioni prospettate si ridurrà a circa 1812 mq, con capacità edificabile residuale è pari a circa 3592 mq.

Si assume un valore commerciale unitario di un nuovo edificio produttivo di tipologia standard pari a circa €800/m.

Il costo dell'intervento viene stimato in:

- costo di costruzione, stimato in €500/mq;
- opere accessorie e di corredo, quali sistemazioni esterne, reti, ecc, stimate forfettariamente nel 15% della voce precedente, pari a circa €75/mq;
- oneri tecnici e accessori, stimati nel 10% del costo di costruzione, pari a €50/mq;
- contributi sul costo di costruzione a favore del Comune, stimati in €80/mg;

Sommano costi stimati in: 705 €/mq.

Il valore unitario della capacità edificatoria residuale è assunta pari a: 800€/mq - 705 €/mq = 95 €/mq

Per i terreni avente destinazione d'uso non produttivo, verde o agricolo, si attribuisce un valore di stima facendo riferimento ai Valori agricolo medi per l'annualità 2024.

Foglio	Particella	Tipologia	Superficie (Ha)	V.A.M. (€/Ha)
92	26	PASCOLO	0.23.90	2.850,00
92	27-39-53	SEMINATIVO	1.08.90	4.275,00
92	54	PASC CESPUG	0.15.50	1.900,00

Si quantificano le seguenti detrazioni:

- Abbattimento Forfettario (20% del valore di stima), per eventuali vizi occulti;
- Oneri di demolizione e conformazione, per sanatoria edifici, stimati in 340.000,00 €
- Rimozione e smaltimento amianto in copertura ed. "A", stimati in 38.000,00 €



9. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

a.1) Valore commerciale comple	esso immobiliare	
Superficie commerciale edifici p	produttivi, post demolizioni	mq. 1797,00
Valore unitario di riferimento		€/mq 180,00
Valore commerciale lordo degli	edifici ("a.1")	€ 323.460,00
a.2) Valore commerciale edificabilità residuale lotto produttivo		
potenzialità residua lotto, post d	emolizioni	mq. 3592,00
Valore unitario di riferimento		€/mq 95,00
Valore commerciale lordo edific	cabilità residuale ("a.2")	€ 341.240,00
a.3) Valore commerciale terreni	agricoli:	
Superficie terreni qualità catasta	le "pascolo"	Ha. 0,2390
Valore unitario di riferimento		€/Ha 2.850,00
Valore commerciale pascolo		€ 681,15
Superficie terreni qualità catasta	le "seminativo"	Ha. 1,0890
Valore unitario di riferimento		€/Ha 4.275,00
Valore commerciale pascolo		€ 4.655,47
Superficie terreni qualità catastale "pascolo cespugliato"		Ha. 0,1550
Valore unitario di riferimento	TTT	€/Ha 1.900,00
Valore commerciale pascolo		€ 294,50
Somma valutazione terreni ad us	so agricolo ("a.3")	€ 5.631,12
a) valore complessivo lordo del	lotto 1	€ 670.331,12
b) Detrazioni:	DADMP	
- Abbattimento Forfettario (20%)	del valore di stima "a")	€ 134.066,22
- Oneri di demolizione e conformazione, per sanatoria edifici, stimati in		340.000,00 €
- Rimozione e smaltimento amianto in copertura ed. "A", stimati in		38.000,00 €
Sommano complessive detrazioni ("b")		€ 512.066,22



€ 158.264,90

Valore finale dei beni, LOTTO UNO, che si arrotonda a

€ 160.000,00

(Euro centosessantamila/00)

10. QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE/IMPOSTA DA PAGARE

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a

- ☑ Imposta di Registro
- ☐ Imposta sul valore aggiunto

Lesignano de' Bagni, lì 23 aprile 2024

Il Perito

Dott. Ing. Marco Ravazzoni

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA A CORREDO

- 1) Visura camerale;
- 2) Comunicazioni inizio operazioni peritali;
- 3) Visure catastali attuali e storiche;
- 4) Estratto di mappa e planimetrie catastali;
- 5) Planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Estratto delle pratiche edilizie citate;
- 8) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 9) Ispezioni ipotecarie;
- 10) Copia atti di provenienza;
- 11) Verifica contratti di locazione;
- 12) Schema con descrizione sintetica del cespite;
- 13) Perizia versione privacy.