

sergio carissimi
architetto

COMUNE DI ARTOGNE (Bs)

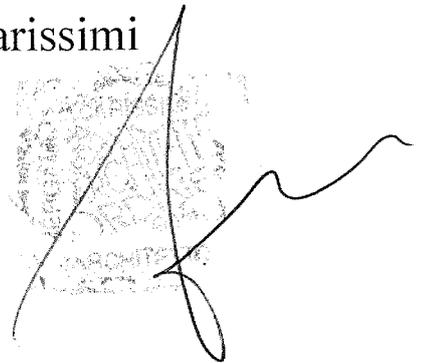
COMPENDIO INDUSTRIALE DI PROPRIETA'
ARTFER srl in fallimento

VIA CARDUCCI ARTOGNE (Bs)

STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Bergamo Maggio 2016

Il Perito
Arch.Sergio Carissimi

A handwritten signature in black ink is written over a circular, textured stamp. The signature is fluid and extends to the right of the stamp.

FALLIMENTO ARTFER srl con sede in Bergamo Passaggio Canonici
Lateranensi n.1

Oggetto: PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE INDUSTRIALE IN
COMUNE DI ARTOGNE (BS)

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto Dott.Arch.Sergio Carissimi,
con studio professionale in Bergamo via Tasso n°89 iscritto all'Albo degli
Architetti di Bergamo al n°246 ha provveduto a visitare il complesso
industriale in Comune di Artogne (BS) via Carducci n.26, ta tempo
inutilizzato.

Il complesso industriale sorge a ridosso del centro edificato del comune di
Artogne, su un'area di circa 10.365 mq ed e' sorto sul mappale n°3168 ed
e' composto da piu' fabbricati per una superficie coperta complessiva di
3415 mq.

Principalmente si tratta di una palazzina uffici, un capannone destinato alla
produzione , un altro corpo di fabbrica sono localizzati il magazzino, lo
spazio officina, spogliatoi e servizi, oltre che il piazzale esterno. Il
complesso industriale confine a nord con il mappale 6210, a ovest con il
mappale 1521 ed un fossato, a sud con il mappale 7310 e con via Carducci.
Dall'esame delle concessioni edilizie il complesso risulta realizzato
anteriormente al 1967, successivamente sono state numerose concessioni

edilizie dal 1989 sino al 2003. Dal 2003 sono state presentate numerose DIA sino al 2007 e dall'esame delle stesse il complesso industriale e' conforme alle autorizzazioni rilasciate ed alle DIA presentate.

Nel 2014 Il Comune di Artogne ha approvato il Piano di Governo del Territorio e l'area in cui insiste il complesso industriale e' stata inserita in un Programma Integrato di Intervento che ne prevede la trasformazione da industriale in residenziale/produttivo.

Il Programma Integrato di Intervento prevede un indice volumetrico pari a 2,0 mc/mq e pertanto una volumetria complessiva di circa 20.000 mc .

Si ritiene che la valutazione in questa fase economica piu' corretta sia quella che tenga conto delle mutate condizioni urbanistiche della zona.

Tuttavia occorre tener presente la difficilissima situazione congiunturale del mercato immobiliare in questo periodo.

La zona interessata oltretutto presenta una congiuntura ancora piu' complessa trattandosi di area in difficilissima situazione economica a causa della profonda crisi del comparto siderurgico, con evidentissima perdita di livello occupazionale.

Nella zona oltretutto vi sono numerosi immobili da tempo sul mercato e rimasti invenduti a causa della offerta molto sostenuta e della scarsa richiesta.

sergio carissimi
architetto

Abbiamo provveduto a verificare in loco le valutazioni per situazioni analoghe ed in localizzazioni simili e dalle informazioni ottenute si e' potuto giungere ad una valutazione di circa 100/120 euro al mc.

Da tale valutazione occorre pero' detrarre il costo della bonifica obbligatoria dell'area e quantificata in circa 500/600.000,00 euro comprendendo anche il costo dello smaltimento dell'amianto presente.

La valutazione della demolizione dei fabbricati e degli impianti esistenti preventivabili in circa 350.000,00 euro , per la maggior parte in acciaio, viene compensata dalla vendita del materiale ferroso ottenuto dalla demolizione.

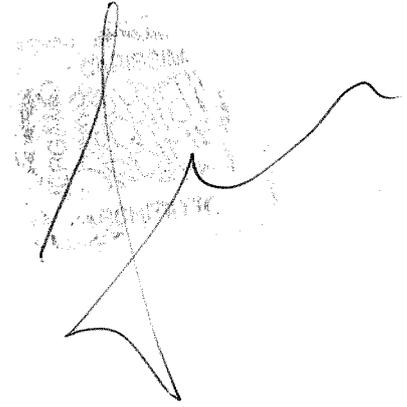
Alla luce di quanto precedentemente espresso si puo' attribuire una valutazione al compendio immobiliare pari ad euro 2.100.000,00 a cui vanno detratti i costi di bonifica pari a 500/600.000,00 euro e pertanto si ritiene che il valore di mercato possa essere di circa euro 1.500.000,00.

Si ritiene che la eventuale vendita del compendio immobiliare nello stato di fatto attuale, pertanto con destinazione industriale, seppur consentita dal PGT approvato con Delibera n°9 del Consiglio Comunale del 28 Giugno 2014, agli articoli n°15 e n° 22 comma 2., sia impossibile in quanto la richiesta e' praticamente nulla ed in zona vi sono molte situazioni analoghe da molto tempo sul mercato ed invendute.

Bergamo il 3 Maggio 2016



Il perito
Dott. Arch. Sergio Carissimi



Partita iva n° 01215070168

codice fiscale CRS SRG 51 C 06 FO23L

via L. Tasso 89 24123 bergamo

tel. 035 / 4220060

comune di artogne

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

documento di piano
norme tecniche di attuazione

accoglimento osservazioni e Parere
di compatibilità al PTCP

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 39
del 27 dicembre 2013

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 9
del 28 giugno 2014

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari	esine - bs
arch. maura bellicini	esine - bs
arch. ariela rivetta	breno - bs
arch. carlo fasser	brescia

valutazione ambientale strategica

ing. marcella salvetti	sellero - bs
------------------------	--------------

studio agronomico - forestale

dott. for. marco sangalli	bornò - bs
---------------------------	------------

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

*ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori
della provincia di brescia n. 544*

dp b

giugno 2013

aggiornamenti

luglio 2014

**il responsabile
del procedimento**
geom. lorenzo ghirardelli

il sindaco
gian pietro cesari

collaborazione

arch. elena paestri

diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade Df.....	10,00 m o 0,00 m
per costruzioni in aderenza Dc	5,00 m o 0,0 m
D dai confini di zona	5,00 m

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 o a m 0,00 può essere esercitata solo previo consenso scritto del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni di cui all'art.13 del DdP.

Interventi particolari

1. L'ambito produttivo collocato sulla destra idrografica del fiume Oglio in adiacenza ai confini comunali di Darfo B.T. e Rogno, in corrispondenza del Piano Cave ATE g2 Darfo B.T.-Artogne, individua i fabbricati destinati ad uffici amministrativi e le aree di pertinenza degli stessi a servizio dell'impianto estrattivo. Per tale ambito il Piano conferma la destinazione dei fabbricati in essere quale supporto dell'attività insediata sul comune limitrofo. Per tali fabbricati sono ammessi gli interventi definiti dalle norme di zona con il vincolo di destinazione d'uso per attività legate all'ambito estrattivo di cava. Non è cioè ammesso l'insediamento di altre attività. Nel sub ambito definito da specifico segno grafico (rombo colore viola) è ammesso l'uso produttivo come area di supporto all'attività estrattiva; non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, strutture e macchinari per l'esercizio dell'attività. Il sub ambito è privo di potenziale edificatorio.
2. All'interno dell'ambito produttivo posto lungo via Carducci individuato con specifico perimetro ed identificato dalle tavole del PdR con la sigla P.R.U.r.2, fino alla definizione del Piano di Ristrutturazione Urbanistica di tipo residenziale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (si veda art. 15 DdP). L'obiettivo definito dal Ddp è finalizzato alla trasformazione dell'area e delle destinazioni esistenti (produttive) in contrasto con le destinazioni residenziali a contorno. Gli indici urbanistici, i parametri, le cessioni di aree a verde e a parcheggio pubblico per l'attuazione del Piano di Ristrutturazione Urbanistica sono definiti dall'art.15 del Ddp e dalla Scheda specifica dell'Ambito di Trasformazione;
3. Nella zona individuata sulle tavole di Piano con specifico segno grafico a - - - - - come ambito di sviluppo commerciale, è consentito l'insediamento anche di medie strutture di vendita fino ad una superficie massima di mq 500,00.

Art. 23 D2 – Ambiti per attrezzature tecnologiche

In tali ambiti sono consentite solo le destinazioni d'uso rilevate (distributori di carburante, autolavaggio, centrali idroelettriche, isola ecologica, impianti di depurazione). Il Piano individua tali ambiti anche all'interno degli elaborati del Piano dei Servizi in quanto trattasi di aree di interesse collettivo.

In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

Q max	50%
H max	m 10,00

ossia: la realizzazione di nuove strutture a destinazione residenziale, terziaria, commerciale spazi pubblici per attrezzature sociali, culturali, sportive e verde pubblico attrezzato, deve rispettare la distanza dalle concimaie e dalle strutture di cui sopra come definita dal Regolamento Locale di igiene Tipo.

Altre norme per l'edificazione

Ogni intervento deve rispettare le prescrizioni di cui al precedente art.13

Art. 15 Ambiti di trasformazione residenziale

Gli ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo, Programma integrato di intervento, Ristrutturazione Urbanistica comprendono gli ambiti residenziali di espansione o di recupero classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato esteso all'intero ambito perimetrato dal PGT finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali.

La destinazione d'uso di tali ambiti, se a mix funzionale, è specificata all'interno delle singole schede degli Ambiti di trasformazione: eventuali definizioni percentuali di destinazioni d'uso all'interno dei singoli ambiti sono da considerarsi prescrittive.

In tali ambiti il Piano si attua per intervento edilizio convenzionato con i seguenti indici:

It max -definito all'interno delle singole Schede degli Ambiti di Trasformazione e comunque- non superiore a	0,40 mq/mq
H max	10,50 m
V1 min	10,0 mq/150 mc
P1 min	15,0 mq/150 mc

Le Schede degli ambiti di Trasformazione individuano aree per V1 e P1 anche eccedenti le quantità sopra riportate: è facoltà dell'Amministrazione comunale concedere la monetizzazione parziale fatta salva la quota minima di mq 18/abitante proporzionalmente divisa tra V1 e P1. La richiesta di monetizzazione non comporta variante al DdP ed al PdS (fatte salve eventuali prescrizioni contenute nella scheda stessa).

Ds min.....	5,00 m salvo
diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade	
Dc	5,00 m o 0,00 m
per costruzioni in aderenza	
La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 o a m 0,00 può essere esercitata solo previo consenso scritto del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.	
Df.....	10,0m o 0,00m
per costruzioni in aderenza	
Percentuale del lotto a verde drenante	30%

Sono da preferirsi tipologie insediative del tipo unifamiliare e bifamiliare.
Qualora in sede di strumento urbanistico attuativo fossero proposte diverse tipologie edificatorie pur nel rispetto degli altri parametri urbanistici, ne dovrà essere adeguatamente illustrata la motivazione tramite apposita relazione tecnica e planivolumetrico dettagliato, a questo dovrà essere fatto esplicito riferimento al momento dell'approvazione definitiva.

Nel caso in cui all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione si trovino edifici, di cui si intenda mantenere la posizione, consistenza e destinazione d'uso, in quanto compatibile con le norme di zona, è data facoltà di stralciare dal Piano di Lottizzazione i terreni di pertinenza e gli stessi edifici.

Per **pertinenza** si intende il terreno catastalmente asservito alla costruzione sia qualora il rapporto tra volume e fondo sia superiore all'indice di Piano sia quando detto rapporto sia inferiore, in quest'ultimo caso è data anche la facoltà di stralciare solo una porzione di detto terreno sufficiente per ottemperare all'indice di Piano previsto.

Interventi specifici

1. All'interno degli ambiti, con attuale destinazione produttiva, posti lungo via Carducci individuati con specifico perimetro ed identificati dalle tavole del DdP con la sigla **P.R.U.r.1-2**, in sede di definizione del Piano di ristrutturazione urbanistica è previsto il cambio di destinazione d'uso nel verso della residenza.

L'obiettivo definito dal Ddp è finalizzato alla trasformazione delle aree e delle destinazioni esistenti (produttive) in contrasto con le destinazioni residenziali a contorno.

Gli indici urbanistici, i parametri, le cessioni di aree a verde e a parcheggio pubblico sono definiti dal presente articolo e dalla Scheda specifica dell'Ambito di Trasformazione; eventuali altri interventi saranno definiti dallo studio del Piano Attuativo stesso.

Gli Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Convenzionamento comprendono gli ambiti residenziali di espansione non edificati o parzialmente edificati classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con titolo abilitativo previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali in essere e di nuovo insediamento.

In tali ambiti il Piano si attua secondo gli indici seguenti:

It max.....	0,33 mq/mq
H max.....	10,50 m
Ds min.....	5,00 m salvo
diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade	
Dc	5,00 m o 0,00m
per costruzioni in aderenza	
La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 o a m 0,00 può essere esercitata solo previo consenso scritto del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.	
Df	m 10,0 oppure
m 0,0 per costruzioni in aderenza	
Percentuale del lotto a verde drenante	30%
P1	15,00 mq/150mc

VI 3,00 mq/150mc

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT è consentito trasferire nel sottosuolo i volumi accessori costruiti secondo le norme precedentemente in vigore, anche interessando la parte di lotto a verde drenante, purché su tali volumi vengano riportati almeno 60 cm di terreno vegetale.

Per le stesse costruzioni è consentito il completamento in altezza nei limiti di zona e dell'If e senza diminuire le distanze ed i distacchi qualora siano inferiori ai valori sopra indicati, previo consenso scritto del confinante.

Art. 16 Ambiti produttivi

Le zone produttive sono destinate prevalentemente ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale.

Gli ambiti produttivi si dividono in:

- ambiti di trasformazione, la cui attuazione è regolata dalle NTA del Documento di Piano;
- ambiti del tessuto consolidato esistenti, di completamento e a volumetria/superficie definita, la cui attuazione è regolata dalle NTA del Piano delle Regole.

E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione dei prodotti (superficie massima non superiore a mq 150,00) inerenti l'attività produttiva insediata. Sono cioè ammessi spazi per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda con un rapporto massimo tra superficie netta commerciale e superficie netta per attività produttive di 1/3.

Eventuali attività commerciali e di intrattenimento devono rispettare quanto previsto dal precedente art.6. In particolare nella zona individuata sulle tavole di Piano con specifico segno grafico a - - - - - è consentito l'insediamento anche di medie strutture di vendita fino ad una superficie massima di mq 500,00. Sono ammesse attività di intrattenimento.

Sono vietate le grandi strutture di vendita.

Sono inoltre ammessi silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale, la rivendita di automezzi/autovetture, la rivendita di materiali edili, le ferramenta, i mobilifici.

Da tali zone sono esclusi gli edifici residenziali: sono ammessi i soli alloggi del custode e/o del conduttore, con una Slp massima globale di mq 180,00, purché la loro realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività produttive di 1/3.

L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva è vincolato all'attività stessa attraverso specifico vincolo di pertinenzialità definito da Atto Notarile: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

L'insediamento di attività insalubri di 1^a e 2^a classe è ammesso nel rispetto delle Leggi sanitarie vigenti ed in particolare di quanto previsto agli artt. 216-217 del T.U.LL.SS. del 1934 e successivi aggiornamenti ed è consentito esclusivamente per le seguenti categorie di attività: carpenterie, carrozzerie, martellerei, deposito e demolizione di autoveicoli ed altre