

*_**

Tribunale di Milano – sezione seconda fallimentare

Fallimento n. 136/2006 -- TAMAR 94 SRL

C.F./P.I. 05962060967

*_**

Giudice Delegato

Dr.ssa Irene Lupo

Curatore

Rag. Adele Vasilotta

Perito

Ing. Giovanni De Carlo

Incarico

Con nomina del 15/02/2018, del Giudice Delegato Dr.ssa Irene Lupo il sottoscritto Ing. Giovanni De Carlo, con studio in Milano, Via Valassina, n.7, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 20524, ha ricevuto incarico dal Curatore Rag. Adele Vasilotta, di procedere all’aggiornamento di una perizia di stima redatta dall’Ing. Simone Pessina in data 22/01/2010, che rappresenti compiutamente il valore del compendio immobiliare allo stato attuale ubicato nel **Comune di Bettola (PC) – Località Roncovero n° 31 – EX SEMINARIO S. LUIGI.**



La presente perizia non sostituisce la precedente, che rimane valida con tutti gli allegati, ma ne costituisce un aggiornamento del valore in base alle mutate condizioni del complesso immobiliare.

Lo scrivente ha effettuato le indagini ed i sopralluoghi utili ai fini dell'aggiornamento della stima, al fine di raccogliere tutti gli elementi utili e necessari ai fini peritali.

Identificazione dei cespiti

I cespiti di proprietà **FALLIMENTO TAMAR 94 S.R.L. con sede in MELZO** risultano attualmente identificate al catasto presso l'Agenzia delle Entrate come segue:

Comune di BETTOLA provincia di PIACENZA

Catasto Fabbricati:

1. **fabbricato principale con terreno**

- Foglio: 34 - Particella: 75 - categoria B/1 - classe 1 Consistenza 14.500 m³
 - superficie catastale totale: 3897 m² - Rendita : € 12.730,71
 - località RONCOVERO N° 31 – piano T-1-2

2. **fabbricato ad uso Chiesa con piccola porzione di terreno**

- Foglio: 34 - Particella: B Sub: 1 - categoria E/7
 - località RONCOVERO – piano T

Si precisa che, per erronea duplicazione, il fabbricato adibito a Chiesa risulta attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bettola sia come mappale 8 (6 nell'estratto di mappa), sia come mappale B, trattasi della medesima unità immobiliare.

Catasto Terreni:

3. Foglio: 34 - Particella: 76 Qualità SEMIN ARBOR - classe 1 Superficie 5.720 m²
- Reddito Dominicale: € 31,02 Reddito Agrario: € 44,31
4. Foglio: 34 - Particella: 425 Qualità SEMINATIVO - classe 1 Superficie 12.950 m²
- Reddito Dominicale: € 66,88 Reddito Agrario: € 100,32

Coerenze:

Le coerenze in riferimento a quanto risulta dall'estratto di mappa in allegato sono esposte in corpo ed in contorno da Nord a Sud in senso orario:

Distacco dalla strada provinciale, mappali 69, 253, 277, 422, 72, 424, 517 e 342 del foglio 34 della mappa N.C.T..

Provenienza

Si riporta di seguito l'ultimo atto di compravendita con il quale gli immobili sono pervenuti alla Società fallimento Tamar 94 S.r.l. , per la cronologia completa vedere la perizia di stima redatta dall'Ing. Simone Pessina in data 22/01/2010.

- Atto a rogito Dr. Carlo Marchetti, Notaio in Rho, in data 23 ottobre 2006, n.2273 di Repertorio e n.1094 di Raccolta, registrato alla Agenzia delle Entrate di Rho, in data 25/10/2006 al n.2325 Serie 15 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza il 27 /10/2006 ai n°16.819/10.996.

Il "FALLIMENTO TAMAR 94 S.R.L." acquistava dalla società _____ la quota intera del diritto di proprietà del complesso immobiliare costituito da un fabbricato elevato a tre piani fuori terra tra loro uniti mediante due scale interne, oltre al piano seminterrato, con accesso diretto dall'esterno e da quello sottotetto, con l'adiacente fabbricato adibito a chiesa gravato dalla servitù di cui infra e il circostante terreno pertinenziale della superficie complessiva di metri quadrati 24'570 circa, compreso il sedime dei fabbricati.

I beni oggetto di compravendita sono stati riconosciuti di interesse pubblico e come tali assoggettati "ope/egis", ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs 29/10/1999 n° 490 ora D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42, alla normativa di cui al citato decreto legislativo.

Le parti pertanto riconoscono che quanto in contratto è soggetto al vincolo di cui all'art. 60 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42, e che quindi la presente vendita è sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte della competente autorità entro 60 gg. dalla data di ricezione della denuncia del presente atto secondo il disposto dell'art. 59 del predetto decreto legislativo.

Con atto di constatazione di avveramento di condizione a rogito Dr. Carlo Marchetti, Notaio in Rho, sottoscritto il 5 febbraio 2007, N.2567 di rep., N.1272 di racc., la società _____ e il "Fallimento Tamar 94 s.r.l." danno atto e riconoscono che si è verificata la condizione cui era sottoposta la vendita di cui all'atto a rogito Dr. Carlo Marchetti in data 23 ottobre 2006 n. 2273/1094 di rep., in quanto entro il termine di sessanta giorni dalla denuncia di cui all'art. 59 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42, non è stato esercitato il diritto di prelazione di cui all'art. 60 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42.

Vicoli ed oneri

Vincolo legale costituito a favore del Ministero dei Beni Culturali a carico dell'Opera Diocesana per la Preservazione della Fede: il complesso immobiliare è stato dichiarato di interesse storico ed artistico in virtù di Decreto Ministeriale del 13 giugno 2001, rettificato il 31 luglio 2001, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Piacenza il 15 ottobre 2001 ai nn.12.098/9.136, e pertanto assoggettato al vincolo di cui alla Legge 1089/1939 già D.Lgs. n.490 del 29 ottobre 1999 ed ora D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004.

Grava sui mappali B e 75, foglio 34 N.C.E.U. e sul mappale 76, foglio 34, N.C.T..

Si da atto che l'Ente Opera Diocesana per la preservazione della fede, con Sede in Piacenza, persona giuridica senza fini di lucro, originaria proprietaria dell'immobile, venne autorizzata all'alienazione dei predetti immobili di particolare interesse culturale dal Ministero per i beni e le attività culturali - Soprintendenza regionali per i beni e le attività culturali dell'Emilia Romagna con il sopra richiamato provvedimento del 13 giugno 2001, rettificato il 31 luglio 2001, emanato in conformità alle disposizioni degli artt. 8, 10 e 21 del DPR 7 settembre 2000 n.283.

In detto provvedimento l'alienazione degli immobili qui in contratto veniva autorizzata alle condizioni qui di seguito testualmente riportate:

"siano adottate le seguenti misure di conservazione: ogni intervento opportuno di restauro, consolidamento e risanamento per garantire la buona condizione del bene;

- sia mantenuta l'attuale destinazione d'uso a servizi d'interesse collettivo residenziale, assistenziale, con le seguenti altre destinazioni d'uso: unità abitative private a seguito di frazionamento, centro commerciale;
- sia mantenuta la possibilità di fruizione pubblica già esistente di accesso all'area esterna e, in particolare, all'oratorio;
- sia prevista nel contratto di alienazione la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 11 del citato DPR 283/2000".

Pertanto parte acquirente si deve assumere a proprio carico gli obblighi derivanti dalle sopra citate condizioni.

Servitù

Il fabbricato adibito a Chiesa è gravato di servitù a favore della Parrocchia di Roncovero da esercitarsi per il compimento delle Azioni Liturgiche a favore del Popolo Cristiano che ha, dunque, il libero accesso al fabbricato. Parte acquirente è obbligata a provvedere ad ogni opera di ordinaria e straordinaria manutenzione della Chiesa tale da renderla idonea alle Azioni Liturgiche di cui sopra.

Situazione ipotecaria

Dalle indagini presso la Conservatoria dei RR. II. di Piacenza, sono emerse le seguenti formalità in carico alla Società TAMAR 94 srl:

- Non si riporta la situazione ipotecaria in quanto questa risulta già allegata alla precedente perizia redatta dall'Ing. Simone Pessina in data 22/01/2010.

Pratiche edilizie

A seguito delle verifiche presso gli Uffici del Comune di Bettola, non sono state trovati negli archivi comunali atti amministrativi/edilizia riferiti al complesso edilizio.

Nello stato attuale non è possibile esprimere un giudizio sulla regolarità edilizia dell'immobile.

Situazione urbanistica

In seguito alle pratiche sostenute dalla procedura fallimentare con deliberazione n°14 del 29/04/2009, il Consiglio Comunale del Comune di Bettola approvava la variante al vigente P.R.G. in località Seminario San Luigi, modificando definitivamente la destinazione d'uso dell'immobile - Seminario - da "zona per istruzione" con vincolo di preordinamento all'esproprio ex art. 42 - Zone G delle N.T.A. a "zona G di proprietà, privata per attività sociali di uso o interesse pubblico".

Si riporta quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bettola in data 12/07/2018:

- **foglio 34 - mappale 75:**
 - **insiste parzialmente in Zona G** - proprietà privata per attività sociali di uso o interesse pubblico (art.42-bis delle N.T.A.).
 - **Insiste parzialmente in zona Pce:** Perimetro del centro edificato (art. 13.2).
 - **Insiste parzialmente in zona W16:** Area soggetta a mitigazione (art. 47).
 - **Insiste completamente in zona Fq:** Frana quiescente in zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità (art. 21).
- **Foglio: 34 - mappale: B**
 - **Insiste parzialmente in zona G:** Chiese e attività religiose connesse (art. 42 c)

- **Insiste parzialmente in zona Pce:** Perimetro del centro edificato (art. 13.2)
 - **Insiste parzialmente in zona W16:** Area soggetta a mitigazione (art. 47)
 - **Insiste completamente in zona Fq:** Frana quiescente in zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità (art. 21).
- **Foglio: 34 - mappale: 76**
 - **Insiste parzialmente in zona G:** Servizi pubblici comunali o frazionali- verde privato (art. 42)
 - **Insiste parzialmente in zona Strade_fr:** Fascia di rispetto delle sede stradale (art.41)
 - **Insiste parzialmente in zona Rete_elet_fr:** Fascia di rispetto della rete elettrica (artt. 11.4 e 40 - f)
 - **Insiste parzialmente in zona Pce:** Perimetro del centro edificato (art. 13.2)
 - **Insiste parzialmente in zona W16:** Area soggetta a mitigazione (art. 47)
 - **Insiste completamente in zona Fq:** Frana quiescente in zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità (art. 21)
 - **Foglio: 34 - mappale: 425**
 - **Insiste parzialmente in zona G:** Servizi pubblici comunali o frazionali - verde privato (art. 42)
 - **Insiste parzialmente in zona G:** Proprietà privata per attività sociali di uso o interesse pubblico (art. 42 bis)
 - **Insiste parzialmente in zona Strade_fr:** Fascia di rispetto delle sede stradale (art.41)
 - **Insiste parzialmente in zona Pce:** Perimetro del centro edificato (art. 13.2)
 - **Insiste parzialmente in zona W16:** Area soggetta a mitigazione (art. 47)
 - **Insiste parzialmente in zona Fq:** Frana quiescente in zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità (art. 21)

I mappali 75, 76, B di cui al foglio 34 sono interessati dai Decreti Soprintendenza regionale per i beni e le attività culturali dell'Emilia Romagna D.M. del 31/07/2001.

Si riporta nel seguito le disposizioni degli articoli delle N.T.A. approvate con delibera di Giunta Provinciale n° 38 del 01/02/2006 e di interesse dei mappali di pertinenza:

ART. 42-bis delle N.T.A. - zone G di proprietà privata per attività sociali di uso o interesse pubblico

Aree costituite da lotti ed edifici privati già esistenti ancorché non utilizzati, ove la destinazione in atto sia già d'uso o di interesse pubblico, alla data di adozione delle presenti norme.

Sono destinate all'insediamento, anche su iniziativa privata, di attività sanitarie, assistenziali, culturali, sociali ovvero ad altri usi o interessi pubblici con esclusione di attrezzature commerciali.

L'insediamento è preventivamente sottoposto alla approvazione del Consiglio Comunale e subordinato alla stipula di apposita convenzione che definisca le caratteristiche e la pubblicazione del servizio proposto.

Il vincolo non è preordinato all'espropriazione.

In sede di intervento edificatorio è dovuto il contributo di costruzione e vanno sempre rispettati gli standards minimi prescritti per ciascuna categoria di edifici con possibilità di monetizzazione della quota parte dovuta di parcheggio pubblico.

In località Roncovero - Seminario San Luigi, per il valore architettonico e paesaggistico degli immobili esistenti, l'intervento edilizio dovrà appartenere alla categoria del restauro e risanamento conservativo del tipo A, nel rispetto delle normative e pareri degli organi competenti.

ART. 42 - ZONE G: SERVIZI PUBBLICI COMUNALI O FRAZIONALI

Tali aree, di proprietà pubblica o preordinata alla acquisizione, anche mediante esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie del P.R.G. con apposita simbologia.

a) ZONE PER L'ISTRUZIONE

Sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; nelle nuove costruzioni si applica il seguente indice:

U.F. = 0,45 mq./mq.

Hmax = 10,50 mt.

b) ZONE PER ATTREZZATURE SOCIALI DI INTERESSE COMUNE

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio con esclusione di locali per attrezzature commerciali; la realizzazione e la gestione di tali attrezzature e locali spettano unicamente al Comune; ovvero agli Enti istituzionalmente competenti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati individuati dal Comune in diritto di superficie con apposita convenzione; nelle nuove costruzioni si applica il seguente indice:

U.F. = 0,60 mq./mq.

c) ZONE PER CHIESE ED ALTRI EDIFICI PER SERVIZI RELIGIOSI

Sono destinate ad attrezzature religiose, quali gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive; nelle nuove costruzioni si applica il seguente indice:

U.F. = 0,60 mq./mq.

d) ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per gli adulti.

e) ZONE A VERDE PRIVATO

Comprendono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini, orti e parchi privati: è quindi prescritto il mantenimento delle aree libere inedificate e delle relative piantumazioni, nonché la eventuale sistemazione a orto o giardino.

Non possono essere abbattuti alberi ad alto fusto senza autorizzazione comunale; in caso di

abbattimento o di avvizzimento le piante debbono essere sostituite.

Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti.

E' consentita la realizzazione di impianti sportivi scoperti e ricoveri per attrezzi nel rispetto di quanto previsto al punto f) dell'articolo 40.

f) ZONE A PARCO PRIVATO

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente.

g) ZONE A PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE

Tali zone coincidono con le aree già occupate da parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e con le aree comunque riservate alla costruzione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Le aree costituenti la zona di cui al presente articolo sono di norma individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in variante generale, sia per quanto concerne il soddisfacimento dei bisogni arretrati che insorgenti in rapporto agli abitanti insediabili nelle aree residenziali urbane ed ai fabbisogni minimi delle aree produttive esistenti e di progetto.

In ogni caso, in sede di intervento edificatorio vanno sempre rispettati gli standards minimi prescritti per ciascuna categoria di edifici con possibilità di monetizzazione della quota parte dovuta di parcheggio pubblico.

L'individuazione delle aree di parcheggio pubblico nello ambito delle zone sottoposte nel P.R.G. ad intervento urbanistico preventivo o a concessione edilizia onerosa convenzionata ha valore indicativo sia per quanto concerne l'ubicazione che per quanto concerne la quantità dovendosi, in dette zone, garantire comunque per ciascuna destinazione d'uso dei fabbricati in progetto le quantità minime richieste.

Le aree di parcheggio pubblico sono inedificabili e non potranno essere occupate da costruzioni permanenti di nessun genere anche se amovibili o prefabbricate.

La realizzazione delle aree di parcheggio dovrà di norma avvenire nel rispetto dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione approvati dal Comune e secondo le caratteristiche tecniche descritte nel regolamento edilizio comunale vigente e comunque concordate col Comune in mancanza di progetti esecutivi specifici.

Nelle zone G alle lettere a), b), deve essere prevista un'adeguata dotazione di spazi per la sosta e parcheggio di veicoli pari almeno alla quantità stabilita dal comma 7) art. 11.

Nelle zone G il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

ART. 13 .2 – ZONIZZAZIONE

Territorio urbanizzato

Il territorio urbanizzato è costituito dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi; esso è determinato ai sensi del punto 3) del secondo comma di art.13 di L.R. 47/1978 come succ. mod. ed integr.

Le tavole di Piano riportano il perimetro del territorio urbanizzato, denominato Perimetro del Centro Edificato, determinato alla data di adozione della Variante generale at P.R.G.

ART. 47 – AREE SOGGETTE A MITIGAZIONE

Per le aree siglate col codice alfanumerico “W(n°...)” è fatto obbligo il rimando alle schede di mitigazione contenute nelle “Tavole del dissesto”, negli elaborati “Relazione geologica di controdeduzione” e “VALSAT” (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale).

Per l'ambito W 4 le parti idonee alla destinazione prevista sono quelle indicate in fig. 35 pag. 60 della Relazione Geologica di controdeduzione.

Per l'ambito W 9 ogni nuova attività edificatoria potrà essere attuata solamente dopo aver realizzato adeguate opere di protezione finalizzate alla messa in sicurezza dell'area nei confronti del rischio di esondazione del T. Nure. La quota minima di sicurezza risulta essere quella indicata nello studio di

accettabilità del rischio idraulico numerato con codice alfanumerico W9.

Per l'ambito W 11 gli interventi di nuova edificazione dovranno essere limitati alle aree esterne alla fascia C1 di PTCP.

Per gli ambiti W 13 (Zone B3 in loc. Spongiola), W 16 (Zone F-G intorno al seminario di San Luigi), W 18 - W 21 - W 26 - W 29 (Zona C3 tra la S.P. e la scarpata su Nure), W 30 – W 31 (parte compresa in frana quiescente) si applica la disciplina di cui all'art. 9 delle NTA del PAI.

Per l'ambito W 24 e W 25 (parte nord fino al limite dell'area dichiarata da consolidare) è preclusa ogni attività di nuova edificazione.

Per l'ambito W 22 la parte idonea alla destinazione prevista è quella indicata in fig. 51 pag. 121 della Relazione Geologica di controdeduzione.

Per l'ambito W 23 la parte idonea alla destinazione prevista è quella indicata in fig. 53 pag. 127 della Relazione Geologica di controdeduzione.

Per l'ambiti W 24 e W 25 (parte Nord fino al limite dell'area dichiarata da consolidare) è preclusa qualsiasi attività di nuova edificazione.

Per gli ambiti W 25 (parte compresa nell'area dichiarata da consolidare), W 27 e W 28 si applica la disciplina di cui all'Allegato 3 della deliberazione della Giunta Regionale n. 2200/1998.

Per l'ambito W 31.a si applica la disciplina di cui all'art. 9 delle NTA del PAI.

Per l'ambito W 31.b rimane preclusa ogni attività di nuova edificazione ad eccezione dell'esistente.

Le schede di mitigazione orientano e prescrivono le condizioni alle quali attenersi ai fini edificatori, in quelle aree zonizzate ma caratterizzate dalla presenza di elementi naturali ed artificiali che potrebbero compromettere, se non valutati, sia il manufatto edilizio sia il contesto ambientale e territoriale circostante.

In fase di controdeduzione alle riserve provinciali è stato necessario indagare le aree per le quali è stato richiesto l'approfondimento geologico e/o ambientale secondo la vigente legislazione.

La cultura e l'attuale prassi progettuale prevedono l'elaborazione di documenti tecnici che vengono

confezionati in relazioni e schede di mitigazione.

ART. 21 - ZONE DI DISSESTO E INSTABILITÀ O DI POTENZIALE INSTABILITÀ

Sono individuate in riferimento agli art.31, 32 e 33 del P.T.C.P. Tali aree sono individuate in apposite rappresentazioni cartografiche denominate Tavole del dissesto.

Per le aree non contenute nelle Tavole del dissesto allegata al PRG, in attesa dell'adeguamento di settore dello strumento urbanistico, valgono le delimitazioni grafiche contenute nella Carta Inventario del Dissesto Regionale approvata con atto D.G.R. n. 803 del 03 maggio 2006, e le corrispondenti norme esplicative dal P.T.C.P. vigente (art.31, 32 e 33) e dal PAI (art. 9^{49bis}) applicando quelle più restrittive.

Gli interventi ammessi nelle aree individuate in cartografia 1) "Frane attive", 2) "Frane quiescenti", 3) "Conoidi di deiezione attivi" e 4) "Depositi di versante" sono subordinati alla presentazione della verifica tecnica di compatibilità geomorfologica delle opere da realizzare, come prescritto al comma ottavo dell'art.32 del P.T.C.P.⁴⁸

La realizzazione di opere pubbliche ricadenti nei successivi punti

- 1) "Frane attive",
- 2) "Frane quiescenti",
- 3) "Conoidi di deiezione attivi"
- 4) "Depositi di versante"

in difformità dalle prescrizioni formulate per ogni singola zona, è subordinata all'osservanza delle prescrizioni del comma settimo dell'art.32 del P.T.C.P.⁴⁹ e dell'art. 9 delle NTA del PAI^{49bis} applicando quelle più restrittive.

Le zone si articolano in:

- 1) **Frane attive**

In queste aree non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati ed in esse si consentono i soli

interventi sugli edifici esistenti e le opere di bonifica, regimazione e difesa idraulica previsti al secondo comma dell'art.32 del P.T.C.P.⁵⁰ e al secondo comma dell'art. 9 delle NTA del PAI applicando quelle più restrittive.

Infrastrutture esistenti per documentate esigenze di sicurezza e/o pubblica incolumità.

2) Frane quiescenti

In queste zone, oltre agli interventi consentiti al precedente punto 1) "Frane attive", sono ammessi gli interventi sugli edifici e infrastrutture esistenti previsti ai punti a., b., c. del quarto comma dell'art.32 del P.T.C.P.⁵¹ e quelli previsti all'art. 9 comma 3 del PAI applicando comunque la normativa più restrittiva, interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di altri fabbricati di modesta entità laddove sono presenti edifici ed infrastrutture extraurbani o agricoli.

Negli insediamenti urbani esistenti è inoltre consentita l'attuazione delle previsioni edificatorie di Piano; la verifica tecnica di compatibilità geomorfologica dovrà interessare la stabilità complessiva dell'intero versante, ai sensi del comma sesto dell'art.32 del P.T.C.P.⁵²

3) Conoidi di deiezione attivi

Queste aree sono soggette alle medesime prescrizioni previste al precedente punto 1) "Frane attive".

4) Depositi di versante

Queste aree sono soggette alle medesime prescrizioni previste al precedente punto 2) "Frane quiescenti".

ART.41 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto di cui al D.M. 1404/68, D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92, e descritte ai precedenti art.10 p.to 1) comma h) ed art.11 comma 5.

Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità saranno ulteriormente precisate e specificate in sede di progettazione esecutiva delle singole opere.

Ove il P.R.G. preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto con altra zona, questa ultima è per intero computabile ai fini edificatori.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale del P.R.G. e che non sono sottoposti a specifica retinatura di zona omogenea, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile sempreché l'edificio oggetto dell'istanza di concessione o autorizzazione non costituisca grave intralcio alla sicurezza della circolazione o ostacolo per la realizzazione dei programmi di intervento sulla rete viabilistica prevista dagli enti pubblici nel periodo di validità del P.R.G. in variante generale.

Interventi su edifici esistenti che comportino sopraelevazione, incremento di volume e/o superficie utile, cambi di destinazione delle superfici edificate alla data di adozione del P.R.G. in variante generale, nonché demolizioni e ricostruzioni possono parimenti essere consentiti ai sensi degli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 495/92.

ART. 11 - PRESCRIZIONI CONFERENTI L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Le cartografie di P.R.G. specificano vincoli e limitazioni all'edificabilità con riguardo ai seguenti casi:

1) Zone di rispetto ai cimiteri

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed indicano il vincolo di inedificabilità di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 19/2004 ⁵ con le eccezioni ivi previste. In tali zone, in quanto destinate in via principale alle attrezzature cimiteriali, sono ammesse piccole costruzioni, a titolo precario, per la vendita dei fiori e degli oggetti di culto ed onoranze funebri, le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta e l'attrezzamento di aree a parco o giardino.

Agli ampliamenti dei cimiteri si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art.4 della L.R. 19/2004.⁶ comma dell'art.338 del T.U.L.S., nel testo sostituito dalla legge n.166/2002 ⁷, nonché dall'art. 4 comma 3 della L.R. 19/2004.

La riduzione delle zone di rispetto è disciplinata comma 3 dell'art.4 della L.R. 19/2004 e potrà essere

ammessa alle condizioni specifiche e con i limiti e i vincoli procedurali ivi stabiliti.

2) Fasce di rispetto ai pozzi idropotabili

Attengono alle zone di protezione ai pozzi idrici comunali nelle quali debbono osservarsi speciali cautele al fine di preservare le acque potabili dall'inquinamento. La profondità delle fasce di rispetto, le prescrizioni ed i divieti in esse operanti sono determinate all'art.21 del D.Lgs 11/5/1999, n.152 come sostituito dall'art.5 del D.Lgs. 18/8/2000, n.258 e più in particolare si riferiscono a:

- Zone di tutela assoluta, con un'estensione di almeno 10 mt di raggio dal punto di captazione, come specificato al quarto comma dell'art.21 del D.Lgs. medesimo⁸;
- Zone di rispetto, aventi una estensione di raggio di 200 m. dal punto di captazione, regolate ai commi quarto, quinto, sesto e settimo dell'art.21 del D.Lgs.⁹

3) Acque pubbliche

In esse si applicano le disposizioni sulle opere idrauliche di cui al Regolamento Regionale del 20 novembre 2001 n. 41, in applicazione dell'art. 142 della L.R. 21 aprile 1999, n. 3, che disciplina il procedimento per il rilascio dei titoli concessori relativi al prelievo di acqua pubblica, nel rispetto delle norme poste a tutela degli aspetti qualitativi e quantitativi della risorsa idrica.

4) Strutture a rete

Si riferiscono ad impianti a rete per l'approvvigionamento idrico, per il trasporto dell'energia elettrica e del gas, ad impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi, per le telecomunicazioni ed ogni altra infrastruttura similare. Gli interventi edilizi da realizzare in prossimità di tali impianti prima di essere autorizzati dovranno essere soggetti alle limitazioni proposte dagli enti preposti alla gestione e al controllo degli impianti stessi.

Le cartografie di Piano individuano le linee e gli impianti elettrici di tensione uguale o superiore a 15mila volts; gli interventi edilizi e i piani urbanistici attuativi in prossimità delle linee e degli impianti elettrici dovranno garantire l'osservanza delle fasce di rispetto e delle norme per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di

induzione magnetica previste dalle normative nazionali e regionali vigenti e più in particolare delle prescrizioni della L.R. 31/10/2000, n.30 e della relativa direttiva applicativa emanata con delibera di G.R. 20/2/2001, n. 197.

Più in particolare dovranno osservarsi le seguenti fasce laterali di rispetto per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla al ricettore, ai sensi dell'art.13 della deliberazione della Giunta Regionale n.97.del 20/2/2001:

- linee 15 KV aeree in conduttori nudi a terna o cavo singolo: 20 mt.;
- linee 15 KV in cavo aereo o interrato a terna o cavo singolo: 3 mt.

Dalle cabine secondarie di trasformazione media tensione/bassa tensione (15/0,4 KV) dovranno essere garantite appropriate fasce di rispetto da destinare ad utilizzi che non comportino la presenza di persone per tempi prolungati, al fine di garantire il perseguimento dell'obiettivo di qualità nelle zone di nuova urbanizzazione pari a 0,2 microTesla al ricettore e di 0,5 nelle zone di espansione convenzionate e nelle aree di completamento già urbanizzate.

5) Fasce di rispetto stradale esterne agli abitati

La profondità delle fasce è determinata dal P.R.G. in riferimento alla classificazione dei tipi di strade indicati nell'art.2 del Nuovo codice della strada.

Le fasce di rispetto, come di seguito definite, dovranno osservarsi per gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione conseguente a demolizione integrale; per tutti gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce è consentito, nel rispetto degli indici massimi e delle prescrizioni della zonizzazione di Piano, la sopraelevazione per l'adeguamento delle altezze dei locali abitabili ai minimi di legge, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Nelle zone di rispetto stradale esternamente ai centri abitati le fasce potranno essere occupate nei modi stabiliti dall'art.26 del Regolamento del Nuovo codice della strada¹⁰.

Le aree di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, all'ampliamento delle carreggiate, ai parcheggi, ai percorsi pedonali o ciclabili, alla piantumazione e sistemazione a verde, e agli impianti tecnologici pubblici (cabine elettriche, del gas, pozzi, ecc.).

Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita l'edificazione precaria di recinzioni e stazioni di servizio; tale precarietà dovrà risultare da apposito atto allegato al permesso di costruire e, per quanto riguarda le stazioni di servizio, dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni nazionali e della legge regionale 18/8/1994. n.33.

La profondità delle fasce di rispetto prevista nelle cartografie di P.R.G. è determinata conformemente al Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo codice della strada e più specificatamente in:

- h) mt. 20 per strade provinciali e comunali;
- i) mt.10 per le strade vicinali private ad uso pubblico.

All'esterno dei perimetri delle aree destinate alla residenza ed ai centri edificati, come indicati nelle cartografie di Piano, la profondità della fasce di rispetto è ridotta per le zone che il P.R.G. rende edificabili o trasformabili tramite intervento diretto, ai sensi del comma 3 dell'art.26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo codice della strada.

6) Attività insalubri

Queste prescrizioni vanno riferite ad attività insalubri rientranti nella prima classe secondo il D.M. Sanità 5/9/1994 in applicazione dell'art.216 del T.U.L.S., approvato con R.D; 27/7/1934, come successivamente modificato e integrato. Lo svolgimento di tali attività, o comunque di quelle che analogamente possano causare danno alla salute pubblica, è subordinato all'adozione di determinate cautele tendenti ad eliminare o a ridurre entro limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da scarichi, liquami, gas, vapori, rumori, radiazioni ionizzanti e non. È comunque raccomandabile che tali attività non si insedino in zone essenzialmente residenziali.

Per le attività insalubri può rinnovarsi l'autorizzazione all'esercizio in applicazione dell'art.216 T.U.L.S. n.1265/1934 ed in riferimento alle speciali procedure nello stesso previste, qualora sia garantita l'adozione di metodi e di particolari accorgimenti al fine di non recare danno alla salute del vicinato.

Più in particolare all'interno di zone a prevalente destinazione residenziale e/o miste e/o per servizi pubblici – soprattutto se destinate ad insediamenti scolastici, sanitari e socio-assistenziali – e nella fasce di territorio immediatamente adiacenti ad esse, per le attività classificate o classificabili come insalubri rientranti nella prima classe secondo il D.M. Sanità 5/9/1994 (in applicazione all'art.216 del T.U.L.S. approvato con R.D. 27/7/1934, n.1265) e per quelle che per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, radiazioni ionizzanti e non, o altro, possono costituire pericolo, danno o molestia alle persone:

- j) è consentita la permanenza delle esistenti, a condizione, che chi le esercita dia dimostrazione che, per l'introduzione di particolari accorgimenti, queste siano compatibili con il tessuto urbano circostante in quanto non recano pericolo, danno o molestia al vicinato;
- k) è escluso l'insediamento delle attività di nuovo impianto.

7) Parcheggi privati

Negli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, all'interno degli edifici oppure nelle aree di pertinenza degli stessi, debbono essere garantiti spazi per parcheggi interni in misura non inferiore a mq 10 ogni 100 mc di costruzione; nel caso di edifici con attività per il commercio al dettaglio la dotazione di parcheggi pertinenziali dovrà in ogni caso uniformarsi a specifiche disposizioni di settore. Negli impianti scoperti per attività sportive e di spettacolo o per il tempo libero, qualora sia richiesto l'attrezzamento dei soli parcheggi privati, questi non dovranno essere inferiori al 20% della superficie di intervento.

Negli insediamenti esistenti sprovvisti in tutto o in parte di autorimesse, con esclusione degli insediamenti storici, ne è sempre consentita la realizzazione in qualità di accessori pertinenziali nella misura massima

complessiva del 30% della Superficie utile anche in confine di proprietà, con esclusione dei Iati prospicienti spazi pubblici, purché di altezza fuori terra, all'intradosso del solaio, di ml 2,00 in gronda e ml 2,50 in colmo.

8) Prescrizioni geologiche

Per l'attuazione delle aree sottoposte a Piano urbanistico attuativo o a Programma di intervento e per la realizzazione di nuove costruzioni dovrà essere redatta una relazione geologica e/o geotecnica secondo le disposizioni di cui al D.M. LL.PP. 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e le rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", come integrato dalla Circolare LL.PP. n.30483 del 24/09/88, opportunamente supportata da specifiche indagini geognostiche.

Lo studio geologico dovrà verificare in particolare l'interazione dell'opera con la stabilità del versante interessato, considerando le condizioni più sfavorevoli (piogge prolungate, azioni sismiche, erosione al piede ecc.), al fine di escludere univocamente il possibile coinvolgimento dell'area in esame con fenomeni di dissesto idrogeologico.

Il terreno di fondazione dovrà inoltre essere classificato, sulla base di specifiche indagini geognostiche, in ottemperanza all'allegato 2 "Norme tecniche per il progetto, la valutazione e l'adeguamento sismico degli edifici", par. 3.1, dell'Ord. del DPC 3274 del 20/03/2003 e s.m.i.

Dovrà inoltre essere verificato che il terreno di fondazione sia esente dal rischio di liquefazione, d'eccessivo addensamento in caso di terremoto, di rottura di faglia in superficie e l'assenza di condizioni litologiche-geostrutturali-geomorfologiche in grado di determinare amplificazioni locali dell'accelerazione sismica.

Nel dimensionamento delle opere di fondazione dovranno essere effettuate le verifiche di cui all'allegato 4 "Norme tecniche per il progetto sismico di opere di fondazione e di sostegno dei terreni", dell'Ord. del DPC 3274 del 20/03/2003 e s.m.i.

All'atto del rilascio dei permessi di costruire, in base alle risultanze della relazione geologica ed alla

verifica della compatibilità geologica dell'intervento con la normativa di settore vigente, dovranno essere impartite le più opportune prescrizioni per le opere di bonifica o di consolidamento nonché per le tecniche costruttive al fine della sicurezza e stabilità dell'insediamento e della prevenzione dall'inquinamento.

ART. 40 F - ATTREZZATURE PUBBLICHE

f) IMPIANTI TECNOLOGICI, IMPIANTI ANNONARI, ATTREZZATURE SPORTIVE E PARCHEGGI ATTREZZATI:

Sono aree e immobili destinati alla costruzione, ampliamento, ristrutturazione, e ammodernamento degli impianti e delle attrezzature di interesse generale nel rispetto delle norme vigenti in materia e di settore.

Il Comune può concedere a privati di costruire e/o gestire le opere di sua spettanza sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Nelle aree destinate a IMPIANTI ANNONARI, IMPIANTI TECNOLOGICI, il P.R.G. si attua nel rispetto del seguente indice:

U.F. = 0,60 mq./mq.

Nelle aree destinate a PARCHEGGI ATTREZZATI ED ATTREZZATURE SPORTIVE, il P.R.G. si attua nel rispetto del seguente indice:

U.F. = 0,50 mq./mq. per impianti coperti

U.F. = 0,30 mq./mq. per impianti scoperti.

Deve essere prevista a giudizio dell'Amministrazione Comunale una adeguata dotazione di spazi pubblici per sosta e parcheggio di veicoli pari almeno alle quantità stabilite dall'art.11 comma 7.

ART. 41 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto di cui al D.M. 1404/68, D.Lgs. 285/92 e D.P.R. 495/92, e descritte ai precedenti art.10 p.to 1) comma h) ed art.11 comma 5.

Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità saranno ulteriormente precisate e specificate in sede di progettazione esecutiva delle singole opere.

Ove il P.R.G. preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto con altra zona, questa ultima è per intero computabile ai fini edificatori.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale del P.R.G. e che non sono sottoposti a specifica retinatura di zona omogenea, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile sempreché l'edificio oggetto dell'istanza di concessione o autorizzazione non costituisca grave intralcio alla sicurezza della circolazione o ostacolo per la realizzazione dei programmi di intervento sulla rete viabilistica prevista dagli enti pubblici nel periodo di validità del P.R.G. in variante generale.

Interventi su edifici esistenti che comportino sopraelevazione, incremento di volume e/o superficie utile, cambi di destinazione delle superfici edificate alla data di adozione del P.R.G. in variante generale, nonché demolizioni e ricostruzioni possono parimenti essere consentiti ai sensi degli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 495/92.

Descrizione tecnica dei cespiti

Si riporta di seguito quanto descritto nella precedente perizia redatta dall'Ing. Simone Pessina in data 22/01/2010, in quanto non è stato possibile accedere all'interno degli immobili per le precarie condizioni di sicurezza presenti.

“ Il complesso immobiliare (ex Seminario San Luigi, Oratorio e pertinenze) oggetto di stima è stato sottoposto a vincolo di conservazione e tutela in quanto testimonianza della storia del territorio e delle vicende architettoniche degli insediamenti religiosi in area collinare piacentina.

L'insieme presenta caratteristiche di interesse artistico, architettonico e storico e fu costruito negli anni '30 del XX secolo, per volontà della famiglia Ghirardelli.

Il complesso è costituito da un edificio ad "L", articolato su tre piani fuori terra, più un piano seminterrato, con ingresso indipendente, e piano sottotetto, e comprende al piano terreno ampi locali e ai piani superiori stanze distribuite ai lati di un lungo corridoio, probabilmente destinate in origine alla residenza di seminaristi e docenti.

Il prospetto principale è caratterizzato da un solenne ingresso con scalinata e soprastante balcone, mentre sul fronte posteriore vi è un loggiato, oggi in parte tamponato. Al complesso appartiene anche l'Oratorio e l'area pertinenziale.

Le facciate sono finite ad intonaco e tinteggiate. La facciata del piano seminterrato è finita ad intonaco decorativo.

La piccola Chiesa, collocata sul lato nord del Seminario, è costruita in stile neogotico con interessante facciata e semplici decorazioni al suo interno.

Al momento si riscontra sulle murature della Chiesa un quadro fessurativo caratterizzato da lesioni che indicano la sussistenza di fenomeni di cedimento differenziale fondazionale cui, pertanto, bisogna porre rimedio per evitare l'amplificarsi dei dissesti e scongiurare il pericolo di crolli.

L'edificio sacro è ancor in uso ai parrochiani di Roncovero, anche se attualmente sono state sospese le funzioni religiose per i gravi dissesti del fabbricato.

L'edificio dell'ex Seminario ha strutture portanti verticali in muratura di mattoni pieni.

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da travi in c.a. non in spessore di solaio a copertura del piano seminterrato.

A copertura dei piani rialzato, primo e secondo le strutture portanti orizzontali sono costituite da putrelle in acciaio e volterrane, per quanto possibile direttamente riscontrare.

La struttura di copertura è costituita da capriate, orditura principale ed orditura secondaria in legno e soprastante soletta inclinata in tavelle di laterizio. Il manto di copertura è in coppi a doppio canale. La struttura di copertura è in parte a vista ed in parte rivestita con cannucciato intonacato.

Canali, scossaline, pluviali, copertine sono in lamiera zincata verniciata.

A piano seminterrato i pavimenti sono in marmette di cemento a graniglia di marmo con superficie superiore levigata, anche con fascia perimetrale a disegno geometrico, in grés colore rosso (servizi), in piastrelle ed in battuto di cemento.

Ai piani superiori, escluso sottotetto, i pavimenti sono in marmette di cemento a graniglia di marmo con superficie superiore levigata, posate a disegno geometrico, e con fascia perimetrale a disegno geometrico, in

moquette, in piastrelle, in grés colore rosso ed in listoni di legno. Il piano sottotetto è pressoché completamente privo di pavimenti.

Pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati, fatta eccezione per il disimpegno e per le zone non destinate a locali di abitazione del sottotetto che sono al rustico della muratura portante. A piano seminterrato la parete contro terra del disimpegno è rivestita da doghe metalliche verniciate. Il rivestimento, che si raccorda con il plafone, è in parte caduto a terra.

I serramenti sono metallici a piano seminterrato ed in legno ai restanti piani. Al piano sottotetto sono presenti lucernari con telaio ed anta metallica. Le specchiature sono in vetro stampato incolore o colorato. A piano seminterrato ed a piano rialzato le finestre sono protette da inferriate metalliche. Le tapparelle sono in legno ed in materiale plastico. I relativi dispositivi di manovra sono a vista.

Le scale sono in elementi prefabbricati in cemento armato con superfici in graniglia di marmo levigate. A piano seminterrato la scala è rivestita con lastre di gomma a bolli.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gasolio, da una rete di mandata e di ritorno con tubazioni a vista e da termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico è realizzato con canaline di distribuzione ed apparecchi di utilizzazione a vista (non sotto traccia) e non risulta essere a norma.

Tutti gli impianti esistenti sono fuori norma e pertanto dovranno essere rifatti.”

In seguito al parziale crollo della copertura avvenuto nel 2009 la situazione dell'immobile è gravemente degenerata, durante i sopralluoghi non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato per evidenti situazioni di pericolo. Da quanto si è potuto osservare dall'esterno, l'assoluta mancanza dei lavori di ripristino della copertura, atti ad evitare l'ingresso dell'acqua piovana all'interno dell'immobile, ha provocato negli anni una serie di problematiche infiltrative, causando il cedimento generalizzato dei plafoni e degli intonaci, anche le parti strutturali in ferro delle solette costituite da profilati metallici risultano gravemente deteriorati.

In seguito agli ultimi sopralluoghi realizzati nel 2018 risulta che i vetri posizionati per monitorare le lesioni del fabbricato ad uso religioso risultano rotti, segno che il quadro fessurativo del fabbricato è in evoluzione e la staticità del fabbricato continua a peggiorare, risulterebbero necessarie urgenti verifiche e monitoraggi.

Si sottolinea che in base alle recenti normative sulle costruzioni - NTC 2018 – l'intervento di ristrutturazione dei fabbricati comporterà l'adeguamento sismico delle strutture portanti.

Nel corso degli ultimi sopralluoghi si è rilevato inoltre:

- Il cedimento di una porzione del muro di sostegno a sud della proprietà (muro di contenimento di altezza superiore a 2 m per un tratto di circa 10 m di lunghezza).

Il crollo ha comportato il riversamento della muratura sul terreno di proprietà del mappale 517.

- La rottura di una conduttura idrica che provoca l'allagamento del sottostante mappale 517 che risulta essere di altra proprietà
- La pericolosità di alcune piante ad alto fusto a rischio di caduta a causa del gelicidio verificatosi nel Comune di Bettola nell'inverno scorso.

Il fabbricato ecclesiastico (Chiesa) è gravato da servitù a favore della Parrocchia di Roncovero per il compimento delle Azioni Liturgiche a favore del Popolo Cristiano che ha, dunque, il libero accesso al fabbricato.

Inoltre la proprietà ha l'obbligo di provvedere ad ogni opera di ordinaria e straordinaria manutenzione della Chiesa tale da renderla idonea alle Azioni Liturgiche. Ciò premesso, lo scrivente ritiene che la Chiesa non possa avere allo stato attuale un reale valore di mercato e, pertanto, non è stato attribuito alcun valore nella stima, ma sono stati considerati i costi necessari per la ristrutturazione.

Metodologia estimativa

Con riferimento alla relazione di stima redatta dall'Ing. Simone Pessina, dell'Ex-Seminario San Luigi ubicato in Bettola (Pc), non si ritiene corretto condividere e aggiornare all'attualità il valore di perizia, in quanto il criterio di stima in base al valore di trasformazione è stato eseguito ipotizzando un cambiamento di destinazione d'uso a residenziale, destinazione assolutamente in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.

In seguito ai sopralluoghi effettuati, si ritiene che l'aggiornamento del valore, riportato alla data attuale ed alle condizioni attuali del fabbricato (il complesso risulta attualmente in pessime condizioni di staticità/manutenzione, la copertura risulta parzialmente crollata) possa essere effettuato in base al "valore di costruzione–ricostruzione" della volumetria assentita in funzione della destinazione d'uso prevista dal P.R.G. vigente.

La ristrutturazione del complesso, che risulta vincolato ai beni monumentali, per poter essere adeguato alle normative vigenti in materia di strutture socio-assistenziali e di conseguenza la richiesta degli accreditamenti da parte della Regione Emilia-Romagna, comporta un completo e complesso progetto di ristrutturazione.

Le normative attuali in materia richiedono una complessa serie di servizi obbligatori per le strutture assistenziali (solo con sviluppo orizzontale) ed in base alle superfici disponibili per piano rialzato/primo/secondo/terzo:

Superfici lorde

Piano rialzato	871,95
Piano primo	1032,04
Piano secondo	1032,04
Piano terzo (sottotetto)	567,26

Totale mq 3503,29

avremo che la superficie che dovremo mettere a disposizione per ogni ospite della struttura sia di almeno 50 mq per complessivi 70 ospiti.

Il valore della cubatura dell'immobile è stimabile in base al costo di costruzione/ristrutturazione in €/mc 450, valore ricavato da "Prezzi tipologie edilizie – edito da DEI tipografia del Genio Civile con la collaborazione del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano" in base a tipologie edilizie di riferimento, non risulta paragonabile ad altre situazioni simili in zona in quanto non risultano comparabili di riferimento.

Le superfici oggetto di valutazione sono le seguenti:

Consistenza del fabbricato ex-seminario San Luigi**Superfici lorde**

Piano seminterrato	688,08
Piano rialzato	871,95
Piano primo	1.032,04
Piano secondo	1.032,04
Piano terzo (sottotetto)	567,26
	4.191,37

portico al piano rialzato	173,88
ex-portico (ora canonica) al piano rialzato	95,60
terrazzo nord a piano primo	53,71
terrazzo sud a piano primo	90,48
	413,67

Aree lotti (come da NCT) - foglio 34

mapp. 75	5.900,00
mapp. 76	5.720,00
mapp. 425	12.950,00
	24.570,00

Avremo quindi

	SLP di progetto	H (conv)	Mc
Volumetria di progetto	4.191,37	3	12.574

per un valore del fabbricato in base al costo di costruzione/ristrutturazione di

	Mc	€/mc		
Costo di costruzione	12.574	€ 450,00	=	€ 5.658.349,50

L'incidenza a nuovo del volume dell'immobile nello stato attuale, in considerazione della particolare destinazione edilizia, può essere stimata nella misura del 5%.

Quanto risulta edificato di fatto non si può tenere in considerazione in quanto non risulta a norma anche se di fatto non si può demolire in quanto risulta sotto tutela.

Avremo quindi:

	incidenza		
Valore attuale	5%	=	€ 282.917,48

Valutazione del complesso edilizio alla data attuale

Il valore, nelle condizioni attuali, del Complesso Immobiliare **EX SEMINARIO S. LUIGI**, ubicato in Località Roncovero n° 31 nel Comune di Bettola (PC) di proprietà della TAMAR 94 S.r.l. in liquidazione, è stimato in **€ 282.000,00 (valore arrotondato)**.

Milano, 12 luglio 2018

Il tecnico incaricato

Ing. Giovanni De Carlo



In allegato:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Certificato di destinazione urbanistica