

TRIBUNALE DI PAVIA

Procedura n. n. 15/2024 del 05.03.2024

(dep. 11.03.2024)

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Giudice Delegato **DOTT. FRANCESCO ROCCA**

Curatore **DOTT.SSA ELEONORA GUIDI**

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Tecnico Incaricato: *ING. BERENGARIO ARRIGONI*
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI PAVIA N. 1719

Beni in Vigevano (PV)

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
STABILE AD USO ARTIGIANALE ED UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO
COMPRESIVO DI LOCALE CANTINA SITO AL PIANO INTERRATO**

PROPRIETA' :

Le unità immobiliari site nel comune di Vigevano, con accesso da Via Alfieri



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Porzioni di edificio sita nel Comune di Vigevano – Via Vittorio Alfieri 30
in ragione di:
- Proprietà per la quota di 1/1

Composto da una unità immobiliari identificate al catasto fabbricati come segue:

- Foglio 17, mappale 1639/1640, categoria D/1, posto al piano T-1-S1
Rendita: € 2.870,40

CONFINI in contorno:

- mappale 1641, mappale 1641, mappale 95, mappale 1967, mappale 1738 e mappale 2128

Salvo errori e come in fatto.

Descrizione sommaria:

Caratteristiche zona: l'immobile è inserito in un contesto commerciale-terziario.
L'immobile è formato da una palazzina uffici posta su due piani fuori terra e una cantina seminterrata e da un capannone a cui si unisce perpendicolarmente un magazzino deposito.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 28/05/2024 l'immobile risulta

Giuridicamente libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 11/03/2024 con i Repertori aggiornati al 11/03/2024

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria:** reg. gen. 1153 reg. part. 125 del 19/02/2015

Atto notarile Pubblico ufficiale

Repertorio n.

43513/10329

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 100.000,00 Tasso interesse annuo 4,13% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 200.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

- **ipoteca giudiziale:** non presente

3.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile risulta conforme all'ultima pratica edilizia presentata, Denuncia di Inizio Attività prot. n. 10693 del 07/04/2003 ad eccezione di alcune aperture che nella realtà non sono presenti.

Conformità urbanistico edilizia:

Vi sono piccole difformità interne nella zona uffici relative ad una finestra che nella realtà non è presente e una porta interna non realizzata, tali difformità possono essere sanate con idonea pratica edilizia.

Conformità catastale:

Vi sono piccole difformità interne nella zona uffici relative ad una finestra che nella realtà non è presente, tali difformità possono essere sistemate con la presentazione di pratica variazione catastale (DOCFA).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non sono state visionate dal sottoscritto i certificati di conformità relative all' impianto termico, elettrico ed idrico sanitario.

Cause in corso: Nessuna

Servitù: Nessuna

6. PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presente

7. PRECEDENTI PROPRIETARI

Attualmente gli immobili in oggetto di stima risultano di proprietà di

Proprietaria per la quota di 1/1.

I beni, con atto di compravendita del 07/06/2013 Pubblico ufficiale

Repertorio n. 42040 – compravendita con nota presentata con modello unico n. 3423.1/2013, Reparto PI di VIGEVANO in atti dal 19/06/2013, sono stati ceduti da

8. PRATICHE EDILIZIE

8.1. Accertamento di destinazione urbanistica:

Con riferimento al P.G.T. VIGENTE del Comune di Vigevano l'unità immobiliare risulta inserita nella città consolidata come Tessuto per attività produttive (art 35 NA del PdR).

8.2. Pratiche edilizie e amministrative:

L'unità immobiliare è stata edificata in forza di Licenza edilizia con numero pratica 94/1962, presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vigevano in data 28/01/1962 con protocollo generale n. 2545 e rilasciato in data 08/03/1962.

La Comunicazione di fine lavori è stata rilasciata in 25/10/1962 ed il Certificato di abitabilità è stato rilasciato dallo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Vigevano in data 09/10/1964 con protocollo generale n. 17362.

Il giorno 14/06/1962 è stata presentata licenza edilizia per costruzione di cancellata in cemento e in ferro con numero di pratica 922/92 e protocollo generale 17362.

Il giorno 09/02/1979 è stato presentato progetto per sopralzo parziale per ricavare servizi igienici ed locale uffici con numero pratica 86/1979.

Il giorno 25/10/1982 è stato presentato progetto per soprizzo uffici ed ampliamento fabbricato industriale con numero pratica 749/1982 e protocollo generale 3553.

Il giorno 26/06/1983 è stata presentata variante per progetto per soprizzo uffici con numero pratica 826/1983 e protocollo generale 38759.

Il giorno 18/11/1986 è presentata domanda di Condonio Edilizio con P.T. 3869 e prot. gen, 51320 e relativa concessione in sanatoria 18/05/1990 con prot. n. 2582.

L'ultima pratica edilizia presentata in data 07/04/2003 prot. tecnico 470/23 prot. generale 10963 per opere interne per formazione di servizi igienici, rifacimento/adequamento impianti tecnologici, formazione di recinzione in paletti di ferro e rete metallica plastificata, rifacimento dell'impermeabilizzazione del magazzino (copertura) in guaina bituminosa applicata a fiamma, formazione di pensilina con struttura in ferro e copertura in lastre di policarbonato alveolare.

9. DESCRIZIONE DEI BENI

9.1 Caratteristiche della zona:

L'immobile è situato in zona semiperiferica di Vigevano in via Alfieri 30.

9.2 Caratteristiche zone limitrofe e principali collegamenti pubblici:

Il Comune di Vigevano offre ottimi collegamenti con la città di Milano e Pavia con i paesi limitrofi.

9.3. Descrizione analitica dei beni

Il fabbricato è parte di un ampio agglomerato comprendente altri immobili a destinazione prevalentemente artigianale-produttiva.

E' presente un cortile interno di proprietà esclusiva accessibile dalla strada pubblica con automezzi.

L'immobile, che comprende le unità oggetto della valutazione, è costituito da un unico corpo di fabbrica edificato negli anni '60, con una configurazione a "T" costituito da un capannone con altezza media 5,05 m, un deposito-magazzino con altezza media 2,60 m e una palazzina uffici con due piani fuori terra e relativa cantina.

Il capannone ed il deposito sono stati realizzati con struttura portante in cemento armato e con tamponamenti esterni in blocchi laterizio. La copertura, è in cemento armato ricoperta da lastre bituminose.

I serramenti sono in acciaio con vetro singolo, il deposito è illuminato da velux posti in copertura. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica. L'area esterna è pavimentata in pietra naturale, ed è perimetrata da una recinzione.

La palazzina uffici è stata realizzata con struttura portante in cemento armato e con tamponamenti esterni in blocchi laterizio.

La copertura, è in latero cemento con impermeabilizzazione in lastre bituminose.

I serramenti sono in alluminio con doppio vetro senza taglio termico. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica e parquet.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in discrete condizioni, i servizi igienici dei capannoni sono di recente realizzazione e mantenuti in buono stato.

L'impianti di climatizzazione del capannone è realizzato con generatori ad aria calda pensili, sono presenti anche due climatizzatori.

Nella zona uffici il riscaldamento è realizzato con termosifoni e fancoil alimentati da una caldaia posta nel cantinato è presente anche la climatizzazione estiva.

Gli impianti (elettrico, idrico, termico, di climatizzazione e di scarico) sembrano funzionanti ma non si è potuto visionare alcun certificato di conformità.

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, ragguagliata della superficie relativa ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005, UNI EN 15733/2011 e D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Le percentuali indicate nelle citate normative possono variare in base ad un insieme di fattori attentamente ponderati dal perito, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano e tutti quei fattori di incremento o decremento che caratterizzano il livello di qualità ambientale, di finitura e di fruibilità dei beni oggetto di stima.

In particolare nel calcolo della sup commerciale è stata contata una sola volta la superficie della scala interna e il 10% della sup del giardino mentre per i balconi si è considerata il 30% della superficie lorda.

ACCESSORI E PERTINENZE (catastalmente distinti): **Nessuno**

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. Criteri di stima

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

10.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare.it, Ufficio Tecnico di Vigevano, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari ed Osservatorio del mercato Immobiliare
Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

10.3. Valutazione corpo

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudenziale, consiste nella relazione tra caratteristiche e valori ben noti con quelle individuate per i beni oggetto di compravendita. Si assume come parametro di riferimento il valore per mq. di superficie commerciale riportato dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare banche dati delle quotazioni immobiliari) confrontato e ragguagliato con i dati di vendita effettiva per immobili simili nella stessa località e con i dati di vendita di riferimento.

In particolare, essendo l'immobile costituito da due zone con diversa destinazione, palazzina uffici e zona artigianale produttiva, si è proceduto ad una valutazione per ogni singola zona che sommate costituiranno alla stima totale.

Si è rilevato, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, un valore medio di riferimento, per immobili simili in buono stato d'uso e manutenzione in zone simili, pari a € 800,00/mq per la palazzina uffici mentre per la parte artigianale e produttiva un valore pari a € 340,00/mq

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

10.4. Valutazione

IMMOBILE	Sup. lorda	Sup. comm.	Valore sup.	VALORE unitario	VALORE totale
Ufficio P.T. Fg17-map 1639-1940	mq. 75,00	mq. 75,00	a corpo	€ 60.000,00	EURO 239.460,00
Ufficio P.1 Fg17-map 1639-1940	mq. 68,00	mq. 68,00	a corpo	€ 54.400,00	
Cantina S1 Fg17-map 1639-1940	mq. 75,00	75,00*0.50 = mq 37,50	a corpo	€ 30.000,00	
Terrazzo P.1 Fg17-map 1639-1940	mq. 75,00	32,00*0.30 = mq 9,60	a corpo	€ 7.680,00	
Laboratorio - Magazzino Fg17-map 1639-1940	mq. 257,00	mq. 257,00	a corpo	€ 87.380,00	

Valore complessivo del lotto:

€ 239.460,00

(Euro duecentotrentanovemilaquattrocentosessanta/00)

10.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario delle spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuale smaltimento di beni mobili presenti all'interno della proprietà:

	€ 35.919,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 0,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti (già incluso nella decurtazione 15% tranne casi particolari: (sgombero materiali e attrezzi vari))	€ 6.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale comprensive oneri:	€ 3.000,00

11. PREZZO BASE D'ASTA

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: **€ 194.541,00**

Con quanto relazionato il sottoscritto ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione, per ogni chiarimento.

Pavia, 30/05/2024

il tecnico



ALLEGATI:

- All.1 - Visure N.C.E.U - Fg.17_Mapp.1639
- All.2 - Schede Catastali- Fg.17_Mapp.1639
- All.3 - Stralcio di P.G.T. con N.T.A.
- All.4 - Documentazione Fotografica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024

Dati della richiesta	Comune di VIGEVANO (Codice:L872)
	Provincia di PAVIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 17 Particella: 1639

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 17/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		17	1639 1640				D/1				Euro 2.870,40	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2013 Pratica n. PV0005902 in atti dal 17/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1155.1/2013)	
Indirizzo		VIA VITTORIO ALFIERI n. 30 Piano S1-T - 1											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L872 - Foglio 17 - Particella 1639
Codice Comune L872 - Foglio 17 - Particella 1640

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	1640 1639				D/1				Euro 2.870,40	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/03/2012 Pratica n. PV0052571 in atti dal 30/03/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7589.1/2012)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024

Indirizzo	VIA VITTORIO ALFIERI n. 30 Piano S1-T - 1				
Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	1639 1640				D/I				Euro 2.842,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/03/2004 Pratica n. PV0049273 in atti dal 18/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7062.1/2004)
Indirizzo		VIA VITTORIO ALFIERI n. 30 Piano S1 - T-1										
Notifica											Mod.58 -	
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	1640 1639				D/I				Euro 2.842,80	VARIAZIONE del 18/03/2003 Pratica n. 120949 in atti dal 18/03/2003 VSI - VTO (n. 14911.1/2003)
Indirizzo		VIA ALFIERI VITTORIO n. 30 Piano S1 - T-1										
Notifica											Mod.58 -	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	1639 1640				D/I				Euro 2.936,64	VARIAZIONE del 19/02/2003 Pratica n. 82749 in atti dal 19/02/2003 FRF VSI VAR. P.E. (n. 2920.1/2003)
Indirizzo		VIA ALFIERI VITTORIO n. 30 Piano S1 - I-2										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2024

Notifica		Partita	Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/06/2013 Pubblico ufficiale VIGEVANO in atti dal 19/06/2013	
		Repertorio n. 42040 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3423.1/2013 Reparto PI di	

Situazione degli intestati dal 27/03/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 07/06/2013
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/03/2003 Pubblico ufficiale 241215 in atti dal 11/09/2003	
		Repertorio n. 195353 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2822.1/2003 Reparto PI di VIGEVANO - Pratica n.	

Situazione degli intestati dal 19/02/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 27/03/2003
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 19/02/2003 Pratica n. 82749 in atti dal 19/02/2003 FRF VSI VAR. P.E. (n. 2920.1/2003)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 17 Particella 991 Subalterno 1; Foglio 17 Particella 991 Subalterno 2; Foglio 17 Particella 991 Subalterno 3; Foglio 17 Particella 991 Subalterno 4; Foglio 17 Particella 991 Subalterno 5; Foglio 17 Particella 991 Subalterno 6;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pavia**

Dichiarazione protocollo n. PV0052571 del 30/03/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vigevano

Via Vittorio Alfieri

civ. 30

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 1639

Subalterno:

Compilata da:
Rubini Fiorenzo

Iscritto all'albo:
Geometri

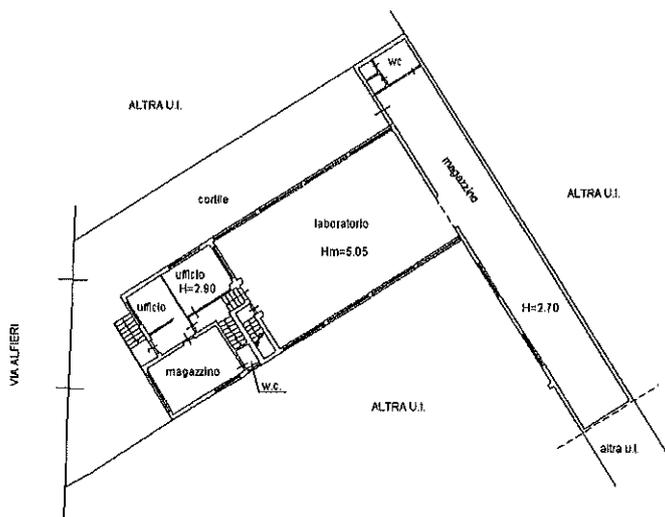
Prov. Pavia

N. 02543

Scheda n. 1

Scala 1:500

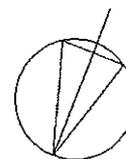
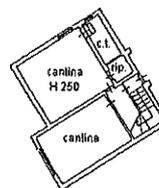
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO CANTINA

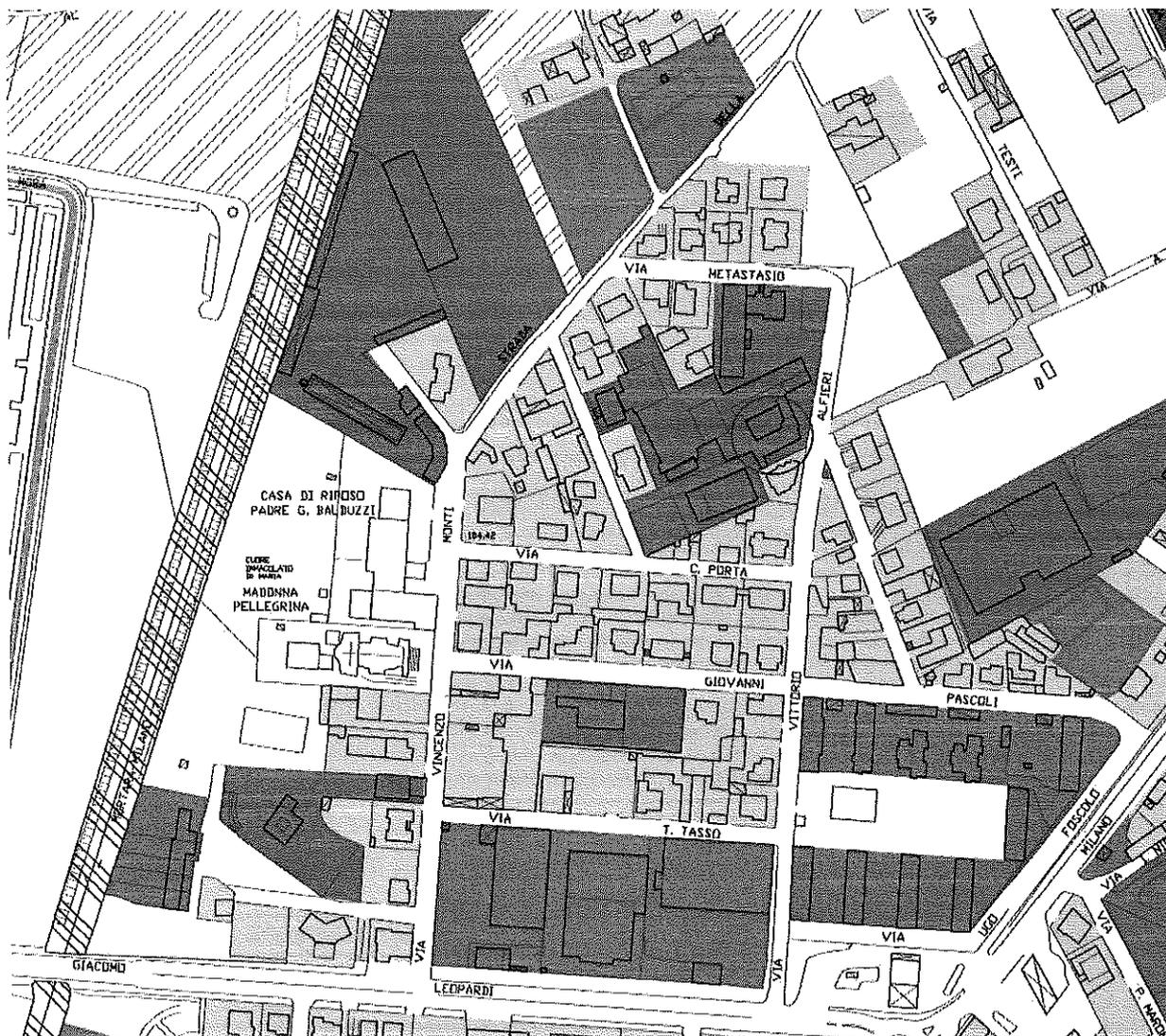


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2024 - Comune di VIGEVANO(L872) - < Foglio 17 - Particella 1640 - Subalterno > - Uiu grafata
VIA VITTORIO ALFIERI n. 30 Piano S1-T - 1

Ultima planimetria in atti

Data: 11/04/2024 - n. T275551 - Richiedente: RRGBNG68B20I274S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



P.G.T. VIGENTE del Comune di Vigevano Piano delle Regole Tessuto per attività produttive
(art 35 NA del PdR).

CITTÀ CONSOLIDATA <small>(fonti: elaborazione Pianteramo)</small> componenti della città consolidata	
	TESSUTO CHIUSO AD ALTA DENSITÀ <small>[art. 31 NA del PdR]</small>
	TESSUTO SPECIALI AD ALTA DENSITÀ <small>[art. 31 bis NA del PdR]</small>
	TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITÀ <small>[art. 32 NA del PdR]</small>
	TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITÀ <small>[art. 32 bis NA del PdR]</small>
	TESSUTO APERTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ <small>[art. 33 NA del PdR]</small>
	TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ <small>[art. 33 bis NA del PdR]</small>
	TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ <small>[art. 33 bis bis NA del PdR]</small>
	TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ <small>[art. 33 bis bis bis NA del PdR]</small>
	TESSUTO RADO <small>[art. 33 ter NA del PdR]</small>
	TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO <small>[art. 34 NA del PdR]</small>
	TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE <small>[art. 35 NA del PdR]</small>

Legenda Piano delle Regole Tessuto per attività produttive (art 35 NA del PdR).

NTA - Piano delle Regole Tessuto per attività produttive (art 35 NA del PdR).

art. 35 Tessuto per attività produttive

- 35.01** Oltre agli Interventi delle categorie di cui al precedente art. 29.03 sono ammessi anche gli interventi di cui alle seguenti categorie:
- Ristrutturazione edilizia con aumento di SUL contenuto entro il limite del volume e della sagoma esistenti (RE 2);
 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento di SUL, volume e sagoma (RE 3);
 - Ampliamento di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza (AMP), compresa anche la realizzazione di manufatti o opere accessorie all'interno delle superfici pertinenziali, nonché la realizzazione delle superfici pertinenziali stesse.
- 35.02** Negli Interventi di categoria RE 2, qualora l'Indice di copertura degli edifici esistenti superi l'Indice di copertura consentito, è ammesso un aumento di SUL contenuto entro il limite massimo del 10% della SUL esistente
- 35.03** Gli Interventi di categoria RE 3 e AMP devono essere promossi nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'aumento di SUL deve essere contenuto entro il limite consentito dall'Indice di Copertura IC o in alternativa, l'aumento di SUL, sommata agli eventuali incrementi degli elementi elencati nel "Glossario" alla voce "Elementi esclusi dal computo della SUL", deve essere contenuto entro un ampliamento non superiore al 10% della SC esistente e comunque non può essere superiore a 100 mq.
- 35.04** Gli Interventi di categoria DR, che possono avere ad oggetto il recupero dell'intera SUL esistente, devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di copertura IC = 50% (con IC esistente non superiore a tale percentuale)
 - Indice di permeabilità IP = 20%
 - Altezza massima H = 10,00 m esclusi i volumi tecnici
 - Da = 1 albero/200 m² SF, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole
 - Dar = 1 arbusto/ 200 m² SF
- 35.05** Gli Interventi di categoria NE devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di copertura IC = 50%
 - Indice di permeabilità IP = 20%
 - Altezza massima H = 12,80 m esclusi i volumi tecnici
 - Da = 1 albero/200 m² SF, potenziando i filari sui confini specialmente a confine verso le zone agricole
- Dar = 1 arbusto/200 m² SF
- 35.06** Oltre a quanto disposto nel precedente 29.06, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- *Funzioni residenziali*, tranne la residenza del titolare dell'azienda e/o del custode, per una SUL massima non superiore a 250 m²;
 - *Funzioni terziarie* con Cu A e Cu M limitatamente alle funzioni "Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative" (U3/4) e "Attrezzature socio-sanitarie, attrezzature scolastiche, asili, case di riposo, baby parking" (U3/6);
 - *Funzioni commerciali* con Cu M con superficie di vendita superiore a 500 mq

- 35.07 Prescrizioni specifiche. Gli impianti industriali classificati nel presente Tessuto che saranno dismessi nel corso dell'attuazione del PGT, potranno essere trasformati con interventi di categoria DR utilizzando gli indici e le destinazioni d'uso previste nel presente art. 35; qualora tali impianti siano compresi, confinanti o prossimi con i Tessuti di cui ai precedenti artt. 31, 32, 33 e 34 o con Ambiti di Trasformazione disciplinati dal DP, le destinazioni d'uso insediabili e gli indici di edificabilità sono quelli previsti per gli stessi tessuti e per gli stessi Ambiti di Trasformazione. L'attribuzione degli indici da altri tessuti o AT avviene secondo un criterio di prevalenza.
- 35.08 Al fine della quantificazione della Superficie permeabile SP è computabile la superficie per la quale si prevede la raccolta in una rete separata ed il convogliamento negli strati superficiali del sottosuolo delle acque di copertura, secondo le modalità e le prescrizioni emanate dagli organi competenti.
- 35.09 La realizzazione di nuove medie strutture di vendita comporta infine il rispetto della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relativamente agli interventi considerati di carattere sovracomunale.