

# 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

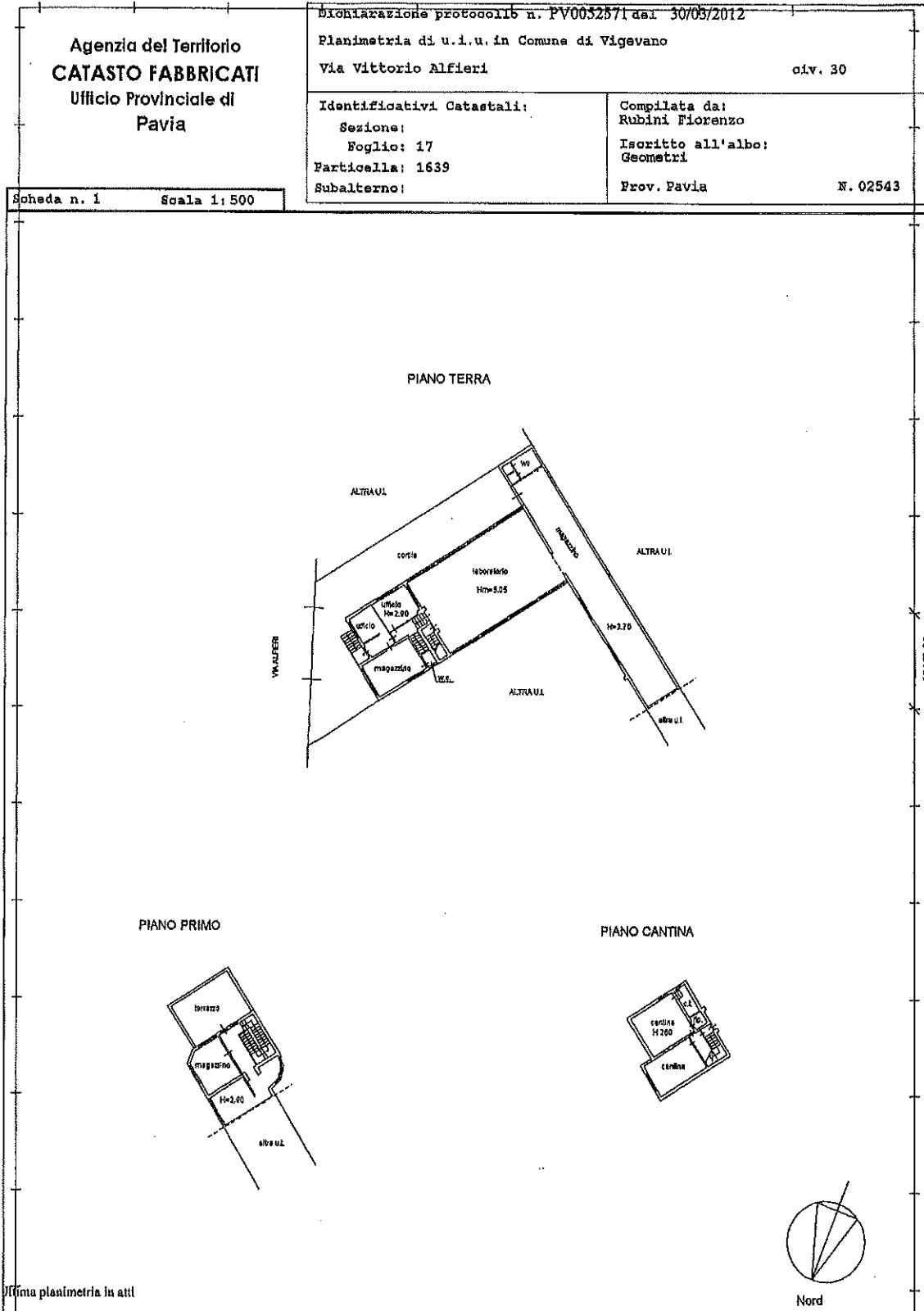
## Beni in Vigevano (PV)

**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





Planimetri catastale

## **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 sopralzo 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 sopralzo uffici con numero pratica 826/1983 e protocollo generale 38759.

Il giorno 18/11/1986 è presentata domanda di Condonò 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 similari 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 similari in buono stato d'uso e manutenzione in zone similari, 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	<b>EURO 239.460,00</b>
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:

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

## **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

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

#### 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)	
<b>Indirizzo</b>		VIA VITTORIO ALFIERI n. 30 Piano S1-T - 1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-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

<b>Indirizzo</b>	VIA VITTORIO ALFIERI n. 30 Piano S1-T - 1				
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>		<b>Mod.58</b>	-
<b>Annotazioni</b>	-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	
<b>1</b>		<b>17</b>	<b>1639 1640</b>				<b>D/I</b>				<b>Euro 2.842,80</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/03/2004 Pratica n. PV0049273 in atti dal 18/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7062.1/2004)
<b>Indirizzo</b>		VIA VITTORIO ALFIERI n. 30 Piano S1 - T-1										
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>		<b>Mod.58</b>	-
<b>Annotazioni</b>		-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	
<b>1</b>		<b>17</b>	<b>1640 1639</b>				<b>D/I</b>				<b>Euro 2.842,80</b>	VARIAZIONE del 18/03/2003 Pratica n. 120949 in atti dal 18/03/2003 VSI - VTO (n. 14911.1/2003)
<b>Indirizzo</b>		VIA ALFIERI VITTORIO n. 30 Piano S1 - T-1										
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>		<b>Mod.58</b>	-
<b>Annotazioni</b>		-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	
<b>1</b>		<b>17</b>	<b>1639 1640</b>				<b>D/I</b>				<b>Euro 2.936,64</b>	VARIAZIONE del 19/02/2003 Pratica n. 82749 in atti dal 19/02/2003 FRF VSI VAR. P.E. (n. 2920.1/2003)
<b>Indirizzo</b>		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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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

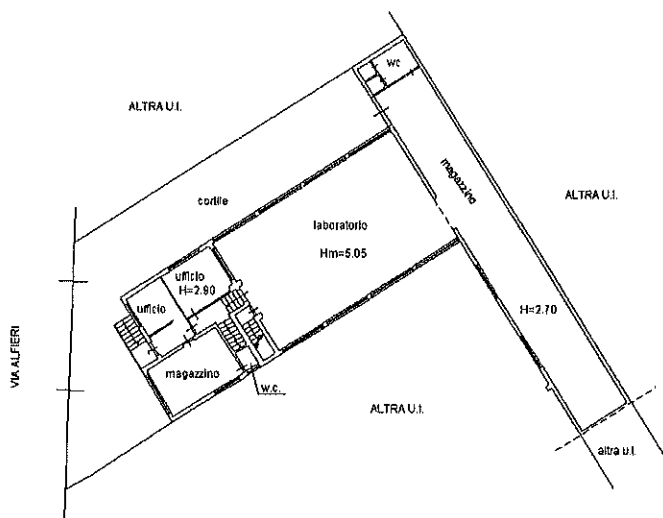
Prov. Pavia

N. 02543

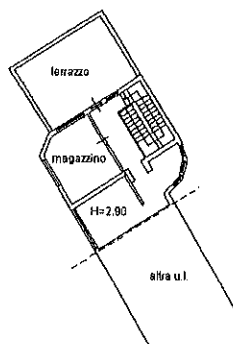
Scheda n. 1

Scala 1:500

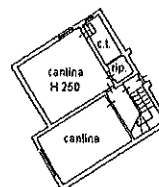
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO CANTINA

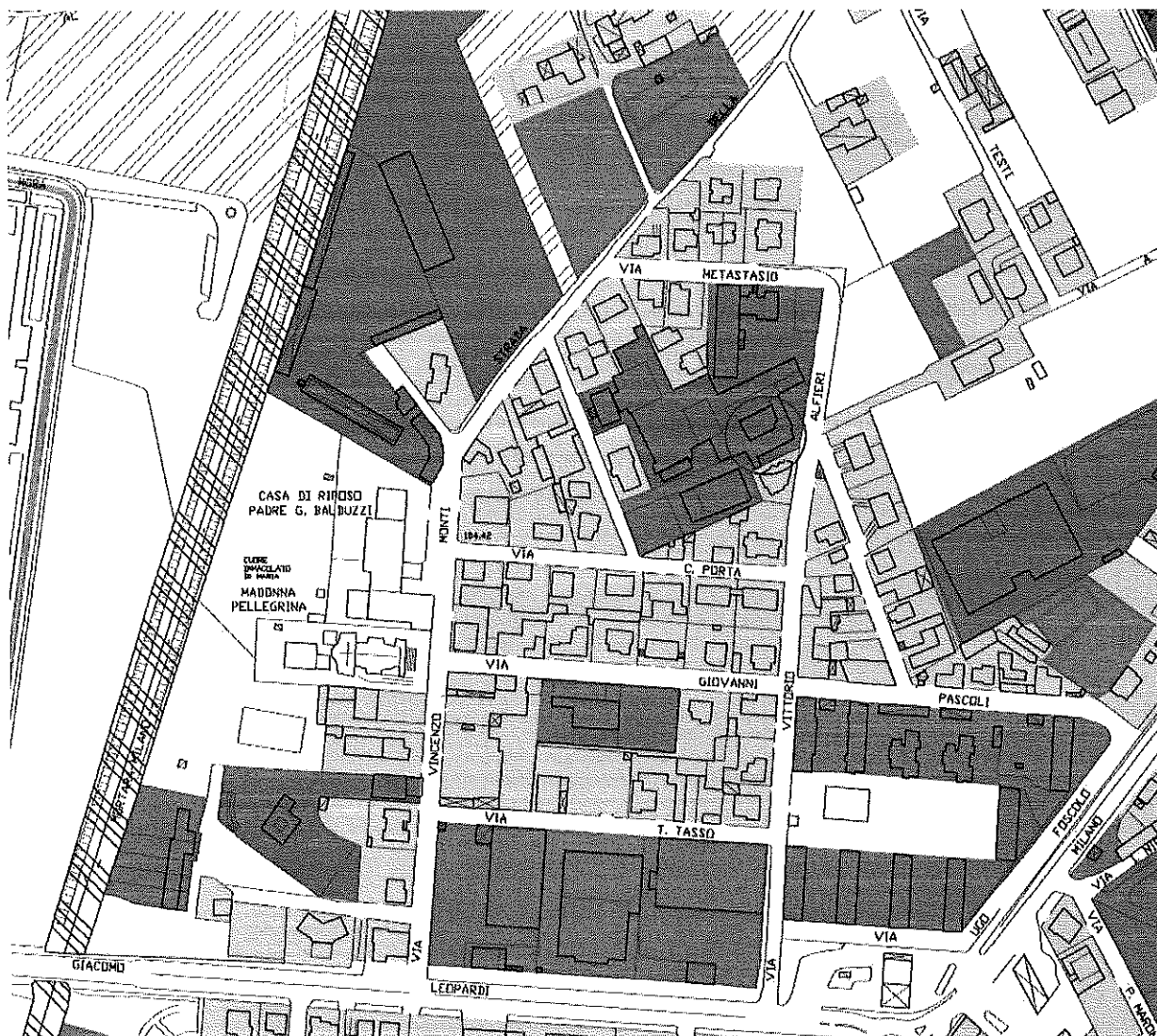


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2024 - Comune di VIGEVANO(L872) - < Foglio 17 - Particella 1640 - Subalterno > - Uiu grafata  
VIA VITTORIO ALFIERI n. 30 Piano S1-T - 1

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).



<b>CITTÀ CONSOLIDATA</b> <small>(fonti: elaborazione Pianteramo)</small> <b>componenti della città consolidata</b>	
	<b>TESSUTO CHIUSO AD ALTA DENSITÀ</b> <small>[art. 31 NA del PdR]</small>
	<b>TESSUTO SPECIALI AD ALTA DENSITÀ</b> <small>[art. 31 bis NA del PdR]</small>
	<b>TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITÀ</b> <small>[art. 32 NA del PdR]</small>
	<b>TESSUTO APERTO A MEDIO-ALTA DENSITÀ</b> <small>[art. 32 bis NA del PdR]</small>
	<b>TESSUTO APERTO A MEDIO-BASSA DENSITÀ</b> <small>[art. 33 NA del PdR]</small>
	<b>TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ</b> <small>[art. 33 bis NA del PdR]</small>
	<b>TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ</b> <small>[art. 33 bis bis NA del PdR]</small>
	<b>TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ</b> <small>[art. 33 bis bis bis NA del PdR]</small>
	<b>TESSUTO RADO</b> <small>[art. 33 ter NA del PdR]</small>
	<b>TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO</b> <small>[art. 34 NA del PdR]</small>
	<b>TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE</b> <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 m<sup>2</sup> SF, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole
  - Dar = 1 arbusto/ 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> SF, potenziando i filari sui confini specialmente a confine verso le zone agricole
- Dar = 1 arbusto/200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
  - *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.