

**PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA
RELATIVA AD IMMOBILI POSTI NEL
COMUNE DI CASALMAGGIORE**

**FALLIMENTO n° 55/2015
FARCA Fabbrica Rotoli Cardati S.r.l. in fallimento**

PREMESSA

In merito al conferimento dell'incarico, ricevuto ai sensi dell'art. 32 comma 2 della Legge Fallimentare, ad eseguire una perizia tecnica allo scopo di determinare una valutazione in ottica di cessione dei beni immobili di compendio e qui oltre specificati, --- **il sottoscritto arch. Mario Gazzoli**, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Cremona al n° 200, con la presente assolve l'incarico specificando le ragioni, i motivi, le tesi ed il metodo seguito nella stima. Tale perizia riguarda la determinazione del più probabile attribuzione di valore, con riferimento alla data odierna, nell'ottica di cessione dei beni immobili di compendio e nel senso che, espletata la valutazione di stima, il Curatore sottoporrà al Comitato dei Creditori ed al Giudice Delegato il Programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F. del fallimento. In sede di incarico sono state fornite le indicazioni necessarie al fine del procedimento di stima. -----

Si evidenzia in generale che nel settore delle stime immobiliari è oggettivamente accettato, nel rispetto della piena validità del metodo seguito, un campo di oscillazione dell'ordine del 15% per il valore di stima.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Gli immobili, siti nel Comune di Casalmaggiore - provincia di Cremona - nel territorio urbano di Casalbello - (Codice catastale B898), Via Federici n° 134, sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 63 - Particella 83 - Zona Cens. 2 - Cat. D/7 - Rendita € 11.462,24 / Lire 22.194.000 - Indirizzo Via Federici n°134 piano T; VARIAZIONE del 05/07/1985 in atti dal 01/09/1997 AMPL. (n°159.1/1985)
- Foglio 63 - Particella 184 - Sub. 1 - Zona Cens. 2 - Cat. C/6 - Classe 4 - Consistenza 27 mq. - Sup. Cat. 27,00 mq. - Rendita 30,68 euro / Lire 59.400 - Indirizzo Via Federici n°56 piano T; VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Foglio 63 - Particella 184 - Sub. 2 - Zona Cens. 2 - Cat. C/6 - Classe 4 - Consistenza 30 mq. - Rendita 34,09 euro / lire 66.000 - Indirizzo Via Federici n° 56 piano T; VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Foglio 63 - Particella 184 - Sub. 4 - Zona Cens. 2 - Cat. A/2 - Classe 5 - Consistenza 8,5 vani - Superficie catastale: Totale: 189 mq. Totale escluse aree scoperte**: 186 mq. - Rendita 702,38 euro / lire 61.360.000 - Indirizzo Via Federici n° 56 piano T-II; VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- Foglio 63 - Particella 184 - Sub. 501 - Zona Cens. 2 - Cat. A/10 - Classe 1 - Consistenza 8,5 vani - Sup. Cat. 182,00 mq. - Rendita 1.185,27 euro - Indirizzo Via Federici n° 56 piano T-1.

Il tutto intestato alla originaria proprietà:

- **FARCA FABBRICA ROTOLI CARDATI S.r.l.** con sede in Casalmaggiore - Codice ATECO 13.96.2 - Numero REA CR-

152586 - C.F. 01218420196, nella quota 1/1;
 Amministratore Unico FARLONI SILVANO nato a
 Viadana (MN) il 17.06.1950 C.F. FRLSVN50H17L8260;

ed il tutto complessivamente con una superficie ca-
 tastale di mq. 8.755,00 (map. 83 di Ha. 00.69.80 e map.
 184 di Ha. 00.17.75) ancorché permanente in un unico
 lotto qui considerato; ne risulta inoltre
 complessivamente un valore della Rendita Catastale pari
 ad Euro 13.414,66. Nella palazzina un appartamento è
 abitato ed in uso. -----

Descrizione sommaria dei Confini, in un sol corpo
 (map. 83 con map. 184) e come di fatto :

= a **Nord** con il map. 186 ed indi map.149, a
 recinzione e siepe viva;

- **ad Est** a recinzione e siepe viva, con il map. 307
 ed indi map. 276 ed per entrambi con al di là la
 strada ex S.S. n° 358 (via Federici);

- **a Sud** con il map. 277, con il map. 94 indi map.
 93, a recinzione;

- **ad Ovest** a linea di termini recinzione, catastal-
 mente con la strada Vicinale del Casaletto con al di
 là il map. 138 ed indi map. 81,

DATI CONOSCITIVI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il sottoscritto per addivenire alla stima, recatosi in
 sopralluogo per l'identificazione, confrontata la mappa,
 effettuate le opportune indagini, descrive e conosce
 così il bene in oggetto e nel suo complesso: trattasi,
 in un unico corpo (map. 83 con il map. 184), di un
 intero lotto edificato con due corpi di fabbrica (l'uno

il complesso produttivo e l'altro la palazzina a destinazione d'uso residenziale di stretta pertinenza al produttivo stesso) ed altresì interamente recintato e di forma pressoché rettangolare (in asse di poco prevalente Est/Ovest) e così costituente un unico complesso produttivo, con accesso pedonale e carraio direttamente dalla ex Strada Statale n° 358 (Via Federici), ancorché con anteposto, al di là della recinzione un percorso ciclopedonale, ad uso pubblico, in lato di Est (identificato con map. 307 e map. 276). Il complesso si trova al termine dell'abitato della frazione Casalbello, al limite sud ed altresì al limite della zona produttiva.

Destinazione urbanistica :

l'intero compendio è ricompreso dal vigente P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) nella Zona "completamento industriale ed artigianale esterne" e pertanto ne risulta conforme e compatibile; comunque compatibile per consolidata situazione e destinazione a livello edilizio di edificazione; agli atti ne risultano altresì pratiche edilizie autorizzative sia per il complesso produttivo sia per la palazzina isolata ad abitazioni di pertinenza sia per la cabina prefabbricata di pertinenza al complesso e destinata a cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

Nella fattispecie si riscontra :

Il complesso immobiliare è composto da due corpi di fabbrica distinti, con accesso diretto pedonale e carraio da Via Federici ed è da considerarsi urbanizzato, anche se è privo di alcuni servizi a rete, tuttavia l'immobile nel suo complesso è funzionale. La cabina di trasformazione dell'energia elettrica è realizzata in angolo Sud/Ovest e costituisce accessorio pertinenziale agli impianti. Si escludono qui le preliminari indagini costruttive e si ritiene di operare nello stato di fatto e di diritto così come stabilito da atti di provenienza, con ogni accessione e pertinenza, diritti e servitù attive e passive, pesi o livelli o trascrizioni.

Consistenza catastale, superfici destinate e di riferimento :

l'intero compendio è identificato come segue :

F. 63 map. 83 E.U. di Ha. 0069.80

F. 63 map. 184 E.U. di Ha. 00.17.75

Totale superficie catastale di riferimento mq. 8.755,00.

F. 63 map. 83 - D/7 - scheda Mod. A - prot. 159/85 del 05.07.1985 - mq. 2.145,00;

F. 63 map. 184/1 - C/6 - scheda Mod. B - prot. 248/79 del 14.06.1979 - mq. 27,00;

F. 63 map. 184/2 - C/6 - scheda Mod. B - prot. 249/79 del 14.06.1979 - mq. 30,00;

F. 63 map. 184/4 - A/2 - scheda Mod. B - prot. 251/79 del 14.06.1979 - mq. 186,00;

F. 63 map. 184/501 - A/10 - scheda base Mod. B - prot. 250/79 del 14.06.1979 in variazione classamento del 26/10/2011 prot. 90561.1/2011 - mq. 182,00;

N.B.: la cabina per la trasformazione energia elettrica non risulta catastalmente individuata e classificata.

**tutto ciò premesso, per addivenire alla
determinazione di stima, il sottoscritto**

ritiene che la valutazione, tenuto conto di tutto ciò appurato, si dovrà determinare nell'ipotesi che l'attuale complesso immobiliare possa essere considerato non diversamente se non sotto l'aspetto economico di lotto produttivo e quindi a "libero mercato"; pertanto si tratta di operare attraverso un procedimento di stima che tenga conto, comparativamente ad altri ed alle quotazioni della banca dati (OMI) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, del valore del terreno, ma soprattutto dei fabbricati che ad esso ne insistono. La valutazione si collega altresì alla attuale previsione del P.G.T.; -----

**Si tratta ora, nella fattispecie, di stimare il
compendio sia in un unico complessivo corpo, sia
nella altresì potenzialità di congruo frazionamento.**

Pertanto si distinguono:

**1) edificio ad unico piano terra adibito alla attività
produttiva scomposto in quattro sue funzioni:**

a) zona principale di produzione per mq. 1.360,00 (**zona "A"**) - porzione con struttura prefabbricata in c.a. pilastri e pannelli di tamponamento perimetrale, solaio prefabbricato con capriate e pannelli tinteggiati, manto di copertura in fibrocemento, portoni in ferro, finestre a vetri U-GLASS ed aperture NACO, pavimento in battuto di calcestruzzo trattato - altezza interna m. 6,50 - stato conservativo normale; -----
valutazione stima:mq.1.360,00x€/mq.460,00 = **€ 625.600,00**

b) zona magazzino per mq. 390,00 (**zona "B"**) - porzione con struttura a telaio e solaio di tetto a volte in c.a. e manto di copertura in guaina trattata; tamponamenti perimetrali in pannelli e muratura a vista, serramenti per finestrate e portoni a telaio in ferro e vetro - pavimento in battuto di calcestruzzo trattato - altezza interna m. 5,50 - stato conservativo normale; -----
 valutazione stima: mq. 390,00x€/mq.480,00 = **€ 187.200,00**

c) zona tettoia, aperta su due lati, a magazzino per mq. 275,00 (**zona "C"**) - porzione con struttura prefabbricata a pilastri e capriate in c.a. tinteggiati e pannelli a tetto prefabbricati in c.a. e manto di copertura in lastre di fibrocemento, pavimento in battuto di calcestruzzo trattato - altezza interna m. 4,70 - stato conservativo normale; -----
 valutazione stima: mq. 275,00x€/mq.260,00 = **€ 71.500,00**

d) zona ad uffici e servizi per mq. 120,00 (**zona "D"**) - porzione con struttura tradizionale a muratura a vista e solai in getto, copertura con guaina trattata, pareti a tavolati divisori interni, rivestimenti in ceramica tradizionale, gruppo servizi adeguato, pavimenti in ceramica e marmo, serramenti in legno a vernicetta naturale e vetri termici, tapparelle avvolgibili in pvc, impianti completi - altezza interna m. 3,00 - stato conservativo normale; -----
 valutazione stima: mq. 120,00x€/mq.540 = **€ 64.800,00**

2) edificio, sviluppato su tre piani, adibito alla residenza ed ufficio e due garage, con struttura in muratura tradizionale con lesene e modanature rese parte a vista e parte ad intonaco al civile, solai in getto di cls. e travi in c.a., balconi, serramenti parte in ferro e vetro per le zone comuni ed in parte in legno con vernicetta naturale e vetri termici per i locali di ufficio ed abitazione, tapparelle avvolgibili in pvc,

tale palazzina è considerata attualmente complementare alla attività produttiva ed è comunque scomposta in quattro sue funzioni:

a) e b) a P.T. due garage (mq. 27 e mq. 30) con accesso indipendente, porta basculante, pavimento in battuto di calcestruzzo - altezza interna m. 2,50 - stato conservativo normale; -----

a) valutazione stima: mq. 27,00x€/mq.400 = **€ 10.800,00**

b) valutazione stima: mq. 30,00x€/mq.400 = **€ 12.000,00**

c) a Piano primo, un ufficio composto da 8,5 vani catastali ed a piano terra parti comuni di accesso e di pertinenza accessoria (lavanderia e centrale termica) e cantina ad uso esclusivo - altezza interna m. 3,00 - stato conservativo normale; -----

valutazione stima: mq. 182,00x€/mq.890,00 = **€ 161.980,00**

d) a Piano secondo, un appartamento di abitazione composto da 8,5 vani catastali ed a piano terra parti comuni di accesso e di pertinenza accessoria (lavanderia e centrale termica) e cantina ad uso esclusivo - altezza interna m. 3,00 - stato conservativo normale; -----

valutazione stima: mq. 186,00x€/mq.720,00= **€ 133.920,00**

Riepilogo del procedimento di valutazione:

in proposito, tenuto conto delle condizioni attuali e della ordinarietà dei fatti, vista la zona e le caratteristiche circostanti, esperite le dovute indagini che l'arte e la tecnica suggeriscono, appurata la sola teorica potenzialità, considerata la condizione peggiorativa del mercato e dei suoi valori medi in progressiva caduta, valutate le condizioni di ubicazione e di forma, comparativamente a beni simili di prezzo noto e che hanno

formato oggetto di mercato in data recente, si può assegnare al compendio in oggetto un valore medio più attendibile così determinato:

= immobile produttivo [A+B+C+D]

€ 625.600,00+187.200,00+71.500,00+64.800,00 =

Totale € 949.100,00

= palazzina [a)+b)+c)+d)]

€ 10.800,00+12.000,00+161.980,00+133.920,00 =

Totale € 318.700,00

= incidenza proporzionale del terreno edificabile

quota parte immobile produttivo:

mq. 6.980x€/mq. 21,00 = € 146.580,00 di cui:

map. 83/b - porzione "A" al 50% = € 73.290,00 e

map. 83/a - porzione "B+C+D" al 50% = € 73.290,00.

quota parte palazzina:

mq. 1.775x€/mq. 21,00 = € 37.275,00 da distribuire in ragione di 1/4 per ogni U.I. (€ 9.318,75)

Torna: mq.8.755x€/mq. 21,00 = **Totale € 183.855,00**

Ipotesi per una proposta divisionale

La perizia risulta così impostata nelle varie ipotesi di utilizzazione/alienazione in modo tale da poter determinare anche una proposta divisionale, così come evidenziato nell'allegato (Allegato 09) schema planimetrico ed i cui valori di riferimento sono riscontrabili nelle indicazioni sopra esposte.

CONCLUSIONE

Da quanto sopra esposto si può obiettivamente affermare che il più probabile valore del compendio oggetto di valutazione a stima, nelle condizioni e nei vincoli e nei presupposti attuali, si può

desumere dalla sommatoria degli importi sopra determinati. Pertanto, ad evasione dell'incarico, il sottoscritto può concludere, sul presupposto dell'ordinarietà dei fatti e in tempi brevi e nella situazione disastrosa dell'economica attuale, che il valore più probabile che si potrebbe oggi assegnare per l'immobile, nel suo complesso, in predicato si aggira intorno ad **€ 1.450.000,00 (Euro unmilione quattrocentocinquantamila/00)** come attribuzione del suo adeguato valore al fine del prevalente riferimento per lo scopo richiesto. -----

Il Tecnico
arch. Mario Gazzoli



Castelleone, 08 aprile 2019

ALLEGATI:

1. ALLEGATO 01: Estratto di mappa con individuazione catastale;
2. ALLEGATO 02: Visure catastali;
3. ALLEGATO 03: Schede catastali degli immobili;
4. ALLEGATO 04: Inquadramento territoriale;
5. ALLEGATO 05: Ortofoto degli immobili in oggetto;
6. ALLEGATO 06: Estratti del P.G.T. vigente;
7. ALLEGATO 07: Estratto delle Norme Tecniche;
8. ALLEGATO 08: Documentazione fotografica;
9. ALLEGATO 09: Ipotesi di proposta divisionale.

memo:

\\192.168.1.241\dati\DUEN\COMUNE DI CASALMAGGIORE Perizia FARCA
FALLIMENTO\TESTI ok\PERIZIA ok\PERIZIA di Stima_OK definitiva-firma.doc

Allegato 01 - Estratto di mappa con individuazione catastale



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2018

Dati della richiesta	Denominazione: FARCA FABBRICA ROTOLI CARDATI S.R.L.
	Fabbricati siti nel comune di CASALMAGGIORE (Codice: B898) Provincia di CREMONA
Soggetto individuato	FARCA FABBRICA ROTOLI CARDATI S.R.L. con sede in CASALMAGGIORE C.F.: 01218420196

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CASALMAGGIORE(Codice B898) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		63	83		2		D/7				Euro 11.462,24 L. 22.194.000	VIA FEDERICI n. 134 piano: T; VARIAZIONE del 05/07/1985 in atti dal 01/09/1997 AMPL. (n. 159.1/1985)	
2		63	184	1	2		C/6	4	27 m ²	Totale: 27 m²	Euro 30,68 L. 59.400	VIA FEDERICI n. 56 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		63	184	2	2		C/6	4	30 m ²	Totale: 30 m²	Euro 34,09 L. 66.000	VIA FEDERICI n. 56 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4		63	184	4	2		A/2	5	8,5 vani	Totale: 189 m² Totale escluse aree scoperte**: 186 m²	Euro 702,38 L. 1.360.000	VIA FEDERICI n. 56 piano: T- II; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 8,5 m² 57 Rendita: Euro 12.229,39

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FARCA FABBRICA ROTOLI CARDATI S.R.L. con sede in CASALMAGGIORE	01218420196*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/05/2008 Repertorio n.: 19029 Rogante: CHIZZINI AUGUSTO Sede: VIADANA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2980.1/2008)	

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CASALMAGGIORE(Codice B898) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		63	184	501	2		A/10	1	8,5 vani	Totale: 182 m ²	Euro 1.185,27	VIA FEDERICI n. 56 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FARCA FABBRICA ROTOLI CARDATI S.R.L. con sede in CASALMAGGIORE	01218420196*	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: vani 17 m² 57 Rendita: Euro 13.414,66

Unità immobiliari n. 5

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



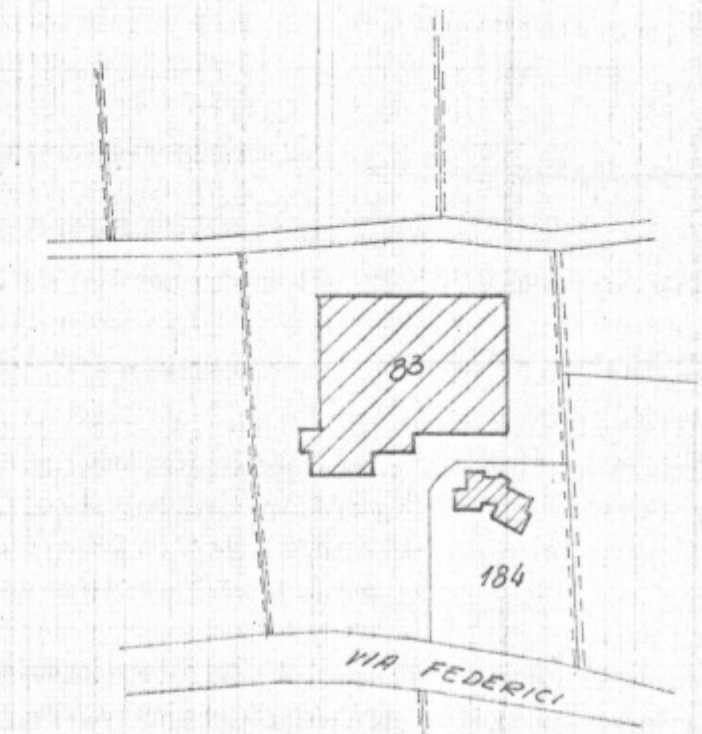
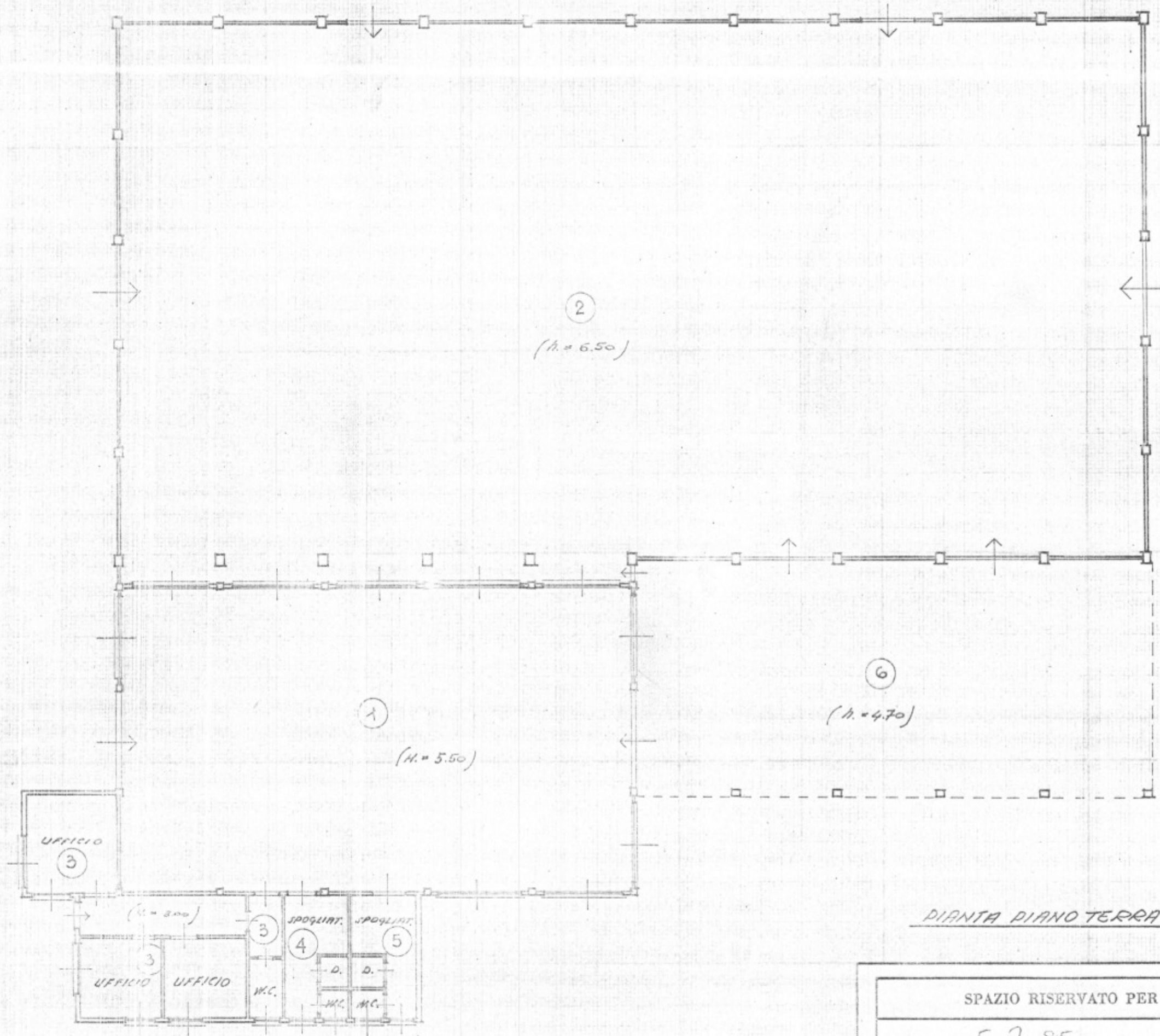
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1930, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASALMAGGIORE Via FEDERICI N. 134
Di via FARCA di FEROLDI ANGELO e C. s.n.c. con sede in Roncadello, via Federici n. 134
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA

strada comunale Casaleto

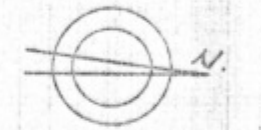
regioni Montefrè e Zamboni

regioni Brati e Feroldi Angelo



PLANIMETRIA SC. 1:2000
FG. 63 MAPA 83

ORIENTAMENTO



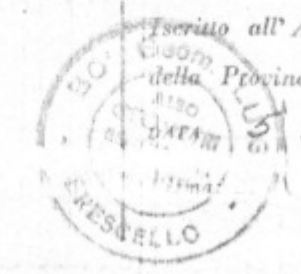
SCALA DI I: 200

PIANTA PIANO TERRA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5-7-85
PROT. N° 153/85

Compilata dal Geometra
LUIGI BO
Titolò, nome e cognome del tecnico
Iscritto all'Albo dei Geometri al n. 289
della Provincia di Reggio Emilia
luglio 1985



VIA FEDERICI e regioni Feroldi Angelo

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 653)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Casamaggiore

FEDERICI N° 56

Ditta FEROLDI AUGELLO N. A. VIADANA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA

A VIADANA IL 15.9.1940

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

FG. 63

v. 184/1

248/49

Completata dal DOTT. ARCHITETTO

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

OSCAR SACCHETTI

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI N° 39

della Provincia di PARMA

DATA 10-5-1949

Firma:

Oscar Sacchetti





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

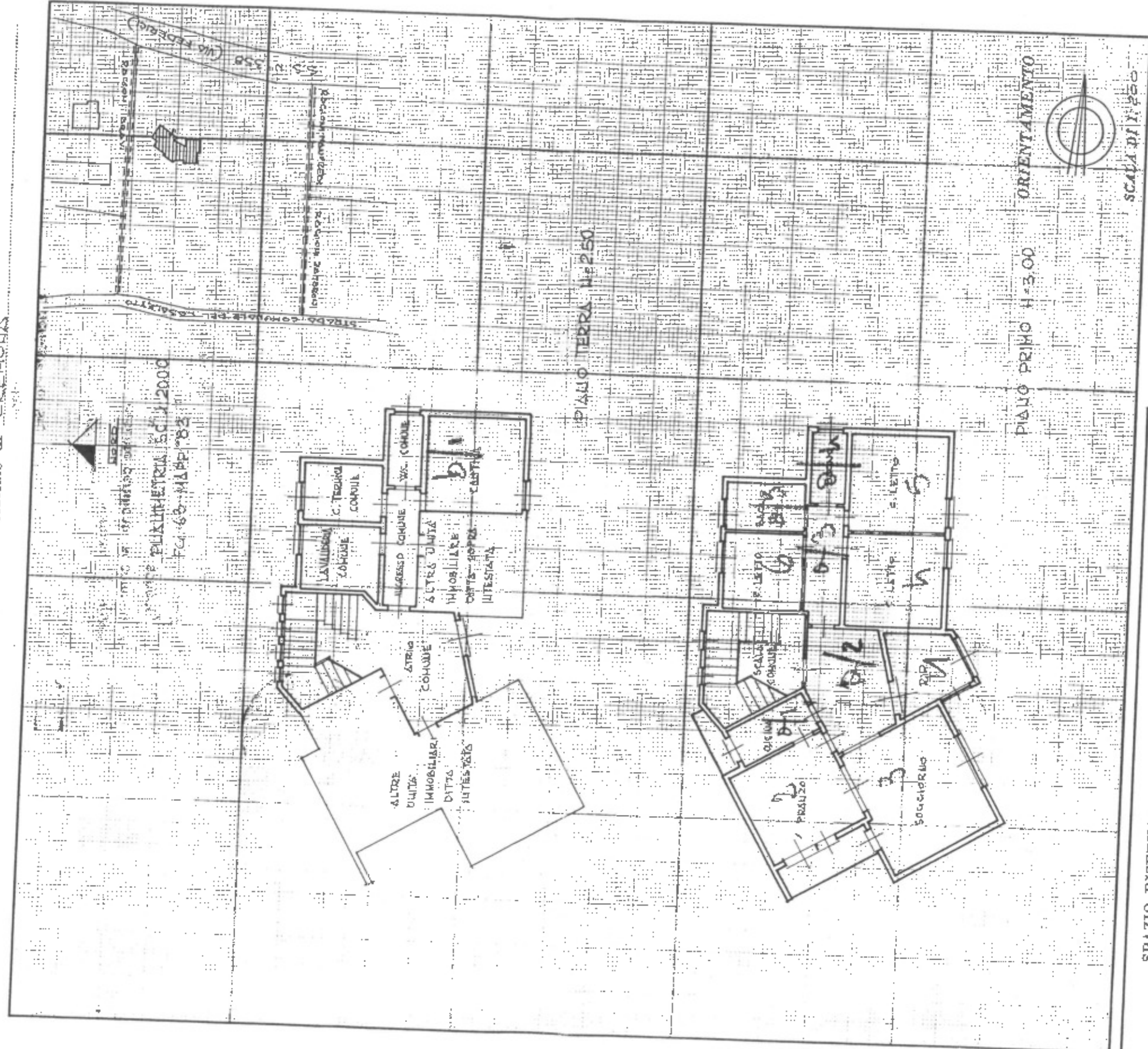
Lire
50

31/10/1978 DECRETÒ LEGGE 13 APRILE 1978, N. 687, art. 11 M

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASALMAGGIORE

Ditta FEROLDI ANGELO H.A. VIADANA IL. 13-10-1936 FEROLDI ENRICO H.A. VIADANA IL. 25-9-1949

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 14 GIU 79

PROT. N° 250/79

F. 63

map. 184/501

FG. 63

n° 184/3

Completato dal DOIT ARCHITETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
OSCAR SACCHETTI

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI n. 39
della Provincia di PARMA

DATA 10-5-1979

Firma: *[Signature]*

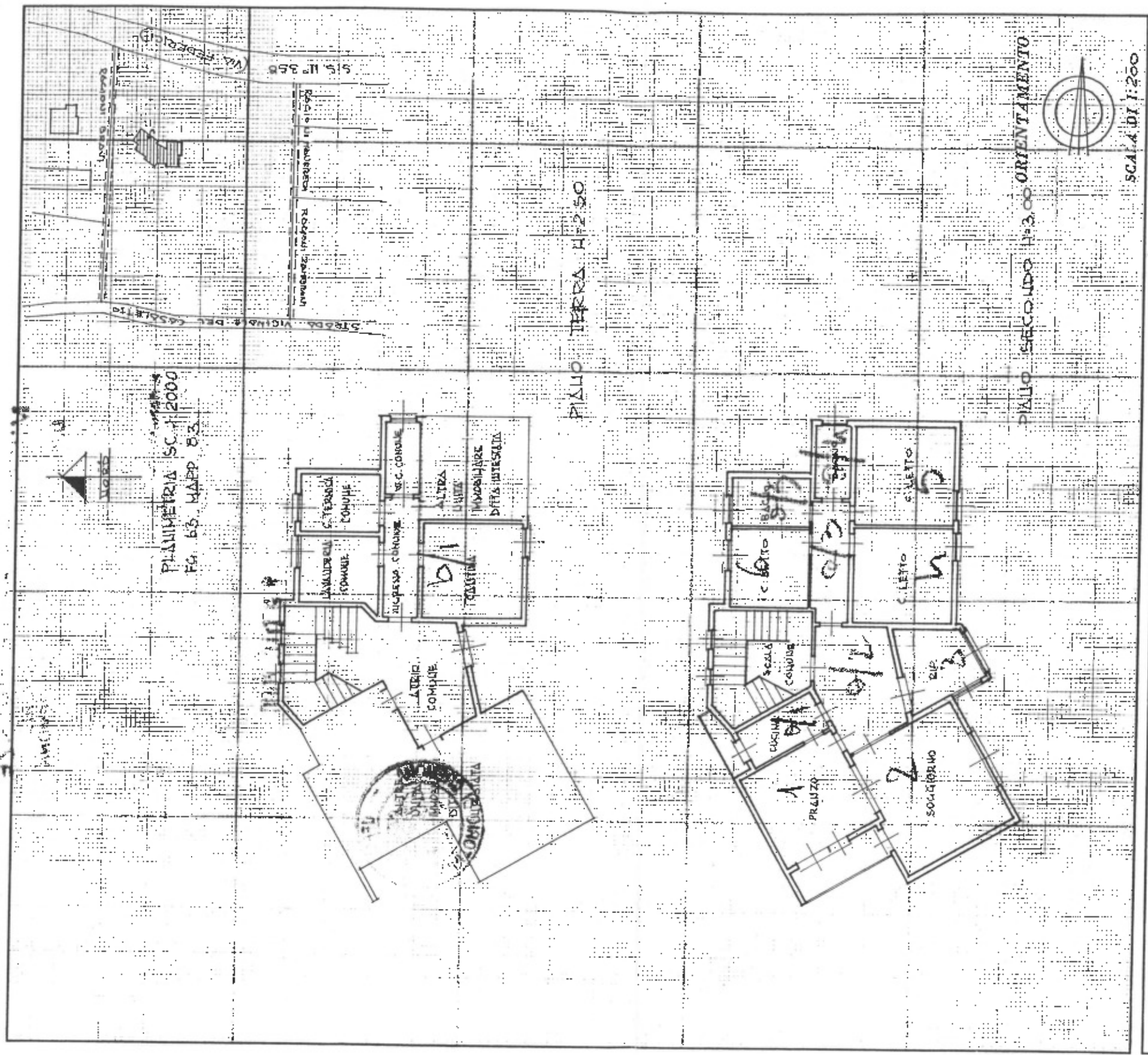
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI PARMA
AL N. 39
DOIT SACCHETTI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASALMAGGIORE -
Via FEDERICI N. 56

Ditta FEROLDI ANGELO H. A. VIADANA IL 13-10-1936 - FEROLDI EMILIO H. A. VIADANA IL 15-9-1940

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

VIU. 19/3

FG. 63
n. 18h/h

25/1/79

Compilata dal DOTT. ARCHITETTO

(Nota nome e cognome del tecnico)

OSCAR SASSIETTI

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI N. 39
della Provincia di PARMA

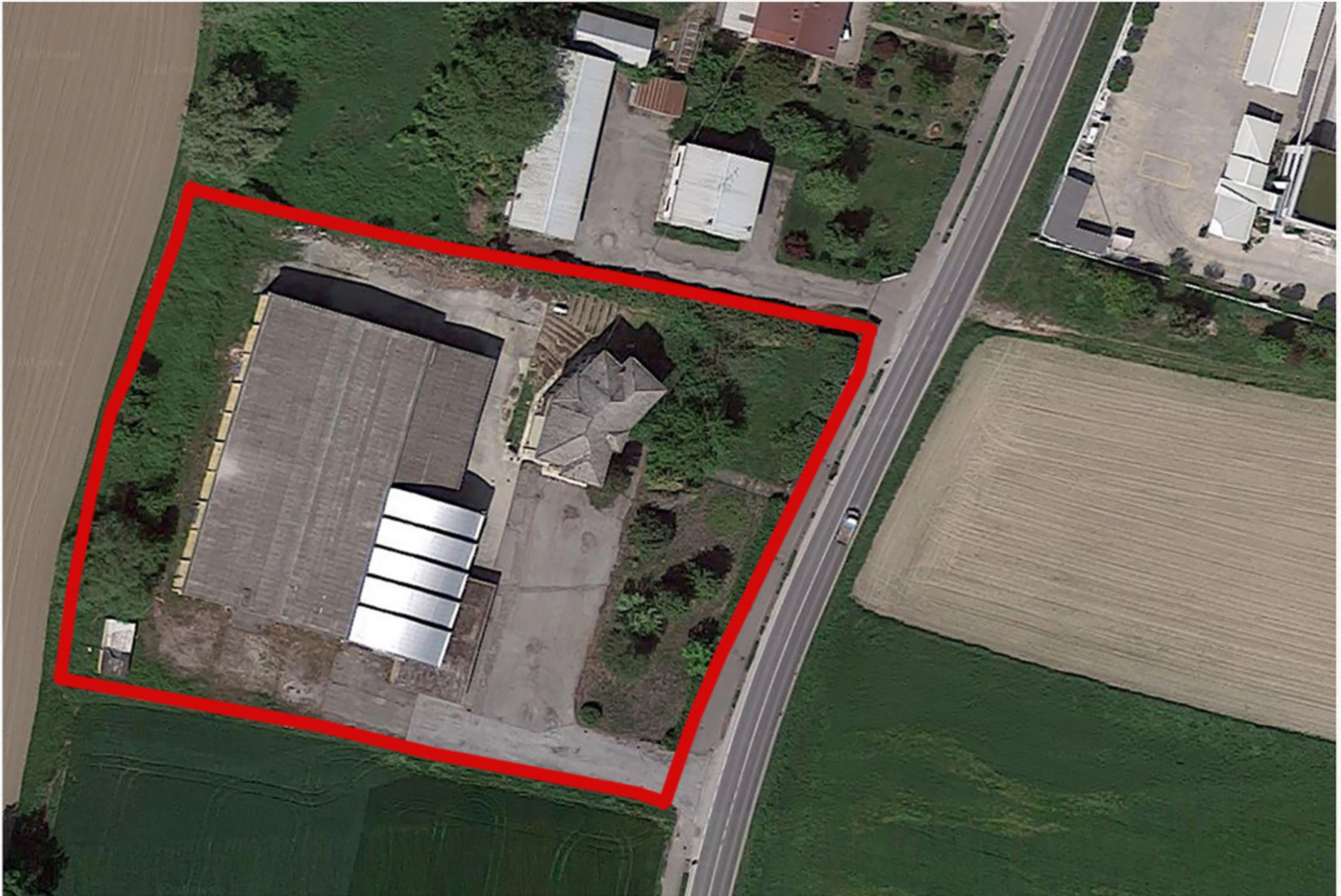
DATA 10-5-1979

Firma:

Oscar Sassi

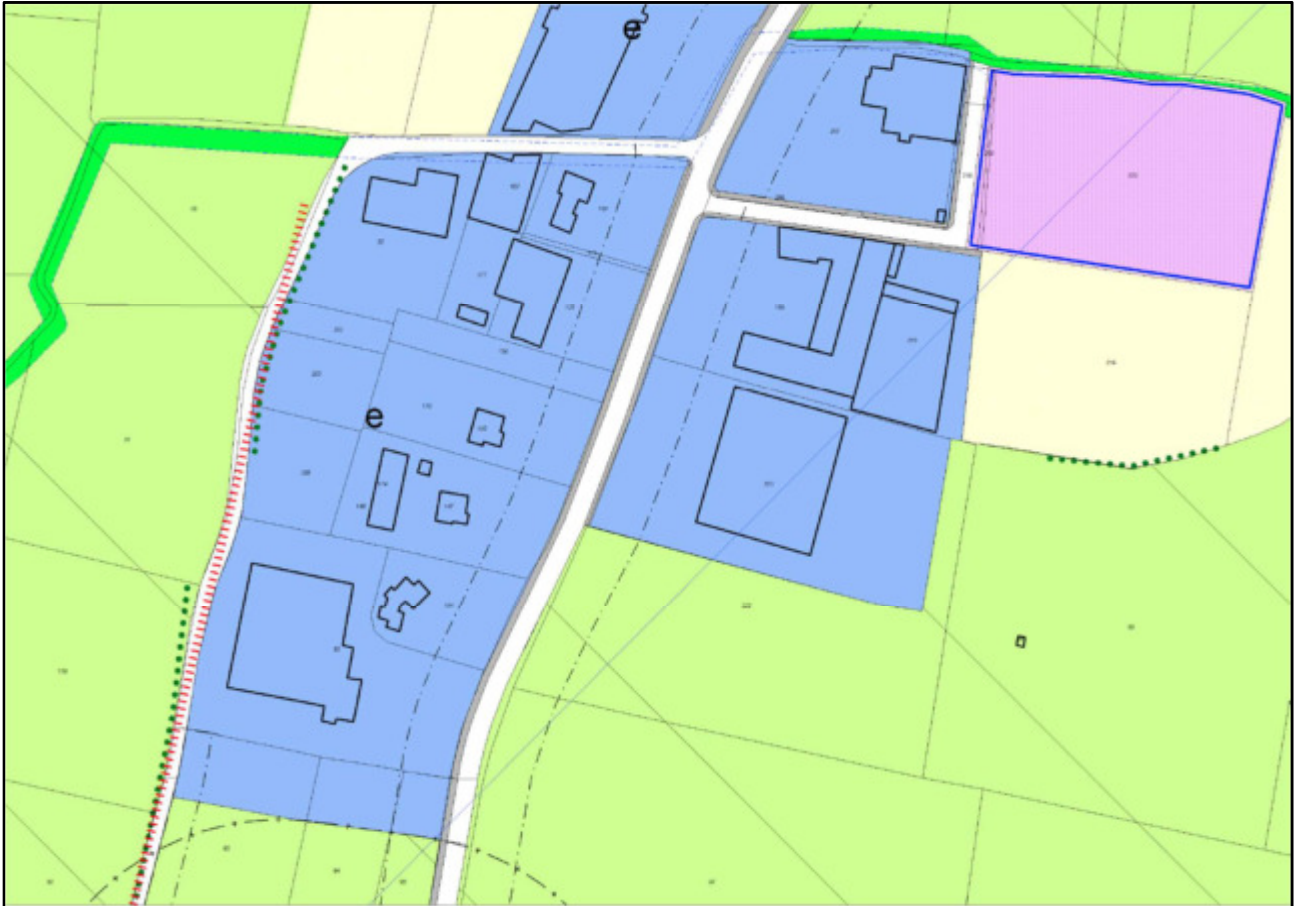






PIANO DELLE REGOLE (Variante II al P.G.T.)

TAV. PR P3g: progetto del territorio urbano di Casalbellotto






		Completamento industriale ed artigianale esterne
		Elementi della centuriazione

PIANO DEI SERVIZI (Var II al P.G.T.)

TAV. PS P3g: progetto del territorio urbano di Casalbellotto

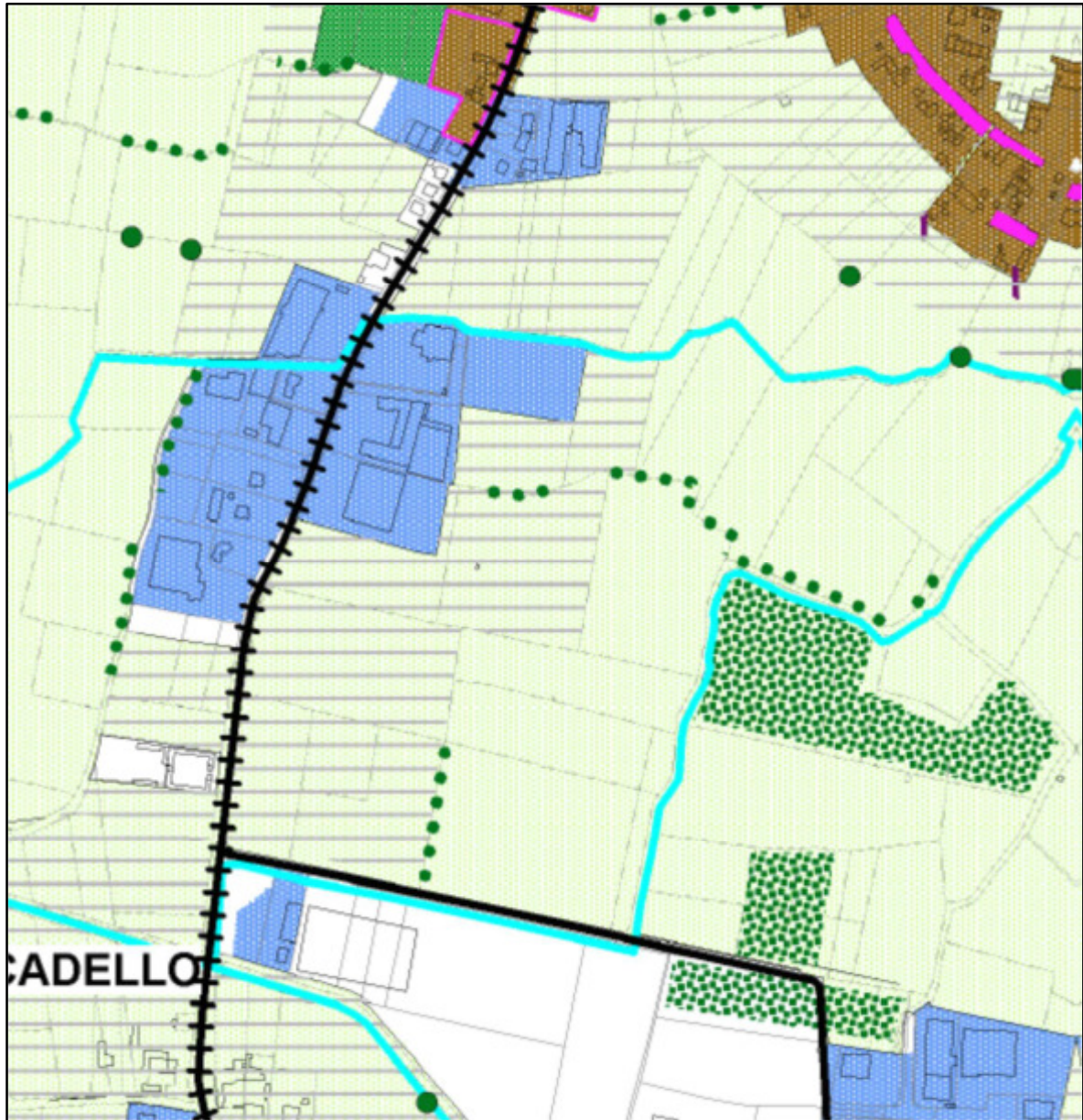


INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA'

-  Viabilità principale esistente
-  Viabilità esistente
-  Percorsi ciclo-pedonali esistenti

P.G.T. QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

TAV. Q04b: Carta del paesaggio



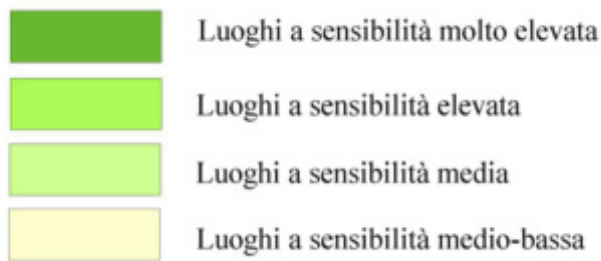
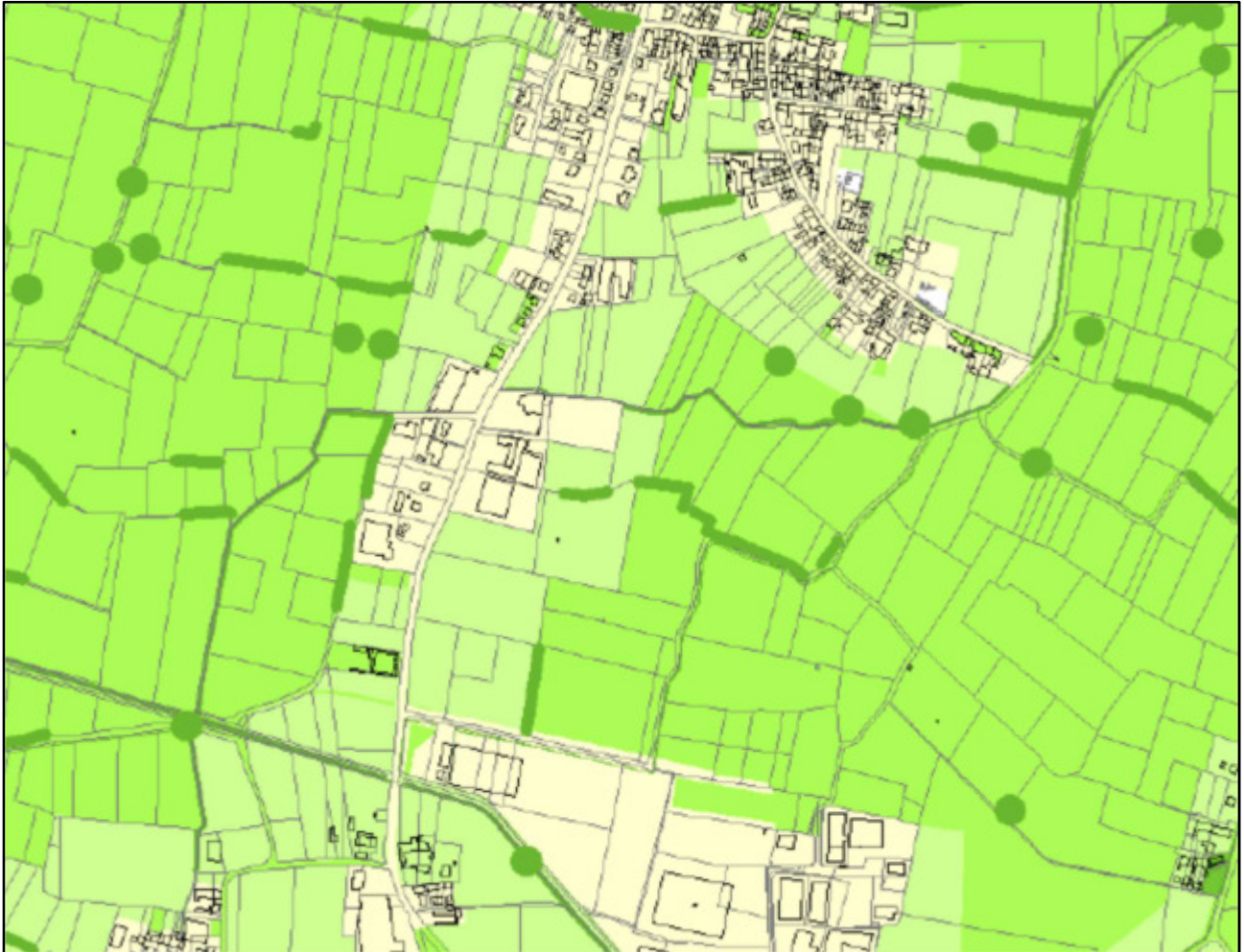
Usi prevalentemente produttivi



Alberature in filari (analisi elaborate in sede di PGT)

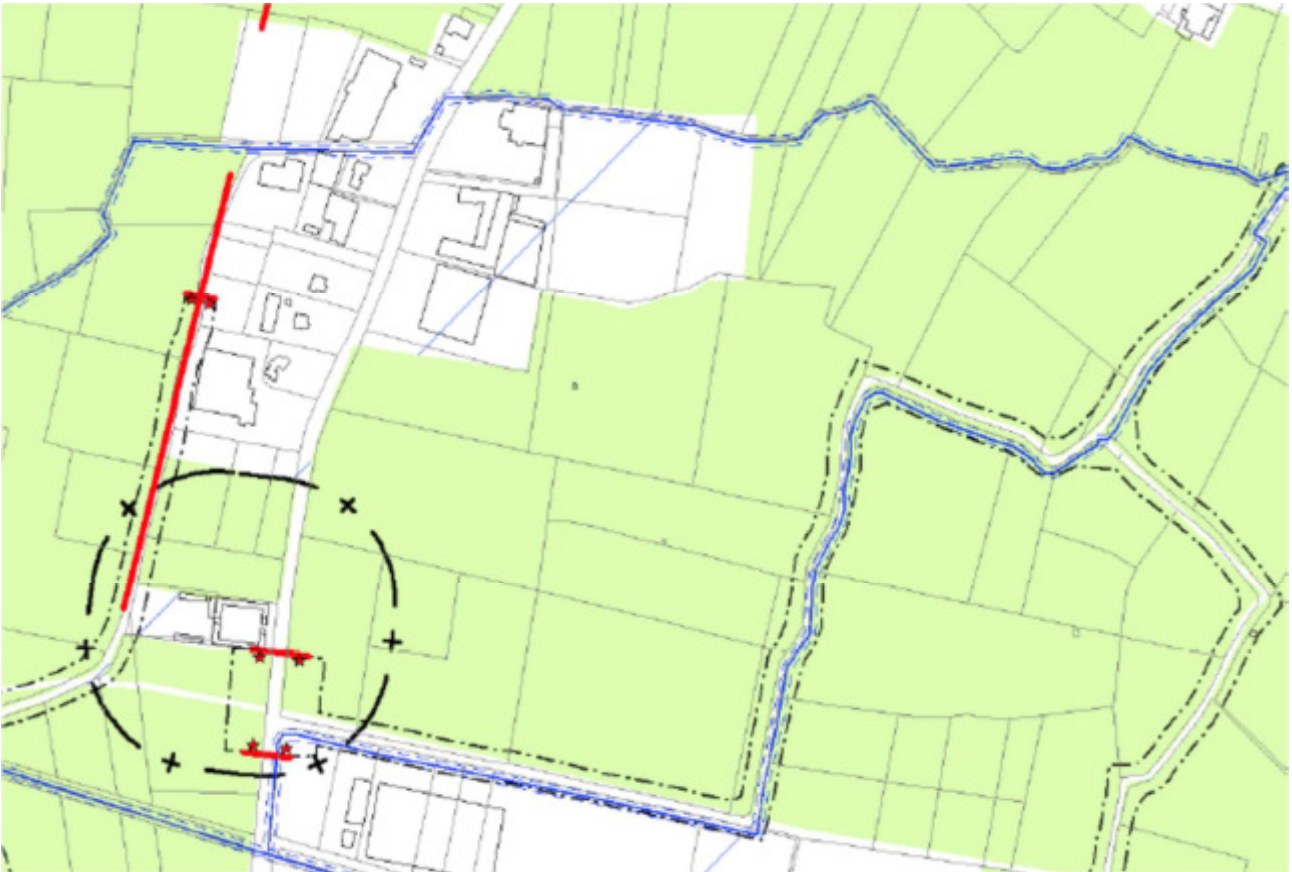
P.G.T. QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO





TAV. Q04c: Carta della sensibilità del paesaggio



P.G.T. QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

TAV. Q09b: Sistema dei vincoli e delle tutele



-  Reticolo idrografico e fascia di rispetto
-  Rispetto stradali
-  Perimetro Centri Abitati (Codice della Strada)
-  Elementi della centuriazione

CAPO V – AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI CONSOLIDATI

Art. 21 – Usi ammessi negli ambiti produttivi e terziari consolidati

1. Negli ambiti produttivi e terziari consolidati sono ammesse, con le specifiche stabilite dagli articoli che seguono per le diverse aree, gli usi del MIX produttivo definiti all'art. 7 della normativa del Documento di Piano, con le seguenti precisazioni:
 - a) è consentita l'apertura di esercizi di vicinato per la vendita al pubblico dei prodotti derivanti dall'attività produttiva o ad essa complementari ed è comunque sempre consentita, anche in apposito locale, la vendita al pubblico del prodotto dell'artigiano.
 - b) è ammessa l'apertura di nuovi esercizi di telefonia fissa o trasferimento di quelli esistenti, previo parere dell'ASL, a condizione venga dimostrata (anche in caso di cambio di destinazione d'uso) la dotazione di parcheggio minima prevista dalla tabella B allegata alle presenti norme.
 - c) le sale gioco oltre alla dimostrazione della dotazione parcheggi prevista dalla tabella B sono ammesse esclusivamente nelle zone a destinazione commerciale e turistico ricettiva e vietate nelle restanti zone produttive.
 - d) gli eventuali edifici a destinazione residenziale non connessi ad aziende produttive esistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno essere oggetto di interventi edilizi applicando gli indici di cui alla lettera B dell'art. 16.
2. Tali ambiti comprendono:
 - aree di completamento per attività produttive esistenti
 - aree di completamento industriali e artigianali
 - aree industriali e artigianali di ristrutturazione
 - aree portuali
 - aree del parco scientifico-tecnologico
 - aree commerciali
 - aree turistiche

Art. 22 – Aree di completamento per attività produttive esistenti

1. La destinazione d'uso di tali aree è quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.
2. I progetti di intervento saranno estesi anche agli insediamenti esistenti che dovranno essere adeguati alle presenti norme, fatta eccezione per le distanze esistenti da strade e confini che potranno essere mantenute (per le parti non demolite e ricostruite) anche se inferiori a quelle prescritte.
3. In tali zone si applicano gli indici di cui al successivo art. 23.
4. In caso di dismissione delle attività esistenti, tali aree potranno essere destinate agli usi di cui al successivo art. 23 attraverso intervento edilizio unitario. Il

calcolo degli standards sarà riferito alle sole aree di nuova edificazione, escludendo le aree occupate dagli edifici esistenti e quelle ad esse asservite secondo gli indici di zona.

5. Le aree classificate nelle tavole di piano come aree cortilizie di servizio agli insediamenti produttivi non concorrono al calcolo degli indici di utilizzazione. Esse potranno essere interessate esclusivamente da interventi di sistemazione cortilizia e di edificazione di ricoveri per i mezzi di trasporto dell'azienda con un rapporto di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.025$ mq/mq.

Art. 23 – Aree di completamento industriale e artigianale

1. Tali aree sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'industria manifatturiera, delle costruzioni e degli impianti.
2. Oltre tali opere è consentita: l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, mostre, concessionarie di veicoli, macchinari e attrezzature, edifici per il commercio all'ingrosso, attrezzature di natura ricreativa e sociale, uffici connessi all'attività di produzione industriale. E' ammessa inoltre la edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti nella misura di un alloggio per ogni unità produttiva e con superficie utile non superiore a mq 150.
3. E' ammessa l'apertura di nuovi esercizi di telefonia fissa o trasferimento di quelli esistenti, previo parere dell'ASL, a condizione venga dimostrata (anche in caso di cambio di destinazione d'uso), una dotazione di parcheggio minima prevista dalla tabella B allegata alle presenti norme.
4. L'insediamento di industrie nocive e l'ampliamento di quelle esistenti può essere consentito solo previo conforme parere espresso con deliberazione del Consiglio Comunale adottata a maggioranza assoluta dei Consiglieri assegnati, nonché previo parere dell'Autorità Sanitaria competente, sempreché tali insediamenti distino almeno ml 100 da edifici residenziali e da industrie alimentari esistenti e a condizione di attuare tutti gli interventi previsti dalle presenti norme, o che saranno prescritti, per evitarne gli effetti nocivi sia nei confronti dell'ambiente circostante, sia nell'interno dell'ambiente di lavoro.
5. Non è ammesso l'insediamento di nuove attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.P.R. 175/88 e del D.L. 65/95. Le attività di questo tipo esistenti potranno essere oggetto degli interventi consentiti dal piano soltanto qualora abbiano ottemperato in modo compiuto a tutti gli adempimenti prescritti dalla legislazione vigente, con particolare riguardo alle prescrizioni e procedure stabilite dal D.M. 9 maggio 2001 (requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante).
6. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione che riguardano le attività di rottamazione esistenti o di nuova localizzazione, sono assentibili a condizione che:

-
- il progetto preveda una adeguata sistemazione dell'intero insediamento, esistente e previsto, con soluzioni architettoniche e di impianto a verde atte ad un corretto inserimento paesistico-ambientale;
 - siano messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano dei Servizi. e sia realizzato dai lottizzanti il tratto di pista ciclabile esterno al perimetro sino al sovrappasso ferroviario.
7. Nelle aree di completamento industriale e artigianale il piano si attua per intervento edilizio diretto su di una superficie minima di intervento non inferiore alla superficie del lotto esistente alla data di adozione delle presenti norme, applicando i seguenti indici:
- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0.6 mq/mq
 - b) S_1 = aree di urbanizzazione primaria:
 - strade = piano e progetto
 - parcheggi = vedi tab. "B"
 - c) Opere di urbanizzazione in base alla delibera consiliare sugli oneri di urbanizzazione in conformità alla L. 29 gennaio 1977 n. 10.
 - d) Distanza minima dal ciglio delle strade sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati, salvo maggiori prescrizioni di piano = ml 8.00
 - e) Q = rapporto di copertura = 60%. E' ammesso un ulteriore 10% ove sia destinato alla realizzazione di strutture leggere, aperte su almeno tre lati, in metallo e/o legno con sovrastante copertura atta a ricevere la posa di pannelli solari per la produzione di energia.
 - f) H = altezza massima = ml 12, salvo impianti e attrezzature speciali.
8. Le tavole del Piano delle Regole distinguono le aree di completamento industriale ed artigianale in interne ed esterne. La tabella "C" allegata alle presenti norme definisce, tra quelle di cui al presente articolo, le attività ammesse nelle zone interne.
9. Nelle aree interne è ammesso inoltre il mantenimento ed ampliamento delle attività esistenti, qualora il progetto preveda la messa in opera di soluzioni tecnologiche ed impianti atti ad evitare qualsiasi tipo di inquinamento (acustico, aereo, da scarichi, ecc.) ed ottenga parere positivo da parte delle Autorità Sanitarie competenti.
10. Sempre nelle aree interne, in caso di trasferimento dell'attività attualmente insediata, è consentito che essa venga sostituita da quelle ammesse dalla citata tabella "C", oppure, con apposita variante al piano, il Consiglio Comunale potrà deliberare destinazioni diverse dalle attuali.
11. Nelle aree industriali ed artigianali di completamento, è consentito il mantenimento e l'ampliamento, nel rispetto degli indici di cui al presente articolo, delle attività di commercio, di pubblico esercizio e ricettività già insediate alla data di adozione delle presenti norme. In particolare, le attività di commer-

cio al dettaglio potranno essere ampliate nei seguenti limiti:

- è sempre ammesso il raggiungimento di mq 250 di superficie di vendita;
- per le attività con superficie di vendita già superiore ai mq 250 è consentito l'ampliamento fino a mq 400 o, in alternativa, l'ampliamento "una tantum" del 20% della superficie di vendita esistente.

12. Nelle aree industriali ed artigianali di completamento è ammessa inoltre l'apertura di nuovi esercizi commerciali di vicinato, nei limiti di una superficie di vendita non superiore a mq 250.
13. Nelle aree industriali ed artigianali di completamento soggette ad intervento edilizio unitario, oltre agli usi di cui al presente articolo, sono ammessi fabbricati su tre livelli fuori terra con destinazioni ad uffici pubblici e privati qualora l'intervento preveda la realizzazione e la cessione del parcheggio pubblico previsto dal piano tra l'area di intervento e la strada statale comprendendo nel calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria l'area dello stesso parcheggio.
14. Nelle aree soggette a intervento edilizio unitario si applicano gli indici di cui al comma 7 e le seguenti specifiche:

IEU P1 (Vicobellignano)

- a) indice di Utilizzazione territoriale pari a 0,45 mq/mq;
- b) aree standard non inferiori al 15% della superficie di intervento, localizzate come da elaborati di Piano.
- c) l'accessibilità dovrà avvenire dall'ambito per nuovi insediamenti produttivi posto a sud dell'area;
- d) l'intervento dovrà prevedere la realizzazione del tratto di pista ciclabile lungo la Provinciale prospiciente le aree oggetto di attuale variante.

IEU_P2 (Roncadello)

- a) indice di Utilizzazione territoriale pari a 0,45 mq/mq;
- b) aree standard non inferiori al 15% della superficie di nuova classificazione, con possibilità di monetizzazione.

IEU_P3 (Casalbellotto)

- a) indice di Utilizzazione territoriale pari a 0,45 mq/mq;
- b) aree standard non inferiori al 15% della superficie di nuova classificazione, con possibilità di monetizzazione di quelle eccedenti le previsioni delle tavole di Piano;
- c) l'intervento dovrà essere coordinato, per quanto riguarda accessibilità e spazi pubblici con l'adiacente area in corso di attuazione.

Art. 24 – Aree industriali e artigianali di ristrutturazione

1. La destinazione d'uso di tali aree è quella stabilita all'art. 23.
2. Tali aree sono suddivise in:
 - A) Aree industriali e artigianali di ristrutturazione urbanistica per le quali:
 - A1 – ove l'intervento sia in corso, si applica quanto stabilito all'art. 9,

A2 – ove l'intervento sia da attivare, vale quanto stabilito all'art. 20.

B) Aree industriali e artigianali di ristrutturazione e riordino, per le quali si applica quanto stabilito all'art. 9.

C) Aree industriali e artigianali di ristrutturazione e riconversione urbana per le quali si applicano gli indici e prescrizioni di cui all'art. 23 per le aree interne.

In caso di dismissione delle attività in essere, è consentita la riconversione agli usi di cui all'art. 14, applicando gli indici di cui all'art. 16 lettera B, attraverso intervento edilizio unitario la cui delimitazione è stabilita con specifica variante al Piano delle Regole, che stabilirà le necessarie prescrizioni di intervento, e il rispetto delle dotazioni di standard di cui all'art. 8 della normativa del documento di piano.

TITOLO IV – NORME GEOLOGICHE

Art. 46 Norme geologiche di Piano

Le norme per le classi di fattibilità delle azioni di Piano stabiliscono, per l'intero territorio comunale, i vincoli e le prescrizioni cui sono soggetti gli interventi e le trasformazioni d'uso del suolo all'interno di ciascuna classe individuata nella Carta di Fattibilità e delle Azioni di Piano ed il richiamo alla normativa derivante dalla Carta dei Vincoli, facente parte integrante dello studio geologico a supporto del

P.G.T. (rif. l.r. 12 marzo 2005 – appr. con d.c.p. n. 66 8/04/2009) e rif. d.g.r. 28 maggio 2008, n. 8/7374).

Il territorio comunale di Casalmaggiore è interamente ascritto alle classi 2, 3 e 4 di cui al d.g.r. 28 maggio 2008, n. 8/7374 alla quale si rimanda per la disciplina generale.

Classe 2 di fattibilità – con modeste limitazioni

Le aree comprese in questa classe sono quelle entro le quali si rilevano condizioni geomeccaniche dei terreni ed assetti idrogeologici che definiscono ridotte condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni.

Nelle aree comprese in questa classe la modifica alla destinazione d'uso dei terreni dovrà essere supportata dall'indicazione delle specifiche costruttive degli interventi edificatori, per i quali dovranno essere applicati il D.M. 14/01/2008 e la suc. Circ. n. 617 2/02/2009.

Sono state inserite in questa classe le aree ove si sono rilevati valori minimi di soggiacenza del livello freatico di m. 1,5, e caratteristiche geotecniche variabili con la profondità da buone a scarse. Tali condizioni limitano la realizzazione di volumetrie interrato e possono comportare modeste interferenze tra le strutture di fondazione e le acque di falda.

Da un punto di vista planaltimetrico, le aree ricadenti in questa classe sono poste a quota tale da rendere marginale tanto il rischio di allagamento quanto quello di permanenza delle eventuali acque di esondazione per tracimazione dell'argine maestro o di invasione in caso di rottura o sfondamento dello stesso.

La condizione idrogeologica, ed in particolare quella legata al valore di soggiacenza della falda freatica, le caratteristiche geotecniche in particolare per le porzioni di terreno a maggiore componente coesiva e le condizioni di valutazione sismica impongono:

studi geotecnici per le verifiche litostratigrafiche e geomeccaniche sui terreni di fondazione previste dal D.M. 14/01/2008 e suc. Circ. n. 617 2/02/2009;

approfondimenti volti a valutare in corrispondenza dell'area soggetta ad edificazione, attraverso la messa in opera di almeno un piezometro, i valori di soggiacenza del livello freatico e la loro escursione nel tempo;

in queste aree, qualora siano previste volumetrie interrato, dovranno essere esplicitate, con apposita relazione, le metodologie di progetto che verranno adottate per escludere fattori negativi di reciproca interferenza delle acque freatiche con le opere realizzate;

che per le aree comprese in questa classe ricadenti nella zona PLS Z4a sia necessario applicare lo spettro previsto dalla normativa d.g.r. n. 8/7374 del 28/05/08;

le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa;
gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove Norme tecniche per le Costruzioni"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

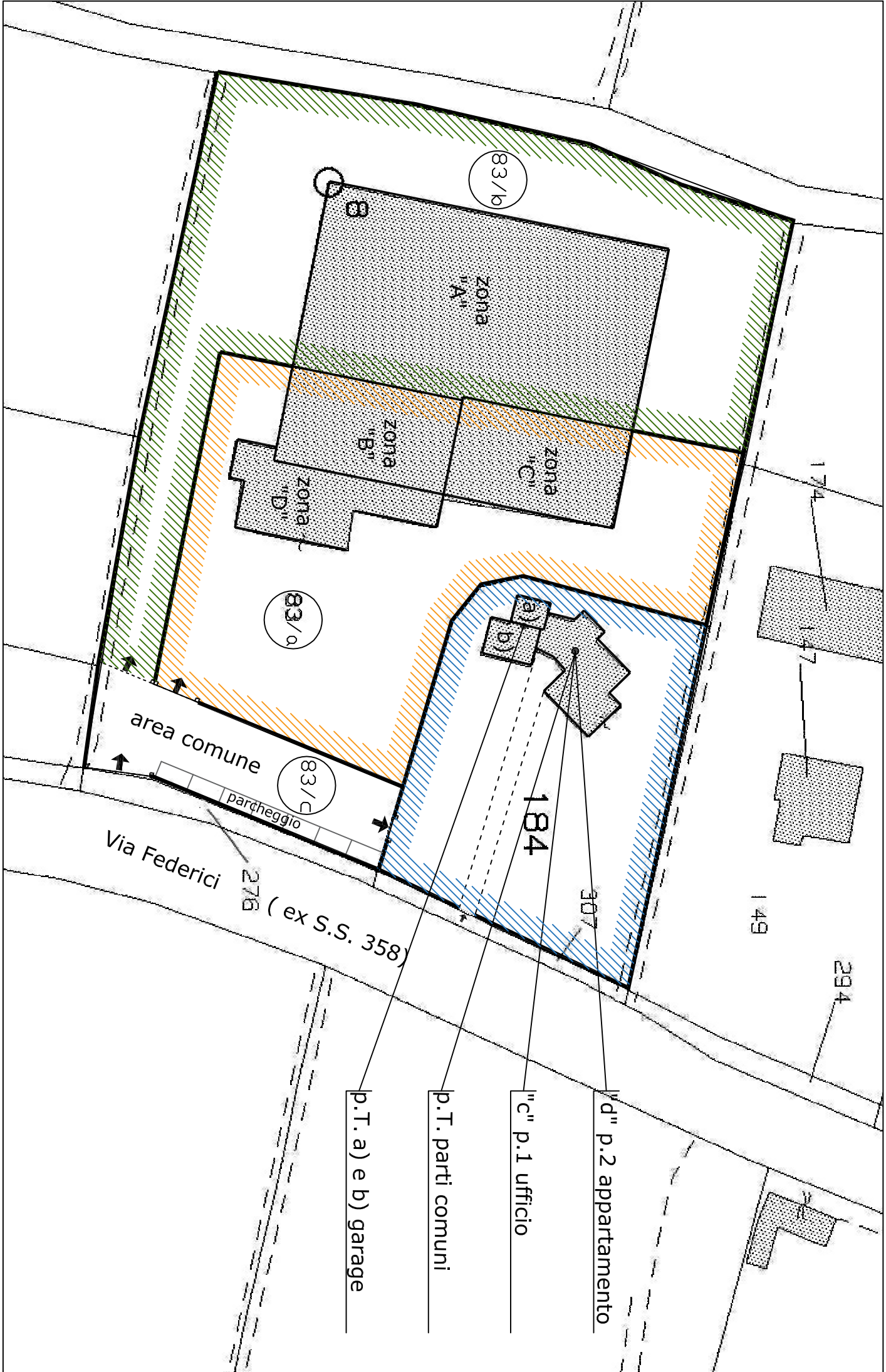


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





83/b

zona "A"

8

zona "B"

zona "C"

zona "D"

83/a

area comune

83/c

parcheggio

Via Federici (ex S.S. 358)

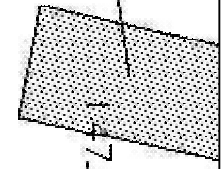
276

184

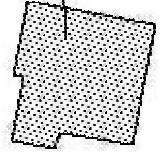
a)
b)

307

174



147



149

294

p.T. a) e b) garage

p.T. parti comuni

"c" p.1 ufficio

"d" p.2 appartamento