

COPIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SECONDA SEZIONE CIVILE

PERIZIA DI STIMA SUI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ
DELLA DITTA

Fallimento TAMAR 94 S.r.l.

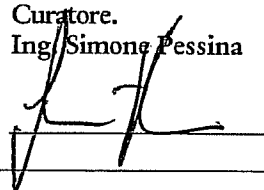
SITI IN COMUNE DI BETTOLA (PC)

ex seminario S. Luigi, Località Roncovero n.31

N° 136/2006

Giudice Delegato
Dr.ssa Irene Lupo
Curatore
Avv. Maria Gabriella
Tintori

Copia della presente
verrà trasmessa al
Curatore.
Ing. Simone Pessina



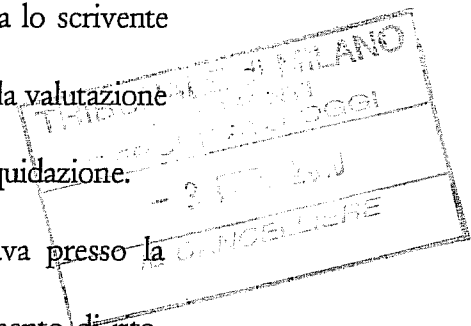
INCARICO

Con Decreto del 10 gennaio 2007 del G.D. Dr. Roberto Craveia lo scrivente veniva nominato perito stimatore nella procedura emarginata per la valutazione dei beni immobili di proprietà del Fallimento Tamar 94 s.r.l. in Liquidazione.

In data 22 gennaio 2007 lo scrivente perito stimatore si recava presso la Seconda Sezione Civile del Tribunale di Milano e, previo giuramento di rito, accettava l'incarico affidatogli.

Il quesito posto dal G.D. Dr. Roberto Craveia allo scrivente è il seguente:

- «1) determinare un valore del bene immobile del Fallimento TAMAR 94 s.r.l. ex seminario S. Luigi sito nel Comune di Bettola (PC), Località Roncovero n.31.;
- 2) acquisire documentazione catastale e ipotecaria storico ventennale;
- 3) verificare la regolarità amministrativa ed urbanistica della proprietà immobiliare; ... ».



Visto, si prenoti a debito

Milano, _____

IL GIUDICE DELEGATO

PREMESSA



In data 17/01/2007 lo scrivente si recava presso lo studio del Curatore Avv. Gabriella Tintori per una prima riunione di coordinamento finalizzata ad organizzare e concordare le attività di consulenza tecnica affidate e per la consegna delle chiavi del cancello di accesso al compendio immobiliare oggetto di stima.

In data 18/01/2007 veniva inoltrata dallo scrivente al Comune di Bettola (PC) richiesta di accesso agli atti amministrativi relativi al compendio immobiliare denominato ex seminario San Luigi e di emissione del Certificato di Destinazione Urbanistica a questi relativo.

In data 26/01/2007 iniziavano le operazioni di consulenza tecnica con il sopralluogo dei beni oggetto di stima allo scopo di accertarne caratteristiche e consistenza.

Sempre in data 26/01/2009, veniva effettuato anche l'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bettola e ciò al fine di accertarne la regolarità amministrativa ed urbanistica.

In considerazione delle ragguardevoli dimensioni dell'ex Seminario San Luigi, in data 3/02/2007 e 4/02/2007 venivano effettuati ulteriori sopralluoghi per completare la ricognizione fotografica dei luoghi e il rilievo della consistenza dei fabbricati.

A seguito dell'esame della documentazione tecnico-amministrativa prelevata dagli archivi comunali e dall'analisi dello strumento urbanistico in vigore, lo scrivente rilevava importanti incongruenze con quanto risultava dai Certificati di Destinazione Urbanistica allegati agli atti di compravendita con cui veniva trasferita la proprietà degli immobili oggetto di stima, prima dall'"

" alla società "TAMAR 94



S.R.L.”, successivamente dalla società “TAMAR 94 S.R.L.” alla società “
” e infine dalla società “ ” al
“FALLIMENTO TAMAR 94 S.R.L.”. In particolare si rilevava dal Certificato di
Destinazione Urbanistica allegato all’ultimo atto di trasferimento, a rogito Dr.
Carlo Marchetti, Notaio in Rho, Rep. N. 2273, Racc. N. 1094, con cui il
“FALLIMENTO TAMAR 94 S.R.L.” acquisiva dalla società “

” la proprietà del Seminario San Luigi, che la destinazione d’uso certificata
per gli immobili era quella di “*istruzione*”, mentre nei certificati allegati ai due
precedenti atti, la destinazione d’uso certificata era quella di “*attrezzature sociali,*
art.67 N.T.A.”.

Da una analisi più approfondita della documentazione disponibili e da ulteriori
ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico Comunale, emergeva quanto di
seguito:

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 in data 29/04/1999 il
Comune di Bettola adottava una Variante Generale al Piano Regolatore
Generale 1980, che attribuiva agli immobili oggetto della presente stima
le seguenti destinazioni d’uso:
 - foglio n°34 mapp. n°75: “*Istruzione (mq. 5.900)*” quanto
al fabbricato principale (ex Seminario San Luigi);
 - foglio n°34 mapp. n°76: “*Verde privato (mq. 5.720)*”;
 - foglio n°34 mapp. n°425: “*Verde privato (mq. 12.950)*”;
 - foglio n°34 mapp. n°B: “*Istruzione*” quanto al fabbricato
adibito a Chiesa e piccola porzione di terreno ad essa
contigua.
- Con domanda del 17 gennaio 2001 Prot. n. 414, l’Arch. Annalisa Tinelli,



in qualità di tecnico incaricato dall'Istituto Centrale per il sostentamento del clero, nella persona di Don Luciano Zangrandi, richiedeva Variante Specifica al P.R.G. in Salvaguardia e alla Variante Generale in adozione per la modifica della destinazione d'uso degli immobili dell'Istituto San Luigi in Bettola da "*Scuole medie*" ad "*Attrezzature sociali*", per quanto riguarda la Variante Specifica al P.R.G. 1980 in Salvaguardia, e da "*Istruzione*" ad "*Attività sociali di interesse comune*", per quanto riguarda la Variante Generale al PRG 1980 in adozione;

- Con delibera del Consiglio Comunale n.11 del 6 marzo 2001, immediatamente esecutiva, sono state adottate la variante puntuale al P.R.G. 1980, approvato con delibera della G.R. n.6584 in data 29/12/1987, e la variante puntuale alla Variante Generale al P.R.G. 1980 (P.R.G. 1998), adottato con delibera del Consiglio Comunale n.36 in data 29/04/1999;
- Con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 26 settembre 2001, immediatamente esecutiva, il Comune di Bettola approvava la variante puntuale P.R.G. 1980 e la variante puntuale alla Variante Generale al P.R.G. 1980 (P.R.G. 1998), assegnando ai fabbricati dell'ex Seminario San Luigi la destinazione urbanistica di "*Attrezzature sociali, art.67 delle N.T.A.*";
- In data 28/09/2001, a seguito dell'ottenuto mutamento di destinazione d'uso del compendio immobiliare denominato ex Seminario San Luigi, la società "TAMAR 94 S.R.L." acquistava dalla "
" l'intera proprietà;
- In data 10/06/2004 la società "TAMAR 94 S.R.L." vendeva alla società

- “
” l’azienda sita in Comune di Bettola (PC),
località Roncovero n.31, organizzata per l’esercizio dell’attività di casa di
cura di cui fanno parte il complesso immobiliare denominato ex
seminario San Luigi;
- Con delibera della Giunta Provinciale n°38 del 01/02/2006, veniva approvata la variante generale al P.R.G. 1980, precedentemente adottata dal Comune di Bettola con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 29/04/1999. Pertanto, entra in vigore a tutti gli effetti la Variante Generale del 1998 al P.R.G.;
 - Sorprendentemente al momento dell’approvazione della Variante Generale del 1998 al P.R.G. 1980 l’Amministrazione Comunale di Bettola e la Giunta Provinciale dimenticano la variante puntuale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 33 in data 26/09/2001 con cui veniva mutata la destinazione d’uso dei fabbricati dell’ex seminario San Luigi da “*Istruzione*” ad “*Attrezzature sociali*”. Di fatto tale dimenticanza dissolve la variante puntuale anzidetta, riportando nuovamente in dietro il compendio immobiliare dell’ex Seminario San Luigi alla destinazione d’uso “*Istruzione*” con il vincolo di preordinamento all’esproprio ex art. 42 – Zone G delle N.T.A.;
 - In data 23/10/2006 il “FALLIMENTO TAMAR 94 S.R.L.” riacquisiva dalla società “
” il compendio immobiliare ex seminario San Luigi, ma gravato dal vincolo di preordinamento all’esproprio e con destinazione d’uso “*Istruzione*”, trovandosi di fatto proprietario di un bene difficilmente commercializzabile. Corre l’obbligo precisare che l’Amministrazione Comunale, anche nel rilascio del Certificato di

Destinazione Urbanistica prot. N.9001 del 13/10/2006 allegato all'atto di trasferimento anzidetto, incorreva in un ulteriore errore omettendo di indicare il vincolo di preordinamento all'esproprio gravante sugli immobili oggetto di compravendita, ne tanto meno tale vincolo veniva comunicato, come da disposizioni di legge, alla precedente proprietà

Pertanto, all'esito delle indagini condotte, di cui sopra si è data sintetica, ma completa esposizione, emergeva uno scenario estremamente complesso e di difficile soluzione tecnica.

Il compendio immobiliare denominato ex seminario San Luigi risultava, a causa della destinazione d'uso a istruzione e del vincolo di preordinamento all'esproprio, per nulla appetibile e con un valore commerciale pari al più al valore di espropriazione, ma senza alcun acquirente pubblico disposto a rilevarlo. La situazione venutasi a creare configurava un grave danno economico alla Procedura, che si ritrovava proprietario di un bene difficilmente alienabile.

In data 23/02/2007 lo scrivente si recava con il Curatore Avv. Gabriella Tintori dal Sindaco del Comune di Bettola Rag. Celestino Scagnelli per discutere su quanto accaduto in conseguenza del mancato recepimento nella Variante Generale del 1998 al P.R.G. del mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati dell'ex seminario San Luigi, già approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 26 settembre 2001, e concordare una possibile soluzione della vicenda senza necessariamente dover adire le vie legali per eventuali richieste di risarcimento danni.

A seguito dell'incontro avuto con il Sindaco e delle analisi condotte dallo



scrivente con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico _____, si concordava di procedere con il ripristino della situazione urbanistica approvata con Variante Puntuale al P.R.G. di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 26/09/2001, e cioè ripristinando la destinazione d'uso "*Attrezzature sociali*" e cancellando il vincolo di preordinamento all'esproprio.

In data 24/04/2007 lo scrivente si recava con l'Avv. _____, incaricato dalla Procedura di seguire gli aspetti giuridici legati alla domanda di variante al P.R.G., presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bettola per conferire con il dirigente Ing. Borlenghi e concordare modalità e documentazione da presentare.

Durante tale incontro emergeva una ulteriore difficoltà legata all'inserimento del complesso immobiliare denominato ex seminario San Luigi in ambito "W16" della tavola di zonizzazione dell'edificabilità del P.R.G. Variante Generale 1998, ovvero - in base alla Relazione Geologica - ambiti che "*insistono sopra frane quiescenti*" e come tali disciplinati dall'art. 9 "*Depositi connessi alle dinamiche fluviali/torrentizie*" della N.T.A. del P.A.I. Per tali ambiti l'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. prevedeva esclusivamente interventi sugli immobili "*... senza aumenti di superficie e volume, nonché senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi*".

Ciò impediva di fatto la possibilità di procedere con una variante al P.R.G. per il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati dell'ex seminario San Luigi senza prima aver ottenuto una riclassificazione geologica del sito e cioè la sua esclusione dalle aree soggette a mitigazione ai sensi dell'art. 47 della N.T.A. del P.R.G. Variante Generale 1998.

In data 27/04/2007 lo scrivente, a seguito delle problematiche riscontrate di



difficile soluzione nel breve termine, depositava presso la Cancelleria del Tribunale di Milano Sezione Fallimentare, istanza di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale di stima del compendio immobiliare.

L'Amministrazione Comunale per l'anno 2007 - 2008 aveva in agenda il recepimento negli strumenti urbanistici locali delle previsioni e prescrizioni del Piano stralcio per l'assetto idrologico dell'Autorità di bacino del fiume Po, ai sensi della D.G.R. n.126 del 4/02/2002 (BUR n.37 del 6 marzo 2002), da realizzarsi mediante una Variante Generale di adeguamento del P.R.G..
Approfittando di tale finestra di Variante al P.R.G. si è provveduto a redigere domanda di riclassificazione geologica dell'area ex seminario San Luigi. Ciò ha portato all'adozione, in data 21/03/2007 con C.C. N. 2/2007, e all'approvazione, in data 29/11/2007 con C.C. N. 48/2007, di una specifica scheda norma frana quiescente per l'area del seminario San Luigi. In tale scheda veniva classificato il corpo di frana quiescente su cui sorge il seminario in questione come "*Area a pericolosità media*" ammettendo, a parziale deroga dello strumento urbanistico locale, il cambio di destinazione d'uso senza ampliamento dei fabbricati esistenti.

Con l'approvazione della variante anzidetta, l'Amministrazione poneva le necessarie basi di carattere geologico affinché al compendio potesse essere assegnata una destinazione urbanistica diversa da quella esistente.

In data 14/05/2007 lo scrivente si recava con l'Avv. Gabriella Tintori a Bettola per conferire con il nuovo Sindaco Avv. _____ e creare la necessaria continuità con quanto già portato avanti con la precedente amministrazione relativamente all'iter instaurato per il mutamento della destinazione d'uso del compendio immobiliare in capo al Fallimento.



In data 11/06/2007 veniva inoltrata dalla Procedura domanda di Variante Puntuale al P.R.G. per il mutamento di destinazione d'uso del fabbricato dell'ex seminario San Luigi da "istruzione" con vincolo di preordinamento all'esproprio ex art. 42 - Zone G delle N.T.A. a "zone per attrezzature sociali di interesse comune". A seguito della domanda presentata con deliberazione del C.C. n.33 del 21/11/2008 veniva adottata la Variante e, infine, con deliberazione del C.C. n.14 del 29/04/2009 veniva approvata, giungendo al termine l'iter iniziato dallo scrivente con la Procedura nell'ormai lontano febbraio 2007.

In data 5/12/2008 lo scrivente effettuava con urgenza sopralluogo presso l'ex Seminario San Luigi a seguito della comunicazione del crollo parziale del tetto sotto il carico di una abbondante nevicata avvenuta nelle settimane precedenti. Prendeva parte al sopralluogo anche il titolare di una impresa locale al fine di ottenere un preventivo di costo per la messa in sicurezza del fabbricato. Venivano contestualmente predisposto un dettagliato rilievo fotografico dei danni.

In data 15/05/2009 veniva inoltrata all'Amministrazione Comunale di Bettola nuova domanda di Certificato di Destinazione Urbanistica del compendio immobiliare dell'ex seminario San Luigi.

In data 18/06/2009 lo scrivente si recava presso il Comune di Bettola per il ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica e per effettuare sopralluogo dei fabbricati oggetto di stima al fine di verificare un eventuale aggravio dei crolli rilevati in occasione del sopralluogo del 15/05/2009.

In data 16/10/2009 veniva effettuato incontro con il Sindaco e il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale per discutere sulle possibili destinazioni d'uso ricomprese nella più generica destinazione ad "attrezzature



sociali di interesse comune", nonché di ulteriori aspetti tecnici, al fine di predisporre adeguata stima delle proprietà immobiliari del Fallimento Tamar 94 s.r.l. a valore di trasformazione.

OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della presente stima il complesso immobiliare denominato ex Seminario San Luigi (già adibito a convento) 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, ed a quello sottotetto, l'adiacente fabbricato adibito a Chiesa ed il circostante terreno pertinentziali della superficie complessiva di circa 24.570 mq, compreso il sedime dei fabbricati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il tutto è attualmente censito come segue:

- a) al Catasto Fabbricati del Comune di Bettola al foglio 34
 - *mappale 75, località Roncovero n.31, piano T-1-2, categoria B/1, classe 1, consistenza 14.500 mc, rendita Euro 12.730,71*, quanto al fabbricato principale;
 - *mappale 8, località Roncovero, piano T, categoria E/7, senza reddito*, quanto al fabbricato adibito a Chiesa e piccola porzione di terreno ad essa contigua.

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, sia come mappale B, ma che trattasi della medesima unità immobiliare.



b) al Catasto Terreni del Comune di Bettola al foglio 34

- *mappale 75, ente urbano, di ettari 00.59.00, senza reddito;*
- *mappale 76, seminativo erborato, classe 1, di ettari 00.57.20, reddito dominicale Euro 31,02, reddito agrario Euro 44,31;*
- *mappale 425 (ex 404 ed ex 71), seminativo, classe 1, di ettari 01.29.50, reddito dominicale Euro 66,88, reddito agrario Euro 100,32, quanto alla parte di terreno pertinenziali, incluso il sedime dei fabbricati.*

COERENZE

Le coerenze appresso riportate si riferiscono a quanto risulta dall'estratto di mappa allegato alla presente relazione.

Coerenze degli immobili in corpo ed in contorno da Nord a Sud in senso orario: distacco dalla strada provinciale, mappali 253, 277, 422, 72, 424, 517 e 342 del foglio 34 della mappa N.C.T..

PROVENIENZA

Con atto di compravendita a rogito Dr. Francesco Ercolano, Notaio in Piacenza, in data 28 settembre 2001, n.3139 di Repertorio e n.711 di Raccolta, Registrato a Piacenza in data 16 ottobre 2001 al n.3629, Trascritto a Piacenza il 26 ottobre 2001 ai numeri 12646/9507, la società "TAMAR 94 S.R.L." acquisiva dall' " " complesso immobiliare costituito da un fabbricato a tre piani fuori terra e piano interrato, già adibito a Convento (denominato ex Seminario San. Luigi) con:

A) adiacente fabbricato adibito a chiesa e circostante area scoperta di

pertinenza distinti al Catasto del Comune di Bettola come segue:

- Fig. 34, mapp. 75, categoria B1, Classe 2, Rendita Catastale 24'650'000;
- Fig. 34, mapp. 8, categoria E7, Senza Rendita Catastale;
- Fig. 34, mapp. B, categoria E7, Senza Rendita Catastale;
- Fig.34, mapp. 75, Ha 0.59.90 (partita 1);
- Fig.34, mapp. 76, Ha 0.57.20 RDL 60'060, RAL 85'800;

B) appezzamento di terreno adiacente ai fabbricati sopra descritti e con essi costituenti unico corpo distinti al Catasto Terreni del Comune di Bettola come segue:

- Fig.34, mapp. 425, Ha 1.29.50, RDL 129'500, RAL 194'250.

I beni oggetto di compravendita sono stati riconosciuti di interesse particolarmente importante e come tali assoggettati "o*pe legis*", ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs 29/10/1999 n.490, alla normativa di cui al citato decreto legislativo.

Ciò stante ai sensi dell'art. 58 Testo Unico l'atto verrà a cura e spese della parte venditrice denunciato entro 30 gg. al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, il quale potrà esercitare, nel termine di due mesi dalla data di ricezione della denuncia, il diritto di prelazione di cui agli artt. 59 ss. del medesimo T.U.. Si danno reciprocamente atto le parti che a norma dell'art. 60, 3° comma, T.U., il presente atto di alienazione, in pendenza del termine di cui sopra è inefficace e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa. Convengono espressamente le parti che il presente contratto, nella sua interezza, venga sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione nei termini sopra indicati.

Con atto di perfezionamento compravendita sottoposta a condizione

sospensiva a rogito Dr. Francesco Ercolano, Notaio in Piacenza, in data 12 dicembre 2001, n. 3601 di Repertorio e n. 839 di Raccolta, tra la società "TAMAR 94 S.R.L." e l' "(

:" si da atto che la compravendita tra esse parti stipulata con atto di compravendita a rogito Dr. Francesco Ercolano, Notaio in Piacenza, in data 28 settembre 2001, n.3139 di Repertorio e n.711 di Raccolta, Registrato a Piacenza in data 16 ottobre 2001 al n.3629, Trascritto a Piacenza il 26 ottobre 2001 ai numeri 12646/9507, essendosi verificata la condizione ex D.Lgs. 490/1999 ad essa apposta, dispiega ogni suo effetto tra le parti stesse ed è pienamente efficace per ogni conseguenza sia utile che onerosa, economica e giuridica.

Con atto di vendita di azienda, a rogito Dr. Stefano Bertani, Notaio in Torino, in data 10 giugno 2004, n.96358 di Repertorio e n.10516 di Raccolta, registrato a Rivarolo Canavese atti pubblici il 15 giugno 2004 al num. 108 serie 1V, trascritto a Piacenza il 17 giugno 2004 numeri 9405/6625, la "TAMAR 94 S.R.L.", alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte della competente Autorità con riferimento all'immobile ex Seminario San Luigi facente parte dell'azienda, vende e trasferisce in piena ed esclusiva proprietà alla società " " che alla medesima condizione accetta ed acquista, l'azienda sita in Comune di Bettola (PC), Località Roncovero n.31, organizzata per l'esercizio dell'attività di casa di cura, comprensiva degli immobili, delle attrezzature, degli impianti, dei mobili, degli arredi e di ogni altro diritto o aspettativa di diritto ad essa inerente.

Non risulta dalla documentazione a disposizione sia stato redatto e sottoscritto



atto di riconoscimento dell'avveramento della condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte della competente Autorità e la relativa annotazione presso il competente ufficio del territorio.

Con 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 nn.16.819/10.996, il "FALLIMENTO TAMAR 94 S.R.L." acquistava dalla società " " la quota intera (1/1) 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. Il tutto come di seguito censito:

A) al Catasto Fabbricati del Comune di Bettola al foglio 34

- mappale 75, località Roncovero n.31, piano T-1-2, categoria B/1, classe 1, consistenza 14.500 mc, rendita Euro 12.730,71, quanto al fabbricato principale;
- mappale 8, località Roncovero, piano T, categoria E/7, senza reddito, quanto al fabbricato adibito a Chiesa e piccola porzione di terreno ad essa contigua.

B) al Catasto Terreni del Comune di Bettola al foglio 34

- mappale 76, seminativo erborato, classe 1, di ettari 00.57.20, reddito

dominicale Euro 31.02, reddito agrario Euro 44.31;

- mappale 425 (ex 404 ed ex 71), seminativo, classe 1, di ettari 01.29.50, reddito dominicale Euro 66.88, reddito agrario Euro 100.32, quanto alla parte di terreno pertinenziali.

I beni oggetto di compravendita sono stati riconosciuti di interesse particolarmente importante e come tali assoggettati "o*pe legis*", 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.

I beni immobili sono stati rispettivamente venduti ed acquistati per il complessivo prezzo di € 1.549.970,00 (Euro un milione cinquecentoquarantanovemila novecentosettanta/00), che è stato regolato mediante risoluzione dell'accollo di debito già assunto da _____ ed avente oggetto il contratto di mutuo a suo tempo stipulato dalla Tamar 94 S.r.l. (ora Fallimento Tamar 94 S.r.l.) in data 12 dicembre 2001, di cui all'atto del Notaio Ercolano Francesco rep.3602.

Sull'atto di provenienza sopra richiamato viene precisato che le parti danno atto che il mutuo di cui sopra è stato originariamente concesso per € 2.995.450,02 ma che risulta al momento della compravendita erogato per la somma di € 1.549.970,00.



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.

VINCOLI, ONERI, GRAVAMI E SERVITÙ

Vicoli ed oneri

Vincolo legale (nota di trascrizione) costituito a favore del Ministero dei Beni Culturali a carico dell’Opera Diocesana per la Preservazione della Fede: il complesso immobiliare oggetto della presente stima 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.



Trascrizioni contro (situazione aggiornata al 28 gennaio 2010)

Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 25 ottobre 2006 rep.4.314; trascritto il 15 novembre 2006 ai nn.18.023/11.765 a favore di _____ con sede in _____, c.f. _____, contro _____, con sede in _____, c.f. _____. Colpisce la quota intero (1/1) del diritto di proprietà delle seguenti unità:

- 1) Comune di Bettola (PC), catasto urbano, foglio 34, mappale 75, località Roncovero;
- 2) Comune di Bettola (PC), catasto urbano, foglio 34, mappale 8, località Roncovero;
- 3) Comune di Bettola (PC), catasto urbano, foglio 34, mappale B, località Roncovero;
- 4) Comune di Bettola (PC), catasto terreni, foglio 34, mappale 75, località Roncovero;
- 5) Comune di Bettola (PC), catasto terreni, foglio 34, mappale 76, località Roncovero;
- 6) Comune di Bettola (PC), catasto terreni, foglio 34, mappale 425, località Roncovero.

Iscrizioni (situazione aggiornata al 28 gennaio 2010)

Ipoteca di lire 11.600.000,020 (€ 5.990.900,04) a garanzia di mutuo condizionato della durata di 10 anni di lire 5.800.000,010 (€ 2.995.450,02), iscritta il 18 dicembre 2001 ai nn.15.303/2.410, a favore di _____ con sede in _____, piazza _____, contro Tamar 94 S.r.l., con sede in Melzo, giusto atto del Notaio Ercolano Francesco in data 12 dicembre 2001



rep.3602.

Colpisce la quota intero (1/1) del diritto di proprietà delle seguenti unità:

1) Comune di Bettola (PC), catasto urbano, foglio 34, mappale 75, località

Roncovero;

2) Comune di Bettola (PC), catasto urbano, foglio 34, mappale 8, località

Roncovero;

3) Comune di Bettola (PC), catasto urbano, foglio 34, mappale B, località

Roncovero;

4) Comune di Bettola (PC), catasto terreni, foglio 34, mappale 76, località

Roncovero;

5) Comune di Bettola (PC), catasto terreni, foglio 34, mappale 425, località

Roncovero.

STATO DI POSSESSO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Alla data del sopralluogo tutti i fabbricati oggetto di stima risultavano liberi da persone, ma occupati in varia misura da arredi fatiscenti e oggetti vari.

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Alla data del sopralluogo tutti i fabbricati non risultano possedere i requisiti di agibilità.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Bettola occupa un'ampia zona della media Val Nure ed il suo capoluogo costituisce per così dire la "porta" della vallata, essendo situato nel punto in cui la valle comincia a restringersi e le montagne



sostituiscono le colline.

Due sono le strade di valico che conducono a Bettola: la prima è quella che transita al Passo del Cerro provenendo da Perino, in Val Trebbia, la seconda è quella che scende dal Passo dei Guselli e che collega la Val Nure con le valli dell'Arda (Morfasso) e del Chero (Gropparello).

Il centro di Bettola è costituito da due distinte borgate, San Bernardino (sulla sponda destra del Nure) e San Giovanni (sulla sponda sinistra), collegate tra loro con un vero e proprio ponte solo nel 1878.

Il territorio bettolese, nella parte meridionale, è tipicamente montano: alle colture di versante si alternano ampi boschi e vallate secondarie dove la natura e la montagna assumono connotati più selvaggi; la parte settentrionale invece è dominata dai coltivi ed il territorio è punteggiato da numerosissimi insediamenti agricoli.

Per giungere a Bettola da Piacenza si percorre la strada di Val Nure (SP 654), lungo la quale è possibile incontrare numerose testimonianze storiche degne di nota. A Podenzano si trova un imponente castello a pianta rettangolare dotato di quattro torri angolari che attualmente ospita la sede comunale. In Comune di Vigolzone si trova il suggestivo borgo di Grazzano Visconti, cresciuto attorno ad un imponente castello di origine medievale. Le case del villaggio vennero costruite in stile medievale ai primi del secolo per volere del proprietario del castello, il duca Visconti di Modrone, con l'intenzione di ricreare l'atmosfera del borgo. Appena oltrepassato il paese di Pontedellolio infine è possibile ammirare lo splendido castello di Riva.



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 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 parrocchiani 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 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 incanniccio 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. A 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 completamente.

Distribuzione interna allo stato attuale

Piano seminterrato

- sala ricreazione (ex sala biliardo)
- deposito/magazzino a servizio della cucina
- n.2 blocchi servizi igienici
- locale deposito
- vano scala e sottoscala
- locale centrale termica
- locale (ex bar – spaccio)
- locali officina



- disimpegno

Piano rialzato

- cucina e locali annessi a servizio della cucina
- cella frigorifera
- lavanderia
- sala TV
- n.2 vani scala
- n.2 blocchi servizi igienici
- n.4 uffici
- aula magna
- Chiesa e annessa canonica
- disimpegno

Piano primo

- n.21 camere, alcune dotate di lavabo
- infermeria ed annesso blocco di servizi igienici
- n.2 blocchi servizi igienici
- disimpegno

Piano secondo

- n.12 camere, alcune dotate di lavabo
- palestra
- n.3 blocchi servizi igienici
- n.2 aule
- n.2 vani scala
- saletta cinema
- disimpegno



Piano terzo (sottotetto)

- n.7 camere
- zone sgombero/deposito
- disimpegno

CONSISTENZAConsistenza del fabbricato destinato all'ex Seminario San Luigi

SUPERFICIE LORDA	Totale di piano [mq]
Piano seminterrato (H circa netta 3.00 m e circa 2.75 m - disimpegno), circa:	688,08
Piano rialzato (H netta circa 4.54 m), circa:	871,95
Piano primo (H netta circa 3.91 m), circa:	1.032,04
Piano secondo (H netta circa 4.60 m), circa:	1.032,04
Piano terzo (sottotetto - solo superficie accessibile e calpestabile - H min circa 1.47 m H max circa 4.25 m), circa:	<u>567,26</u>
TOTALE	<u>4.191,37</u>

SUPERFICIE LORDA ACCESSORIA	Totale [mq]
Portico a piano rialzato, circa:	173,88
Ex portico (ora canonica) a piano rialzato, circa:	95,60
Terrazzo nord a piano primo, circa:	53,71
Terrazzo sud a piano primo, circa:	<u>90,48</u>
TOTALE	<u>413,67</u>

Consistenza dei terreni, incluso il sedime su cui insistono i fabbricati

AREA COPERTA E SCOPERTA censita al NCT	ha	are	ca	Totale [mq]
Fg. 34 mapp. 75 (cortile pertinenziale ex seminario)		59,00	0,00	5.900,00
Fg. 34 mapp. 76		57,00	20,00	5.720,00
Fg. 34 mapp. 425	1,00	29,00	50,00	<u>12.950,00</u>
		TOTALE		<u>24.570,00</u>

Oltre a 414 mq circa di superficie lorda delle Chiesa pubblica e a 800 mq del relativo terreno pertinenziale, incluso il sedime della stessa.

ITER SEGUITO PER L'OTTENIMENTO DELLA VARIANTE URBANISTICA PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI

Si ripercorre nel seguito l'iter seguito e che ha portato all'ottenimento dell'attuale destinazione urbanistica "*attrezzature sociali di interesse comune*" del compendio immobiliare oggetto della presente stima, cancellando il vincolo di preordinamento all'esproprio e la destinazione d'uso ad istruzione inizialmente previsto.

Il compendio immobiliare dell'ex seminario San Luigi ricadeva in ambito "W16" della tavola di zonizzazione dell'edificabilità del P.R.G. Variante Generale 1998, ovvero - in base alla Relazione Geologica - ambiti che "*insistono sopra frane quiescenti*" e come tali disciplinati dall'art. 9 "*Depositi connessi alle dinamiche fluviali/torrentizie*" della N.T.A. del P.A.I.. Per tali ambiti l'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. prevedeva esclusivamente interventi sugli immobili

“... senza aumenti di superficie e volume, nonché senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi.”

Essendo che la disciplina di natura geologica sopra richiamata prevale su quella urbanistica, per poter ottenere una Variante al P.R.G. con mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati dell'ex seminario San Luigi, era necessario ottenere una riclassificazione geologica del sito su cui sorgono gli immobili, con riferimento al rischio frane e delimitazione corpo di frana.

Dato che la stessa Amministrazione Locale stava avviando l'iter di approvazione di una Variante Generale di adeguamento al Piano per l'Assetto Ideologico (P.A.I.), venivano presentate dal Curatore Avv. Maria Gabriella Tintori in data 14/06/2007, prot. n°4751, osservazioni alla variante al P.R.G. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n°2 in data 21/3/2007.

A integrazione di dette osservazioni veniva presentata una relazione geologica, redatta dal geologo Dott. Zanardi su incarico della Procedura, volta a fornire le giustificazioni tecniche da porre quale base della richiesta di riclassificazione in aree a diverso grado di rischio nell'ambito di frana quiescente.

I risultati delle indagini geofisiche e dei rilievi di campagna eseguiti, e tutti raccolti nel documento anzi detto, mostravano che l'area del Seminario San Luigi ricadeva in un corpo di frana quiescente non evidenziante segni di movimento, e che, in definitiva, le condizioni di stabilità dell'area, consentivano di sostenere la richiesta di cambio di destinazione d'uso del compendio immobiliare.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n°48 del 29/11/2007, depositata in data 23/01/2008, il Comune di Bettola approvava la variante al P.R.G. di adeguamento al P.A.I., la quale prevedeva di adottare una scheda di rischio

frana per l'area di proprietà del Fallimento. Tale scheda SNFQ02, che classificava il corpo di frana quiescente in questione come "Area a pericolosità media", ammetteva, a parziale deroga della disciplina generale relativa ai depositi di frane quiescenti, il cambio di destinazione d'uso dell'area senza ampliamento dei fabbricati esistenti, accogliendo di fatto le osservazioni presentate dal Fallimento.

L'ottenimento della variante anzidetta poneva le necessarie basi di carattere geologico necessarie affinché potesse essere assegnata all'ex seminario San Luigi una destinazione urbanistica di versa da quella esistente.

Veniva pertanto presentata dalla Procedura nuova domanda di Variante al P.R.G. per il mutamento di destinazione d'uso del compendio immobiliare da "istruzione" con vincolo di preordinamento all'esproprio ex art. 42 - Zone G delle N.T.A. a "*zone per attrezzature sociali di interesse comune*".

Con deliberazione n°33 del 27/11/2008, il Consiglio Comunale del Comune di Bettola adottava la variante al vigente P.R.G. in località Seminario San Luigi, accogliendo le osservazioni avanzate dal Fallimento Tamar 94 S.r.l. e depositate in data 14/06/2007 prot. n°4751.

Infine, 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*".

DESTINAZIONE URBANISTICA



Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11/06/2009, prot. n.4951, dal Responsabile del Servizio Tecnico municipale del Comune di Bettola risulta che i terreni sono individuati nel P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n.38 del 01/02/2006, visto le varianti del vigente P.R.G. approvate con deliberazioni del Consiglio Comunale n.48 del 29/11/2007 e n.14 del 29/04/2009, come segue:

- **foglio 34, mappale 75:** Zona G di proprietà privata per attività sociali di uso o interesse pubblico (art.42-bis delle N.T.A.).

Zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità – scheda norma SNFQ02 (art.21 delle N.T.A.).

- **foglio 34, mappale 76:** Zona a verde privato (art.42-e delle N.T.A.).

Parte sede stradale e fascia di rispetto (art.41 delle N.T.A.).

Parte rete elettrica e fascia di rispetto (art.11 delle N.T.A.).

Zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità – scheda norma SNFQ02 (art.21 delle N.T.A.).

- **foglio 34, mappale B:** Chiese e attività religiose connesse (art.42-c delle N.T.A.).

Zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità – scheda norma SNFQ02 (art.21 delle N.T.A.).

- **foglio 34, mappale 425:** Zona a verde privato (art.42-e delle N.T.A.).



Parte sede stradale e fascia di rispetto (art.41 delle N.T.A.).

Zona di dissesto e instabilità o di potenziale instabilità – scheda norma SNFQ02 (art.21 delle N.T.A.).

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 13/06/2001 e 31/07/2001.

Si riporta nel seguito le disposizioni dell'art. 42-bis e dell'art.42 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. relativamente alle destinazioni di interesse.

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 delle N.T.A. – zone G: servizi pubblici comunali o frazionali

Tali aree, di proprietà pubblica o preordinata all'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.

[...]

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

[...]

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'art.40.

[...]

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Si riporta quanto scritto nell'atto di compravendita a rogito Dr. Francesco Ercolano, Notaio in Piacenza, in data 28 settembre 2001, n.3139 di Repertorio e n.711 di Raccolta, Registrato a Piacenza in data 16 ottobre 2001 al n.3629, Trascritto a Piacenza il 26 ottobre 2001 ai numeri 12646/9507:

<<... Ai fini di quanto previsto dalla Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche e integrazioni: Don Zangrandi Luciano, in qualità di Legale Rappresentante dell'Opera Diocesana per la Preservazione della Fede" dichiara, ai sensi del D.P.R. 445/2000, che la costruzione dei fabbricati in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Dichiaro altresì che relativamente a tali beni non si sono a tutt'oggi riscontrati abusi o irregolarità edilizie di sorta. Ai fini di quanto previsto dall'art. 18 della medesima Legge n.47/1985.>>.

A seguito della domanda di accesso agli atti di fabbrica relativi al compendio immobiliare denominato ex seminario San Luigi inoltrata dallo scrivente al Comune di Bettola (PC) in data 18/01/2007, l'Amministrazione Locale rispondeva non essere presenti negli archivi comunali atti amministrativi ad esso riferiti.



REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto possibile non si sono riscontrate irregolarità catastali con l'unica eccezione per l'erronea duplicazione di mappale del fabbricato adibito a Chiesa che risulta attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bettola, sia come mappale 8, sia come mappale B, ma che trattasi della medesima unità immobiliare.

CRITERIO DI STIMA: a valore di trasformazione

Il procedimento per trasformazione si basa sulla differenza fra i ricavi che potranno essere conseguiti con la trasformazione del bene (il più probabile valore di mercato dell'intero immobile a trasformazione avvenuta) e tutti i costi (costo economico, tecnico, ecc.) che saranno necessari per attuare la detta trasformazione.

La differenza tra le due entità determinerà il valore del bene trasformando.

PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: sintetico comparativo

Si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro (la superficie) la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni da stimare.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Lo stato di degrado e abbandono dell'ex Seminario San Luigi un tempo utilizzato come seminario e scuola, nonché la necessità di una sua



riqualificazione secondo destinazioni d'uso più attuali e appetibili, impongono per determinarne il valore di mercato l'utilizzo di un procedimento di stima a valore di trasformazione. Tale valore si determina come differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile a trasformazione avvenuta ed il più probabile valore del costo di trasformazione riferito ad un imprenditore edile ordinario.

La formula utilizzata nella pratica estimativa per determinare il valore di trasformazione è la seguente:

$$V_t = [V_m - (K + P)] / (1 + r)^n$$

dove V_m rappresenta il valore di mercato dell'immobile a trasformazione avvenuta, K è il costo di trasformazione dell'immobile comprendente il costo tecnico di costruzione, comprensivo dell'utile di impresa, gli oneri di urbanizzazione primari e secondari, il costo di costruzione, gli oneri professionali, gli oneri finanziari e notarili, P è il profitto lordo atteso da parte del promotore immobiliare attore della trasformazione, r è il saggio di remunerazione atteso da parte del promotore immobiliare, n è il numero degli anni di durata dell'operazione di trasformazione.

Per una migliore e più veritiera determinazione del valore V_m dei fabbricati sono stati considerati e comparati i valori di mercato contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito della Agenzia del Territorio - OMI (www.agenziaterritorio.it) con quelli ottenute da agenzie immobiliari operanti sul mercato locale.

I valori di mercato pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° semestre 2009*, relativi a immobili siti nel Comune di Bettola (PC) sono:

Zona E1 Suburbana, microzona catastale n°2

- Abitazioni civili 700.00 ÷ 900.00 €/mq;
- Abitazioni di tipo economico 660.00 ÷ 800.00 €/mq;
- Box 540.00 ÷ 620.00 €/mq;
- Ville e Villini 1'200.00 ÷ 1'400.00 €/mq;

I valori di mercato forniti dall'agenzia Servizi Immobiliari S.a.s. di Rivergaro, P.zza Paolo n. 24 relativi a immobili nuovi o ristrutturati siti nel Comune di Bettola (PC) sono:

- Abitazioni civili 1'200.00 ÷ 1'500.00€/mq;

Proposta progettuale

A seguito dell'ottenimento del mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati dell'ex seminario San Luigi da "istruzione" a "Zona G di proprietà privata per attività sociali di uso o interesse pubblico (art.42-bis delle N.T.A.)" risulta ad oggi percorribile il recupero del compendio immobiliare per la sua riconversione a casa di riposo o di cura per anziani. Tale destinazione d'uso, tra quelle possibili entro i limiti del P.R.G. in vigore, risulta a parere dello scrivente quella maggiormente adeguata a massimizzare le potenzialità del compendio immobiliare, sia per la crescente necessità di strutture di tal genere, conseguentemente all'innalzamento dell'età media della popolazione, sia perché le caratteristiche architettoniche e di ubicazione della proprietà a ciò bene si prestano. Si pensi alla presenza della chiesa direttamente collegata al fabbricato alla quota del coro, alla presenza di ampi spazi esterni pianeggianti da arredare a verde, la tranquillità e la bellezza del paesaggio che offre alla vista le armoniose colline del piacentino, nonché il taglio dei locali interni già adatti ad una suddivisione in stanze private.

Ciò premesso, viene esposto nel seguito una possibile ipotesi progettuale sulla base della quale verrà successivamente svolta la valutazione a valore di trasformazione del compendio immobiliare.

Il piano seminterrato adibito a locali di servizio quali camere mortuarie, depositi, centrale termica e di condizionamento, lavanderia, spogliatoi per i dipendenti, celle frigorifere e cucina.

Il piano rialzato potrà essere adibito alla mensa (magari in corrispondenza della sottostante cucina), all'ambulatorio, alla reception, alla hall, alle palestre con spogliatoi e servizi igienici.

Il piano primo interamente destinato alle stanze private, con l'aggiunta di spazi comuni di ritrovo, locali biancheria e locali di servizio al piano.

Il piano secondo analogamente al piano primo.

Infine, al piano sottotetto, che presenta una buona altezza e quindi una discreta sfruttabilità, locali magazzino e di servizio.

Dovranno essere realizzate ex nuovo tutti gli impianti meccanici (adduzione acqua fredda e calda sanitaria, di scarico, riscaldamento, raffrescamento, centrale termica e di condizionamento), gli impianti di f.e.m., di illuminazione, TV, telefonico, sorveglianza, nonché la realizzazione di almeno due ascensori e di un montalettighe.

Tutti i solai dovranno essere adeguatamente rinforzati per rispondere alle nuove normative e ai maggiori carichi previsti. La copertura dovrà essere rinforzata, recuperata e in parte rifatta in conseguenza del recente crollo.

Le aree esterne arredate a giardini con camminamenti pavimentati e illuminati per permettere agli ospiti di sfruttare anche gli ambienti esterni in sicurezza.

Un adeguato spazio a parcheggio per circa 50 autovetture.



Non si prevedono particolari interventi sul terreno distinto al mappale 425 essendo molto vasto e in pendenza.

Nella tabelle che seguono sono indicate le superfici effettive e i coefficienti di ponderazione adottati per la determinazione delle superfici virtuali e del volume effettivo, le voci concorrenti a determinare il costo di trasformazione ed il valore di mercato dell'immobile trasformato valutati sulla base di comparazioni di mercato con altri interventi di analoghe caratteristiche, ed infine il valore di trasformazione dell'immobile.

Gli oneri di urbanizzazione sono stati determinati, fatte salve migliori interpretazioni da parte dell'Amministrazione comunale, in accordo con la Tabella B6 - 6° Classe di Comuni - di cui alla Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Romagna del 4/03/1998 n.849 e 850.

Il contributo sul Costo di Costruzione, fatte salve migliori interpretazioni da parte dell'Amministrazione comunale, in accordo con la Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Romagna del 29/03/1999 n.1108, Allegato A - paragrafo 6.4 non è dovuto trattandosi di intervento di restauro e risanamento conservativo, come prescritto dall'art. 42bis delle N.T.A. della Variante Generale del 1998 al P.R.G.

Il costo di ristrutturazione, tenuto conto della tipologia di interventi di risanamento conservativo, delle opere strutturali necessarie, della necessità di rifare per buona parte il tetto e dell'importante impiantistica da realizzare ex novo, è stato determinato in circa 780.00 Euro/mq per il seminario e in 550.00 Euro/mq per la Chiesa, che necessita fondamentalmente di opere di consolidamento fondazionale e strutturale.

I valori di mercato unitari per il seminario trasformato a casa di cura per

anziani sono stati assimilati a quelli delle abitazioni, ma attestandoli su valori massimi, tenuto conto dei maggiori servizi presenti e di una impiantistica maggiormente complessa e costosa.

Il fabbricato adibito a 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 le è stato attribuito alcun valore nella stima.

IPOTESI PROGETTUALE - SEMINARIO SAN LUIGI (Fg. 34, mapp. 75)						
Piano	Destinazione d'uso	Superficie [mq]	Coeff. di pond.	Sup. Comm. [mq]	Altezza interna	Volume edificato
Seminterrato	Ambienti per servizi	688	1.00	688	3.00	2'064
Rialzato	Ambienti per servizi	872	1.00	872	4.54	3'959
	Portico	174	0.35	61	4.54	789
	Canonica	96	1.00	96	4.54	434
P 1°	Ambienti residenziali	1'032	1.00	1'032	3.91	4'035
	Terrazzo Nord	54	0.25	13	-	-
	Terrazzo Sud	90	0.25	23	-	-
P 2°	Ambienti residenziali	1'032	1.00	1'032	4.60	4'747
P 3° (Sottotetto)	Magazzino	567	0.65	369	2.86	1'622
SOMMANO		4'605		4'185		17'651

IPOTESI PROGETTUALE - CHIESA (Fg. 34, mapp. B)	
Descrizione	Superficie [mq]
Chiesa	314
Area pertinenziale (al netto del sedime occupato dalla Chiesa)	486
SOMMANO	800

IPOTESI PROGETTUALE - AREE ESTERNE (Fig. 34 mapp. 75, 76 e 425)	
Descrizione	Superficie [mq]
Aree esterna pertinenziale del mapp. 75 (al netto del sedime occupato dal seminario)	4'759
Aree esterna pertinenziale del mapp. 76	5'720
Aree esterna pertinenziale del mapp. 425	12'950
SOMMANO	23'429

COSTI DI TRASFORMAZIONE			
Descrizione	Superficie [mq]	Costi unitari [€/mq] - [%]	Costi [€]
Costo di ristrutturazione seminario San Luigi	4'185	780.00	3'264'560.91
Costo di ristrutturazione Chiesa	314	550.00	172'700.00
Costo di sistemazione aree esterne (mapp. 75, B e 76)	10'965	20.87	228'782.33
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	1'238	39.24	48'596.70
Contributo sul Costo di costruzione	-	-	0.00
Spese tecniche		10%	366'604.32
Oneri finanziari (ristrutturazione + acquisto beni)		5%	255'192.86
Imposte di compravendita beni strumentali			37'160.40
Imposte di compravendita terreno seminativo mapp.76 e 425			44'011.35
SOMMANO			4'417'608.88

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TRASFORMATO			
Descrizione	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario di mercato [€/mq]	Valore di mercato [€]
Posti auto scoperti (circa 50 da 15 mq/cad)	750	402.78	302'083.33
Seminario	4'185	1'490.00	6'236'148.41
Chiesa ed area pertinenziale del mapp. B	314	0.00	0.00
Aree esterne pertinenziale mapp. B	486	53.23	25'869.56
Aree esterne pertinenziale mapp. 75	4'759	53.23	253'296.52
Aree esterne mapp. 76 (verde privato)	5'720	53.23	304'473.01
Aree esterne mapp. 425 (verde privato)	12'950	7.00	90'650.00
SOMMANO			7'212'520.83


VALORE DI VENDITA COMPLESSO IMMOBILIARE		
Ricavi della vendita meno costi di trasformazione		€ 2'794'911.95
Utile lordo atteso	20%	€ 1'442'504.17
Saggio di remunerazione		0.15
Anni durata operazione		2
Valore complessivo proprietà immobiliari non trasformate (mapp. 75, 76, B, 425)		€ 1'022'614.58

VALORI DI VENDITA (suddivisione tra terreni e immobili strumentali)	
Valore Seminario e chiesa con aree pertinenziali	€ 924'810.25
Valore terreni a verde privato mapp. 76 e 425	€ 97'804.33
Tot.	€ 1'022'614.58

Si precisa che il valore di trasformazione sopra riportato ottenuto per il compendio immobiliare oggetto della presente stima, deriva da preliminari ipotesi progettuali elaborate dallo scrivente senza aver avuto la possibilità di redigere un vero progetto dell'intervento. Ipotesi preliminari che, come tali, non possono entrare nel merito di analisi più approfondite, sia in termini di costi di ristrutturazione, sia in termini di maggiore o minore sfruttabilità degli immobili. Una valutazione maggiormente accurata potrà essere condotta esclusivamente con la predisposizione di un progetto preliminare completo di elaborati grafici da presentare all'Amministrazione Locale per una valutazione preventiva ai sensi della L.R. 25 novembre 2002, n.31 art.16. Ciò anche per quanto concerne la determinazione precisa degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

CONCLUSIONI

In definitiva il valore delle unità immobiliare facenti parte del complesso immobiliare denominato ex Seminario San Luigi sito in Bettola, Località Roncovero n.31, distinte al Catasto Urbano del Comune di Bettola al Foglio 34, mappali 75, 76 e 425, nonché della Chiesa distinta al Foglio 34, mappale B, ammonta ad Euro 1'022'614.58, arrotondato a Euro 1'023'000.00 (diconsi un milione ventitremila/00 Euro).

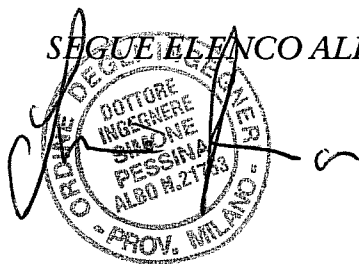


Lo scrivente, certo di aver ben ottemperato all'incarico affidatogli, rilascia la presente relazione e si dichiara sin d'ora disponibile a fornire qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Milano, 22/01/2010.

Dr. Ing. Simone Pessina

SEGUE ELENCO ALLEGATI



ELENCO ALLEGATI

- Documentazione fotografica (consta di 58 fotografie a colori, ciascuna numerata progressivamente e consecutivamente da n.1 a 58);
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11.06.2009, prot. n.4951 Comune di Bettola foglio 34 mappali 75-75-B-425 (consta di n. 2 pagine);
- Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Bettola approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n°38 del 01.02.2006, con modifica art.21 delibera di Consiglio Comunale n°48/2007, aggiornato con inserimento art.42 bis delibera di Consiglio Comunale n°14/2009 (consta di n. 3 pagine);
- Estratto di P.R.G. variante generale 1998, approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n°38 del 01.02.2006, aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n°14 del 29.04.2009 - tavole Z.2.03, Z.2.04, Z.2.00 (consta di n. 8 pagine);
- Estratto di mappa catastale NCT Comune di Bettola foglio 34 del 15.05.2009 (consta di n. 1 pagina);
- Visura storica per immobile: NCEU foglio 34, particella 75 (consta di n. 2 pagine);
- Visura storica per immobile: NCEU foglio 34, particella 8 (consta di n. 1 pagina);
- Visura storica per immobile: NCEU foglio 34, particella B (consta di n. 1 pagina);
- Visura al catasto Terreni del Comune di Bettola foglio 34, particella B (consta di n. 1 pagina);
- Visura storica per immobile: NCT foglio 34, particella 75 (consta di n. 1 pagina);
- Visura storica per immobile: NCT foglio 34, particella 76 (consta di n. 1 pagina);
- Visura storica per immobile: NCT foglio 34, particella 425 (consta di n. 5 pagine);
- Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana - Comune di Bettola - Planimetria generale degli immobili urbani denunciati con la Scheda n°2346714 (consta di n. 1 pagina);
- Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana - Comune di Bettola - Planimetria piano interrato e piano terreno degli immobili urbani denunciati con la

Scheda n°2346714 (consta di n. 2 pagine);

- Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana - Comune di Bettola - Planimetria piano primo e piano secondo degli immobili urbani denunciati con la Scheda n°2346714 (consta di n. 2 pagine);
- Ufficio tecnico erariale di Bettola - Accertamento e classamento Partita 182, Foglio 34, Mappa B del 12-10-1943 (consta di n. 1 pagina);
- Comunicazione in data 6 febbraio 2007 del Curatore Fallimentare (consta di n. 1 pagina);
- Nota di trascrizione del vincolo legale costituito a favore del Ministero dei Beni Culturali del 15 ottobre 2001 (consta di n. 2 pagine);
- Nota di trascrizione 15 novembre 2006 del pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 25 ottobre 2006 rep.4.314 (consta di n. 2 pagine);
- Nota di iscrizione 18 dicembre 2001 di ipoteca a garanzia di mutuo condizionato (consta di n. 3 pagine);
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 13.10.2006, prot. n.9001 Comune di Bettola foglio 34 mappali 75-75-B-425 (consta di n. 1 pagina);
- Raccomandata RR in data 8 marzo 2007 del Curatore Fallimentare al Sindaco del Comune di Bettola (consta di n. 2 pagine);
- Istanza di proroga dei termini di deposito del C.T.U. protocollata in data 27 aprile 2007 (consta di n. 2 pagine);
- Raccomandata RR in data 3 marzo 2008 dell'Avv. Liberto Losa al Curatore Fallimentare e al C.T.U. (consta di n. 5 pagine);
- Osservazioni del Fallimento Tamar 94 S.r.l. alla variante al Piano Regolatore di adeguamento al P.A.I. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n°2 del 21.03.2007 del Comune di Bettola (consta di n. 5 pagine);
- Relazione geologica redatta dal Dr. Zanardi (allegato tecnico alle osservazioni alla variante al Piano Regolatore di adeguamento al P.A.I.) (consta di n. 21 pagine);

- Avviso di deposito ripermetroazione e schede analisi del rischio in adeguamento al piano per l'assetto idrogeologico - deliberazione di Consiglio Comunale n°48 del 29.11.2007 del Comune di Bettola (consta di n. 1 pagina);
- Deliberazione di Consiglio Comunale n°48 del 29.11.2007 del Comune di Bettola (consta di n. 17 pagine);
- Estratto di P.R.G. variante 2007 di adeguamento al P.A.I., adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°2 del 21.03.2007 (consta di n. 2 pagine);
- Scheda norma SNFQ02 "Seminario San Luigi" - P.R.G. variante 2007 di adeguamento al P.A.I., adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°2 del 21.03.2007 (consta di n. 2 pagine);
- Relazione geologica SF02 "Seminario San Luigi" - P.R.G. variante 2007 di adeguamento al P.A.I., adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°2 del 21.03.2007 (consta di n. 2 pagine);
- Carta del dissesto Tav. D.04 - P.R.G. variante 2007 di adeguamento al P.A.I., adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°2 del 21.03.2007 (consta di n. 2 pagine);
- Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Bettola - P.R.G. variante 2007 di adeguamento al P.A.I., adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°2 del 21.03.2007 (consta di n. 4 pagine);
- Estratto di P.R.G. variante generale 1998, approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n°38 del 01.02.2006 - tavola Z.2.03 (consta di n. 1 pagina);
- Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Bettola variante generale 1998, approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n°38 del 01.02.2006 (consta di n. 4 pagine);
- Estratto Relazione Geologica del P.R.G. del Comune di Bettola variante generale 1998, approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n°38 del 01.02.2006 (consta di n. 3 pagine);
- Carta del dissesto Tav. D.04 - P.R.G. variante 2007 di adeguamento al P.A.I. - revisione

marzo 2007 (consta di n. 3 pagine);

- Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Bettola - P.R.G. variante 2007 di adeguamento al P.A.I. - revisione marzo 2007 (consta di n. 15 pagine);
- Carta del dissesto Tav. D.00 - P.R.G. variante 2007 di adeguamento al P.A.I. - revisione marzo 2007 (consta di n. 2 pagine);
- Relazione Tecnica del P.R.G. del Comune di Bettola - P.R.G. variante 2007 di adeguamento al P.A.I. - revisione marzo 2007 (consta di n. 6 pagine);
- Avviso di deposito di variante al P.R.G. vigente di adeguamento al P.A.I.- deliberazione di adozione di Consiglio Comunale n°2 del 21.03.2007 del Comune di Bettola (consta di n. 1 pagina);
- Deliberazione di Consiglio Comunale n°2 del 21.03.2007 del Comune di Bettola (consta di n. 4 pagine);
- Deliberazione di Consiglio Comunale n°33 del 27.11.2008 del Comune di Bettola (consta di n. 4 pagine);
- Deliberazione di Consiglio Comunale n°14 del 29.04.2009 del Comune di Bettola (consta di n. 3 pagine);
- Atto di compravendita del 28.09.2001 a rogito Notaio Francesco Ercolano (consta di n. 16 pagine);
- Atto di perfezionamento di compravendita del 12.12.2001 a rogito Notaio Francesco Ercolano (consta di n. 5 pagine);
- Raccomandata del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 03.05.2001 all'Opera Diocesana per la Preservazione della Fede della Diocesi di Piacenza Bobbio (consta di n. 1 pagina);
- Atto di compravendita del 10.06.2004 a rogito Notaio Stefano Bertani (consta di n. 8 pagine);
- Raccomandata del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 25.06.2004 alla Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna (consta

di n. 2 pagine);

- Atto di compravendita del 23.10.2006 a rogito Notaio Carlo Marchetti (consta di n. 5 pagine);
- Raccomandata del 23.10.2006 della Valle Azzurra s.r.l. al Ministero per i Beni e le Attività Culturali (consta di n. 2 pagine);
- Comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in risposta alla raccomandata del 23.10.2006 della Valle Azzurra s.r.l. (consta di n. 2 pagine);
- Atto di perfezionamento di compravendita del 5 febbraio 2007 a rogito Notaio Carlo Marchetti (consta di n. 3 pagine);
- Comunicazione Dr.ssa Giancarla Mori del 25.01.2007 – visura eseguita presso la CRRII di Piacenza aggiornamento trascrizioni e iscrizioni al 20.01.2007 (consta di n. 2 pagine);
- Elenco sintetico delle formalità Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza – Ispezione per denominazione “Tamar” (consta di n. 2 pagine);
- Nota di trascrizione del 26.10.2001 atto di compravendita reg. part. 9507 – reg. gen. 12646 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di annotazione del 18.12.2001 cancellazione di condizione sospensiva reg. part. 1408 – reg. gen. 15302 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 1 pagina);
- Domanda di annotazione del 18.12.2001 cancellazione di condizione sospensiva reg. part. 1408 – reg. gen. 15302 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 2 pagine);
- Elenco omonimi individuati Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza – Ispezione per denominazione “Fallimento Tamar 94 S.r.l.” (consta di n. 1 pagina);
- Elenco omonimi individuati Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza – Ispezione per codice fiscale (consta di n. 1 pagina);

- Elenco sintetico delle formalità Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza – Ispezione per denominazione “ ” (consta di n. 2 pagine);
- Nota di trascrizione del 17.06.2004 atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso reg. part. 6625 – reg. gen. 9405 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 3 pagine);
- Nota di trascrizione del 27.10.2006 atto di compravendita reg. part. 10996 – reg. gen. 16819 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 2 pagine);
- Elenco sintetico delle formalità Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza – Ispezione per denominazione “Opera Diocesana” (consta di n. 3 pagine);
- Nota per la trascrizione– Ufficio dei Registri Immobiliari di Piacenza reg. part. 319-7978 – reg. gen. 1093-9725 (consta di n. 11 pagine) del 5 novembre 1984;
- Nota di trascrizione del 28.08.1992 donazione accettata reg. part. 7049 – reg. gen. 8883 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 10 pagine);
- Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° semestre 2009, Comune di Bettola, Zona E1 Suburbana, microzona catastale n°2 (consta di n. 1 pagina);
- Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Romagna del 4/03/1998 n. 849 (consta di n. 27 pagine);
- Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Romagna del 4/03/1998 n. 850 (consta di n. 7 pagine);
- Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Romagna del 29/03/1999 n.1108 (consta di n. 48 pagine);
- Elenco sintetico delle formalità Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità

immobiliare di Piacenza – Ispezione ipotecaria per immobile dal 28-01-1990 al 28-01-2010 Catasto Fabbricati foglio 34 mappale 75 (consta di n. 3 pagine);

- Nota di trascrizione del 28.08.1992 reg. part. 7049 – reg. gen. 8883 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 13 pagine);
- Nota di trascrizione del 15.10.2001 reg. part. 9136 – reg. gen. 12098 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 2 pagine);
- Nota di trascrizione del 26.10.2001 reg. part. 9507 – reg. gen. 12646 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 5 pagine);
- Domanda di annotazione del 18-12-2001 reg. part. 1408 – reg. gen. 15302 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 2 pagine);
- Nota di iscrizione del 18-12-2001 reg. part. 2410 – reg. gen. 15303 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di trascrizione del 17.06.2004 reg. part. 6625 – reg. gen. 9405 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di trascrizione del 27.10.2006 reg. part. 10996 – reg. gen. 16819 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di trascrizione del 15.11.2006 reg. part. 11765 – reg. gen. 18023 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 3 pagine);
- Domanda di annotazione del 05-03-2007 reg. part. 778 – reg. gen. 3819 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 2 pagine);
- Elenco sintetico delle formalità Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza – Ispezione ipotecaria per immobile dal 28-01-1990 al 28-01-2010 Catasto Terreni foglio 34 mappale 76 (consta di n. 3 pagine);
- Nota di trascrizione del 28.08.1992 reg. part. 7049 – reg. gen. 8883 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 13 pagine);
- Nota di trascrizione del 15.10.2001 reg. part. 9136 – reg. gen. 12098 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 2 pagine);

- Nota di trascrizione del 26.10.2001 reg. part. 9507 – reg. gen. 12646 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 5 pagine);
- Domanda di annotazione del 18-12-2001 reg. part. 1408 – reg. gen. 15302 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 2 pagine);
- Nota di iscrizione del 18-12-2001 reg. part. 2410 – reg. gen. 15303 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di trascrizione del 17.06.2004 reg. part. 6625 – reg. gen. 9405 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di trascrizione del 27.10.2006 reg. part. 10996 – reg. gen. 16819 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di trascrizione del 15.11.2006 reg. part. 11765 – reg. gen. 18023 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 3 pagine);
- Domanda di annotazione del 05-03-2007 reg. part. 778 – reg. gen. 3819 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 2 pagine);
- Elenco sintetico delle formalità Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza – Ispezione ipotecaria per immobile dal 28-01-1990 al 28-01-2010 Catasto Fabbricati foglio 34 mappale B (consta di n. 2 pagine);
- Nota di trascrizione del 15.10.2001 reg. part. 9136 – reg. gen. 12098 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 2 pagine);
- Nota di trascrizione del 26.10.2001 reg. part. 9507 – reg. gen. 12646 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 5 pagine);
- Nota di iscrizione del 18-12-2001 reg. part. 2410 – reg. gen. 15303 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di trascrizione del 17.06.2004 reg. part. 6625 – reg. gen. 9405 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di trascrizione del 15.11.2006 reg. part. 11765 – reg. gen. 18023 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 3 pagine);

- Elenco sintetico delle formalità Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza – Ispezione ipotecaria per immobile dal 28-01-1990 al 28-01-2010 Catasto Fabbricati foglio 34 mappale 8 (consta di n. 3 pagine);
- Nota di trascrizione del 28.08.1992 reg. part. 7049 – reg. gen. 8883 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 13 pagine);
- Nota di trascrizione del 26.10.2001 reg. part. 9507 – reg. gen. 12646 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 5 pagine);
- Domanda di annotazione del 18-12-2001 reg. part. 1408 – reg. gen. 15302 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 2 pagine);
- Nota di iscrizione del 18-12-2001 reg. part. 2410 – reg. gen. 15303 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di trascrizione del 17.06.2004 reg. part. 6625 – reg. gen. 9405 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di trascrizione del 27.10.2006 reg. part. 10996 – reg. gen. 16819 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di trascrizione del 15.11.2006 reg. part. 11765 – reg. gen. 18023 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 3 pagine);
- Domanda di annotazione del 05-03-2007 reg. part. 778 – reg. gen. 3819 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 2 pagine);
- Elenco sintetico delle formalità Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza – Ispezione ipotecaria per immobile dal 28-01-1990 al 28-01-2010 Catasto Terreni foglio 34 mappale 425 (consta di n. 2 pagine);
- Nota di trascrizione del 26.10.2001 reg. part. 9507 – reg. gen. 12646 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 5 pagine);
- Domanda di annotazione del 18-12-2001 reg. part. 1408 – reg. gen. 15302 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 2 pagine);
- Nota di iscrizione del 18-12-2001 reg. part. 2410 – reg. gen. 15303 - Agenzia del

Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);

- Nota di trascrizione del 17.06.2004 reg. part. 6625 – reg. gen. 9405 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di trascrizione del 27.10.2006 reg. part. 10996 – reg. gen. 16819 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 4 pagine);
- Nota di trascrizione del 15.11.2006 reg. part. 11765 – reg. gen. 18023 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 3 pagine);
- Domanda di annotazione del 05-03-2007 reg. part. 778 – reg. gen. 3819 - Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Piacenza (consta di n. 2 pagine);

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 espone 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 purché 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 condotta 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