

IMMOBILE SITO IN
NEMBRO (BG) - Via A. Manzoni -

Catasto Fabbricati Fg. 26 Particella 9828
subalterni 6 – 7 – 8 – 10 – 11 – 701

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

- Soggetto Richiedente	CEBER S.p.A. in Liquidazione Istanza al G.D. del Tribunale di Bergamo del 12.03.2014
- Autorizzazione del G.O.	17.03.2014
- Tecnico incaricato	Ing. Antonio Girelli Zubani - O.I. Brescia n° 1240 dal 1979 Studio in Brescia - vicolo dell'Anguilla, 55
- Lettera incarico	CEBER S.p.A. in Liquidazione in data 22/04/2014
- Titolarità dell'immobile	CEBER S.p.A. - [REDACTED]
- Scopo della valutazione	Vendita nell'ambito del concordato preventivo della CEBER S.p.A. in Liquidazione
- Epoca di riferimento della valutazione	Attuale
- Data del sopralluogo	16 Aprile 2014

INDICE

1) Premessa	pag.	3
2) Descrizione sintetica del comprensorio	pag.	3
3) Proprietà dell'immobile	pag.	3
4) Regolarità urbanistica	pag.	4
5) Identificazione catastale degli immobili	pag.	4
6) Agibilità degli immobili	pag.	4
7) Descrizione degli immobili	pag.	4
8) Superfici degli immobili	pag.	6
9) Certificazione energetica	pag.	7
10) Utilizzo attuale	pag.	7
11) Valutazione degli immobili	pag.	7
11.1 Segmento immobiliare di riferimento e analisi di mercato	pag.	7
11.2 Scopo della stima	pag.	8
11.3 Metodologie estimative	pag.	8
11.4 Calcolo dei coefficienti da applicare ai parametri selezionati	pag.	11
11.5 Calcolo del valore delle unità immobiliari	pag.	11
11.6 Conclusioni	pag.	12

ALLEGATI da 01 a 03

APPENDICE 1 – allegati da 01 a 03

REPERTORIO FOTOGRAFICO

TECHNE STUDIO ASSOCIATO

ING. ANTONIO GIRELLI ZUBANI – ING. ABRAMO MENSI

Vicolo dell'Anguilla n. 55 - 25122 Brescia - Tel. 0302400194 - Fax 0302907773 - e-mail: techne@technestudio.it

www.technestudio.it

1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Antonio Girelli Zubani, a seguito dell'autorizzazione del G.D. del Tribunale di Bergamo del 17.03.2014, ha ricevuto incarico dalla CEBER S.p.A. in Liquidazione di redigere una perizia di stima degli immobili in epigrafe, volta alla successiva vendita / permuta degli immobili stessi.

Le valutazioni inerenti la regolarità degli immobili oggetto della stima, nei riguardi degli aspetti urbanistici, dei vincoli e delle servitù gravanti sui beni, sono state condotte sulla base della documentazione fornita da CEBER S.p.A. in Liquidazione; l'assenza di ipoteche o altri gravami e/o servitù, l'assolvimento del pagamento dell'ICI, dell'IMU e delle spese condominiali è stata demandata alle valutazioni del notaio rogante che è stato incaricato di curare gli atti di trasferimento degli immobili.

2) DESCRIZIONE SINTETICA DEL COMPRESORIO

Gli immobili fanno parte di un edificio ad uso promiscuo residenziale e artigianale, costruito nell'anno 1990 e successivamente modificato con l'inserimento di un piano intermedio.

L'insediamento sorge nella periferia del comune di Nembro, in una valletta laterale a destinazione produttiva, nel versante opposto a quello in cui fu esercitata un'importante attività di escavazione.

Il comparto produttivo non è agevolmente raggiungibile dagli autotreni.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso due vie pubbliche: dal basso si accede alla parte produttiva, dall'alto a quella residenziale.

Oltre agli immobili esaminati l'edificio contiene una unità residenziale ed alcuni locali che appartengono ad altra proprietà.

3) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

La società [REDACTED], con atto di compravendita del 27.12.1994 n° 13441 di rep. Racc. 2301 del notaio Dott. Flavio Turconi (ALL. 01) ha acquistato dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] le seguenti porzioni di fabbricato sito in Nembro via Manzoni 15:

- Porzione al piano terra costituita da bagno, magazzino della sup. di mq 650 con cortile esclusivo, ufficio, antibagno, due bagni, e terrazzo al piano primo; Foglio 26 mappale 9828 - sub 1;
- Posto auto in copertura mq 35, Foglio 26 mappale 9828 - sub 11;
- Area urbana al p. terra mq 394, Foglio 26 mappale 4749 - sub 2;
- Appezamento di terreno in zona di rispetto fluviale Foglio 9 mappale 9328

Parte venditrice [REDACTED] n.q. di Soci Amministratori della [REDACTED]

Parte acquirente [REDACTED] di Amministratore della società [REDACTED]

La società [REDACTED] con atto di compravendita del 18.12.2002 n° 46930 di rep. Racc. 6899 del notaio Dott. Guido De Rosa (ALL. 02) ha acquistato dai signori [REDACTED] le seguenti porzioni di fabbricato sito in via Manzoni, 15 con sede in Nembro via Manzoni n° 15:

- Appartamento piano primo, identificato al catasto fabbricati Foglio 26 Particella 9828 sub 8;
- Autorimessa piano primo, identificata al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 9828 sub 6;
- Posto auto piano secondo, identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 9828 sub 10;
- Magazzino piano primo, identificato al catasto fabbricati al Foglio 26 Particella 9828 sub 7;

Parte venditrice [REDACTED]

Parte acquirente [REDACTED] di Presidente del C.d.A. della società Costruzioni [REDACTED]

4) REGOLARITA' URBANISTICA

Il complesso edilizio è stato edificato in forza della concessione Edilizia n° 46/90 prot. 5374 del 03.12.1990, rilasciata dal Comune di Nembro, con la quale viene autorizzata la demolizione del fabbricato esistente e nuova costruzione. E' successivamente intervenuta la variante del 14.11.1994 prot. 20416. Entrambi i provvedimenti sono richiamati nell'atto di compravendita del Notaio Flavio Turconi (ALL. 01).

Con Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) prot. 533 del 11.01.2012, pratica 205/2011 (ALL. 03) presentata dalla società [REDACTED] è dato corso alla realizzazione di un soppalco all'interno dell'edificio produttivo ed alla modifica di un'apertura presente sul lato Nord.

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della stima sono identificati e classificati al Catasto Fabbricati, come risulta dalla sottostante Tabella 1, che riepiloga il contenuto delle visure catastali (APPENDICE 1 - ALL. 01).

Tabella 1

PROGR.	UNITA' IMMOBILIARE			DATI IDENTIFICATIVI			CLASSAMENTO			
	Proprietà	Stato	Uso	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Vani / mq	Rendita €
1	CEBER SpA	affittato	box	26	9828	6	C/6	2	34	77,26
2	CEBER SpA	occupato	magazzino	26	9828	7	C/3	2	79	314,16
3	CEBER SpA	affittato	app.to	26	9828	8	A/2	1	6	526,79
4	CEBER SpA	libero	posto auto	26	9828	10	C/6	2	37	84,08
5	[REDACTED]	libero	posto auto	26	9828	11	C/6	2	37	84,08
6	CEBER SpA	vedi Tabella 2	laboratorio	26	9828	701	C/3	3	1243	5777,60

Come risulta dalla Tabella 1 tutte le unità immobiliari oggetto della stima sono intestate alla società CEBER S.p.A. tranne il sub. 11 che risulta intestato a [REDACTED]

E' verosimile ritenere che successivamente all'acquisizione degli immobili da parte della società [REDACTED]

[REDACTED] (ALL. 01 - ALL. 02) sia intervenuto un ulteriore atto di cessione dal [REDACTED] alla CEBER S.p.A. del quale non è stata fornita la corrispondente documentazione.

6) AGIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Non risultano agli atti documenti che attesta no l'avvenuto rilascio di certificati di agibilità degli immobili oggetto della perizia di stima, né certificati di prevenzione incendi relativi ad attività soggette.

7) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La composizione delle unità immobiliari è sinteticamente illustrata in Tabella 2.

Tabella 2

UNITA' IMMOBILIARE			COMPOSIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI								SUPERFICIE CATASTALE
Sub	Uso	Note	Soggiorno	Cucina	Bagno	Camere	Ripost.	Disimp.	Terrazzo	Giardino	
6	box	doppio in linea									34
7	magazzino	H=2,85 m									79
8	app.to	affittato	1	1	2	3		1	1		6 vani
10	posto auto	scoperto									37
11	posto auto	scoperto									37
701	laboratorio	H= 6,20 m									1243
	deposito	H= 3,05 m									
	laboratorio	H= 3,33 m affittato									
	ufficio	Libero									

Le principali finiture degli appartamenti sono contenute in Tabella 3.

Tabella 3

IMMOBILE		FINITURE EDILI				IMPIANTI						
Sub	Stato	Zona Giorno	Zona Notte	Servizi	Infissi Esterni	Sanitari	Riscald.	Condiz.	Ascensore	Domotica	Aria Primaria	Anti Intrusione
8	normale	CE	CE	CE	BB-GR	2-MN	2-R	NP	NP	NP	NP	NP
Legenda finiture edili						Legenda impianti						
Pavimenti e rivestimenti CE in ceramica GP in grès di piccolo formato GG in grès di grande formato LE in legno PI in pietra VI in vinilico Infissi AA in alluminio taglio termico vetro camera BB in legno con vetro camera CC altro Schermi solari 1 manuale 2 motorizzato TA tapparelle pvc o alluminio GR griglie in legno o alluminio TS tende solari a lame in pvc orient.						Riscald. / Condiz. 1 centralizzato con contatore individuale 2 autonomo P a pavimento R con radiatori PO con pompe di calore PRE solo predisposizione SI/NO installato/non previsto Sanitari 1 sospesi a parete 2 appoggiati a pavimento MN rubinetteria normale MB rubinetteria di buona qualità Domotica NP non presente CC controllo clima CA controllo allarme CS gestione scuri motorizzati CV controllo video garage Antiintrusione PRE solo predisposizione VOL volumetrico BA a barriera sulle aperture						

TECHNE STUDIO ASSOCIATO

ING. ANTONIO GIRELLI ZUBANI – ING. ABRAMO MENSI

Vicolo dell'Anguilla n. 55 - 25122 Brescia - Tel. 0302400194 - Fax 0302907773 - e-mail: techne@technestudio.it

www.technestudio.it

Si illustrano, di seguito, alcune ulteriori considerazioni sugli appartamenti e box, utili alla valutazione di stima che verrà illustrata nei paragrafi successivi.

a) Involucro edilizio a destinazione residenziale

- I muri esterni appaiono di spessore e fattura tali da far ritenere che non sussistano i requisiti termigrometrici richiesti dalle norme vigenti.
- Le strutture, dove sono in vista, non manifestano lesioni o fessurazioni.
- I requisiti acustici passivi dell'edificio devono essere oggetto di accertamento strumentale in campo.
- L'accesso alle unità residenziali avviene dalla copertura dell'edificio con presenza di barriere architettoniche.

b) Involucro edilizio a destinazione produttiva (laboratori e depositi)

- Le strutture, dove sono in vista, non manifestano lesioni o fessurazioni.
- I muri esterni appaiono di spessore e fattura tali da far ritenere che non sussistano i requisiti termigrometrici richiesti dalle norme vigenti.
- La dotazione impiantistica e i requisiti igienico sanitari richiedono un sostanziale adeguamento del fabbricato al piano terra, mentre i locali ricavati al piano intermedio sono adeguati.
- L'altezza dei locali non consente la movimentazione di manufatti pesanti o voluminosi.

c) Accessibilità delle unità immobiliari

L'edificio ha una destinazione d'uso promiscua che rileva negativamente ai fini del valore delle unità residenziali (interferenze, rumore, accesso dalla copertura).

Il valore della parte del sub 701 destinata ad ufficio risente negativamente della sua collocazione al di sotto del piano stradale di accesso al fabbricato e di un ingresso di tipo secondario (scala di servizio) con barriere architettoniche.

8) SUPERFICI DEGLI IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il calcolo delle superfici è stato condotto con riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" allegato al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare recepisce ed integra le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel DPR 138/98.

In Tabella 5 è riepilogato il calcolo delle superfici commerciali.

Tabella 5

IMMOBILE (Sub)	IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA - SUPERFICI						Conferma in campo delle misure
	Catastale	Vani principali e accessori diretti (1)	Pertinenze esclusive accessorie (2)	Pertinenze esclusive di ornamento (3)	Superfici scoperte (4)	Superficie commerciale	
		a	b	c	d	i = a+b+c+d	
6	34	39				39	SI
7	79	84				84	SI
8	6 vani	129		11		140	SI
10	37	39				39	SI
11	37	39				39	SI
701	1243	1349		2	49	1400	SI

NOTE

(1) Superficie dei vani principali e degli accessori diretti al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali;

(2) Cantine, soffitte, lavanderie, posti auto coperti e scoperti.

Coeff. di omogeneizzazione: 50% se comunicanti direttamente 25% qualora non comunicanti

(3) Balconi, terrazzi, logge e assimilabili.

Coeff. di omogeneizzazione se comunicanti direttamente con i vani principali e accessori 30% fino a 25 mq
10% per la quota eccedente i 25 mq

Coeff. di omogeneizzazione qualora non siano comunicanti direttamente con i vani principali e accessori 15% fino a 25 mq
5% per la quota eccedente i 25 mq

(4) Giardini, patii e assimilabili.

Coeff. di omogeneizzazione 10% fino ad una volta la superficie dell'unità immobiliare (oppure fino al quintuplo della superficie in caso di villa o villino) 2% per la quota eccedente

In **Appendice 1 - ALL. 02** sono contenute le piante catastali di ogni subalterno utilizzate per il calcolo delle superfici catastali.

Le misure ricavate dalle planimetrie catastali sono state confrontate a campione con le **misure rilevate in campo**.

9) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica dell'unità immobiliare sub. 701 è contenuta in **Appendice 1 - ALL. 03**, completa di dichiarazione in cui si dichiara la stessa priva di impianto termico.

Non risultano agli atti le certificazioni energetiche delle altre unità immobiliari. Occorrerà acquisirle prima della stipula degli atti di compravendita.

10) UTILIZZO ATTUALE

Il laboratorio sub. 701 (parte a soppalco) è affittato alla società [REDACTED] con contratto stipulato in data 31/10/2013, durata della locazione di anni 6, quindi con scadenza il 31/10/2019, e canone di locazione annuo pari a € 15.000,00.

L'appartamento sub. 8 e l'autorimessa (sub 6 ?) è affittato al sig. [REDACTED] con contratto stipulato in data 01/08/2007, durata della locazione di anni 4 + 4, quindi con scadenza il 01/08/2015, e canone di locazione annuo pari a € 4.200,00.

Gli altri immobili oggetto della perizia di stima risultano liberi.

11) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

11.1 Segmento immobiliare di riferimento e analisi del mercato

Si riporta sinteticamente un estratto della "Nota Trimestrale – Andamento del mercato immobiliare nel IV trimestre 2013 e sintesi annua", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il grafico di Figura 3, che mostra in dettaglio l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, evidenzia flessioni in tutte le aree del paese. Nel IV trimestre 2013, il calo tendenziale risulta più contenuto al Nord, -6,0% e al Centro, -8,9%, mentre al Sud la riduzione risulta più alta, -10,8%.

.....Come è evidenziato nel grafico di Figura 4 (indice NTN per macro area geografica), rispetto all'omologo trimestre del 2004, la contrazione del mercato residenziale è molto elevata in tutte le aree. Tutte le ripartizioni mostrano, infatti, un volume degli scambi più che dimezzato, con il Nord e il Centro che superano il -55% (-56,6% e -55,3% rispettivamente) e poco inferiore la riduzione al Sud, -51,9%.

TECHNE STUDIO ASSOCIATO

ING. ANTONIO GIRELLI ZUBANI – ING. ABRAMO MENSI

Vicolo dell'Anguilla n. 55 - 25122 Brescia - Tel. 0302400194 - Fax 0302907773 - e-mail: techne@technestudio.it

www.technestudio.it

Dal grafico di Figura 5, nel quale è riportata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al IV trimestre del 2013, spicca la forte volatilità, con sensibili accelerazioni e decelerazioni tra il 2009 e il 2010. In effetti, fino al II trimestre 2010 si assiste a un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto negli ultimi due trimestri del 2011, che sembravano rappresentare un'inversione di tendenza poi disattesa dai successivi crolli registrati nel 2012. I trimestri del 2013 mostrano tassi di flessione in attenuazione, con il IV trimestre in ulteriore accentuata riduzione per i motivi già spiegati.

.....Nel 2013 complessivamente il valore di scambio delle abitazioni compravendute in Italia è stato stimato pari a 66,8 miliardi, circa 8 miliardi di euro meno del 2012, con un calo del -10,7% (Tabella 8). Nel II semestre del 2013 si stima che la spesa per l'acquisto di abitazioni, al netto degli oneri di transazione e delle relative imposte, è di 32,8 miliardi di euro, circa 3 miliardi di euro in meno rispetto allo stesso semestre del 2012 (-8,4%). Nel dettaglio delle aree territoriali si rilevano decisi cali ovunque, in linea con la riduzione dei volumi fisici degli scambi. Dalla Tabella 9 emerge che il valore medio stimato di un'abitazione compravenduta nel II semestre 2013 è pari a circa 164 mila euro; tale valore è di circa 220 mila euro al Centro e risulta inferiore ai 115 mila euro nelle Isole. Nelle aree il valore medio di acquisto di un'abitazione risulta ovunque in diminuzione rispetto al precedente semestre.

Si riporta sinteticamente un estratto della "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", condotto congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

...Tra le cause principali di cessazione degli incarichi a vendere, resta elevata la quota di agenzie che segnala l'assenza di proposte di acquisto dovuta a prezzi giudicati troppo alti dai potenziali acquirenti (63,2 per cento; Tavola 7), insieme con le offerte a prezzi percepiti come troppo bassi dai venditori (50,5 per cento). Resta contenuta la percentuale di operatori che attribuiscono la decadenza dell'incarico ad attese di prezzi più favorevoli, in linea con lo scenario ancora incerto rispetto alla quotazione degli immobili. Si mantiene pressoché stabile (al 45,8 per cento) la quota di agenzie che indica la difficoltà di reperire un mutuo come causa prevalente di cessazione del mandato.

11.2 Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di stabilire il valore di mercato, inteso come il più probabile valore attribuibile attualmente al bene immobiliare, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

11.3 Metodologia estimativa

Considerata la natura dell'immobile, si ritiene che sussistano le condizioni di omogeneità di beni similari, di sufficiente dinamicità del mercato immobiliare e di sufficiente conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari per applicare il procedimento di stima comparativa diretta di tipo deterministico e pluriparametrico.

Valori statistici disponibili.

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – AGENZIA DELLE ENTRATE

COMUNE NEMBRO – Semestre 2 / 2013

FASCIA/ZONA	Periferica / Periferia, campo sportivo, via Cavarno, via Rossini		
Codice Zona	Zona D1 - Microzona 1		
TIPOLOGIA PREVALENTE	Abitazioni civili		
DESTINAZIONE	Residenziale		
TIPOLOGIA	Abitazioni civili		
STATO CONSERVATIVO	NORMALE		
VALORE DI MERCATO MINIMO	1.200,00 €/mq ²	VALORE DI MERCATO MASSIMO	1.300,00 €/m ²
TIPOLOGIA	Box		
STATO CONSERVATIVO	NORMALE		
VALORE DI MERCATO MINIMO	470,00 €/mq ²	VALORE DI MERCATO MASSIMO	630,00 €/m ²
TIPOLOGIA	Posti auto scoperti		
STATO CONSERVATIVO	NORMALE		
VALORE DI MERCATO MINIMO	240,00 €/mq ²	VALORE DI MERCATO MASSIMO	315,00 €/m ²

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – AGENZIA DELLE ENTRATE

COMUNE NEMBRO – Semestre 2 / 2013

FASCIA/ZONA	Periferica / Periferia, campo sportivo, via Cavarno, via Rossini		
Codice Zona	Zona D1 - Microzona 1		
TIPOLOGIA PREVALENTE	Abitazioni civili		
DESTINAZIONE	Produttiva		
TIPOLOGIA	Capannoni tipici		
STATO CONSERVATIVO	NORMALE		
VALORE DI MERCATO MINIMO	620,00 €/mq ²	VALORE DI MERCATO MASSIMO	860,00 €/m ²
TIPOLOGIA	Laboratori		
STATO CONSERVATIVO	NORMALE		
VALORE DI MERCATO MINIMO	700,00 €/mq ²	VALORE DI MERCATO MASSIMO	1.000,00 €/m ²

Altri dati di confronto disponibili

1. Appartamento quadrilocale ai piedi della collina, composto da ingresso indipendente, soggiorno, cucina abitabile, due bagni, tre camere, taverna, doppio box e giardino, parzialmente arredato, buono stato;
superficie 137 mq € 255.000,00 pari a 1.861,00 €/m²
2. Appartamento trilocale al piano terra con vista panoramica, composto da soggiorno con zona cottura, due camere, bagno, balcone, giardino, taverna, lavanderia e tre autorimesse;
superficie 127 mq € 230.000,00 pari a 1.811,00 €/m²
3. Appartamento bilocale in piccolo complesso immobiliare, piano terra, posizione pedecollinare, composto da soggiorno con zona cottura, camera, bagno, terrazzo e cantina, stato ottimo;
superficie 55 mq € 85.000,00 pari a 1.545,00 €/m²
4. Appartamento trilocale in piccolo complesso immobiliare, piano terra, composto da soggiorno con zona cottura, due camere, bagno, doppio posto auto, in buono stato;
superficie 70 mq € 75.000,00 pari a 1.071,00 €/m²

TECHNE STUDIO ASSOCIATO

ING. ANTONIO GIRELLI ZUBANI – ING. ABRAMO MENSI

Vicolo dell'Anguilla n. 55 - 25122 Brescia - Tel. 0302400194 - Fax 0302907773 - e-mail: techne@technestudio.it

www.technestudio.it

5. Appartamento quadrilocale in zona residenziale, ultimo piano con ascensore, composto da soggiorno, cucina separata, tre camere, due bagni, terrazzo, cantina e box;
superficie 120 mq € 220.000,00 pari a 1.833,00 €/m²
6. Appartamento quadrilocale al primo piano di villetta bifamiliare, ingresso indipendente, composto da soggiorno con zona cottura, tre camere, bagno, balcone, area esterna privata con possibilità di posto auto;
superficie 96 mq € 98.000,00 pari a 1.020,00 €/m²
7. Capannone in zona industriale disposto su due livelli, completo di uffici, archivio, due bagni, ascensore montacarichi ed area esterna privata, di nuova costruzione;
superficie 300 mq + 40 mq di area esterna € 219.000,00 pari a 720,00 €/m²

Come base della valutazione per le abitazioni civili si assume il valore intermedio dell'intervallo delle quotazioni OMI per lo stato di conservazione normale: **1.250,00 €/mq**

Per i box, tenuto conto delle caratteristiche costruttive delle autorimesse, si assume, come base della valutazione il valore intermedio delle quotazioni OMI per lo stato di conservazione normale: **550,00 €/mq**

Per i posti auto scoperti, assume, come base della valutazione il valore intermedio delle quotazioni OMI per lo stato di conservazione normale: **275,00 €/mq**

Per i capannoni tipici, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, si assume, come base della valutazione il valore intermedio delle quotazioni OMI per lo stato di conservazione normale: **740,00 €/mq**

Per i laboratori, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, si assume, come base della valutazione il valore intermedio delle quotazioni OMI per lo stato di conservazione normale: **850,00 €/mq**

I parametri selezionati per il procedimento di stima e relativi coefficienti sono contenuti in Tabella 6.

Tabella 6

CODICE PARAM.	DESCRIZIONE PARAMETRO	VALUTAZIONE DEL PARAMETRO				
		Degradata	Normale	Di pregio		
C1	Localizzazione di dettaglio					
		-20%	0%	10%		
C2	Tipologia architettonica	Economica	Civile	Signorile		
		-12%	0%	12%		
C3	Stato manutentivo dell'immobile	Scadente	Normale	Ottimo		
		-10%	0%	12%		
C4	Livello di piano	P. Terra	P. Primo	P. Secondo	P. Interm.	P. Attico
		0%	5%	10%	20%	30%
C5	Orientamento prevalente	Nord	NE-NO	Ovest	SE-SO	S
		0%	0%	0%	5%	5%
C6	Qualità dell'affaccio prevalente	Scadente	Normale	Di pregio		
		-10%	0%	10%		
C7	Stato manutentivo dell'unità immobiliare	Scadente	Normale	Ottimo		
		-10%	0%	10%		

Segue Tabella 6						
CODICE PARAM.	DESCRIZIONE PARAMETRO	VALUTAZIONE DEL PARAMETRO				
		Scadente	Normale	Buona		
C8	Accessibilità e visibilità dell'unità immobiliare					
		-15%	0%	10%		
C9	Dotazione impiantistica, requisiti igienico sanitari ed edilizi	Scadente	Normale	Ottima		
		-15%	0%	10%		
C10	Altezza interna edifici produttivi	H < 3 m	3m < H < 6m	H > 6 m		
		-15%	0%	10%		
C11	Viabilità esterna per mezzi pesanti	Inadeguata	Normale	Ottima		
		-20%	0%	10%		

Per la determinazione del valore degli immobili si applicano i valori base sopra indicati, rettificati mediante l'applicazione dei coefficienti di Tabella 6, alla superficie commerciale delle singole unità immobiliari contenute in Tabella 5.

Nei paragrafi seguenti vengono illustrati i successivi passaggi che conducono alla determinazione del valore delle unità immobiliari in argomento.

11.4 Calcolo dei coefficienti da applicare ai parametri selezionati

In Tabella 7 è contenuto - per ogni unità abitativa - il calcolo del coefficiente correttivo totale, dato dalla sommatoria dei coefficienti correttivi di Tabella 6 per ciascuna unità immobiliare.

Tabella 7

UNITA' IMMOBILIARE				PARAMETRI SELEZIONATI											
Sub	Usò	Plano	Stato	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C Totale
6	box	P1	doppio in linea	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	0%	0%	0%	-15%
7	magazzino	P1	H=2,85 m	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	-15%	0%	-20%	-50%
8	app.to	P1	affittato	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	0%	0%	0%	-15%
10	posto auto	COP	scoperto	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
11	posto auto	COP	scoperto	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
701	laboratorio	PT	H= 6,20 m	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	-15%	10%	-20%	-40%
	deposito	PT	H= 3,05 m	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	-15%	-10%	-20%	-60%
	laboratorio	SOPP	H= 3,33 m affittato	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	0%	0%	-20%	-35%
	ufficio	P1	Libero	0%	-12%	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	0%	0%	0%	-27%

11.5 Calcolo del valore delle unità immobiliari

Il calcolo del valore delle unità immobiliari è determinato in Tabella 9.

Tabella 9

UNITA' IMMOBILIARE				ELEMENTI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE				
Sub	Uso	Piano	Stato	Valore base	Sup Comm.	C Totale	Valore unitario	Valore
6	box	P1	doppio in linea	550	39	-15%	467,5	€ 18.232,50
7	magazzino	P1	H=2,85 m	740	84	-50%	370	€ 31.080,00
8	app.to	P1	affittato	1250	140	-15%	1062,5	€ 148.750,00
10	posto auto	COP	scoperto	275	39	0%	275	€ 10.725,00
11	posto auto	COP	scoperto	275	39	0%	275	€ 10.725,00
701	laboratorio	PT	H= 6,20 m	850	307	-40%	510	€ 156.570,00
	deposito	PT	H= 3,05 m	850	468	-60%	340	€ 159.120,00
	laboratorio	SOPP	H= 3,33 m affittato	850	510	-35%	552,5	€ 281.775,00
	ufficio	P1	Libero	850	115	-27%	620,5	€ 71.357,50

11.6 Conclusioni

Gli immobili sono stati individuati esattamente sulla base delle ispezioni catastali e dei disegni di progetto disponibili.

La regolarità edilizia è stata esaminata sulla base degli atti tecnici messi a disposizione dalla Proprietà.

La consistenza degli immobili è stata desunta dai disegni di progetto e verificata in campo con misure a campione.

Tutti gli immobili sono stati ispezionati e si è provveduto a rilevarne lo stato di finitura.


I vincoli e i gravami noti sono quelli dichiarati dalla Proprietà.

Il metodo di valutazione adottato è basato sul confronto diretto con immobili omogenei per ubicazione e consistenza.

Per le unità immobiliari incomplete si è tenuto conto del costo delle opere di completamento.

In definitiva, in base all'applicazione del metodo di stima adottato, i più probabili valori di mercato dell'unità immobiliari esaminate sono indicati nella seguente Tabella 10.

Tabella 10

PROGR.	DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILE (Foglio 8 - Particella 4857)				CLASSAMENTO				VALORE DI PERIZIA
	Proprietà	Stato	Uso	Sub	Cat.	Classe	Vani / mq	Rendita €	
1	CEBER SpA	completo	box	6	C/6	2	34	77,26	€ 18.000,00
2	CEBER SpA	completo	magazzino	7	C/3	2	79	314,16	€ 31.000,00
3	CEBER SpA	completo	app.to	8	A/2	1	6	526,79	€ 149.000,00
4	CEBER SpA	completo	posto auto	10	C/6	2	37	84,08	€ 10.500,00
5		completo	posto auto	11	C/6	2	37	84,08	€ 10.500,00
6	CEBER SpA	completo	laboratorio	701	C/3	3	1243	5777,60	€ 669.000,00
TOTALE									€ 888.000,00

La presente perizia è fornita per lo scopo espresso in epigrafe e non può essere diversamente utilizzata.

Brescia, 30 maggio 2014

ING. ANTONIO GIRELLI ZUBANI



TECHNE STUDIO ASSOCIATO

ING. ANTONIO GIRELLI ZUBANI – ING. ABRAMO MENSI

Vicolo dell'Anguilla n. 55 - 25122 Brescia - Tel. 0302400194 - Fax 0302907773 - e-mail: techne@technestudio.it

www.technestudio.it