

## PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Architetto Oscar Mazzucotelli, nato a Delemont (Svizzera) il 07.11.1965, con Studio di Architettura in Mapello (BG), Via Dante Alighieri n. 11, C.F.: MZZSCR65S07Z133I, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo con il n.1496, in adempimento all'incarico conferitomi dalla Società **T STAMPA** S.r.l. in liquidazione, con sede in Caprino Bergamasco (BG), Via Cà Ferrario n. 12, proprietaria unica dei sottodescritti immobili, dei quali lo scrivente ne ha già preso visione durante i sopralluoghi effettuati in data 25.01.2013 per gli immobili in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (OT) e in Comune di Olbia (OT), e in data 01.02.2013 per gli immobili in Comune di Caprino Bergamasco (BG), ed esperito tutte le necessarie visure catastali e ipotecarie, sulla base dei documenti forniti da detta Società, redige la seguente perizia tecnico-estimativa per determinare il più probabile valore di mercato, degli immobili sotto descritti e così distinti:

.....SO.

**LOTTO 3**

**LOTTO 3** – Capannone con uffici e relative pertinenze, in Comune di Caprino Bergamasco (BG), Via Cà Ferrario n. 12.

**LOTTO 1**

**1.1 Oggetto della perizia.**



## **PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Architetto Oscar Mazzucotelli, nato a Delemont (Svizzera) il 07.11.1965, con Studio di Architettura in Mapello (BG), Via Dante Alighieri n. 11, C.F.: MZZSCR65S07Z133I, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo con il n.1496, in adempimento all'incarico conferitomi dalla Società **T STAMPA** S.r.l. in liquidazione, con sede in Caprino Bergamasco (BG), Via Cà Ferrario n. 12, proprietaria unica dei sottodescritti immobili, dei quali lo scrivente ne ha già preso visione durante i sopralluoghi effettuati in data 25.01.2013 per gli immobili in Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (OT) e in Comune di Olbia (OT), e in data 01.02.2013 per gli immobili in Comune di Caprino Bergamasco (BG), ed esperito tutte le necessarie visure catastali e ipotecarie, sulla base dei documenti forniti da detta Società, redige la seguente perizia tecnico-estimativa per determinare il più probabile valore di mercato, degli immobili sotto descritti e così distinti:

.....SO.

**LOTTO 2**

.....M. Caduti

**LOTTO 3** – Capannone con uffici e relative pertinenze, in Comune di Caprino Bergamasco (BG), Via Cà Ferrario n. 12.

**LOTTO 1**

**1.1 Oggetto della perizia.**



- Particella 1194, Sub. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 72 mq, rendita euro 92,96;

- Particella 1194, Sub. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 21 mq, rendita euro 42,30;

### **3.3 Regolarità edilizia.**

L'immobile in oggetto è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie n. 127/77 del 19.09.1977, n. 11/79 del 02.08.1979, n. 31/82 del 06.09.1982, n.49/84 del 18.06.1984, e successive varianti n. 7/85 del 25.03.1985, n. 7/86 del 23.03.1986, n. 23/87 del 31.05.1987 per quanto riguarda il capannone industriale, mentre il corpo di fabbrica adibito a autorimessa e magazzino è stato realizzato in conformità alle concessioni edilizie n. 22/85 del 07.07.1985 e successiva variante n. 37/85 del 23.09.1985.

### **3.4 Destinazione urbanistica.**

Sulla base delle verifiche effettuate l'immobile ricade nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio adottato dal Comune di Caprino Bergamasco in Sistemi degli insediamenti per le attività economiche – Ambiti/Edifici a destinazione produttiva confermati e di completamento, come descritti negli artt. 38-39-40-41-42-44 del Titolo III - Disciplina Urbanistica degli Interventi del Piano delle Regole.

### **3.5 Descrizione.**

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Caprino Bergamasco (BG), in Via Cà Ferrario n. 12, via a fondo chiuso che serve un complesso di capannoni per attività artigianali-industriali realizzati a fine anni '70 inizi anni '80, nella parte sud-ovest del territorio del Comune, in prossimità del confine territoriale con il Comune di Cisano Bergamasco (BG).

L'immobile è composto da un capannone industriale in struttura prefabbricata su un unico piano, con annessa palazzina servizi/uffici su due piani realizzata sempre in struttura prefabbricata. Un corpo di fabbrica staccato e parzialmente interrato, a causa del terreno in declivio in corrispondenza dei confini nord-ovest e nord-est, dove sono localizzati un'automobile e un magazzino.

Al capannone principale di forma regolare e pressoché quadrata, sono uniti sul lato a nord-ovest la palazzina su due piani, avente al piano terra spogliatoi-servizi igienici e al piano primo uffici, e la centrale termica realizzata in muratura; sul lato nord-est un piccolo corpo di fabbrica con w.c. e disimpegno, oltre ad "armadi" in muratura. Il lato sud-est confina per intero con un capannone di altra proprietà, con il quale si divide il muro di separazione.

La copertura del capannone e della palazzina è piana, costituita da elementi strutturali prefabbricati con idonea impermeabilizzazione, e con l'inserimento di lucernari in materiale traslucido. I serramenti esterni sono in ferro per quanto riguarda il capannone, mentre sono in alluminio quelli della palazzina.

Internamente il capannone è suddiviso quasi esclusivamente con pareti mobili in alluminio e vetro, sia per la parte destinata ad uffici, sia per la parte destinata a laboratorio di stampa. Il pavimento è sopraelevato, realizzato in quadrotti con finitura in laminato; i locali presentano una controsoffittatura in doghe metalliche, tranne la parte a nord-est, dove è presente un soppalco in struttura metallica; pur essendo regolarmente autorizzato la parte superiore presenta un'altezza inferiore ai regolamenti

edilizi per un utilizzo funzionale, è quindi utilizzata come archivio. Il piano primo della palazzina destinato ad uffici presenta finitura standard.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione invernale ed estiva con sistema a fan coil.

E' presente un impianto anti-incendio costituito da idranti interni a muro e una colonnina esterna sul fronte strada.

L'area di pertinenza circostante è per i due terzi asfaltata, tranne per le parti in declivio sopra citate; è presente una piccola piazzola con container per rifiuti.

Nell'insieme l'immobile presenta un buono stato di conservazione.

### **3.6 Consistenza.**

Le superfici espresse in metri quadrati (mq.) sono state calcolate sulla base di planimetrie fornite dalla proprietà, verificate sul posto durante il sopralluogo.

La consistenza dell'immobile in oggetto è stata determinata sulla base del metro quadrato di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) dell'immobile, che nel caso di destinazioni diverse dal residenziale corrisponde al metro quadrato di superficie lorda commerciale (S.L.C).

In considerazione delle destinazioni d'uso presenti, si elencano le seguenti superfici:

- Superficie totale dell'immobile = mq. 2.904,96
- Superficie coperta = mq. 1.440,42
- S.L.P. Capannone = mq. 1.336,02
- S.L.P. Autorimessa/Magazzino = mq. 104,40
- S.L.P. Uffici piano 1° = mq. 100,00

- Superficie area esclusiva di pertinenza = mq. 1.464,54

### **3.7 Criterio di stima.**

In considerazione dei differenti caratteri architettonico-funzionali dei fabbricati (capannone, palazzina, ecc.) che costituiscono l'immobile oggetto di stima, tenendo conto delle caratteristiche costruttive e tipologiche, e considerando che l'età negli immobili industriali è ininfluente ai fini del valore, a patto che non pregiudichi la fruibilità e lo stabile non necessiti di interventi strutturali, ho ritenuto corretto analizzare il prezzo medio di mercato di immobili simili a quello in esame, differenziando in un criterio di stima comparativa il "valore di mercato", secondo le destinazioni e funzioni dei fabbricati come sopra specificato.

In tal senso, da una personale indagine di mercato, ho rilevato i valori di capannoni industriali, magazzini e uffici caratterizzanti il mercato immobiliare della zona.

Per l'area esclusiva di pertinenza, ho ritenuto corretto moltiplicare il valore di mercato del capannone per la superficie reale sopra determinata, e applicare un coefficiente di riduzione.

Pertanto, al fine di poter determinare il "probabile valore di mercato" dell'immobile in oggetto, che è lo scopo dell'incarico affidatomi, ho ritenuto opportuno prendere valori unitari al metro quadrato differenti che, moltiplicati per la superficie lorda commerciale distinta per destinazione d'uso, determina il valore dell'immobile in oggetto nel suo complesso e nelle reali condizioni di fatto esistenti alla data di stima.

### **3.8 Calcolo di stima.**

Dati di riferimento e parametri estimativi utilizzati:

Prezzo di vendita per capannoni = €/mq. 780,00

Prezzo di vendita per magazzini = €/mq. 580,00

Prezzo di vendita per uffici = €/mq. 1.150,00

Coefficiente area di pertinenza = 0,10

Determinazione valore attuale dell'immobile:

Capannone: mq. 1.336,02 x 780,00 €/mq. = € 1.042.095,60

Autorimessa/Magazzino: mq. 104,40 x 580,00 €/mq. = € 60.552,00

Uffici piano 1°: mq. 100,00 x 1.150,00 €/mq. = € 115.000,00

Area di pertinenza: mq. 1.464,54 x 780,00 €/mq. x 0,10 = € 114.231,00

Valore attuale immobile LOTTO 3 = € 1.331.878,60

### **3.9 Conclusioni.**

Sulla base degli accertamenti eseguiti e delle informazioni di varia natura che sono riuscito a raccogliere, tenuto conto delle caratteristiche urbanistico, di mercato della zona e dell'immobile in esame, in risposta al quesito postomi, ritengo di poter quantificare il valore dell'immobile oggetto della presente stima, con un leggero arrotondamento in eccesso dell'importo sopra determinato, in € **1.332.000,00=** (Euro Unmilionetrecentotrentaduemila/00).