

Allegato n° 6

**Comune di Ghisalba  
Provincia di Bergamo**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA ESTIMATIVA DELL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE FABBRICA  
ITALIANA PALLETS SPA IN COMUNE DI GHISALBA (BG) - ANNO 2013**

\*\*\*\*\*

**1) Premessa**

Per incarico della società Fabbrica Italiana Pallets spa (F.I.P. spa), avente sede in Ghisalba (Bg) alla via Provinciale n° 53, il sottoscritto dott. Gianmaria Pezzoli (c.f: PZZ GMR 50A12 E006C) architetto, libero professionista avente studio in Ghisalba alla via Alfieri n° 10, ha provveduto alla redazione della seguente perizia estimativa.

**2) Oggetto della stima, dati catastali**

Gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da un complesso industriale composto da vari edifici sorti a partire dagli anni sessanta sino all'anno 2003 in un'area interamente delimitata ubicata a meridione del territorio del comune di Ghisalba sull'angolo sud-est della rotatoria posta all'incrocio tra la S.P. n° 122 "Francesca" e la ex SS 498 "Soncinese", ora strada provinciale, che delimita l'insediamento ad ovest e dalla quale lo stesso ha accesso (vedasi allegato 1 ove però la SP 122 viene erroneamente indicata come SP 97)

Altro accesso è esistente sulla strada consorziale dei Casali che delimita l'insediamento sul suo lato est.

Sul lato nord il complesso si affaccia sulla S.P. "Francesca" dalla quale è separato da una striscia di terreno di altra proprietà mentre su lato sud il compendio confina con un'area produttiva e con zona agricola.

Le aree inedificate sono in parte pavimentate con cls, sulle stesse sono presenti alcune attrezzature necessarie o utili alla lavorazione quali, la pesa, la pompa di distribuzione del carburante d'uso della ditta, le cabine di trasformazione elettrica, l'essiccatoio, un parcheggio privato, la vasca antincendio, il selezionatore di tronchi accanto al quale è stata installata una barriera fonoassorbente.

Le aree libere non edificate e non occupate dalle attrezzature sopra citate sono utilizzate per il deposito della materia prima (tronchi) e di parte del prodotto finito (pallets).

Il plesso produttivo è servito da fognatura a mezzo di allacciamento al collettore principale corrente in lato sud alla S.P. n° 122 "Francesca" ed è allacciato altresì alle reti del gas, della telefonia, dell'energia elettrica e dell'acquedotto.

La superficie dell'intero insediamento ammonta a circa 61.212 mq dei quali circa 12.874 mq coperti dai fabbricati e loro accessori; la rimanente parte ineditificata ha le destinazioni seguenti in fatto:

circa 1067 mq parcheggio privato

circa 649 mq giardino

circa 46.622 mq depositi a cielo aperto e spazi di manovra

Catastalmente il complesso è identificato come segue:  
al Catasto Fabbricati:

3604 sub. 708	cat. D/7					rend. €	80.218,00
3604 sub. 707	cat. A/2	cl 1	cons. 7,5	sup. 97 mq		rend. €	581,01
3604 sub. 705	cat. A/2	cl 1	cons. 5,5	sup. 127 mq		rend. €	426,08
3604 sub. 4	cat. C/6	cl 2	cons. 20	sup. 20 mq		rend. €	38,22
3604 sub. 701	area urbana		--	sup. 234 mq		--	--
3604 sub. 702	area urbana		--	sup. 700 mq		--	--
5086	area urbana		--	sup. 7325mq		--	--

al Catasto Terreni

5087	S.I.	CL 3^	1945 mq	RDE	6,03	RA€	13,56
5088	S.I.	CL 3^	325 mq	RDE	1,01	RA€	2,27
5089	S.I.	CL 3^	730 mq	RDE	2,26	RA€	5,09
5090	S.I.	CL 3^	230 mq	RDE	0,71	RA€	1,60

Va precisato che sul mappale del catasto fabbricati n° 3604sub702 insiste una servitù di uso pubblico temporalizzata al periodo di funzionamento dell'industria e sul mappale n° 3604sub701 una servitù di transito per l'accesso al mappale precedente.

Tali servitù sono state istituite con atto notarile del 14.12.2009 di rep. 80.849 del notaio Luosi in esecuzione della convenzione urbanistica sottoscritta in data 11.7.2009 dallo stesso notaio per l'attuazione di Piano del Lottizzazione a carattere produttivo denominato "F.I.P. spa".

Essendo che il P.L. non ha avuto conferma nel PGT dovrà procedersi alla cancellazione di tali servitù dallo stesso derivanti.

Nell'allegato n° 5 si riporta l'estratto mappa del catasto terreni in scala 1:2000 ove è indicato il perimetro dei mappali interessati dalla presente perizia.



### 3) Situazione urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel comune è stato approvato dal Consiglio Comunale di Ghisalba con deliberazione n° 9 del 15 febbraio 2013.

Con riferimento ai mappali indicati nell'allegato 5 e agli estratti del P.G.T di cui agli allegati 3a e 3b, le destinazioni che il vigente strumento urbanistico attribuisce alle aree dalla data della sua pubblicazione, avvenuta sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie avvisi e concorsi, n° 21 del 22.5. 2013, sono le seguenti: i mapp. 3604sub701,702,704,705,707,708, e mapp.5086 del Catasto Fabbricati sono inclusi nell'ambito del DE a prevalente destinazione non residenziale del tessuto urbano consolidato disciplinato dall'art. 58 delle Norme Attuative del Piano delle Regole che vi attribuisce una superficie lorda di pavimento aggiuntiva di quella già esistente pari a 7000 mq realizzabili a mezzo di permesso di costruire convenzionato. In tale ambito sono ricompresi anche i mappali n° 5087 e 5088 del Catasto Terreni. Uniche aree urbanisticamente esterne all'ambito DE sono quelle dei mappali n° 5089 e 5090 del Catasto Terreni aventi una superficie complessiva di 960 mq destinate dal Piano di Governo del Territorio ad ambito a verde di salvaguardia delle aree edificate equiparabili a quelle agricole.

Nel complesso l'insediamento produttivo si estende per circa 60.252 mq e quello equiparabile all'agricolo per 960 per un totale di 61.212 mq.

Rileva evidenziare che la Componente Commerciale del Piano di Governo del Territorio definitivamente approvata dal Consiglio Comunale in data 10.7.2013 con deliberazione n° 23, ha incluso l'area destinata a prevalente destinazione non residenziale nella più estesa zona n° 2 delle "aree produttive artigianali e commerciali" nella quale, pur in forma negoziata, è ammissibile l'insediamento di medie strutture commerciali non alimentari, la vendita di prodotti non immediatamente asportabili e quella di prodotto dequalificanti.



### 4) Descrizione dei fabbricati

La collocazione planimetrica degli edifici oggetto delle descrizioni seguenti sono localizzabili nell'ambito del plesso produttivo come da riferimenti numerici riportati nella planimetria in scala 1:2000 costituente l'allegato 4 della presente perizia.

**Edificio n° 1** - realizzato nell'anno 1964 , articolato nei seguenti corpi di fabbrica:  
corpo 1a) capannone realizzato in c.a. e muratura con copertura a volte inclinate dotate di ampie vetrate, altezza m 5,00 , superficie lorda di pavimento (slp) circa mq 2866, in sufficiente stato di manutenzione, uso produttivo;

corpo 1b) servizi igienici contigui all'edificio 1a, realizzati in c.a. e muratura , altezza m 3,2 , estesi per una superficie lorda di pavimento (slp) di circa 58 mq , in sufficiente stato di manutenzione;

corpo 1c) spogliatoi e locale caldaia dismesso , aventi altezza di m 3,2 in primo e di 4,45 il secondo ; estesi per circa 121 mq , in sufficiente stato di manutenzione i primi e in cattivo stato manutentivo il secondo;

corpo 1d) portineria , edificata in c.a. e muratura, altezza m 3,2 , estesa per circa 13 mq di superficie lorda di pavimento (slp), stato di manutenzione sufficiente;

corpo 1e) alloggi realizzati in c.a. e muratura , distribuiti su piano terra e primo , aventi altezza di m 3,2 , uno esteso per circa 231 mq, è stato oggetto di sistemazione nell'anno 2003 , il secondo di circa 110 mq versa in discrete condizioni di manutenzione;

corpo 1f) palazzina ad uffici articolata su due piani , altezza interna m 3,20 , interessata nell'anno 2003 da un cambio di destinazione d'uso e da opere di sistemazione , in buono stato di conservazione ,avente una superficie lorda di pavimento complessiva (slp) di circa 445 mq;

corpo 1g) autorimessa estesa per circa 22 mq , realizzata in c.a. e muratura , altezza m 3,20 , in discreto stato di manutenzione;

**Edificio n° 2** capannone realizzato nell'anno 2000 in struttura cementizia prefabbricata , tamponato con muratura di prisme sormontate in lato est da finestratura a nastro, pavimentazione industriale , in discreto stato di manutenzione , altezza m 7,2 , superficie lorda di pavimento (slp) circa 2854 mq , uso produttivo;

**Edificio n° 3** – realizzato nell'anno 1993 , si articola nei seguenti corpi:

corpo 3a ) tettoia in ferro, addossata all'edificio n° 2 , aperta su due lati, pavimentazione cementizia, altezza med. m 4.7, superficie lorda di pavimento circa 114 mq , uso produttivo.

corpo 3b ) capannone prefabbricato, non tamponato, pavimentazione cementizia, altezza m 7,2 , accostato all'edificio n° 2 , in buono stato di conservazione , superficie lorda di pavimento circa 620 mq , adibito allo stoccaggio del prodotto finito.

corpo 3c ) tettoia metallica , altezza media 4,6 m , accostata all'edificio n° 2, aperta su due lati , pavimentazione cementizia ,in sufficiente stato di manutenzione, superficie lorda di pavimento circa mq 472.

corpo 3d ) silos in c.a. per raccolta segatura , altezza m 6,15 , superficie lorda di pavimento circa 130 mq.

**Edificio n° 4** capannone realizzato nell'anno 1997, in struttura cementizia prefabbricata , altezza m 6,9 , aperto su tre lati , accostato all'edificio n° 2 , superficie lorda di pavimento circa 1003 mq , pavimento in cls , destinato a deposito, in normale stato di manutenzione.

**Edificio n° 5** – realizzato nell'anno 2000, si articola nei seguenti corpi:

corpo 5a) essiccatoio , realizzato in struttura metallica , altezza m 5,1 , superficie lorda di pavimento circa 203 mq .

corpo 5b) tettoia metallica aperta, altezza m 4,6 , pavimentazione cementizia, superficie lorda di pavimento circa 14 mq, in normali condizioni di manutenzione.

corpo 5c) locale caldaia realizzato con struttura in c.a. e muratura , altezza m3,0 , superficie lorda di pavimento circa 33 mq , in normale stato di manutenzione.

**Edificio n° 6** - realizzato nell'anno 2003 – articolato nei seguenti corpi di fabbrica:

corpo n° 6a) capannone prefabbricato a struttura cementizia, altezza m 7,3 , prevalentemente aperto sui lati , con parete di divisione interna in prisme, pavimentazione cementizia , superficie lorda di pavimento circa mq 1626 , in buono stato di conservazione adibito allo stoccaggio del materiale finito.

corpo n° 6b) capannone prefabbricato a struttura cementizia , altezza m 7,3 , privo di tamponamenti , pavimentazione cementizia,superficie lorda di pavimento circa mq 2269. adibito prevalentemente a stoccaggio del prodotto finito , in buono stato di conservazione.

IMMAGINE  
ZZI  
ATTI  
DINE  
197  
ITETTO

## 5) Criteri di stima

La stima viene effettuata assumendo come base, per gli uffici , le abitazioni, la portineria e i capannoni realizzati con tecnologie tradizionali, la media dei valori indicati per uffici,abitazioni e capannoni industriali ubicati nel territorio di Ghisalba dalle due pubblicazioni locali in materia di valutazione immobili e precisamente :

- Case & Terreni – Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia – edizione 2013 a cura della Associazione Provinciale della Proprietà edilizia e della Confedilizia ;

- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia – edizione 2013 a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari professionali.

I valori di base come sopra determinati sono stati prudentemente decurtati del 25% in considerazione della sfavorevole congiuntura economica in atto.

Detti valori sono stati ulteriormente ridotti di 200 €/mq costituenti l'incidenza media stimata del terreno sul valore sui capannoni ( edifici 1a,1b,1c ) e di 220,00 €/mq costituenti l'incidenza media stimata del terreno sul valore degli uffici e delle abitazioni ( edifici 1d,1e,1f,1g).

La stima dei capannoni prefabbricati aperti e non, tiene conto del corrente prezzo medio di fornitura e posa di capannoni simili da locali ditte di prefabbricazione integrato in considerazione della presenza di impianti e finiture, alla incidenza delle attrezzature elencate al precedente punto 2) , all'ammontare del contributo di concessione versato al Comune per la realizzazione dell'opera e alle competenze professionali per la realizzazione.

Identicamente si è operato per la valutazione delle tettoie metalliche assumendo come base il costo stimato di produzione con le integrazioni utilizzate per i capannoni.

La scelta come sopra operata ha conseguentemente determinato la fissazione, per ciascuna destinazione di fabbricato, dei seguenti valori base:

capannoni tradizionali	355,00 €/mq di s.l.p.
uffici e abitazioni	1.020,00 €/mq di s.l.p.
autorimessa	10.600,00 €/cad
capannoni prefabbricati aperti e non	205,00 €/mq di s.l.p.
tettoie metalliche	80,00 €/mq di s.l.p.

Alle sopraindicate valutazioni medie dei fabbricati al nuovo andranno applicati dei coefficienti di riduzione rapportati alla loro vetustà, la cui entità è stata tratta dalle tabelle normalmente riportate nelle pubblicazioni trattanti la valutazione dei fabbricati. L'applicazione di tali coefficienti è riportata nel seguente punto.

## 6) Calcolo di stima dei fabbricati

Sulla base delle valutazioni illustrate al precedente punto il valore di stima per per ciascun fabbricato così come individuato nella precedente descrizione degli stessi e nell'allegato 4 viene così determinato:

edifici 1a,b,c	mq 3045 x	355,00 €/mq x 0,45	€ 486.438,75
edificio 1d	mq 13 x	1020,00 €/mq x 0,45	€ 5.967,00
edificio 1e (2003)	mq 231 x	1020,00 €/mq x 0,90	€ 212.058,00
edificio 1e (1964)	mq 110 x	1020,00 €/mq x 0,45	€ 50.490,00
edificio 1f	mq 455 x	1020,00 €/mq x 0,90	€ 417.690,00
edificio 1g	n° 1 x	10.600,00 €/cad	€ 10.600,00
edificio 2	mq 2854 x	205,00 €/mq x 0,84	€ 491.458,80
edifici 3a,3c	mq 67,6 x	80,00 €/mq x 0,84	€ 4.542,72
edificio 3b	mq 620 x	355,00 €/mq x 0,84	€ 184.884,00
edificio 4	mq 1003 x	205,00 €/mq x 0,79	€ 162.435,85
edificio 5b	mq 14 x	80,00 €/mq x 0,84	€ 940,80
edifici 6a,6b	mq 3895 x	205,00 €/mq x 0,90	€ 718.627,50
			-----
			€ 2.746.133,42

## 7) Calcolo di stima delle aree

Per la stima del valore dei terreni si fa riferimento per quanto attiene a quelli di natura produttiva, ai valori considerati nelle più recenti trattative pur se non concretizzatesi in atti di vendita essendo che affidandosi a questi ultimi si dovrebbe risalire ad alcuni anni or sono e quindi ad un quadro economico ed ad una disciplina urbanistica differente da quelle dell'attualità.

Tale valore è stato individuato, tenuto conto anche del potenziale di natura commerciale dell'area, in ragione di 55,00 €/mq.

Per il valore dell'area di verde di salvaguardia ambientale (equiparato a area agricola) si è fatto riferimento al prezzo medio indicato da Case e Terreni che viene raddoppiato in considerazione della confinanza dei mappali interessati con l'area produttiva soprastimata; tale valore viene quindi fissato in 18,00 €/mq.

Alla luce delle considerazioni soprasvolte di seguito si definisce il valore dei soli terreni suddividendoli tra quelli destinati ad aree produttive del tessuto urbano consolidato (mappali n°3064sub701,702,704,705,707,708, 5086 del catasto urbano e n° 5087,5088 del catasto terreni) e quelli destinati urbanisticamente ad ambiti di salvaguardia delle aree edificate (mapp.li 5089 e 5090 del catasto terreni):

aree produttive	mq 60.252 x €/mq 55,00	=	3.313.860,00 €
aree di salvaguardia ecc..	mq 960 x €/mq 18,00	=	17.280,00 €
			-----
			<b>3.331.140,00 €</b>

Stante le valutazioni sopra effettuate separatamente per i fabbricati e per i terreni il valore complessivo che lo scrivente perito attribuisce al compendio industriale oggetto della presente perizia è così determinato :

€ 2.746.133,42 + € 3.331.140,00 = € 6.077.273,00  
(seimilionesettantasettemiladuecentosettantatre/00)

Ghisalba, 31 ottobre 2013

arch. Gianmaria Pezzoli

