

MARIA ALBORGHETTI architetto
Brescia – via Redipuglia 7
cell.339 4453056
e-mail : archmaria@libero.it

Brescia 7 gennaio 2021

liquidatore dott. Mantovani

OGGETTO: STIMA di massima del più probabile valore di mercato

Complesso industriale e terreno

in via Privata Beretta n. 7 – Medolago (Bg)

Io sottoscritta Arch. Maria Alborghetti , con studio in Brescia , via Redipuglia 7 , iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 800, iscritta all' albo dei periti del Tribunale di Brescia al n. 351 redigo la seguente relazione come da incarico conferitomi dal dott. Mantovani , liquidatore società Comas spa- acciai speciali al fine di eseguire la stima sommaria del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare ad uso industriale ed area edificabile posto in Comune di Medolago (Bg) via Privata Beretta n. 7 ;

- eseguito sopralluogo in data 15 dicembre 2020, con accesso sia nell' area esterna che nella zona interna agli edifici;

-eseguiti accertamenti urbanistici presso il Comune di Medolago ;

-eseguito accertamento catastale ;

-eseguiti indagini di mercato immobiliare della zona;

redigo la relazione di stima come segue.

NB: sono escluse dalla presente stima attrezzature, arredi e macchinari.

Premessa:

Redigo la seguente relazione sulla base dei dati assunti in sede di sopralluogo e desunti dalla documentazione urbanistica e catastale in mio possesso o fornitami dalla committenza.

UBICAZIONE

Il complesso industriale qui staggito si trova in comune di Medolago , provincia di Bergamo , nella periferia del paese in zona industriale . Il comune di Medolago è un piccolo comune di abitanti tuttavia posto in posizione strategica relativamente alla viabilità e collegamenti commerciali tra le città di Bergamo (circa km 16) e Milano (circa km 40) e posto a circa 10 Km dal casello Capriate A4 Milano-Venezia . il complesso è ubicato in zona artigianale-industriale , dotato di parcheggi e di servizi di urbanizzazione primaria.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono catastalmente identificati come segue:

Comune censuario di Medolago (Bg), NCEU

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO 8

- mappale n. 2349 via Privata Felice Beretta n. 7 – piano T cat. D/7 Rendita catastale € . 8.874,00

- mappale n.1743 via Privata Felice Beretta n. 7 – piano T cat. D/7 Rendita catastale € . 5076,00

FOGLIO 4

- mappale n.1203 sub. 702 via Privata Felice Beretta n. 7 – piano 1 cat. A/3 cl.3 vani 5,5 Rendita catastale € . 440,28

- mappale n. 1203 sub. 703 via Privata Felice Beretta n. 7 – piani S1-T-1 cat. D/7 Rendita catastale € . 24.128,70

- mappale n. 1203 sub. 704 via Privata Felice Beretta n. 7 – piano T cat. D/7
Rendita catastale € . 1.354,00

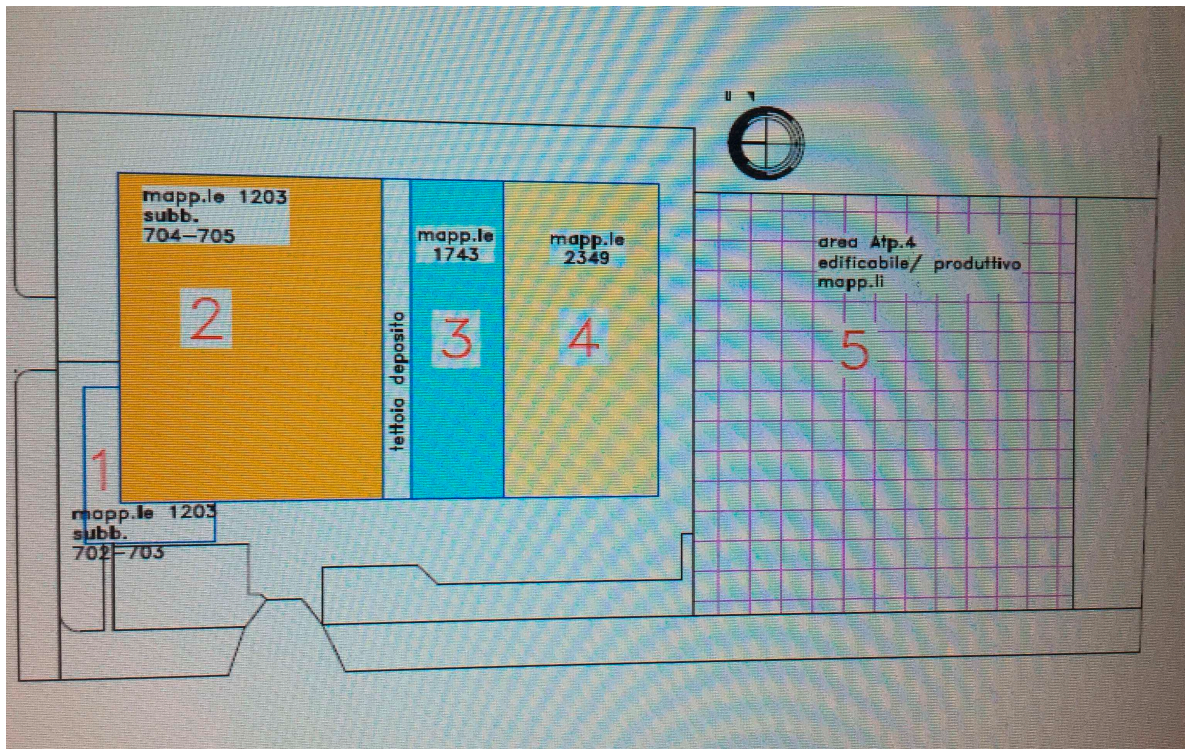
- mappale n.1203 sub. 705 via Privata Felice Beretta n. 7 – piano T cat. C/6
cl.2 mq 197 Rendita catastale € . 366,27

CATASTO TERRENI

FOGLIO 9

- mappale n.1169 Semin. Arbor. – Ha 0.32.75 R.D. € . 23,68 R.A. € 24,53
- mappale n. 2513 Semin. Arbor. – Ha 0.30.70 R.D. € .22,20 R.A. € 24,53
- mappale n. 2515 Semin. Arbor. – Ha 0.01.10 R.D. € 0,80 R.A. € 0.82
- mappale n. 1756 Semin. Arbor. – Ha 0.45.01 R.D.€ .26,73 R.A. € 31,38
- mappale n.2349 Semin. Arbor. – Ha 0.37.70 R.D. € .27,26 R.A. € 28,23
- mappale n. 2350 Semin. Arbor. – Ha 0.05.90 R.D.€ .4,27 R.A. € . 4,42

DESCRIZIONE



Il complesso edilizio è ad uso industriale ed è composto da tre capannoni industriali (mappali 1203-1743 e 2349) una palazzina uffici ed alloggio del custode, un appezzamento di terreno in parte edificabile ad uso industriale produttivo.

CORPO 1 Palazzina uffici (sub. 702) ed alloggio custode sub 703)

Edificata in aderenza in lato nord ovest al capannone originario, si sviluppa su tre piani:

interrato di mq 287 ed altezza mt 2,70 ad uso archivio e locali accessori;

piano terra di mq 287 ed altezza mt.3,00 composto da n. 8 vani ufficio distribuiti da un corridoio e servizi con scala interna;

piano primo in parte occupato da altri 4 vani ufficio e servizi , mq 187 ed altezza mt. 3,0 ed in parte occupato dall' alloggio del custode di mq 109 con accesso indipendente in lato est. L' alloggio è composto da ingresso soggiorno cucina due camere ed il bagno.

CORPO 2 Capannone (sub. 704) a tre campate con carro ponte , il primo ad essere edificato a fine anni ' 70. Ha superficie di mq 2900 , altezza mt. 6,10 ; al suo interno vi sono ripostigli e servizi igienici. Al suo interno si trova inoltre un locale ad uso magazzino di mq 142 ed altezza mq 3,25 catastalmente contraddistinto col sub. 704 .

NB. il mappale 704 è stato rimosso con permesso a costruire PE.18/13 ma va aggiornata la planimetria catastale

CORPO 3.Capannone (mappale 1743) a campata unica, edificato negli anni ' 90 di mq. 1122 lordi ed altezza mt. 9,75 comprendente locali servizi , deposito ed ufficio ed è dotato di carro ponte. Tra il capannone 2 ed il 3 vi è uno spazio coperto, largo mt. 6,0 con accessi carrai ai due lati liberi.

CORPO 4. ampio capannone (mappale 2349) di mq 1976 ed altezza mt 8. Edificato in adiacenza in lato sud ai precedenti capannoni a fine anni ' 90 . dotato di carro ponte.

Antistante il capannone 2 vi è una pesa a ponte.

L' intera area ha superficie fondiario di mq 14.393 ; gli edifici occupano una superficie coperta di mq 6741 ; l' area libera ha superficie di mq. 7652 ed è adibita a piazzale ed in parte ad aiuole. (tale area comprende anche il mappale 2350)

CORPO 5. Trattasi di area in parte edificabile ed in parte agricola. In particolare è edificabile una porzione dei mappali nn. 1576-1169-2513.-2515. L' area è delimitata dal vigente PGT come Atp 4 con superficie territoriale di mq 6460,19 ed una superficie lorda di piano definita di mq 5168,15 . si allega di seguito la scheda tecnica come da PGT vigente.

Le rimanti porzioni di mappali sono attualmente agricole.

Il comune di Medelago ha adottato una variante al vigente PGT ; tale variante mantiene inalterati gli indici di edificabilità del terreno , viene mutata la destinazione di una porzione di area antistante che sarà adibita ad allargamento stradale. Come da schede allegate alla presente relazione.

(tale variante lascia inalterati gli indici dell' area di cui ai corpi 1-2-3-4)

CONSISTENZA

CORPO 1

Foglio 4		Sup.lorda	percentuale	Sup.commerciale
1203 sub.702	Abitazione	Mq 109	100%	Mq 109
1203 sub.703	Uffici piano terra	Mq 281	100%	Mq 281
1203 sub.703	Uffici piano primo	Mq 187	100%	Mq 187
1203 sub.703	Uffici piano primo	Mq 281	50%	Mq 140,5

CORPO 2

1203 sub.703	capannone	Mq 2900	100%	
1203 sub.705	garage	Mq 197	50%	Mq 98,5

Nb: il mappale 704 è stato rimosso con permesso a costruire PE.18/13 ma va aggiornata la planimetria catastale

CORPO 3

Foglio 8		Sup.lorda	percentuale	Sup.commerciale
Mapp.1743	capannone	Mq 1122	100%	Mq 1122

CORPO 4

Foglio 8		Sup.lorda	percentuale	Sup.commerciale
Mapp.2349	capannone	Mq 1976	100%	Mq 1976

	Area pertinenziale	Mq 7652	5%	Mq 382,6
--	--------------------	---------	----	----------

CORPO 5 area

Foglio 9	Sup.lorda
Mapp.1169	Mq 3275
Mapp.1756	Mq 4501
Mapp.2513	Mq3070
Mapp.2515	Mq 110
	Mq 10956

Superficie lorda dell' area mq 10956 di cui mq 6460,19 edificabili per mq 5168,15

VERIFICA URBANISTICA

Il vigente PGT del Comune di Medolago indica l' area sulla quale insistono i capannoni esistenti, come

“ ambito consolidato da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo” ; art. 41 delle norme tecniche di attuazione di seguito riportato.

Art. 41 - Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale previste dall'art. 11, punto 4, e quelle previste dall'articolo 38. Il P.d.R.(piano di recupero) si attua a mezzo di permesso di costruire secondo le prescrizioni specifiche seguenti

rapporto di copertura = 60%

utilizzazione fondiaria = 1 m²/m²

H max = 12,00 m

Distacco dai confini = 1/2 dell' H max con un minimo di 5,00 m

Distacco dalle strade = 7,50 m. salvo prescrizioni di Piano di Recupero

Distacco edifici = H max con un minimo di 10,00 m

Parcheggio = art. 2 l. 122/1989

S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di 100 m² ed un massimo di 300 m²; per appartamento di pertinenza all' azienda insediata. (S.l.P. superficie lorda di piano)

Lotto minimo edificabile = 400 m².

L' area indicata con il n. 5 nello schema sopra riportato viene indicata dal vigente PGT del Comune di Medolago come “ Atp 4” .

Ambito con normativa specifica come indicato nell' estratto dal PGT di seguito riportato

Per una superficie di mq 6.460,19 di St (superficie territoriale)

Sono consentiti mq 5.168,15 mq di SLP (superficie lorda di pavimento)

Rapporto di copertura 40% della superficie territoriale

Superficie a parcheggi pubblici da reperire nell' area mq 516,82

Superficie parcheggi pubblici non localizzati nell' area mq 516,82

E' prevista la cessione del 32% della St (superficie territoriale) per concorrere all' attuazione della fascia a verde attrezzato sulla via Torre prevista dal PdS (piano dei servizi) e la formazione di parcheggio di via Beretta.

E' attualmente prevista la compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale.

Attualmente il comune di Medolago ha adottato una variante al PGT, relativamente all' area produttiva i parametri sono invariati. Viene mutata la destinazione di una porzione di area antistante che sarà adibita ad allargamento stradale. Come da schede allegate alla presente relazione.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Gli immobili sono stati edificati con i seguenti provvedimenti edilizi:

1. L' edificazione del complesso industriale è iniziata con il capannone 2 , mappale 1203 sub 703, con concessione edilizia n. 194/77 rilasciata in data e successive due varianti , n. 329 in data 21/12/1979 e n. 342 in data 13/01/1982. E' stato rilasciato certificato di agibilità in data n24/03/1982.
2. La palazzina uffici e abitazione del custode (1) è stata realizzata con concessione edilizia n. 463 in data 18/01/1982 e successiva variante n. 592 in data 20/11/1985.
3. E' stata rilasciata agibilità per gli uffici n.3/58 in data 01/02/1988 ed abitabilità per l' alloggio del custode n. 4/88 in data 01/02/1988

4. il capannone è stato ampliato a sud con realizzazione del capannone (3) mappale 1743 con concessione edilizia n. 975/90 in data 06/03/1990 e successive varianti n.988 del 06/06/1990 e n.1027 in data 15/11/1990. E' stata rilasciata agibilità n. 9/91 in data 08/03/1991.
5. L' ultimo ampliamento a sud , capannone (4) mappale 2349 è stato realizzato con concessione edilizia per ampliamento capannone n. 59 in data 20/06/1995 e successiva variante n.52 in data 20/03/2001.
6. Con permesso a costruire in sanatoria n. 04/04 in data 30/03/2004 e variante in data 30/01/2005 n. 01/05 sono state sanate alcune irregolarità pregresse. E' stata rilasciata agibilità n. 08/05 in data 03/01/2005.
7. Con Denuncia Inizio Attività n.91/04 in data 14/10/2004 è stato realizzato rivestimento esterno frangisole in doghe e successiva variante n. 50/05 in data 16./06/2005.
8. Con Denuncia Inizio Attività n. 44/07 in data 20/07/2007 è stato realizzato un nuovo locale deposito all' interno del capannone e variante n. 30/09 in data 08/08/2009 per formazione di garage e due unità immobiliari ; Dia in variante n. 46/09 in data 28/10/2009 (opere riguardanti il mappale 1203 subb.703-704-705.

Le planimetrie catastali sono conformi a quanto esistente a meno della planimetria catastale relativamente al fabbricato di cui al mappale 1203 sub. 704 foglio 4 in quanto tale manufatto è stato inglobato nel capannone e demolite le pareti che lo delimitavano; necessita un aggiornamento catastale .

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nell' attuale fase del mercato immobiliare, dopo un importante ribasso dei prezzi avvenuto negli anni precedenti, si assiste ad un assestamento dei prezzi medi.

Il complesso è in buono stato di conservazione e ben collegato con la viabilità principale con possibilità di parcheggi e ampi spazi di manovra per mezzi pesanti. La struttura è in buono stato .

L' immobile necessita di una manutenzione in particolar modo relativamente alle facciate esterne in quanto gli ambienti interni sono ben rifiniti. In particolare la palazzina uffici al suo interno presenta finiture buone e serramenti in buono stato.

Necessita un intervento di impermeabilizzazione di porzione di copertura piana degli uffici.

Necessita inoltre collegare l' intero complesso alla fognatura comunale.

Pertanto:

Considerati :

- La posizione del complesso industriale e dell' area , in vicinanza dei servizi primari e vicino alla viabilità principale , in zona industriale e baricentrica rispetto ai poli di Milano e Bergamo;
- La funzionalità generale e la buona fruizione da parte di mezzi pesanti;
- La possibilità di parcheggio esterno ed interno
- Lo stato di conservazione dell' intero complesso da considerarsi buono;
- Considerato l' attuale andamento del mercato immobiliare;
- Visto il listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Bergamo;
- Visti i valori della banca dati quotazioni immobiliari dell' agenzia del territorio , indici OMI ;
- Fatti i debiti e prudenziali raffronti con immobili similari posti in zona;
- Considerata la regolarità edilizia
- Considerato l' andamento del mercato immobiliare ;

ritengo equo valutare gli immobili come di seguito:

CORPO 1

Foglio 4		Sup.commerciale	Prezzo unitario	valore
----------	--	-----------------	-----------------	--------

1203 sub.702	Abitazione	Mq 109	€ /mq 1.000,00	€ .109.000,00
1203 sub.703	Uffici piano terra	Mq 281	€ /mq 1.200,00	€ .337.200,00
1203 sub.703	Uffici piano primo	Mq 187	€ /mq1.200,00	€ .224.400,00
1203 sub.703	Piano interrato	Mq 140,5	€ /mq1.200,00	€ .168.600,00

CORPO 2

1203 sub.703	capannone	Mq 2900	€ /mq 400,00	€ 1.160.000,00.
1203 sub.705	garage	Mq 98,5	€ /mq 400,00	€ . 39.400,00

Nb: il mappale 704 è stato rimosso con permesso a costruire PE.18/13 ma va aggiornata la planimetria catastale

CORPO 3

Foglio 8		Sup.commerciale	Prezzo unitario	
Mapp.1743	capannone	Mq 1122	€ /mq 500,00	€ . 561.000,00

CORPO 4

Foglio 8		Sup.commerciale	Prezzo unitario	
Mapp.2349	capannone	Mq 1976	€ /mq 600,00	€ .1.185.600,00

	Area pertinenziale	Mq 382,6	€ /mq 400,00	€ .153.000,00
--	--------------------	----------	--------------	---------------

Per complessivi € . 3.958.200,00

CORPO 5 area

Foglio 9	Sup.lorda
Mapp.1169	Mq 3275
Mapp.1756	Mq 4501
Mapp.2513	Mq3070
Mapp.2515	Mq 110

	Mq 10956
--	----------

Superficie lorda dell' area mq 10956 di cui mq 6460,19 edificabili per mq 5168,15

Area edificabile € /mq 50.00 x mq 6460 = € . 323.000,00

Considerato che il complesso industriale è affittato con regolare contratto di affitto si applica un deprezzamento del 20% pertanto:

€ . 3.958.200,00 x (-20%)= € .3.166.600,00

A cui si aggiunge un deprezzamento del 10% dovuto alla necessita di intervenire con l' allaccio alla fognatura comunale con smantellamento delle attuali fosse biologiche e formazione di condutture acque separate.; oltre alla sistemazione della copertura palazzina uffici ed a manutenzioni varie.

€ .3.166.600,00 x (- 10%) = € . 2.850.000,00

PERTANTO

VALORE COMPLESSO EINDUSTRIALE € . 2.850.000,00

VALORE TERRENO EDIFICABILE € . 323.000,00

Ho qui descritto le caratteristiche degli immobili indicati e determinato il più probabile valore di mercato, confidando di aver risposto esaurientemente, con professionalità e chiarezza al quesito postomi.

IL TECNICO

Arch. Maria Alborghetti





N=5057600

E=1539100

1 Particella: 2349

Comune: MEDOLAGO
 Foglio: 908
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Scala originale: 1:2000
 14-Dic-2020 8:44:20
 Prot. n. T12910/2020



N=5057700

E=1539100

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

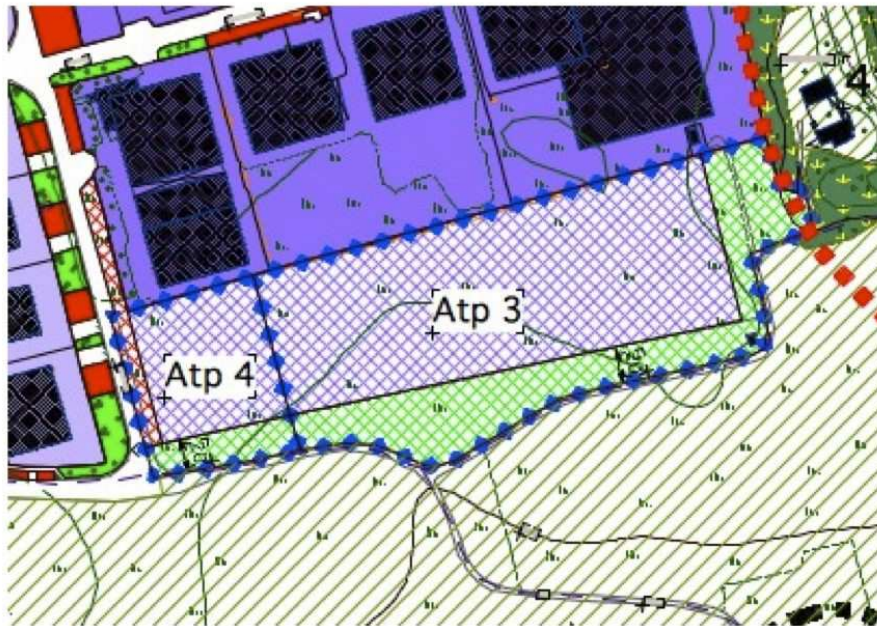
Comune: MEDOLAGO
Foglio: 904

14-Dic-2020 8:46:39
Prot. n. T13730/2020

1 Particella: 1203

SCHEDA DELL'AMBITO Atp n. 4 – MEDOLAGO – via Beretta - via Torre

Localizzazione (tav. A41 - scala 1/2000)



Tipo di trasformazione	PRODUTTIVO
Estensione (St)	mq. 6.460,19
Superficie lorda di pavimento	mq. 5.168,15
Superficie coperta	40% della Superficie territoriale
Dotazione di servizi indotte dall'intervento (PdS: 20% della Slp) = mq. 1.033,63	Localizzati per parcheggi pubblici: mq. 516,82 Non localizzati: mq. 516,82
Dotazione qualità aggiuntiva per obiettivi Amm. Comunale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cessione del 32% della St per concorrere alla attuazione della fascia a verde attrezzato sulla via Torre prevista dal PdS e la formazione del parcheggio di via Beretta 2. Compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale

		40.102	40.102	13.367	6.991	0,33	0,40
TOTALE							
PRODUTTIVO							
SERVIZI LOCALIZZATI	DESTINAZIONE D'USO D'AMBITO	SUPERFICIE AMBITO		Slp			
		mq	mq	mq			
a	b	c		e			
A39-Atp 1	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	3.892		(0,5 mq/mq della St) 1.946			
A76-Atp 2	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	39.812		(0,8 mq/mq della St) 31.850			
A77-Atp 3	Ambito di trasformazione per attività economiche per futura espansione	6.460		(0,8 mq/mq della St) 5.168			
TOTALE AMBITO		50.164		38964			

note:

colonna e) = $d / 3$ (altezza media tra piano di calpestio dei solai in elevazione)

colonna f) = $c \times 10\% +$ superficie localizzata per servizi

colonna g) = e / c

colonna h) = $e / (c-f)$

Atp 3

BENEFITIA

