

PERIZIA DI STIMA

del complesso immobiliare sito in

San Zeno Naviglio (BS) via A. Diaz – via 4 Novembre

Per incarico della ditta proprietaria AGRICAR Spa, il sottoscritto Ing. Giancarlo Faroni, con Studio in Brescia via Foppa 3, iscritto all'Ordine professionale provinciale con n°1237, ha proceduto a sopralluogo e alle opportune ricognizioni documentali per la determinazione del valore commerciale del complesso in epigrafe, completo dei suoi impianti "civili" fissi, alla data del 31 agosto 2013, per altro invariato ad oggi.

1. Ubicazione

Il compendio immobiliare in rassegna è localizzato a Nord dell'abitato di San Zeno Naviglio, fronteggia a Est, oltre una zona di parcheggio pubblico e la controstrada denominata via Diaz, la SS45 bis (che collega Brescia a Cremona), confina a Nord, Ovest e Sud (oltre l'anello viario denominato via 4 Novembre) con lotti a destinazione produttivo-artigianale e industriale.

Il contesto insediativo è quindi periferico produttivo-commerciale.

Detto Comune è una realtà insediativa di circa 4.600 abitanti, satellite del capoluogo provinciale, cui si connette dal punto di vista edificatorio quasi senza soluzione di continuità.

Dal punto di vista delle infrastrutture San Zeno Naviglio risulta ben servito: è infatti in prossimità degli svincoli autostradali della A21 e della tangenziale Sud di Brescia e in diretto collegamento con Brescia e Cremona.

L'insediamento in rassegna ha natura commerciale per il fronte Est, occupando una posizione strategica in riferimento alla direttrice del traffico da cui risulta ben visibile; i restanti fronti hanno natura sostanzialmente artigianale.

Gli accessi alla proprietà sono molteplici: a Est da via Diaz, ma anche a Ovest e Nord da via 4 Novembre.

2. Risultanze catastali

Al Catasto Terreni di San Zeno Naviglio risultano allibrate le seguenti particelle del foglio NCT/1

- mapp. 129	di	100 m ²
- mapp. 132	di	250 m ²
- mapp. 133	di	51 m ²
- mapp. 134	di	67 m ²
- mapp. 136	di	49 m ²
- mapp. 137	di	870 m ²
- mapp. 148	di	1.482 m ²
- mapp. 151	di	17.724 m ²
- mapp. 626	di	<u>69 m²</u>
		20.662 m ²

dette particelle sono di proprietà della ditta AGRICAR Spa.

La medesima ditta risulta iscritta al Catasto Fabbricati di San Zeno Naviglio quale proprietaria delle seguenti unità immobiliari sempre distinte al foglio NCT/1

- mapp. 148 sub 1	D1	RC	4.809,25 €
- mapp. 148 sub 2	A2 Cl.4 di 5 vani	RC	361,52 €
- mapp. 151 sub 9	A10 Cl.1 di 9 vani	RC	1.347,95 €
- mapp. 151 sub 10	A10 Cl.1 di 7,5 vani	RC	1.123,29 €
- mapp. 151 sub 11	D1	RC	3.479,37 €
- mapp. 151 sub 12	D1 cabina el.	RC	10,33 €
- mapp. 151 sub 13	D1	RC	8.503,98 €
- mapp. 151 sub 14	D7	RC	15.316,00 €
- mapp. 151 sub 15	D1	RC	5.288,52 €
- mapp. 626	D1 cabina el.	RC	57,84 €

e le seguenti distinte al foglio 3

- mapp. 1196/15 -1302	C2 Cl.1 di 460 m ²	RC	570,17 €
- mapp. 1196 sub 16	A3 Cl.4 di 3,5 vani	RC	142,80 €.

Lo scrivente ha rilevato una sostanziale conformità catastale con lo stato dei luoghi, precisando tuttavia di non aver reperito in atti catastali la planimetria del mapp.626.

3. Destinazione urbanistica

La proprietà individuata nel precedente paragrafo risulta classificata nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di San Zeno Naviglio all'interno del perimetro del centro abitato, in zona D2 (produttiva artigianale e industriale).

In detta zona sono ammessi gli insediamenti principalmente rivolti alla produzione, con possibilità di attività commerciali limitate ed esclusioni varie, fra cui la residenza.

L'edificazione è ammessa nel limite del 50% del rapporto di copertura.

Una piccola porzione, a Nord del compendio, è classificata come zona B di completamento residenziale.

4. Legittimità edilizia

Lo scrivente presume una sostanziale legittimità delle costruzioni sussistenti, in relazione alle informazioni raccolte presso la Proprietà.

5. Descrizione

Trattasi di diversi lotti variamente recintati con piazzali asfaltati con sussistenti edifici produttivi/commerciali e accessori, il tutto in buono stato di conservazione.

Il compendio immobiliare in rassegna si suddivide nei seguenti edifici, partendo da Sud-Est e procedendo in senso antiorario: edificio denominato A (mapp. 151/9-10-12), edificio denominato B (mapp. 151/11-12), edificio denominato C (mapp. 151/93), edificio denominato E (mapp. 151/14), edificio denominato F (mapp. 151/15), edificio denominato N (mapp. 1196/15-16) e infine, edificio denominato G-H (mapp. 148/1-2).

Gli edifici A e B sono ben visibili dalla menzionata via Diaz ed hanno accesso diretto dalla stessa. I due edifici sono indipendenti tra loro ma funzionalmente complementari; sono attualmente

inutilizzati (anche se l'edificio B risulta locato ad AGRICAR DIESEL Spa ma in ottime condizioni conservative, l'edificio B ospitava un ampio spazio espositivo comprensivo di uffici per la vendita, mentre il blocco A comprendeva uffici amministrativi e direzionali.

- L'edificio A è un telaio in calcestruzzo armato che si sviluppa su tre livelli:
 - il piano seminterrato è comprensivo di sala riunioni, archivio, mensa e servizi igienici, oltre ai locali tecnici a cui si ha accesso dall'esterno; si riscontrano finiture di tipo civile.
 - il piano rialzato, cui si accede da vano scala interno, ha ingresso principale sul fronte strada; a questo livello sono distribuiti da corridoio centrale vari uffici amministrativi, qualitativamente con finiture di buon livello, superiori al precedente (pavimentazioni in ceramica lucida, pareti mobili, comprensivo di arredi, scala in Botticino).
 - il terzo livello è suddiviso in uffici destinati alle funzioni dirigenziali, di maggiori dimensioni e migliori finiture (pavimentazioni in parquet, bagni in ceramica, pareti attrezzate con armadi a muro, completamente arredato).
- L'adiacente edificio B è una struttura in acciaio ad un unico livello, completamente vetrato verso il fronte strada; il resto dell'edificio è quasi interamente tamponato. L'edificio accoglie un ampio spazio espositivo e, soltanto lungo il lato Ovest, una serie di boxes-uffici, destinati alla vendita e delimitati da pareti mobili vetrate. Complessivamente presenta un buon livello di finiture

(controsoffittature complete, pavimenti in ceramica e pareti mobili vetrate) e un ottimo stato conservativo. Entrambi gli edifici sono comprensivi di dotazioni impiantistiche complete.

- L'edificio C si sviluppa sul retro degli edifici A e B descritti ed è principalmente utilizzato quale officina automobili; possiede un unico fronte strada verso via 4 Novembre, pur con possibilità d'accesso anche da via Diaz. La struttura è in calcestruzzo armato prefabbricato con travi tipo boomerang a doppia pendenza che si ripetono sulle cinque navate, con travetti in cemento coperti da tavelloni; in copertura sono installati, sul manto in lamiera, pannelli solari (esclusi dalla presente stima). I prospetti Nord e Sud sono tamponati in muratura intonacata e presentano ampie finestrate ad intervalli regolari; le facciate Est e Ovest sono analoghe, con ampie aperture carraie e parziali finestrate a nastro nei sottotrave.

L'edificio ricomprende internamente un blocco uffici qualitativamente in buono stato, con finiture di medio livello (pavimentazioni in ceramica e controsoffitti) e climatizzazione invernale ed estiva; adiacente a tale ambiente, l'accettazione/ingresso a un magazzino presenta le medesime condizioni. L'ampio magazzino è in diretta comunicazione con detti blocchi uffici; non è riscaldato e presenta finiture di tipo industriale (pavimentazione in cemento).

Il resto dell'edificio è occupato dall'officina con annesso lavaggio e un blocco servizi; le finiture sono di tipo industriale e il riscaldamento realizzato con aerotermi.

L'angolo Sud-Ovest dell'edificio (denominato C1) è distinto dall'officina e destinato ad autonomo deposito.

- L'edificio E, con accesso da via Diaz Ovest, è costituito da una struttura in calcestruzzo armato prefabbricato con travi a doppia pendenza (sulle tre navate) reggenti tegoli in cemento; in copertura sono installati, sul manto in lamiera, pannelli solari (esclusi dalla presente stima). I prospetti Nord ed Est sono caratterizzati da una fila di finestrate a nastro nel sottotrave e dagli ampi portoni a libro per la movimentazione dei mezzi nell'officina; gli altri prospetti hanno una doppia fascia di finestre a nastro. Il fabbricato ospita un'officina per autocarri Mercedes, dotata di due carri ponte da 10 ton cadauno, installati sulle navate Nord e Sud. La porzione Ovest del fabbricato è sviluppata internamente su due livelli e accoglie al piano terreno un blocco uffici, i servizi per i dipendenti e il magazzino ricambi. Quest'ultimo si sviluppa anche al piano primo sfruttando in parte le solette in lastre prefabbricate al di sopra del blocco uffici-servizi dipendenti e una struttura metallica grigliata, standard delle concessionarie Mercedes. Complessivamente il livello di finitura è di tipo industriale evoluto (con pavimentazioni in klinker per l'officina e in ceramica per i restanti ambienti) e dotazioni impiantistiche complete per gli uffici; l'officina è riscaldata con generatori a gas esterni.

- L'edificio F, con accesso da via Diaz Ovest e Nord, è costituito da una struttura in calcestruzzo armato prefabbricato con travi a doppia pendenza coperte da tegoli in cemento; in copertura sono installati, sul manto in lamiera, pannelli solari (esclusi dalla presente stima). I prospetti sono caratterizzati da doppia finestratura a nastro.

Il fabbricato ospita un'officina autocarri organizzata in un unico grande spazio, qualitativamente con finiture di tipo industriale (pavimentazione in calcestruzzo e travi per carri ponte senza installazione degli stessi) e riscaldato da aerotermini. In adiacenza alla parete Sud è ricavato internamente un ridotto blocco uffici che si sviluppa su due livelli con buone finiture (pavimenti in ceramica e controsoffitti).

- Il blocco G-H non ha un accesso stradale diretto, ma è raggiungibile sia da via 4 Novembre che da via Diaz.

Il fabbricato G è una struttura degli anni '50 del secolo scorso con pilastri e travi in cemento armato reggenti coperture a volta in laterocemento e superiore manto in fibrocemento (contenente amianto). I prospetti si caratterizzano per finestrate a nastro su murature in opera e gli ambienti interni non presentano finiture di qualità (serramenti industriali, pavimenti in ceramica, controsoffittature scadenti, praticamente privi di riscaldamento); il fabbricato è utilizzato per la preparazione e consegna delle automobili della concessionaria Renault insediata sulla limitrofa proprietà AGRICAR DIESEL Spa (mapp.142 fg.1).

L'adiacente corpo H è realizzato in calcestruzzo armato gettato in opera su due livelli ed ospita uffici e servizi al piano terreno e un appartamento di custodia al piano primo, il tutto di qualità civile e in discreto stato manutentivo, sempre in uso alla concessionaria Renault.

- L'edificio N, infine, è costituito da un capannone in calcestruzzo armato gettato in opera di remota esecuzione e recentemente risistemato; ha accesso diretto da via 4 Novembre a Nord ed è raggiungibile anche da Est e da Ovest (da via Diaz). Ospita al suo interno uno spazio espositivo di autoveicoli, con buone finiture (pavimentazioni in ceramica, controsoffitti, serramenti in alluminio) e climatizzazione invernale autonoma (tramite aerotermini alimentati da caldaia a gas).

In una porzione a piano terra lato Nord è ricavato un alloggio di servizio di modesta qualità.

Fronteggiano l'edificio N, a Sud nel cortile, due tettoie metalliche su ritti in calcestruzzo, che tuttavia, non risultando nelle planimetrie catastali, non sono oggetto di stima.

Gli edifici B, C1, E e F sono locati ad AGRICAR DIESEL Spa fino al 31/10/2017, con un canone attuale annuo di 100.000,00 € (che dovrebbe ricomprendere una precedente locazione del fabbricato E del 2002 in regime di proroga); la Condittrice ha sublocato a Automotive Service Srl l'edificio F, con un canone attuale annuo di 24.000,00 €.

Gli edifici C, G-H e N sono locati ad Autospazio Spa fino al 28/02/2018, con un canone attuale annuo di 238.212,00 €, ricomprensivo anche la locazione del limitrofo edificio denominato L di proprietà AGRICAR DIESEL Spa, oggetto di distinta perizia.

6. **Consistenza**

Per i fini estimativi del presente elaborato, rilevano le seguenti metrature, derivate da misurazione sulle planimetrie catastali:

- Edificio A

mapp. 151/9

uffici	m ²	224
seminterrato	m ²	118
vani comuni	m ²	36
locali tecnici comuni	m ²	11

mapp. 151/10

uffici	m ²	224
vani comuni	m ²	36
locali tecnici comuni	m ²	11

- Edificio B mapp. 151/11 m² 495

- Edificio C, C1 mapp. 151/13

magazzino	m ²	890
uffici	m ²	100
officina	m ²	1.097

- Edificio E mapp. 151/14

uffici	m ²	178
officina - spogliatoi	m ²	1.418

magazzino	m ²	276
soppalco magazzino	m ²	402
magazzino p.1°	m ²	90
vani tecnici	m ²	21
- Edificio F <u>mapp. 151/15</u>		
uffici	m ²	96
officina	m ²	1.429
- Edifici G-H		
<u>mapp. 148/1</u>		
esposizione	m ²	740
uffici	m ²	104
non viene valorizzato distintamente il		
magazzino accessorio fronte Nord		
<u>mapp. 148/2</u> abitazione p.1°	m ²	104
- Edificio N		
<u>mapp. 1196/15</u> esposizione	m ²	490
<u>mapp. 1196/16</u> appartamento	m ²	81
- Esiste un'edificabilità residua nella sola zona D2, essendo esaurita quella in zona B; l'edificabilità va tuttavia computata inserendo anche il lotto dell'edificio denominato L (di proprietà AGRICAR DIESEL Spa), pertanto nei termini seguenti:		
Zona D2 circa 20.000 m ²		
Area edificabile produttiva residua		
20.000 – (superf. coperta 9.000/ 50%) =	m ²	2.000.

La superficie commerciale equivalente, omogeneizzando le aree con usuali coefficienti moderativi in relazione alla loro destinazione, è dallo scrivente determinata in:

- Edificio A

$$224 \times 100\% + 118 \times 55\% + 36 \times 10\% + 11 \times 10\% + 224 \times 100\% + 36 \times 10\% + 11 \times 10\% = \underline{523 \text{ m}^2} \text{ commerciali equivalenti}$$

- Edificio B: 495 m²

- Edificio C

$$890 \times 90\% + 100 \times 125\% + 1.097 \times 100\% = \underline{2.023 \text{ m}^2} \text{ commerciali equivalenti}$$

- Edificio E

$$178 \times 120\% + 1.418 \times 100\% + 276 \times 80\% + 402 \times 10\% + 90 \times 50\% + 21 \times 80\% = \underline{1.955 \text{ m}^2} \text{ commerciali equivalenti}$$

- Edificio F

$$1.429 \times 100\% + 96 \times 125\% = \underline{1.549 \text{ m}^2} \text{ commerciali equivalenti}$$

- Edificio G-H

$$740 \times 100\% + 104 \times 125\% + 104 \times 125\% = \underline{1.000 \text{ m}^2} \text{ commerciali equivalenti.}$$

7. Valori unitari di riferimento

I parametri unitari da applicare alla consistenza di cui al precedente paragrafo, per la stima del valore corrente del compendio immobiliare in rassegna, devono tenere conto

- della collocazione strategica in una zona di interesse commerciale;
- dell'andamento del mercato attuale;

- della dimensione dell'edificato e di una sua parziale specificità in relazione alla funzione produttiva insediata;
- della bonifica in copertura dell'edificio G-H per lo smaltimento delle fibre di amianto.

Il sottoscritto seleziona i seguenti valori unitari di riferimento, ricomprendendo negli stessi l'incidenza degli accessori esterni (piazzali, recinzioni, cabine elettriche, ecc.) e degli impianti "civili" fissi:

- Edificio A (uffici)	1.700 €/m ²
- Edificio B (concessionaria)	1.800 €/m ²
- Edificio C (officina)	750 €/m ²
- Edificio E (officina/magazzino)	900 €/m ²
- Edificio F (officina)	900 €/m ²
- Edificio G-H (esposizione)	800 €/m ²
- Edificio N	
Concessionaria	900 €/m ²
Appartamento	950 €/m ²
- Area edificabile produttiva residua	130 €/m ² .

8. Stima

Applicando alla consistenza determinata al paragrafo 6. i valori unitari individuati al precedente paragrafo 7., lo scrivente stima il valore del complesso immobiliare commerciale-produttivo sito in San Zeno Naviglio (BS) via Diaz di proprietà della ditta AGRICAR Spa come segue, naturalmente nell'ipotesi della sua piena disponibilità e commerciabilità:

Edificio A

m²_e 523 x 1.700 €/m² 889.100 €

Edificio B

m² 495 x 1.800 €/m² 891.000 €

Edificio C

m²_e 2.023 x 750 €/m² 1.517.250 €

Edificio E

m²_e 1.955 x 900 €/m² 1.759.500 €

Edificio F

m²_e 1.549 x 900 €/m² 1.394.100 €

Edificio G/H

m²_e 1.000 x 800 €/m² 800.000 €

Edificio N

- concessionaria

m² 490 x 900 €/m² 441.000 €

- appartamento

m² 81 x 950 €/m² 76.950 €

Sommano 517.950 €

- Area edificabile produttiva residua

m² 2.000 x 130 €/m² 260.000 €

Totale 8.028.900 €.

9. Elenco allegati

- Localizzazione
- Estratto mappa

- Visura CT mapp. 129
- Visura CT mapp. 132
- Visura CT mapp. 133
- Visura CT mapp. 134
- Visura CT mapp. 136
- Visura CT mapp. 137
- Visura CT mapp. 148
- Visura CT mapp. 151
- Visura CT mapp. 626
- Visura CF mapp. 148/1
- Visura CF mapp. 148/2
- Visura CF mapp. 151/9
- Visura CF mapp. 151/10
- Visura CF mapp. 151/11
- Visura CF mapp. 151/12
- Visura CF mapp. 151/13
- Visura CF mapp. 151/14
- Visura CF mapp. 151/15
- Visura CF mapp. 626
- Visura CF mapp. 1196/15 - 1302
- Visura CF mapp. 1196/16
- Planimetria CF mapp. 148/1
- Planimetria CF mapp. 148/2
- Planimetria CF mapp. 151/9
- Planimetria CF mapp. 151/10

- Planimetria CF mapp. 151/11
- Planimetria CF mapp. 151/12
- Planimetria CF mapp. 151/13
- Planimetria CF mapp. 151/14
- Planimetria CF mapp. 151/15
- Planimetria CF mapp. 1196/15 - 1302
- Planimetria CF mapp. 1196/16
- Estratto cartografia e legenda PGT
- Estratto PR-NTA/PGT
- Planimetria con individuazione della denominazione degli edifici
nel comparto
- Riprese fotografiche

Brescia, 4 novembre 2013

In fede