

STUDIO ING. CASTELVEDERE

Ing. GIORGIO CASTELVEDERE
Ing. LAURA AMADIO
Ing. PAOLO PERFETTI
Ing. LIDIA PENSIERI
Ing. DAVIDE VARISCO
Ing. DAVIDE CALVI

Via Leno, 9/c – 25021 Bagnolo Mella (BS)
Telefono: 030 621980 – Fax: 030 6824703
E-mail: studio@castelvedere.com
<http://www.castelvedere.com>

PERIZIA DI STIMA
IMMOBILE AD USO ARTIGIANALE E MACCHINARI
Lumezzane – Via Garibaldi, 126/A

Il sottoscritto Ing. Giorgio Castelvedere, nato a Brescia il 19-05-1973, residente a Bagnolo Mella (BS) in via Correggio n. 2, C.F. CSTGRG73E19B157B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 3504, con studio in Bagnolo Mella (BS) in via Leno n. 9/C, ad evasione dell'incarico ricevuto dal curatore Dott.ssa Mila Fantini del fallimento n. 70/2010 B.M. di Bertoni Ezio S.n.c., relativo alla stima dell'unità immobiliare destinata ad attività artigianale sita nel Comune di Lumezzane (BS), individuato catastalmente all'N.C.T. foglio n. 13 mappale n.252 sub. n. 2, 7, 9, 10, 11,12 e dei macchinari presenti all'interno dei locali, proceduto ad effettuare i consueti sopralluoghi e le opportune verifiche catastali ed amministrative, espone quanto segue.

VALUTAZIONE IMMOBILE

PREMESSA

La presente valutazione estimativa vuole indicare il più probabile valore di mercato dell'edificio ad uso industriale sito in via Garibaldi n. 126/A a Lumezzane (BS), basandosi sui valori di mercato della zona, valutando il grado di finitura dell'immobile e la sua posizione rispetto alle reti viarie limitrofe.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione è sito nel Comune di Lumezzane in via Garibaldi n. 126/A, in località Pieve, nella periferia a sud del centro abitato, sul versante Nord della Val Gobbia.

A causa delle caratteristiche morfologiche della zona, l'edificio è stato realizzato su sei piani di cui quattro seminterrati, ricavati lungo il fianco della collina, seguendo il ripido pendio della valle; dei sei piani cinque sono ad uso artigianale (piano terra e seminterrati) ed uno (primo piano) ad uso residenziale, quest'ultimo non è oggetto di perizia estimativa. Il fabbricato confina a nord con via Garibaldi, importante arteria comunale che collega la Strada provinciale n. 3 (Villa Calcina – Lumezzane) al centro della località Pieve, mentre ad est, ovest e sud con altra proprietà.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di CC n. 73 del 11/11/2008, il fabbricato è situato in *Zona B2: Residenziale mista*. In tale classificazione ricadono le aree edificate prevalentemente residenziali caratterizzate da una elevata commistione funzionale. In base ai parametri edilizi di zona non vi è possibilità di alcuna espansione futura dell'immobile.

CARATTERISTICHE FABBRICATO

La porzione d'immobile oggetto della stima è stata realizzata in due fasi successive: il piano terra e parte del primo piano seminterrato con concessione edilizia n. 476 del 04/05/1989, mentre l'ampliamento del laboratorio al primo piano seminterrato ed i successivi piani seminterrati con concessione edilizia n. 2709 del 18/06/1999.

La struttura portante è in calcestruzzo armato gettato in opera, con solai realizzati in elementi di calcestruzzo armato prefabbricato; le altezze nette interne sotto trave e sotto solaio variano a seconda delle destinazioni d'uso dei locali. L'immobile, che sorge su di un lotto di circa 2370 mq, occupa una superficie coperta di circa 1450 mq ed ha una superficie complessiva di circa 4370 mq.

Nello specifico l'immobile è ripartito nei seguenti ambienti:

- Piano Terra:

Il piano terra ha una superficie coperta di circa 643 mq, l'altezza netta è di 4,50 m, i serramenti sono in acciaio privi di vetrocamera, i muri perimetrali, costituiti da cls armato, non sono coibentati.

- ***Zona ad Uffici.*** Si trova sul lato est dell'immobile, comprende tre vani ad uso ufficio, una portineria, sala esposizione e servizio igienico con anti bagno e disimpegno. Questa zona è pavimentata con piastrelle di granito lucido, l'impianto di riscaldamento è realizzato con termoconvettori, le finiture sono di discreta qualità. Sopra la sala esposizione c'è uno spazio sfruttato a magazzino.

Zona Lavorazione: Nella zona centrale trova posto un ampio magazzino di circa 410 mq utili, pavimentato con pavimento industriale al quarzo. Il riscaldamento avviene tramite generatori d'aria calda pensili. Nell'angolo nord ovest vi sono i vani scala e montacarichi che collegano il piano terra al primo seminterrato, la struttura delle rampe è realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera, le pedate sono rivestite in piastrelle, le alzate sono in calcestruzzo a vista. Nello stesso ambito è stato inserito il locale mensa pavimentato con piastrelle smaltate in monocottura e il locale adibito a spogliatoio e servizio igienico per il personale, pavimentato e rivestito sempre con piastrelle smaltate in monocottura.

- **Zona Esterna:** Esternamente, sui lati a est e sud, vi è la terrazza ad uso parcheggio di circa 540 mq utili, realizzata nell'ambito dell'ampliamento del 1999, con pavimentazione in autobloccanti in cemento colorato e parapetti in calcestruzzo gettato in opera. Sul lato a nord è stata realizzata la rampa di accesso al primo piano seminterrato.

- **Piano Primo seminterrato:**

Il piano primo seminterrato ha una superficie coperta di circa 1055 mq interamente ad uso artigianale, l'altezza netta è di 5,50 m, i serramenti sono in acciaio privi di vetrocamera con vetri retinati, i muri perimetrali, costituiti da cls armato, non sono coibentati. Il riscaldamento avviene tramite generatori d'aria calda pensili.

- **Zona Lavorazioni:** Al primo piano seminterrato, oltre ai vani scala e montacarichi ci sono un locale infermeria ed un blocco di servizi igienici, in corrispondenza con la sala mensa ed i servizi del piano terra. La restante superficie è occupata da un locale laboratorio di sup. 980 mq, di cui una parte di circa 570 mq utili risale alla prima costruzione, mentre la restante di 420 mq utili è stata realizzata in fase di ampliamento.
- **Zona Esterna:** Esternamente, sul lato ovest, vi è un piazzale d'ingresso di circa 270 mq utili con pavimentazione in cemento, da cui partono il vano scala ed il secondo vano montacarichi, situati sul lato sud, che scendono fino al terzo piano seminterrato. La scala è realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera a vista, nell'angolo sud est è stata posata una scala di emergenza esterna in struttura metallica che collega il primo piano seminterrato al sottostante.

- **Piano secondo seminterrato:**

Il piano secondo seminterrato ha una superficie coperta di circa 370 mq, l'altezza netta è di 4,70 m, i serramenti sono in acciaio privi di vetrocamera con vetri retinati, i muri perimetrali, costituiti da cls armato, non sono coibentati. Il riscaldamento avviene tramite generatori d'aria calda pensili.

- **Zona Lavorazioni:** Al secondo piano seminterrato, si trova un vano tecnologico di 312 mq utili, il secondo vano montacarichi, con accesso all'esterno, sulla terrazza.
- **Zona Esterna:** Sul lato sud vi è una terrazza, superficie utile 315 mq c.a., con pavimentazione in cemento e parapetto in calcestruzzo armato gettato in opera,
- **Piano Terzo seminterrato:**

Il piano terzo seminterrato ha una superficie coperta di circa 370 mq, l'altezza netta è di 4,70 m, i serramenti sono in acciaio privi di vetrocamera con vetri retinati, i muri perimetrali, costituiti da cls armato, non sono coibentati. Il riscaldamento avviene tramite generatori d'aria calda pensili.

 - **Zona Lavorazioni:** Al secondo piano seminterrato, raggiungibile esclusivamente dall'esterno tramite il vano scala ed il montacarichi, si trova un laboratorio di circa 260 mq utili, l'altezza è di 5.50 m, ed un locale tecnologico di altezza 4,50 m. e di superficie di circa 60 mq utili.
 - **Zona Esterna:** Esternamente vi è un cortile di 64 mq utili, pavimentato in cemento che conduce al vano scala di collegamento con gli altri piani. Da questo cortile parte un'altra scala in calcestruzzo che scende fino al terreno sottostante di proprietà.
- **Piano Quarto seminterrato:**

A questo livello vi è solo un magazzino privo di aperture e di superfici illuminanti, senza riscaldamento, la superficie è di 168 mq e l'altezza di 4,00 m. La pavimentazione è in calcestruzzo al quarzo. A questo vano magazzino si accede dal lato sud-est del terzo piano seminterrato.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione ed il grado di finitura, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, considerando come parametro, per la sua determinazione, i metri quadrati di superficie.

Il metodo adottato per la stima è quello sintetico comparativo: da recenti indagini eseguite in zona, confrontando i prezzi di vendite di fabbricati simili a quello oggetto di perizia, valutata la richiesta di mercato, nonché la disponibilità di offerta sul mercato di tali beni e non da ultime l'ubicazione e lo stato manutentivo, si è ritenuto di attribuire un prezzo di mercato pari a **Euro 1200,00** per mq di superficie per la parte ad uso direzionale e di **Euro 650,00** al mq per la zona adibita alle lavorazioni, compresi i locali di servizio a stretto uso dell'attività.

Di seguito si riporta la tabella, suddivisa per locali, con indicate le superfici lorde del fabbricato in oggetto e le superfici immobiliari "commerciali" ottenute applicando specifici

coefficienti.

Dalle considerazioni effettuate, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia possa essere definito in **Euro 1.773.264,12**.

IDENTIFICAZIONE SUPERFICIE IMMOBILIARE ARTIGIANALE

TIPOLOGIA LOCALE	[m]	[m]	SUPERFICIE PARZIALE LOCALE [mq]	SUPERFICIE TOTALE LOCALE [mq]	PARAMETRO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUP. "COMMERCIALE"	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
PIANO TERRA						
portineria	5,20	2,65		13,78	1,0	13,78
ufficio commerciale	5,20	6,70		34,84	1,0	34,84
anti wc	2,20	2,00		4,40	1,0	4,40
bagno	3,00	2,00		6,00	1,0	6,00
ufficio	5,20	4,20		21,84	1,0	21,84
ufficio direzionale	5,20	4,30		22,36	1,0	22,36
esposizione	5,40	9,80		52,92	1,0	52,92
disimpegno	1,70	1,80		3,06	1,0	3,06
Area Uffici				159,20		159,20
magazzino	5,80	9,50	55,10	425,63	1,0	425,63
	16,10	19,85	319,59			
	5,40	10,00	54,00			
anti wc	5,70	1,65		9,41	1,0	9,41
wc	5,70	1,60		9,12	1,0	9,12
mensa	5,70	2,40	13,68	16,40	1,0	16,40
	3,20	0,85	2,72			
vano scala	2,60	4,60		11,96	1,0	11,96
montacarichi	3,10	3,70		11,47	1,0	11,47
terrazza	6,20	29,40	239,61	567,44	0,4	226,98
	10,10		309,70			
	32,60		9,50			
	3,70		4,90			
rampa di accesso al 1° s.	51,57	5,25	270,74	316,24	0,05	15,81
	6,50	7,00	45,50			
Area Lavorazioni				1367,66		726.77
Totale parziale piano Terra						
				1526,86		885.97
PIANO 1° SEMINTERRATO						

anti wc	5,70	1,65		9,41	0,7	6,58
wc	5,70	1,60		9,12	0,7	6,38
infermeria	5,70 3,20	2,40 0,85	13,68 2,72	16,40	0,7	11,48
vano scala	2,60	4,60		11,96	0,7	8,37
montacarichi	3,10	3,70		11,47	0,7	8,03
laboratorio	6,80	22,60	188,15	996,90	0,7	697,83
	9,85					
	26,70	26,80	715,56			
	5,70	16,35	93,195			
montacarichi c.	4,00	5,00		20,00	1,0	20,00
scala esterna 1	1,25	4,70		5,88	0,3	1,76
scala esterna 2	4,40	1,25		5,50	0,3	1,65
piazzale	7,25	7,00	50,75	301,91	0,05	15,10
	13,80	18,20	251,16			
balcone	5,00	1,20	6	9,12	0,05	0,46
	1,20	2,60	3,12			
Totale parziale piano 1° Seminterrato				1397,66		777,64
PIANO 2° SEMINTERRATO						
montacarichi	3,10	3,70		11,47	1,0	11,47
scala esterna 1	2,50	6,00		15,00	0,3	4,50
scala esterna 2	5,40	2,50		13,50	0,3	4,05
laboratorio	41,20	7,00	290,50	357,65	0,7	250,36
	41,80					
	8,50	7,90	67,15			
terrazza	5,80	4,75	28,98	314,01	0,05	15,70
	6,40					
	36,20	7,25	262,45			
	4,10	1,00	4,1			
	5,60	3,30	18,48			
Totale parziale piano 2° Seminterrato				711,63		286,08
PIANO 3° SEMINTERRATO						
montacarichi	3,10	3,70		11,47	1,0	11,47
scala esterna 1	2,60	4,35		11,31	0,3	3,39
vano tecnologico	17,40	14,50	263,90	466,76	0,7	326,73
	19,00					
	2,80	12,20	34,16			
	20,30	7,40	150,22			
	4,20	4,40	18,48			
cortile	2,60	4,95	12,87	73,39	0,05	3,67
	4,17	9,30	38,781			

	3,15	6,90	21,735			
Totale parziale piano 3° Seminterrato				562,93		345,26
PIANO 4° SEMINTERRATO						
magazzino	21,00 22,00	7,80		167,70	0,5	83,85
Totale parziale piano 4° Seminterrato				167,70		83,85
<i>Terreno di valle</i>				682,00	0,05	34,10
Totale parziale Terreno				682,00		34,10
<i>Area Fronte strada</i>				232,00	0,3	69,60
<i>Area di valle</i>				70,00	0,05	3,5
Totale Aree Urbane				302,00		73,10
TOTALE S.L.P. commerciale						
						2326,80

RIEPILOGO VALUTAZIONE ECONOMICA IMMOBILE			
	SUPERFICIE TOTALE "COMMERCIALE" [mq]	VALORE IMMOBILIARE [€/mq]	VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE [€]
AREA LAVORAZIONI E SERVIZI	2326,80	680,00	€ 1.582.224,12
AREA DIREZIONALE	159,20	1200,00	€ 191.040,00
TOTALE			€ 1.773.264,12

VALUTAZIONE MACCHINARI

PREMESSA

La presente valutazione estimativa vuole indicare il più probabile valore di mercato dei macchinari presenti all'interno dell'immobile.

La stima dei macchinari, oltre a verificare l'anno di costruzione, lo stato generale delle macchine, la documentazione presente ed il peso delle stesse, tiene conto di due condizioni:

- 1) Nel settembre 1996 è entrata in vigore in Italia la Direttiva Macchine (CE) che impone che ogni macchina messa in vendita debba essere corredata da:
 - a. Valutazione del rischio
 - b. Fascicolo tecnico
 - c. Manuale d'istruzione
 - d. Marchi CE

Poiché la quasi totalità del macchinario esaminato non è provvista di marchio CE, si deve mettere in conto una perizia su ogni singola macchina per produrre la documentazione sopra citata; inoltre queste macchine necessitano delle opportune modifiche impiantistiche in riferimento alle attuali norme vigenti, in particolare: protezione di sicurezza, blocco di emergenza e quadri elettrici.

- 2) È evidente soprattutto per le macchine di maggiori dimensioni, la difficoltà allo sradicamento dalle fondazioni in calcestruzzo e al trasporto fuori dai capannoni poco accessibili.

Di seguito si riporta la tabella, suddivisa per attrezzature, con indicate le quantità, l'anno di acquisto ed il rispettivo valore.

BENI MOBILI

quantità	RIFERIMENTO CESPITE	DESCRIZIONE	ANNO D'ACQUISTO	VALORE
1	115	Smerigliatrice a nastro	1981	€ 40,00
5	953- 1125- 418- 1462- 675	transpallet	2000-1987-2009-1991	€ 250,00
1	1464	Bilancia	2009	€ 450,00
2	1341-973	Elevatore elettrico Yale	2006- 2000	€ 3.000,00
1	812	Morsa	1995	€ 20,00

1	1303	Essiccatore air90	2005	€ 150,00
1	801	Compressore Fini	1995	€ 750,00
1	187	Tornio parallelo	1983	€ 50,00
1	23	Saldatrice CIFES		€ 50,00
2	1360	Carica tubi	2006	€ 100,00
1	267	Tornietto Gnutti	1985	€ 100,00
1	801	tagliatubo	1995	€ 150,00
1	39	presetting cnc	1980	€ 20,00
1	964	trapano PM	2000	€ 20,00
1	14	partic x montare i vitoni	1979	€ 20,00
1	17	Morsa	1982	€ 20,00
1	515	Trancia	1980	€ 50,00
1	801	Taglierina x tubo Adige Sala	1995	€ 150,00
1	24	Trapano IMP 120	1978	€ 100,00
1	125	Tornio PMR	1982	€ 100,00
1	1463	Imballatrice Siat	2009	€ 150,00
1	1451	Lavatrice Delfino	2008	€ 4000,00
1	1216	Elettroventilatore MISTRAL	2004	€ 100,00
1	22	Saldatrice ss160		€ 100,00
1	801	Taglierina F.lli Giudici	1995	€ 100,00
1	1240	Muletto OM matr 3166681339 – 1997 - kg 1450		€ 3000,00
1	1195	Bilanciere Vaccai vite 150 T170	2004	€ 5000,00
1	196	Forno Farm		€ 8000,00
1	1205	Pressa Zarz Bilanciere T200	2004	€ 5000,00
2	710	Tavolino ferro	1991	€ 20,00
1	1196	Forno Maestri	2004	€ 6000,00
1	930	Caricatubi	1999	€ 100,00
1	46	Mola NEBES	1980	€ 50,00
1	20	Morsa D15	1977	€ 20,00
1	21	morsaTR15	1977	€ 20,00
1	870	Trancia f.lli legnani	1996	€ 50,00
1	117	Banco lavoro	1981	€ 20,00
1	1197	Taglierina Bentivoglio	2004	€ 50,00
1	809	Curvatrice Crippa	1995	€ 300,00
1	470	Compressore Mattei	1984	€ 600,00
2	10 - 8	Compressore Mattei	1977- 1975	€ 600,00
1	858	Fresa simplon	1996	€ 175,00
1	866	Fresatrice Rossi	1996	€ 175,00
1	801	Pantografo Parpas	1995	€ 250,00
1	1111	Pantografo Deckel	2002	€ 250,00
1	4	Affilatrice banco	1976	€ 50,00
1	23	Saldatrice CEA		€ 100,00
1	1204	Segatrice Senas	2004	€ 50,00
1	888	Affilapunte banco	1997	€ 50,00
1	1201	Lapidello Rocast	2004	€ 100,00
1	446	Mola Uboldi	1988	€ 50,00

1	872	Trapano colonna	1996	€ 300,00
1	993	Trapano audax radiale	2001	€ 900,00
1	674	Segatrice Bianco	1991	€ 200,00
1	1071	Rettifica Delta	2001	€ 400,00
1	100	Trapano Skill	1981	€ 100,00
2	811-845	Trapano colonna Drill	1995	€ 200,00
1	1078	Trapano colonna	2001	€ 50,00
1	447	Caricatrice	1988	€ 50,00
4	801	mola	1995	€ 40,00
1	459	Transfer 1 unità falsina OMFS	1988	€ 250,00
1	1081	Trapano filettatrice Gnutti 1 unità	2001	€ 100,00
1	810	Tornio MP 2260	1995u	€ 100,00
1	184	Tornio MPO	1983	€ 100,00
1	186	Tornio MP10	1983	€ 100,00
1	810	Tornio MP 35600	1995	€ 100,00
1	470	Transfert OMFS	1984	€ 1000,00
1	450	Transfert Gozio	1988	€ 800,00
2	813- 267	Tornio	1995	€ 200,00
1	515	Macchina taglia anelli x 2	1980	€ 100,00
1	801	Taglierina x barra	1995	€ 800,00
1	963	Macchina prova piantane	2000	€ 150,00
1	46	Mola (4°piano)	1980	€ 50,00

BENI MOBILI OGGETTO DI CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA

quantità	RIFERIMENTO CESPITE	DESCRIZIONE	ANNO D'ACQUISTO	VALORE
1	1366	Transfer Gozio 8 unità	2006	€ 2000,00
1	9	Transfer Gozio 3 unità	1976	€ 2000,00
1	1338	Transfer Riello 4 unità	2005	€ 1500,00
1	1339	Transfer Gnutti 12 unità	2005u	€ 2250,00
1	11	Transfer Gnutti 3 unità	1978	€ 750,00
1	1338	Compressore a vite PC	2005	€ 500,00
2	810	Tornio duplo a copia 35	1995	€ 800,00
1	185	Tornio duplo a copia 115		€ 400,00
1	39	Tornio meccanico con air now	1980	€ 800,00
1	1112	Fresa meccanica Lagum	2002	€ 800,00
1	884	Seghetto Adige	1997	€ 1000,00
2	33-2	Trapano maschiatrice imm.	1979	€ 200,00
1	811	Trapano fresa new drill	1995	€ 50,00
1	1289	Affilatrice	2004u	€ 50,00
2	801	Mola sgrossare	1995	€ 40,00

2	801	Mola finitura	1995	€ 40,00
1	1420	Banco montaggio cartucce	2008	€ 225,00
1	1419	Banco montaggio rubinetteria	2008	€ 225,00
1	1421	Banco montaggio leve	2008	€ 225,00
1	1418	Banco collaudo rubinetti	2008	€ 225,00
1	1457	Banco collaudo prova	2009	€ 225,00
1	957	Carrello elevatore YALE matr.A888A01516x	2000	€ 3000,00
1	711	Carrello diesel TCM serie 11500285	1991	€ 2000,00
1	1000	Transpallet	2001	€ 50,00
1	954	Transpallet	2000	€ 50,00
1	955	Sollevatore elettrico YALE	2000	€ 1250,00
1	980	Penna elettrica	2000	€ 50,00
1	867	Trancia	1996	€ 50,00
1	972	Gruppo continuità 2000	2000	€ 100,00
2	289-863	carrello	1985 -1996	€ 20,00
4	117	carrello	1981	€ 40,00
1	976	Banco lavoro	2000	€ 20,00
4	1264-367-638-638	Banco lavoro	2004- 2007-1990	€ 80,00
4	974	Banco porta trapani	2000	€ 80,00
4	1444	Banco lavoro	2008	€ 80,00
3	1456	Banco SWITA	2009	€ 60,00

RIEPILOGO VALUTAZIONE ECONOMICA MACCHINARI

		VALORE COMPLESSIVO MACCHINARI
--	--	--

Beni mobili		€ 46.210,00
--------------------	--	-------------

Beni mobili oggetto di contratto d'affitto d'azienda		€ 21.235,00
---	--	-------------

TOTALE		€ 67.445,00
---------------	--	--------------------

Seguono la presente i sotto indicati allegati:

Allegato n. 1 Schede catastali;

Allegato n. 2 Estratto mappa;

Allegato n. 3 Estratto P.G.T.

In fede

Ing. Giorgio Castelvedere

Bagnolo Mella, 29/10/2010