

PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE AD USO UFFICI DI PROPRIETA' DELLA TUTELA AMBIENTALE DEL SEBINO S.P.A. IN ISEO (BS)

Il sottoscritto Ing. Dario Catalini - C.F. CTL DRA 52M25 E704N, con studio in Via S. Maria n. 5 a Lovere (Bg), iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bergamo con il n. 1157, è stato incaricato dalla Tutela Ambientale del Sebino S.r.l. con sede in Iseo (Bs) in Viale Europa n. 9, per redigere una perizia di stima al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile adibito a sede della suddetta Società.

CRITERI DI VALUTAZIONE

1. Scopo della presente valutazione è quella di fornire una stima relativa al valore dell'immobile secondo le condizioni di mercato riferite alla data odierna, considerando quindi l'attuale situazione del mercato immobiliare.
2. Dalla valutazione sono esclusi tutti gli oneri di natura fiscale che possono derivare dall'eventuale cessione dell'immobile.
3. Le indicazioni riportate sono riferite a documentazioni fornite dal Committente e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile.
4. La presente perizia non tiene conto di eventuali diritti di terzi gravanti sull'immobile (ipoteche, servitù, gravami ecc.).

Sulla base dell'esame della documentazione è stato effettuato un sopralluogo sull'immobile da sottoporre a stima al fine di verificarne la rispondenza, la localizzazione, la qualità del bene e lo stato manutentivo.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si trova in Viale Europa n. 9 in Comune di Iseo (Bs), è posto in posizione facilmente accessibile dalle principali vie di comunicazione, in prossimità di ampi piazzali ad uso parcheggio; si trova in posizione semicentrale, e a poche centinaia di metri dal centro storico di Iseo.

CONFINI

L'immobile, ubicato al piano primo dello stabile in cui è inserito, confina come segue:

- ad ovest ed a nord libero con affaccio sulla corte esclusiva dell'immobile commerciale identificato con l'ex sub. 501;
- a est con l'immobile ad uso uffici al p.1° ubicato sul mappale n. 127;
- a sud con l'immobile adibito a deposito al p.1° identificato con il sub. 15, con locale montacarichi e centrale oleodinamica identificati con il sub. 8 e con la scala comune ai subb. 502,14,15, 16, 17,18 identificata con il sub. 10.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, DATI CATASTALI E URBANISTICI

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile è adibito ad uffici sede della Tutela Ambientale del Sebino S.r.l., è posto al primo piano del complesso immobiliare costruito su area distinta al NCT con il mappale n. 176 e censito al NCEU con il mappale n. 128; l'immobile in trattazione ha destinazione terziaria (uffici).

L'immobile è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 7843/87 in data 11-04-1988 e successiva variante n. 256 del 15-11-1990 con originaria destinazione commerciale; successivamente è stato oggetto di successivo cambio di destinazione d'uso (da commerciale ad uffici-servizi) con pratica edilizia n. 145/98 del 08-07-1998.

La licenza d'uso è stata regolarmente rilasciata in data 28-01-2000 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Iseo con protocollo n. 4671/99.

All'immobile si accede (dai parcheggi pubblici e strada comunale) tramite diritto di passo pedonale su corte esclusiva del mappale 128 sub.501 e a seguire tramite vano scala comune con i subalterni 501,502,14,12 e 15.

Come da atto di provenienza di seguito indicato, all'immobile compete "il diritto di conservare sul lastrico solare distinto al mappale n. 128/502 sez. ISE del fog. 26 l'impianto di condizionamento dell'aria già ivi attualmente collocato ed il diritto di passaggio pedonale sulla prosecuzione della scala di accesso comune anche al mappale 128/14 solo dal piano terra al primo piano, e più precisamente sulla prosecuzione dal primo piano al lastrico solare, con diritto altresì di passaggio pedonale anche sul lastrico solare e ciò ai meri fini della manutenzione del predetto impianto di condizionamento"; all'immobile compete altresì "il diritto di installare impianti tecnologici sotterranei nella porzione di area facente parte del cortile esclusivo del mappale 128/501 del fog. 26 ... a condizione che non creino pregiudizio alle restanti proprietà....".

L'immobile ha "altresì il diritto di passo pedonale sulla striscia di area larga ml 1 (uno) facente parte del cortile esclusivo del mappale 128/501 del fog. 26 perimetrata in tinta rossa nella planimetria che si allega alla presente sotto la lettera "F"; e ancora l'immobile ha "il diritto di passo pedonale e carrale su tutta la restante parte del cortile esclusivo facente parte del mappale 128/501 del fog.26 perimetrata in tinta azzurra nella predetta planimetria qui allegata sotto la lettera F, con facoltà di sosta straordinaria, solo per carico e scarico e per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla facciata"

Le strutture portanti sia verticali che orizzontali sono in cemento armato prefabbricato in buone condizioni.

le pareti divisorie degli uffici sono di tipo mobile e costituite da profili in alluminio e vetro, mentre gli arredi sono di buona fattura , in ottime condizioni.

Il pavimento è in laminato finto legno e i serramenti sono in acciaio apribili a vasistas; entrambi sono in discrete condizioni.

L'immobile è costituito da n. 7 uffici di varia metratura, da n. 1 sala riunioni molto ampia, da ampio atrio centrale, da n. 1 locale ripostiglio, da n. 1 locale antibagno con annessi n. 2 servizi igienici e infine da locale centrale termica alimentata ad energia elettrica.

Nella presente stima sono compresi sia le pareti divisorie e tutti gli arredi ivi presenti (pareti arredo, armadiature, scrivanie, poltrone, arredi ufficio presidenziale, arredi sala convegni ecc.).

L'impianto di riscaldamento è del tipo ad "aria calda", prodotta da centrale termica alimentata ad energia elettrica; nella stagione estiva la stessa centrale termica produce l'aria per il raffrescamento, il cui funzionamento è da verificare dopo anni di mancato utilizzo.

DATI CATASTALI:

L'identificazione catastale dell'immobile è il seguente:

N.C.E.U.: Fog. NCT/26 mapp. 128 sub. 14 - Via Gorzoni snc - P.1° - cat. A/10 - cl.2 - vani 13,5 - sup. cat. mq 347 - Rendita € 3.451,22;

La scala comune con i subalterni nn. 502,14,15,16,17,18 è identificata come segue:

N.C.E.U.: Fog. NCT/26 mapp. 128 sub. 10 - Bene Comune Non Censibile

DATI URBANISTICI

L'immobile ricade in ZONA UP1.7 del PGT vigente del Comune di Iseo: "Tessuto urbano produttivo e terziario", regolamentata dall'art. 4.6 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, come segue:

Titolo 4 – GESTIONE DEGLI AMBITI CONSOLIDATI

ART. 4.6 – Tessuto urbano produttivo e terziario (UP1.7)

Modalità d'intervento

Interventi edilizi diretti consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione. In caso di demolizione e ricostruzione è ammesso il mantenimento della volumetria esistente, fatto salvo il rispetto dei rapporti di copertura e d'altezza esistenti, nonché rispetto delle distanze prescritte dalle NTA.

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione principale:

Destinazione prevalente e principale: IND, TER1, TER2, TER3, DIR4.

Destinazioni compatibili:

Destinazione complementare ovvero accessoria e compatibile: RES_PER, ART, VIC in proporzione non superiore al 25% della SL dell'intero immobile, nonché DOP.

In presenza di attività commerciali MS1 e MS2 esistenti esse risultano confermate e compatibili nella loro dimensione attuale. Non sono ammessi ampliamenti.

LOG ammissibile fino ad un max di 5.000 mq di SL, previa effettuazione di Studio di impatto sul traffico.

Indici e parametri urbanistici:

Uf = 1,0 mq/mq

IC = 50 %

H = 12,0 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti speciali

Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m;

De = in aderenza o non minore di 10 m;

Ds = esistente ovvero 7.50 m

Sp = 30% della superficie scoperta (SSC).

Va = 10% di S

Come da dati urbanistici sopra riportati, l'immobile si presta a tutte le destinazioni terziarie e di servizio (esercizi di ristorazione, somministrazione di bevande, commerciali al dettaglio e di esposizione, funzione varie di tipo diffusivo, quali uffici, attività di servizio legate alle persone e alle imprese, attività paracommerciali, artigianato di servizio e per la piccola produzione di beni, riparazione, attività congressuali, rimessaggio, assistenza, esposizione ecc.).

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla Tutela Ambientale del Sebino S.r.l. in forza di atto di "compravendita immobiliare" n. 68945 di Rep. e n. 23479 di Racc. in data 05-11-1999 del Notaio Bonardi Dr. Francesco di Palazzolo sull'Oglio (Bs) a favore di Consorzio per la Tutela Ambientale del Sebino ed a seguire i n. 2 atti notarili di cessione alla Tutela Ambientale del Sebino S.p.A. e poi alla attuale società.

OSSERVAZIONI PERITALI

La perizia viene redatta sulla base di accurata indagine di mercato, con riferimento ai prezzi unitari di immobili nuovi nella zona omogenea di appartenenza, con l'applicazione di coefficienti di differenziazione come di seguito determinati.

Nella determinazione della stima, si tiene conto dello stato manutentivo considerato "buono" dell'immobile e delle finiture considerate di discreta tipologia e conservazione.

Bisogna osservare che attualmente l'immobile non è accessibile ne alle persone diversamente abili ne con montacarichi.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono i seguenti:

- Coefficiente di vetustà: 0,79 (anni 24 dalla ristrutturazione)

- Coefficiente di piano senza servizio ascensore: 0,95 (piano primo);
- Coefficiente di tipologia: 1,00 trattandosi di immobile in posizione semicentrale di elevato interesse terziario;

Non viene tenuto conto del valore delle pareti mobili e degli arredi, considerato che la vita media di tali beni è di circa 25 anni e che gli stessi sono stato installati nell'anno 2000.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Da accurata indagine di mercato, il più probabile valore unitario di mercato a metro quadrato di immobili nuovi, aventi analoghe caratteristiche (immobili di tipologia Uffici (con vocazione commerciale), posti nelle vicinanze delle zone di pregio e ubicati nella medesima zona omogenea è pari a € 1.400,00/mq, da cui ne consegue che, con l'applicazione dei coefficienti di differenziazione sopra individuati, il valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale è il seguente:

$$\text{€ } 1.400,00 \times 0,79 \times 0,95 \times 1,00 = \text{€ } 1.050,70 / \text{mq} \quad \Rightarrow \quad \text{arrotondato} \\ = \text{€ } 1.050,00/\text{mq}$$

La superficie complessiva commerciale dell'immobile in trattazione, come evidenziato nell'elaborato grafico allegato è di mq 343,43, per cui ne consegue che il valore di mercato determinato è il seguente:

$$\text{Uffici} \quad = \text{mq } 343,43 \times \text{€ } 1.050,00/\text{mq} \quad = \text{€ } 360.570,00$$

TOTALE VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO = € 360.000,00

(diconsi euro TRECENTOESSANTAMILA/00)

Si allegano:

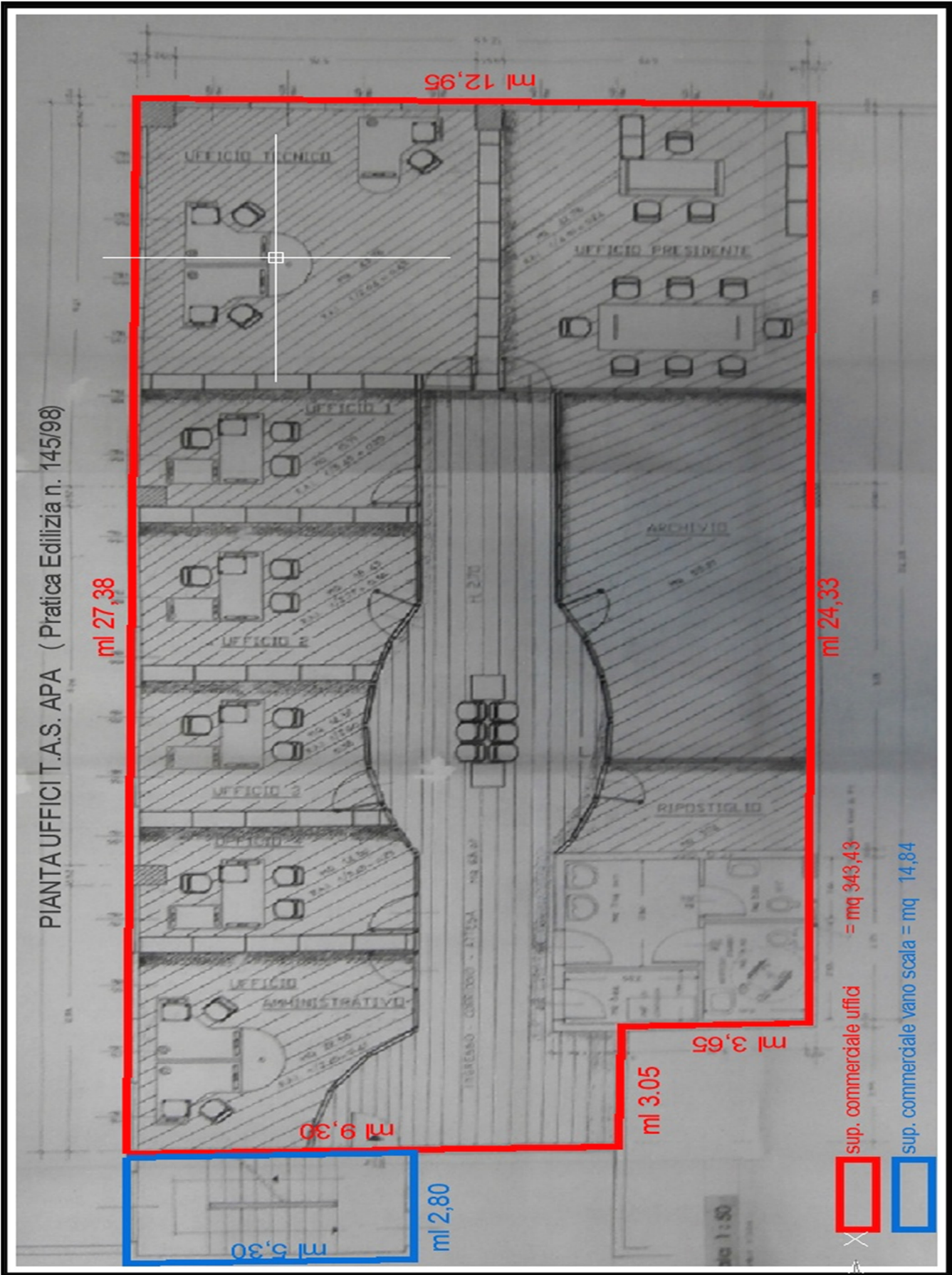
- Elaborato grafico (allegato A);
- Documentazione fotografica (Allegato B);
- Estratto di mappa (allegato C)
- Visura catastale (allegato D);
- Planimetria catastale ed elaborato planimetrico (allegato E)
- Planimetria con evidenziate le aree con diritto di passo (allegato F)
- Estratto di PGT (allegato G)

Iseo, lì 25-03-2024.

IL PERITO ESTIMATORE

(Ing. Dario Catalini)

ELABORATO GRAFICO

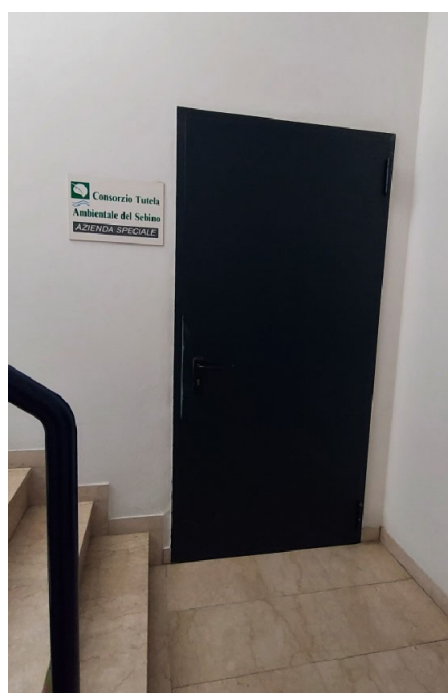


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

vista esterna



ingresso



Viste interne atrio



ufficio presidenziale



ufficio operativo



ufficio singolo



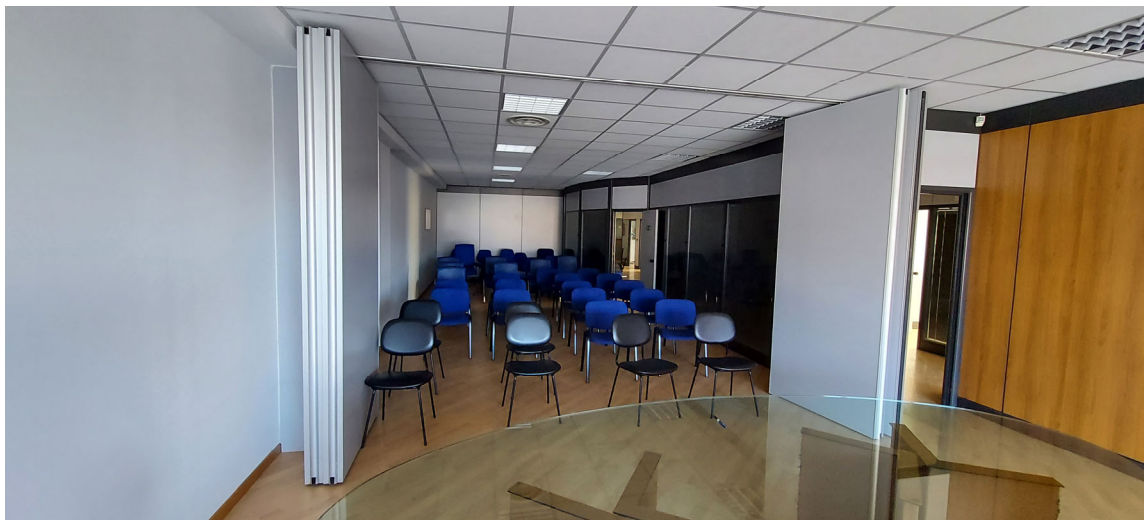
ufficio segreteria





sale riunioni

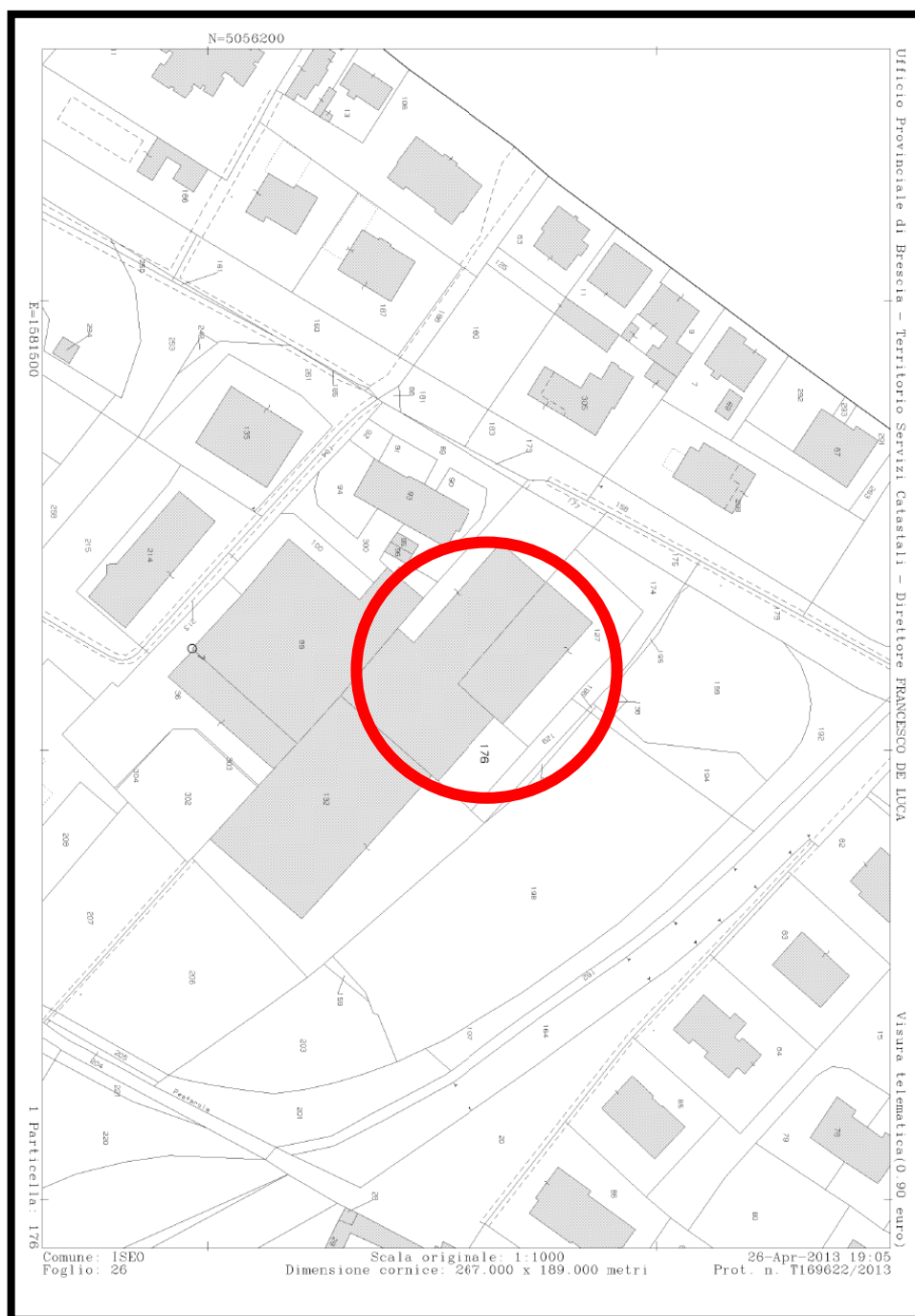




servizi



ESTRATTO DI MAPPA



Fog. ISE/26 mappale 176

VISURA CATASTALE



**Agenzia
Entrate**

Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2013

Data: 26/04/2013 - Ora: 18.52.47 Fine

Visura n.: T167949 Pag.: 1

Dati della richiesta

Comune di ISEO (Codice: E333)
Provincia di BRESCIA

Catasto Fabbricati

Sez. Urb.: NCT Foglio: 26 Particella: 128 Sub.: 14

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	NCT	26	128	14		A/10	2	13,5 vani		Euro 3.451,22
VARIAZIONE del 19/06/2002 n. 14551, 1/2002 in atti dal 19/06/2002 (protocollo n. 231793) RETT. SEZ. P. I. 2001										

Indirizzo

VIA GORIZONI piano: 1;

INTESTATO

N. TUTELA AMBIENTALE DEL SEBINO SRL con sede in ISEO

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/2011 Voltura n. 16057, 1/2011 in atti dal 07/07/2011 (protocollo n. BS0281518) Repertorio n. : 136241 Rogante: STAFFIERI Sede: PISOGNE Registrazione: AG Sede: BRESCIA n. 3819 del 24/06/2011 VERBALE

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erantali: Euro 0,90

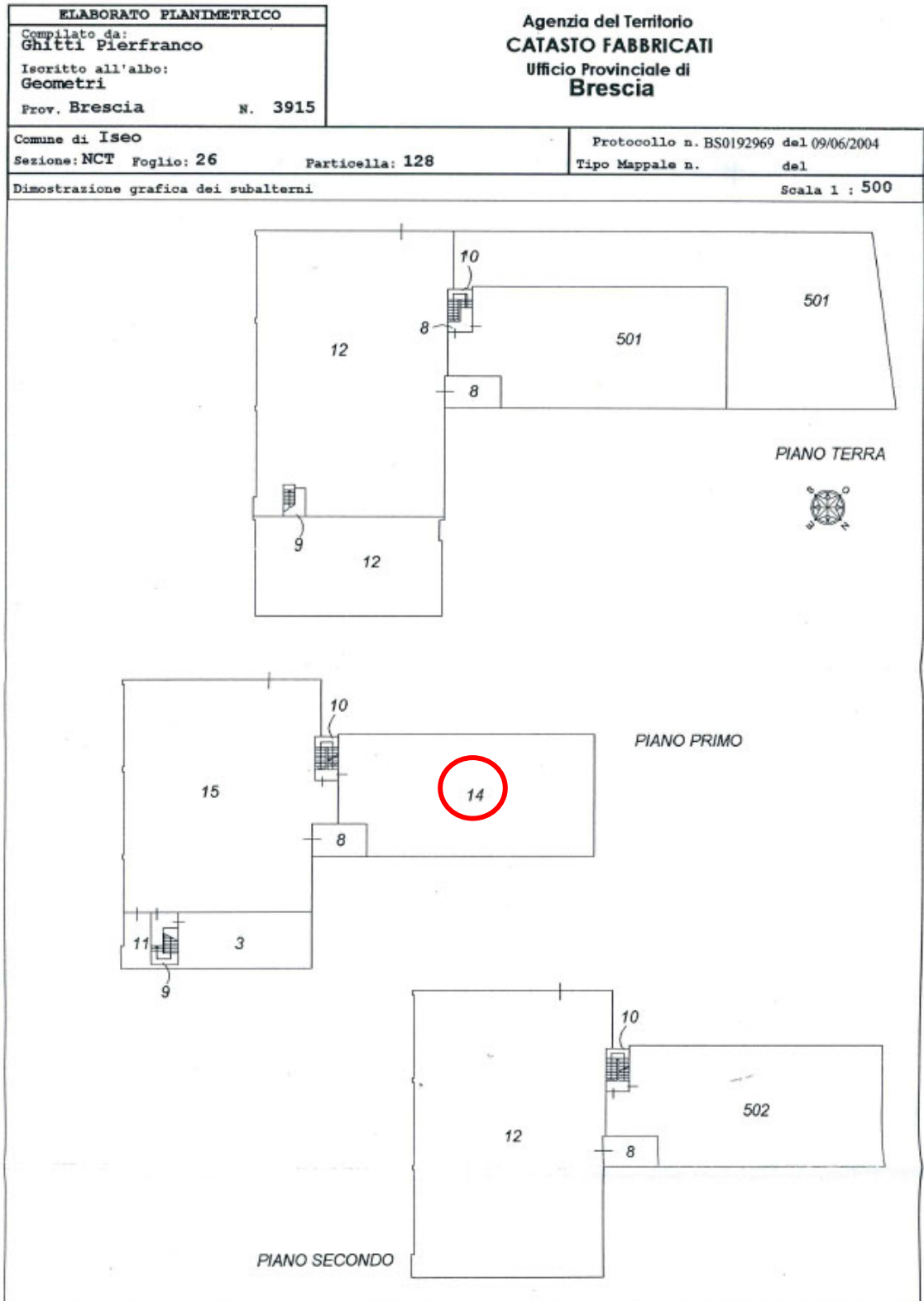
CODICE FISCALE

98002670176*

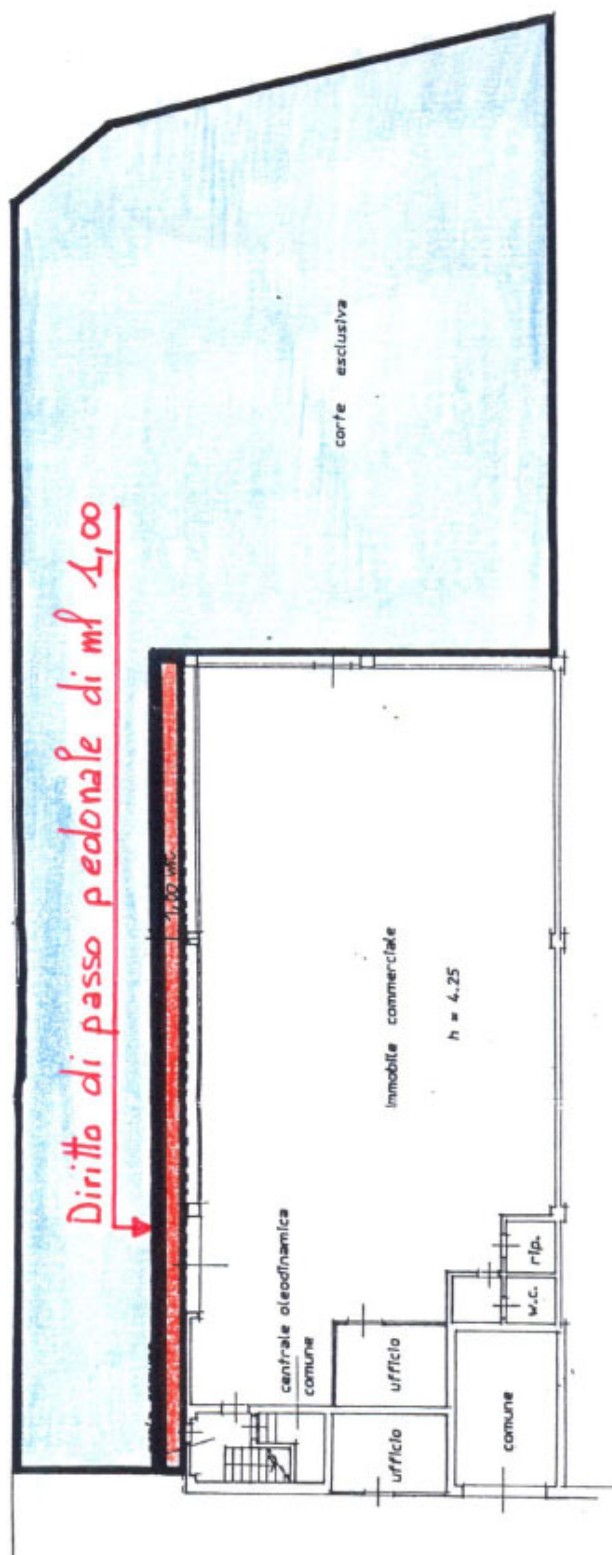
DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà per 1/1

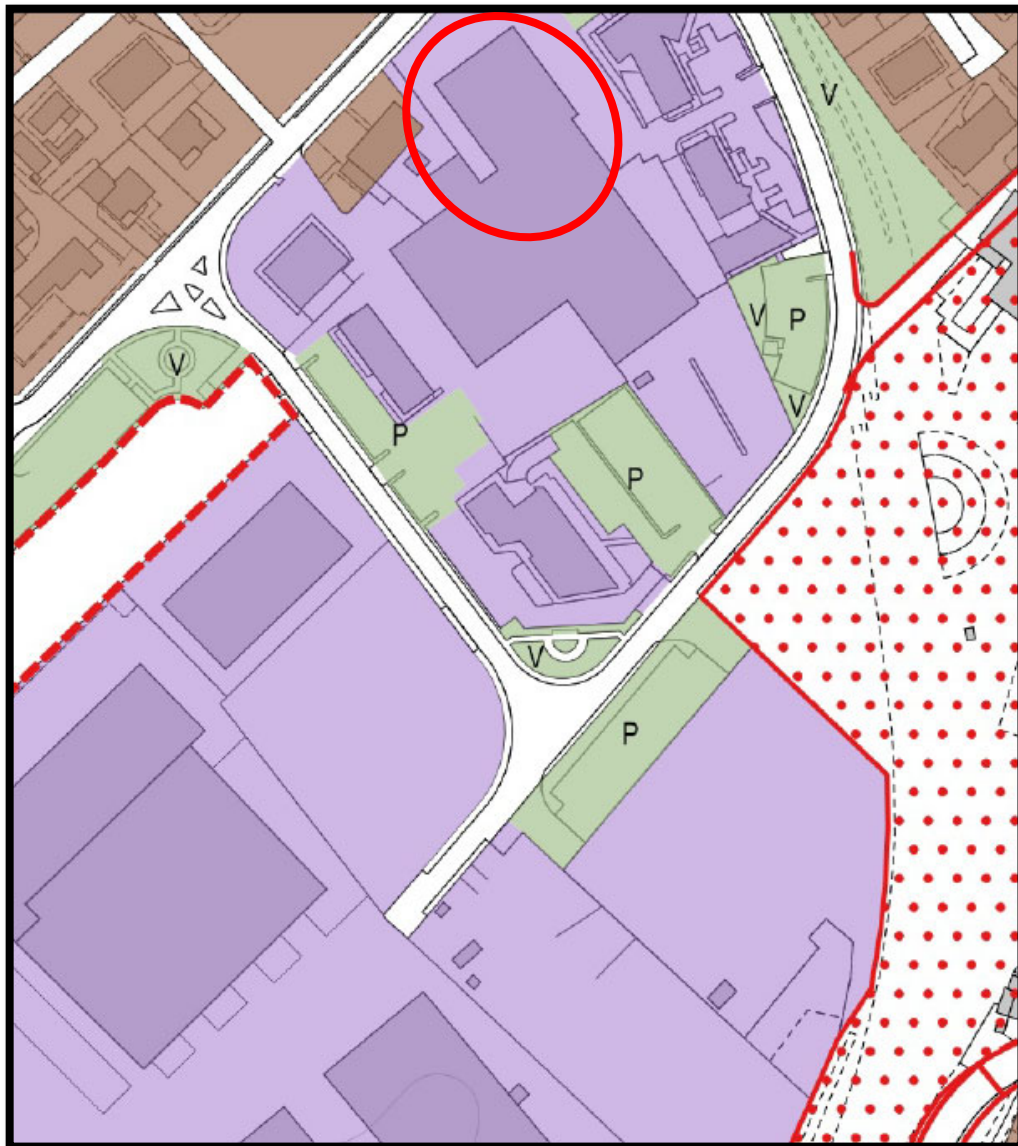
Allegato E



PLANIMETRIA CON EVIDENZIATE LE AREE CON
DIRITTO DI PASSO



ESTRATTO DI P.G.T.



Titolo 4	GESTIONE DEGLI AMBITI CONSOLIDATI	
	4.6 Tessuto urbano produttivo e terziario (UP1.7)	TUC_T
4.6.1	Identificazione e obiettivi della pianificazione Parti del territorio consolidate destinate alle attività diverse dalla residenza ovvero produttive e terziarie Sulla base delle caratteristiche del territorio iseano contraddistinto a una bassa industrializzazione in senso tradizionale e piuttosto da produzioni di alto valore aggiunto, contraddistinte da parti sostanziali dedicate alla R&S, la loro collocazione sul territorio e la tendenza a evolversi verso produzioni e settori a basso impatto ambientale, il PGT favorisce l'indifferenza funzionale relativamente alle funzioni non residenziali, considerando le parti del più ampio sistema produttivo.	
4.6.2	Classificazione delle destinazioni d'uso Destinazione prevalente e principale: IND, TER1, TER2, TER3, DIR4. Destinazione complementare ovvero accessoria e compatibile: RES_PER, ART, VIC in proporzione non superiore al 25% della SL dell'intero immobile, nonché DOP. Sono considerate accessorie e pertanto compatibili le superfici commerciali esistenti e quelle di nuova localizzazione fino ad un max del 25% della SL e comunque inferiori a 250 mq. In presenza di attività commerciali MS1 e MS2 esistenti esse risultano confermate e compatibili nella loro dimensione attuale. Non sono ammessi ampliamenti. LOG ammissibile fino ad un max di 5.000 mq di SL, previa effettuazione di Studio di impatto sul traffico. Destinazione non ammissibile: tutte quelle di cui all'art. 3.7.1 non espressamente menzionate come principali e complementari nel presente comma. Nella presente UP non sono ammissibili le attività comportanti rischio di incidente rilevante, secondo i principi generali di cui all'art. 3.13.3 delle presenti norme. È ammessa una sola abitazione per ciascun impianto con SL massima di 250 mq di SL ad uso del custode o del titolare dell'azienda. Per l'intervento in via Risorgimento 186, identificato con simbolo * (asterisco) nella tavola PR.01-PR.02 si assente alla realizzazione di una superficie PES2; l'intervento è obbligatoriamente soggetto alla redazione di uno Studio del traffico generato, redatto mediante l'ausilio di software di comprovata attendibilità, nel quale si verifichi la compatibilità dell'intervento proposto con le dotazioni infrastrutturali esistenti e previste.	
4.6.3	Parametri generali Uf = 1,0 mq/mq IC = 50 % H = 12,0 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti speciali Dc = pari ad 1/2 di H con un min. di 5 m; De = in aderenza o non minore di 10 m; Ds = esistente ovvero 7.50 m Sp = 30% della superficie scoperta (SSC). Va = 10% di Sf	
	Per le destinazioni produttive (IND) i soppalchi sono ammessi fino ad un massimo del 30% della SL complessiva dell'intervento e vengono computati nella stessa quando superiori al 15% della SL.	
4.6.4	Modalità di intervento Interventi edilizi diretti consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione. In caso di demolizione e ricostruzione è ammesso il mantenimento della volumetria esistente, fatto salvo il rispetto dei rapporti di copertura e d'altezza esistenti, nonché rispetto delle distanze prescritte dalle NTA. Nelle UP di cui al presente articolo, gli interventi di sopraelevazione di cui al Titolo IV – Attività edilizie specifiche, Capo I della LR 12/2005 e ssmi, non sono ammessi. Interventi realizzati mediante PA ammettono la ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione. Per quanto concerne i PA, le indicazioni grafiche della collocazione delle aree a dotazioni pubbliche sono prescrittive sotto l'aspetto morfologico e localizzativo, mentre l'esatto dimensionamento verrà determinato in sede attuativa sulla base dei parametri di PR e PS.	