

Stima per la determinazione del più probabile valore di mercato degli uffici al piano secondo della sede operativa di Casazza della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi

1.1 PREMESSE

La presente valutazione è predisposta per la determinazione del più probabile valore di mercato alla data attuale degli uffici pubblici posti al piano secondo della porzione di immobile sito in Casazza (BG), Via Don Luigi Zinetti n. 1, sede operativa uffici della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi.

Il valore di mercato, così come definito all'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento n. 575/2013/UE è «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEI LUOGHI

La porzione oggetto di stima è costituita da uffici pubblici ubicati al piano secondo della porzione di immobile realizzato agli inizi degli anni 2000 dal Comune di Casazza, in convenzione con l'allora Comunità Montana Valle Cavallina, quale Nuovo Centro Amministrativo.



Il predetto immobile è stato edificato a seguito di Deliberazione della Giunta Comunale di Casazza n. 47 del 02/05/2000 ed il collaudo delle opere è stato effettuato dal Dott. Ing. Renato Stilliti con documento depositato presso il Comune di Casazza in data 13/02/2006 al prot. n. 891 e approvato in via provvisoria

con Deliberazione della Giunta Comunale di Casazza n. 34 in data 14/05/2007; non risulta ancora disponibile il Certificato di Prevenzione Incendi, la cui acquisizione è in carico al Comune di Casazza.



La porzione di immobile di proprietà della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi, che costituisce parte del Nuovo Centro Amministrativo, si sviluppa su tre piani fuori terra destinati ad uffici e piano interrato destinato ad archivio e porzione di autorimessa, è ubicato in fregio a Via Don Luigi Zinetti, in prossimità di aree di parcheggio pubblico e risulta architettonicamente inserito nel contesto.

La struttura portante è realizzata in cemento armato con tamponamenti in blocchi di cemento, la copertura è costituita da solaio piano in cemento armato con manto di copertura costituito da lastre di lamiera grecata coibentata, la lattoneria è in lamiera preverniciata.

I piani sono collegati tra loro da ascensore e da scala interna di collegamento rivestita in pietra naturale con pareti in vetrocemento.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera isolante mentre i serramenti interni sono in laminato plastico, con eccezione dell'accesso ai piani dal vano scale costituito da porte REI ai fini della compartimentazione antincendio.

La porzione di immobile è dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento con caldaia centralizzata e ventilconvettori a parete, inoltre è dotata di impianto fotovoltaico con potenza di 12,636 kW e pannelli posizionati in copertura. Inoltre è presente un impianto di rilevazione incendi.

Al piano terra vi sono porzioni di aree esclusive destinate a camminamenti e nel vano scala al piano primo è presente un collegamento, costituito da porta REI, con la sala consiliare del Comune di Casazza.



La porzione oggetto di stima, posta al piano secondo, si può attualmente raggiungere da due ingressi: un ingresso sul fronte principale, che attraverso il corridoio degli uffici al piano terra consente di raggiungere il vano scala e l'ascensore, il secondo ingresso laterale che consente l'accesso diretto al vano scala e all'ascensore.

Il piano secondo ha altezza di 3,00 metri ed è destinato esclusivamente ad uffici e relativi servizi.

I pavimenti degli uffici sono di tipo sopraelevato, per consentire il posizionamento delle reti tecnologiche, mentre pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici sono in materiale ceramico.

Gli spazi degli uffici sono delimitati da pareti mobili e tale distribuzione non risulta presente nelle tavole del progetto citato al paragrafo 1.2 del presente documento, inoltre risulta parzialmente difforme dalla distribuzione indicata nella planimetria catastale.

Detti spazi sono stati in origine destinati alla sede dell'allora Comunità Montana della Valle Cavallina e successivamente del Consorzio Servizi Val Cavallina, quindi dopo il trasferimento di detto Ente presso la sede di Trescore Balneario sono inutilizzati.



1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La porzione di immobile intestata alla Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi è identificata catastalmente come segue:

Comune di Casazza (B947) (BG);

Sez. Urb. MO;

foglio 4, particella 4579, sub 4;

categoria B/5, classe U;

consistenza 2.820 mq;

rendita euro 1.747,70

Via Don Luigi Zinetti s.n. piano T-1-2-S1

Dati di superficie totale 793 mq.

Estremi di intestazione: Atto pubblico Notaio Giovanni Vacirca in data 25/09/2013, Rep. n. 142399. Trasferimento immobiliare. Nota presentata con Modello Unico n. 26736.1/2013, Reparto PI di Bergamo in atti dal 08/10/2013.

La porzione oggetto della presente stima costituisce il piano secondo della porzione di immobile sopra identificato, pertanto ai fini della eventuale alienazione dovrà essere individuata e stralciata catastalmente.

1.4 SITUAZIONE URBANISTICA, CARATTERISTICHE DI ZONA, COLLEGAMENTI

Con riferimento al PGT vigente del Comune di Casazza (approvato con DCC n. 3 del 28/03/2014) l'immobile ricade nel:

“Sistema delle Attrezzature Pubbliche” – “Aree per attrezzature e servizi esistenti”;

nell'ambito della fattibilità geologica l'area ricade in:

Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni.

L'immobile è ubicato nella zona centrale di Casazza, con presenza di parcheggi pubblici e direttamente collegata con la principale viabilità costituita dalla strada statale n. 42 del Tonale e della Mendola e dalla strada provinciale n. 39 Albino – Casazza; dista circa 24 km da Bergamo e si trova a poca distanza dalla fermata dell'autobus del servizio pubblico.

1.5 DOCUMENTAZIONE TECNICA DI RIFERIMENTO

Ai fini della predisposizione della presente stima sono stati considerati i seguenti documenti tecnici di riferimento:

- PGT vigente del Comune di Casazza (approvato con DCC n. 3 del 28/03/2014);
- documentazione tecnica inerente all'immobile depositata agli atti presso il Comune di Casazza e la Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi;
- visura catastale;

inoltre è stata determinata la superficie commerciale della porzione di immobile oggetto di stima mediante rilievo in loco.

Alla data odierna non è disponibile l'attestazione di prestazione energetica (APE).

1.6 ULTERIORI SPECIFICHE

Come riportato al paragrafo 1.2 del presente documento, la porzione di immobile di proprietà della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi è dotata di impianto fotovoltaico con pannelli posizionati in copertura.

Secondo indicazione dell'Amministrazione:

- in caso di alienazione della porzione posta al piano secondo il suddetto impianto fotovoltaico rimarrà nella titolarità esclusiva della stessa Comunità Montana, mentre per le parti comuni quali il vano scale, l'impianto ascensore, altri impianti comuni, la copertura, dovrà essere predisposta apposita tabella millesimale anche ai fini della suddivisione delle relative spese di manutenzione e gestione;
- qualora si disponga di effettuare i lavori necessari per la separazione, in tutto o in parte, degli impianti comuni, il costo degli stessi sarà oggetto di separata valutazione anche ai fini del riconoscimento della spesa;
- la determinazione del valore dell'arredo di cui è dotato il piano secondo sarà oggetto di separata valutazione;
- rimangono a carico della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi le spese per l'aggiornamento della pratica catastale, per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) e per l'aggiornamento della documentazione amministrativa necessaria ai fini di eventuale alienazione.

1.7 CRITERI DI VALUTAZIONE E INDAGINI DI MERCATO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato attribuibile alla porzione oggetto di stima si ritiene di procedere applicando il metodo del confronto di mercato e adottando il criterio di stima di tipo sintetico comparativa.

Pertanto è stata effettuata l'analisi della commerciabilità del bene rilevando che lo stesso, allo stato attuale, ha destinazione ad uffici pubblici, quindi per la definizione del suo valore si riconduce alla destinazione

terziaria ad uffici considerando il buon contesto di appartenenza e la centralità, la disponibilità di parcheggi pubblici e servizi, i collegamenti, la buona esposizione dei locali, la presenza di impianto ascensore, la presenza di parti e contatori comuni e la carenza di dotazioni per il risparmio energetico rispetto agli standard attuali.

Sono state quindi effettuate le necessarie analisi di mercato, sia valutando gli elementi sopra indicati che utilizzando il tradizionale metodo di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori del settore, nonché considerando i valori e le quotazioni immobiliari della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, del Listino Prezzi degli Immobili (edizione n. 28) e dell'Osservatorio mercato immobiliare 2022 Valore Casa & Terreni (edizione n. 15).

1.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato secondo il criterio di stima sintetico comparativa sono stati considerati come riferimento i prezzi di vendita di seguito indicati:

destinazione: uffici

fonte	prezzo minimo €/mq	prezzo massimo €/mq
Banca Dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate	1.300,00	1.700,00
Listino Prezzi Immobili (edizione n. 28)	1.000,00	1.400,00
Osservatorio mercato immobiliare 2022 Valore Casa & Terreni (edizione n. 15)	2.000,00	2.200,00

Tenuto conto delle caratteristiche della porzione di immobile di proprietà della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi, nonché delle valutazioni sopra esplicitate, per la porzione posta al piano secondo e oggetto di stima si ritiene di applicare il prezzo di vendita di € 1.300,00/mq.

Considerato che la superficie commerciale è la superficie al lordo delle murature perimetrali moltiplicata per un coefficiente di destinazione, che nel caso degli uffici è pari a 1 (uno), la superficie commerciale della porzione oggetto di stima è pari a 212,72 mq.

Pertanto **il più probabile valore di mercato** della porzione oggetto di stima, posta al piano secondo della porzione di immobile di proprietà della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi sita in Via Don Luigi Zinetti n. 1 a Casazza (BG), alla data odierna è così determinato:

superficie 212,72 mq x prezzo € 1.300,00/mq = **€ 276.536,00**
(euro duecentosettantaseimilacinquecentotrentasei)

Lovere, 15 maggio 2023

Responsabile Area Tecnica

Arch. Claudia Cominetti

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 e norme collegate.
Sostituisce documento cartaceo e firma autografa

Allegati:

- visura catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale con indicata in colore rosso la porzione oggetto di stima;
- stralcio "tav. 08 Ed E pianta piano secondo" del progetto esecutivo.

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/05/2023

Dati identificativi: Comune di **CASAZZA (B947) (BG)**

Sez. Urb. **MO** Foglio **4** Particella **4579** Subalterno **4**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.747,70**

Categoria **B/5^a**, Classe **U**, Consistenza **2.820 m³**

Indirizzo: VIA DON LUIGI ZINETTI n. SN Piano T-1 - 2-S1

Dati di superficie: Totale: **793 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2006 Pratica n. BG0260638 in atti dal 22/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26378.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **CASAZZA (B947) (BG)**

Sez. Urb. **MO** Foglio **4** Particella **4579** Subalterno **4**

COSTITUZIONE del 22/11/2005 Pratica n. BG0261039
in atti dal 22/11/2005 COSTITUZIONE (n. 4760.1/2005)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASAZZA (B947B) (BG)**

Foglio **9** Particella **4579**

> Indirizzo

VIA DON LUIGI ZINETTI n. SN Piano T-1 - 2-S1

COSTITUZIONE del 22/11/2005 Pratica n. BG0261039
in atti dal 22/11/2005 COSTITUZIONE (n. 4760.1/2005)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.747,70**
Categoria **B/5^a**, Classe **U**, Consistenza **2.820 m³**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2006
Pratica n. BG0260638 in atti dal 22/11/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26378.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **793 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
22/11/2005, prot. n. BG0261039

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNITA' MONTANA DEI LAGHI BERGAMASCHI (CF 90029430163)

Sede in LOVERE (BG)

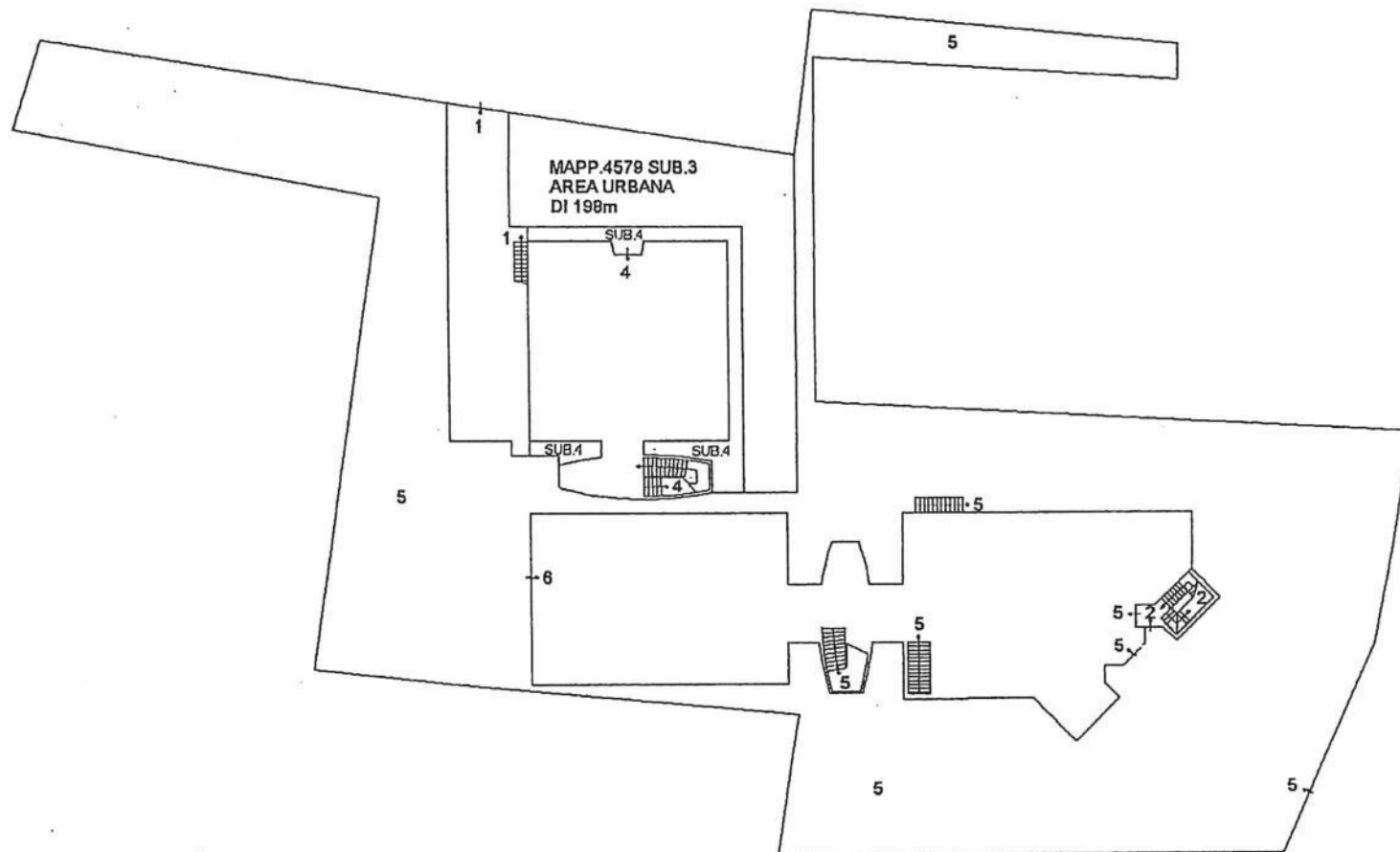
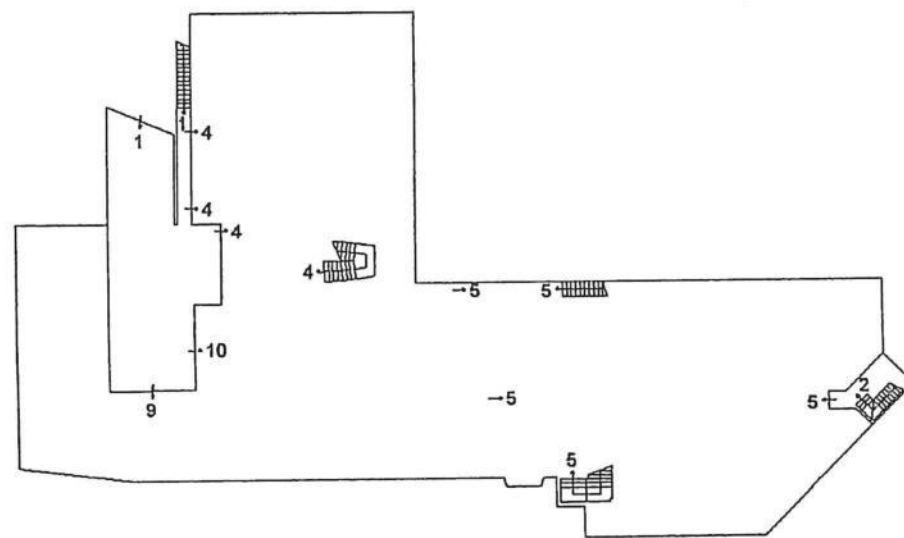
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/09/2013 Pubblico ufficiale VACIRCA
GIOVANNI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n.
142399 - TRASFERIMENTO IMMOBILIARE Nota
presentata con Modello Unico n. 26736.1/2013 Reparto
PI di BERGAMO in atti dal 08/10/2013

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) B/5: Scuole, laboratori scientifici



PIANO TERRA

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

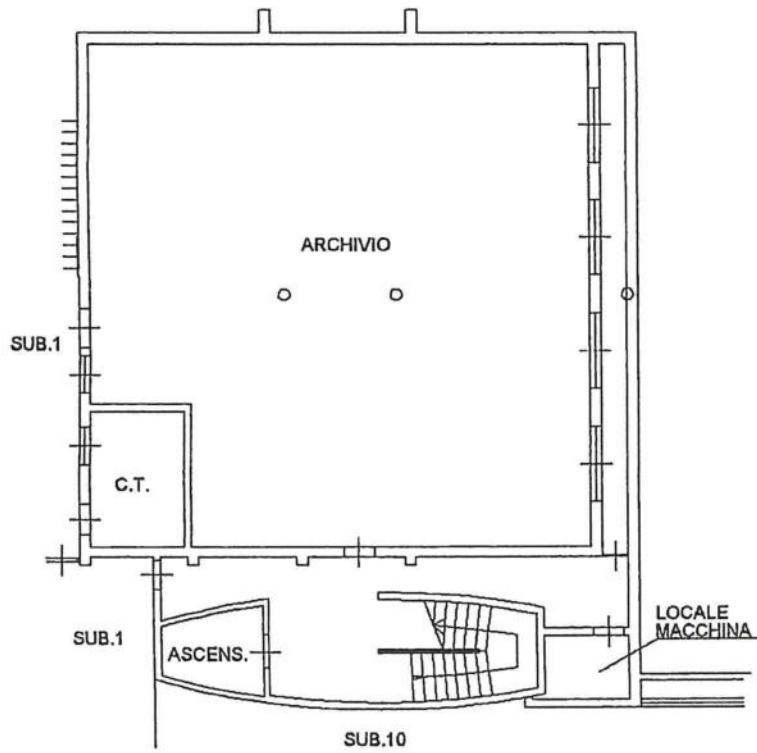
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casazza
Via Don Luigi Zinetti

Identificativi Catastali:
Sezione: MO
Foglio: 4
Particella: 4579
Subalterno: 4

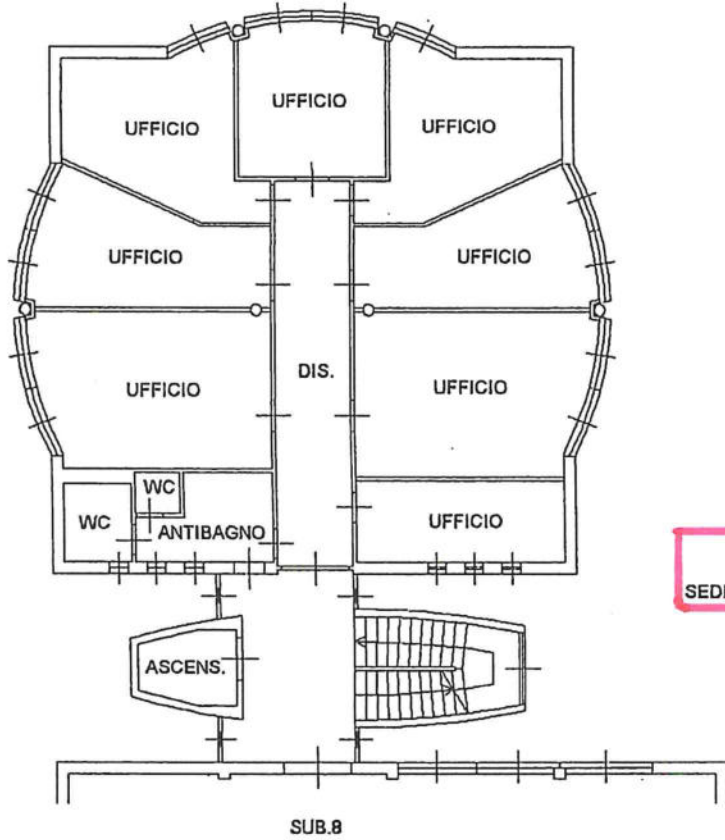
Compilata da:
Facchinetti Gianantonio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo N. 2163

ada n.1 Scala 1: 200

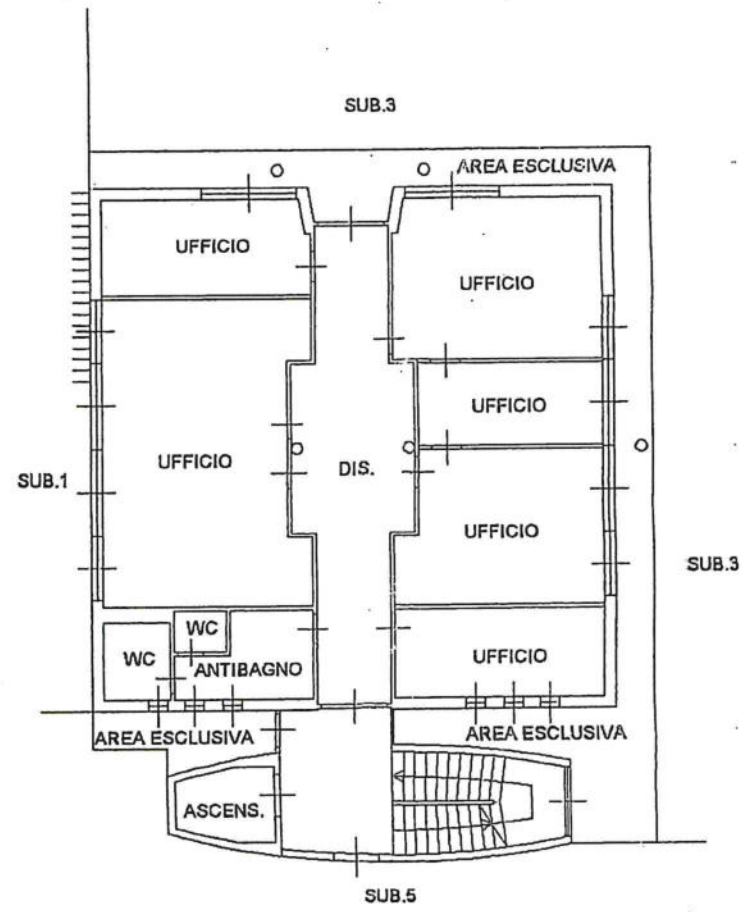


PIANO INTERRATO H= m.2.50

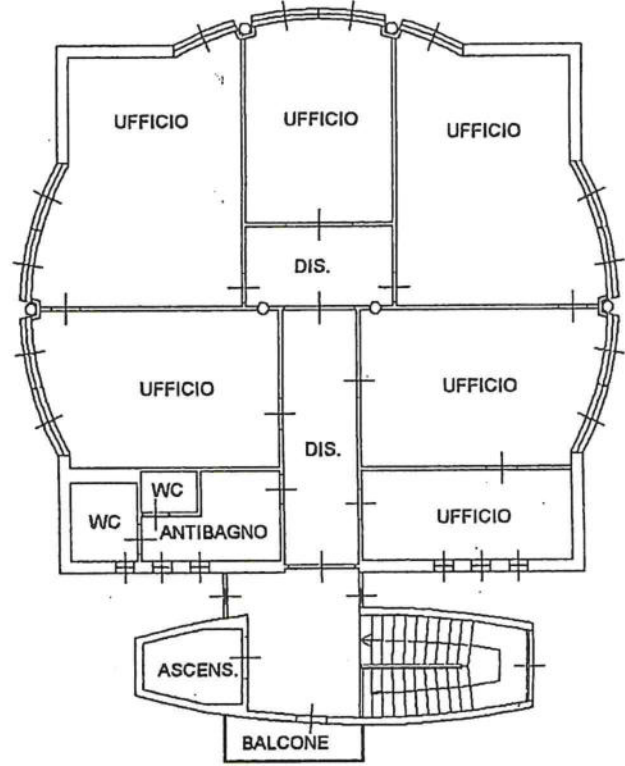


PIANO PRIMO H= m. 3.00

SEDE COMUNITA' MONTANA



PIANO TERRA H= m.3.00



PIANO SECONDO H= m 3.00

