



HOME STUDIO ASSOCIATO

GEOM. PERINI GIUSEPPE – Collegio Geometri Brescia 4540

GEOM. DIMASI PIETRO – Collegio Geometri Brescia 6450

TELEFONO 030/8925665 - PARTITA IVA e CODICE FISCALE : 04337340980

VIA M. D'AZEGLIO n°1/G - 25065 LUMEZZANE (BS)

PERIZIA DI STIMA GIURATA

**Fabbricato industriale, uffici
e residenza custode
siti a Lumezzane (BS) in Via Rango n° 58**

proprietà :



Perini geom. Giuseppe



0 1 23 083068 545 5

In allegato alla presente:

Schede catastali

Visure catastali aggiornate;

Estratto mappa catastale;

Estratto Piano Governo del Territorio;

Estratto carta dei vincoli amministrativi.

Lumezzane, lì 07 Agosto 2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incaricato dalla ditta [REDACTED] di redigere la presente Perizia di Stima Giurata, intesa a determinare il più probabile prezzo di mercato di pronto realizzo degli immobili in oggetto allo stato di consistenza e conservazione attuale, il sottoscritto **Perini Geom. Giuseppe**, C.F.: PRN GPP 71D17 E738U, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 4540, quale contitolare dello Studio Home Studio Associato con sede in Via M. d'Azeglio n° 1/g a Lumezzane, ha espletato l'incarico con le seguenti operazioni tecniche, tenendo conto dei seguenti aspetti.

1) PREMESSE

La stima è stata redatta sulla base della documentazione fornita dalla proprietà, in particolare modo le quantificazioni delle superfici è stata desunta dalle planimetrie catastali allegate alla presente, di cui si presuppone la correttezza grafica. Il sottoscritto non darà alcuna garanzia inerente alla conformità catastale, in quanto vista la breve tempistica assegnatami per la redazione della presente non ha potuto verificarne attentamente lo stato di fatto mediante sopralluogo specifico del complesso industriale; ma è stato eseguito sopralluogo di pura presa visione. Inoltre non si garantisce la conformità urbanistica in quanto è stata protocollata al Comune di Lumezzane la richiesta di accesso agli atti, ma ad oggi sono stati diffidati termini al mese di Settembre 2024 per la consegna della documentazione, di conseguenza non è stato possibile visionare e rapportare le pratiche edilizie (elaborati grafici) allo stato dei luoghi, ed alle schede catastali.

Non sono state fatte verifiche geologiche, strutturali e impiantistiche, altrettanto il rilievo diretto relativamente all'esatta consistenza ed agli esatti confini dello stesso.

Stante tutti gli aspetti sopra citati, la presente, è da ritenersi **perizia di massima**, in quanto le quantificazioni delle superfici non sono puntuali, inoltre basata sul presupposto che gli immobili siano conformi con tutta la normativa inclusa quella edilizia, urbanistica, certificazione di prevenzione incendi, normativa igienico sanitaria, catastale ed ambientale.

La valutazione verrà eseguito per i soli beni immobili.

2) SITUAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE

Gli immobili in oggetto sono siti a Lumezzane e risultano così identificati all'N.C.T. al **Foglio 33**:

- **mappale 162, subalterno 5**, categoria D/1, rendita catastale € 82.271,58
- **mappale 162, subalterno 6**, categoria A/3 classe 3°, vani 5, sup. cat 87,00 mq. rendita catastale € 271,14
- **mappale 162, subalterno 7**, categoria F/1 di mq. 245,00

Il terreno che risulta così identificato all'N.C.T. al **Foglio 35**:

- **mappale 237**, Bosco ceduo Classe 3° Superficie mq. 515,00 R.D. €. 0,37 - R.A. €. 0,13

Descrizione:

Foglio 33, mappale 162, subalterno 5: laboratorio disposto su 3 livelli interrati, magazzino al piano
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terra, palazzina uffici disposta al piano terra ed al piano primo con terrazzo esclusivo, archivio al piano secondo. Insistono n° 2 cabine elettriche al piano secondo seminterrato, e cortile esclusivo. Foglio 33, mappale 162, subalterno 6: appartamento del custode posto al piano secondo con accesso tramite scala al piano terra. Foglio 33, mappale 162, subalterno 7: area urbana posto al piano terzo interrato.

3) SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA

Il comune di Lumezzane è situato nella provincia di Brescia, dista dalla città a circa 20-25 Km, è raggiungibile da autostrada A4 Milano Venezia, uscendo a Brescia o ad Ospitaletto e proseguendo sulla SP 19 e dalla SP 345 in direzione nord. Il Comune è fortemente industrializzato prevalentemente nel settore della metallurgia in generale e nella torneria e stampaggio. Il comune fa parte della Comunità Montana di Valle Trompia.

L'immobile in oggetto è posto nella frazione di Lumezzane Faidana con accessi sia da Via Mainone n. 96/a che da Via Rango n. 58. La zona caratterizzata da edifici industriali è urbanizzata e dotata di tutte le infrastrutture.

Il complesso industriale in oggetto si presume, viste le caratteristiche intrinseche sia stato edificato principalmente tra gli anni sessanta e settanta. Realizzato con struttura in opera a travi e pilastri in cemento armato, solai di orizzontamento in latero cemento, tamponamenti perimetrali in cemento armato o laterizio intonacato e tinteggiato.

Il fabbricato industriale è disposto su complessivi quattro livelli, dei quali 3 realizzati nel piano sotto strada rispetto alla pubblica Via Rango, mentre la palazzina uffici e l'appartamento custode sono ubicati ai piani terra, primo e secondo rispetto alla Via Rango.

In base allo strumento urbanistico del Comune di Lumezzane l'immobile risulta inserito in zona "D1 Produttiva consolidata" P.G.T. vigente e in zona "P1 aree urbane consolidate, prevalentemente a destinazione produttiva" P.G.T. adottato, la zona risulta non soggetta a vincoli urbanistici. Mentre il terreno di cui al 35 mapp. 237 ricade parte in zona "aree per parcheggi pubblici ad uso pubblico" PGT vigente e "aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" P.G.T. adottato e parte in zona strada pubblica.

4) MISURAZIONE DELL'IMMOBILE

A) LABORATORIO-UFFICI-MAGAZZINO

- laboratorio p. 3° interrato	mq. 1946,00
- laboratorio p. 2° interrato	mq. 2075,30
- cabine elettriche p. 2° interrato	mq. 52,35
- laboratorio p. 1° interrato	mq. 3625,00
- magazzino piano terra	mq. 3375,00
- palazzina uffici	mq. 606,10
- terrazzo piano primo	mq. 1590,00

- archivio piano secondo mq. 110,85

B) APPARTAMENTO

- appartamento custode piano secondo mq. 107,70

C) AREE

- cortile esclusivo mq. 831,00

- area urbana mq. 245,00

- terreno : Fg. 35 mapp. 237 mq. 515,00

5) VALUTAZIONE

Ricercando nella banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all'interrogazione del secondo semestre 2023, i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per quanto concerne la tipologia di capannone industriale con stato conservativo normale, in zona OMI B1 Centrale, la quotazione di mercato €/mq. risulta avere una forbice variabile da un minimo di €/mq 430,00 ad un massimo di €/mq 590,00, per quanto concerne gli uffici avente uno stato conservativo normale, in zona OMI B1 Centrale, la quotazione di mercato €/mq. risulta avere una forbice da minimo di €/mq 950,00 ad un massimo di €/mq 1.350,00, mentre per quanto concerne l'abitazione di tipo economico avente uno stato conservativo normale, in zona OMI B1 Centrale, la quotazione di mercato €/mq. risulta avere una forbice da minimo di €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00.

Tenuto conto dello stato in cui si trovano gli immobili, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del luogo, della posizione rispetto ai principali servizi di Lumezzane, dalla accessibilità dalla pubblica via, valutato l'andamento economico del mercato immobiliare del settore industriale della zona, valutati inoltre i valori indicati dal Borsino Immobiliare della Provincia di Brescia nello specifico Comune di Lumezzane Zona Centrale, si può dedurre che il prezzo di mercato al mq. in ambiti di trattative normali di compravendita degli immobili aventi le seguenti destinazioni, possa essere il seguente:

- capannone industriali € 400,00/mq.
- ufficio € 1.000,00/mq.
- archivio € 500,00/mq.
- appartamento € 900,00/mq.

attribuendo nel caso specifico un valore di "pronto realizzo", così come richiestomi dalla committenza, si potrebbe considerare una forbice in diminuzione rispetto ai valori sopra indicati variabile in difetto dal 40%-50%, si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, calcolato con il parametro del mq Lordo vendibile, sia il seguente:

A) LABORATORIO-UFFICI-MAGAZZINO

- laboratorio p. 3° interrato	mq. 1946,00	x € 200,00	= € 389.200,00
- laboratorio p. 2° interrato	mq. 2075,30	x € 200,00	= € 415.060,00
- cabine elettriche p. 2° interrato	mq. 52,35	x € 135,00	= € 7.067,25
- laboratorio p. 1° interrato	mq. 3625,00	x € 200,00	= € 725.000,00
- magazzino piano terra	mq. 3375,00	x € 200,00	= € 675.000,00
- palazzina uffici	mq. 606,10	x € 500,00	= € 303.050,00
- terrazzo piano primo	mq. 1590,00	x € 120,00	= € 190.800,00
- archivio piano secondo	mq. 110,85	x € 250,00	= € 27.712,50

B) APPARTAMENTO

- appartamento custode P.2°	mq. 107,70	x € 450,00	= € 48.465,00
-----------------------------	------------	------------	---------------

C) AREE

- cortile esclusivo	mq. 831,00	x € 30,00	= € 24.930,00
- area urbana	mq. 245,00	x € 20,00	= € 4.900,00
- terreno : Fg. 35 mapp. 237	mq. 515,00	x € 20,00	= € 10.300,00
			€ 2.821.484,75

TOTALE VALORE COMPLESSIVO PER UN PRONTO REALIZZO € 2.821.400,00

