



**STUDIO ARCHITETTURA ASSOCIATO**  
arch. D. Zafferi - arch. G. Buffoli - arch. A. Baronchelli - arch. F. Fogazzi - geom. F. Paruta  
Rovato - Via Solferino 5 tel. 030/7242000-030/7700744



## **Perizia per leasing di immobile produttivo esistente in Palazzolo S/O (Bs)**

**Sopralluogo in data** 7 luglio 2005

**Presenti** dr. Ennio e Lorenzo Busetti quali rappresentanti della "ALPE spa" utilizzatore e dr. Bena della Ser-Fi sas.

**Utilizzatore** **ALPE SPA** con sede amministrativa in via Gardale n 24 - Palazzolo S/O (BS) - **P.I. 03523990178**

**Venditore** **B.P.B. Leasing SPA** con sede in Bergamo  
**C.F. 00734470404**

**Atti abilitativi** **convenzione urbanistica** del 17 marzo 1999 nr. Rep. Comunale **4.248** registrata il 26 marzo 1999.  
**C.E. n. 466/98-1** del 7/11/2001 **prot. 21398**  
**C.E. n. 466/98** del 4/05/1999 **prot. 19195**  
**C.E. n. 467/98** del 9/8/1999 **prot. 19197**

**Autorizzazione all'agibilità**  
Richiesta in data 23/11/2001 prot. **24598**

### **1) Ubicazione dell'immobile**

L'immobile è posto nel comune di Palazzolo S/O (Bs), a sud del centro abitato, all'interno della zona artigianale - industriale. La zona è servita da vie di sezione adeguata a comunicazioni con mezzi di trasporto di grande dimensione, che si dipartono dalla circonvallazione a sud della città, comodamente svincolata da rotatorie che rendono il traffico sicuro. Siamo a circa 5 km. Dal casello di Palazzolo S/O dell'autostrada Milano-Venezia A4. E' un casello importante sul quale gravitano sia la zona che arriva fino al lago d'Iseo che quella che sta sulla strada di collegamento Brescia-Bergamo.

## **2) Inquadramento urbanistico**

L'immobile in oggetto è inserito nel vigente PRG come "Zona **D** - Sottozona **d2 - industriale-artigianale esistente**" edificabile con i seguenti parametri:

Uf. = 1,5 mq/mq

Rc. = 60% della Sf

H = 10,00 mt esclusi i volumi tecnici

Dc = 5,00 m (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

Df = 10,00 m (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

Ds = 7,00 m (oppure in allineamento con gli edifici preesistenti)

Rp = 15%

## **3) Identificazione catastale**

Il bene oggetto di stima è catastalmente individuato al Catasto terreni del comune censuario di Palazzolo S/O al:

**foglio 30 particella 420 s.i.1 sup. 0.55.62 RD. 48.833 RA 60.32.**

al Catasto Fabbricati:

**foglio 30 particella 406 cat. D7 rc. 62.801.16**

**foglio 30 particella 421 cat. D1 rc. 154.94**

## **4) Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un edificio realizzato in una unica fase pochi anni fa; è stato ultimato nell'ottobre 2001.

Consta di un solo corpo di fabbrica nel quale sono ricavati a nord, su tre piani sia gli uffici degli staff tecnici che gli spazi a servizi dell'azienda quali spogliatoi, mensa, sala ristoro ecc. e a sud-est la palazzina uffici amministrativi e direzione sempre incorporata nell'edificio principale. Talché l'organismo edilizio si presenta con altezza unica.

La struttura è realizzata con elementi prefabbricati puntiformi, con plinti, pilastri, travi ed elementi a doppia pendenza di copertura con l'intradosso finito piano al fine di presentare una superficie del soffitto alla medesima altezza e continua. La presenza di ampie finestre e di elementi traslucidi sulla copertura consentono di avere una buona illuminazione dei vani lavorative che nell'insieme per altro presentano un aspetto di buona finitura, di razionalità e di pulizia. Il tamponamento esterno realizzato con pannelli prefabbricati orizzontali e verticali con superficie a ghiaietto di fiume lavato da un certo risultato estetico piuttosto gradevole.

L'altezza dell'edificio per la parte produttiva è di 10 mt. Nella stesso sviluppo sono ricavati i tre piani abitabili dei servizi e degli uffici che hanno altezza interna pari a 3 mt.

Al piano interrato sotto gli uffici sono ricavati locali di archivio; sul lato nord dell'edificio, all'interno della pertinenza cortilizia sono ricavati i locali pompe con la vasca di accumulo per l'impianto antincendio "sprinkler" ed i locali serbatoi dei materiali liquidi infiammabili quali acetone, esano, acetato di etile, toluolo, eptano.

L'edificio è completamente recintato e l'accesso avviene da una strada sbarrata con cancello telecomandato che consente di entrare nella proprietà

nella parte di pertinenza antistante gli uffici, dove sono ricavati posti macchina in numero sufficiente sia per i dipendenti che per i visitatori. Tale spazio è anche arredato con del verde piuttosto curato che conferisce un elegante impatto visivo all'insieme. Da tale spazio si accede alla zona delle ribalte che consentono di caricare direttamente i mezzi pesanti con i "muletti" a funzionamento elettrico posti nel magazzino-distribuzione del prodotto.

E' possibile aggirare interamente l'edificio con i mezzi pesanti essendo l'edificio stesso arretrato dai confini in maniera da consentire un facile passaggio degli autocarri. Tale condizione consente di procedere con facilità ad una eventuale suddivisione dell'edificio in lotti funzionali.

La forma dei locali produttivi è regolare per tutti i compartimenti in cui è suddivisa; tale suddivisione è volta a garantire una elevata sicurezza all'insediamento anche se tratta materie prime in parte infiammabili.

Le pavimentazioni interne dei locali produttivi sono in calcestruzzo industriale liscio superficialmente al quarzo.

La palazzina uffici ha finiture interne di ottima qualità sia nei materiali che nelle scelte tecniche; è utilizzato il pavimento galleggiante sotto il quale corre tutta l'impiantistica dei locali.

I serramenti esterni sono in lega leggera a taglio termico con retrocamera. La dotazione degli impianti comprende anche il condizionamento.

I quattro piani sono serviti da ascensore.

Gli spazi per i servizi e gli spogliatoi, divisi per sesso, sono accessibili nel lato nord dell'edificio e sono collegati alla mensa al piano primo con comodo corpo scala.

L'edificio è dotato dell'impianto elettrico di tipo industriale, dell'impianto di illuminazione con corpi illuminanti appesi, dell'impianto di riscaldamento a pannelli radianti sospesi.

Sul lato nord e est della proprietà si trovano due cabine di trasformazione dell'utenza di FM in media tensione.

La superficie lorda di pavimento destinata alla produzione è pari a **8.211,51 m<sup>2</sup>** a piano terra, oltre a **1.341,06 m<sup>2</sup>** distribuiti su tre piani di servizi ed un interrato tecnologico di **1.014,04 m<sup>2</sup>**; la palazzina uffici è distribuita su tre piani fuori terra ed uno interrato per una superficie complessiva di **1.265,74 m<sup>2</sup>**. Il cortile esclusivo misura **9.669,00 m<sup>2</sup>**.

I requisiti tecnici dimensionali dell'edificio e delle opere sono i seguenti:  
max altezza fabbricato **< mt.12;**  
luce max travi/solai/strutture inflesse **< mt. 20;**  
altezza max pilastri/strutture (soggetti a carico di punta) **> mt.10.**

## **5) Valore dell'unità immobiliare**

Il valore presunto del bene, considerate le caratteristiche proprie del bene stesso in termini di accessibilità, di possibilità di utilizzo degli spazi, di luminosità e caratteristiche costruttive, di finitura, di razionalità degli spazi, della sua fungibilità in termini di suddivisione in frazioni autonome e distinte, può essere stimato come segue:

	sup. m2	€/m2	Valore €
Parte produttiva			
Piano terra	8.211,51	720,00	5.912.287,20
Servizi a piano terra	679,67		
Servizi a primo piano	399,09		
Servizi a secondo piano	262,30		
Totale servizi	1341,06	760,00	1.019.201,80
Interrato tecnologico	1.014,04	320,00	324.492,00
Palazzina uffici			
piano interrato	316,44	550,00	174.039,25
piano terra	316,44	875,00	276.880,63
piano primo	316,44	875,00	276.880,63
Piano secondo	316,44	875,00	276.880,63
Corte esclusiva	9.669,00	50,00	483.450,00
<b>per un totale di</b>			<b>8.744.112,13</b>

arrotondato a **8.700.000,00 € (ottomilionisettecentomila,00 euro)**,  
con una approssimazione in più o in meno del 5%.

### 6) Valore di ricostruzione

Il valore di ricostruzione si può determinare come segue:

	sup. m2	€/m2	Valore €
Parte produttiva			
Piano terra	8.211,51	340,00	2.791.913,40
Servizi a piano terra	679,67		
Servizi a primo piano	399,09		
Servizi a secondo piano	262,30		
Totale servizi	1341,06	450,00	603.474,75
Interrato tecnologico	1.014,04	320,00	324.492,00
Palazzina uffici			
piano interrato	316,44	420,00	132.902,70
piano terra	316,44	600,00	189.861,00
piano primo	316,44	600,00	189.861,00
Piano secondo	316,44	600,00	189.861,00
<b>per un totale di</b>			<b>4.402.085,10</b>

arrotondato a **4.400.000,00 € (quattromilioniquattrocentomila,00 euro).**

### **7) Utilizzazione**

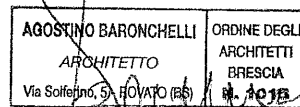
L'immobile è attualmente tenuto in uso in regime di affitto dalla società "Wictor SPA" produttrice di adesivi.

### **8) Condizioni per procedere all'acquisto**

Non esistono elementi o condizioni particolari che ostino alla conclusione dell'acquisto.

Rovato 12 luglio 2005

arch. Agostino Baronchelli



### **Allegati**

1. Carta stradale
2. Documentazione fotografica
3. Estratto di PRG
4. Documentazione catastale
5. Copia convenzione urbanistica
6. copia concessioni edilizie
7. Richiesta agibilità
8. piante, sezioni e prospetti di progetto