



COMUNE DI SELLERO

Provincia di Brescia

CAP 25050 – Piazza Donatori di Sangue, n. 1

tel. (0364) 637009 - fax 637207

Codice fiscale: 00734610173 - Partita IVA: 00576240980

*www.comune.sellero.bs.it ***** e-mail: info@comune.sellero.bs.it*

PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI DUE IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

LOTTO 1 NELL'AREA "EX - FUCINATI"

(lotto 3 Piano Alienazioni 2019/2021)

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 700.000,00 (euro SETTECENTOMILA/00)

LOTTO 2 NELL'AREA "EX - FUCINATI"

(lotto 4 Piano Alienazioni 2019/2021)

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 700.000,00 (euro SETTECENTOMILA/00)

(Pubblicato in data 23 aprile 2019)

Il Comune di Sellero intende alienare, a mezzo di asta pubblica, due immobili di proprietà comunale.

LOTTO 1

Trattasi di capannone artigianale in via Nazionale n. 5/D (area ex Fucinati), contraddistinto al mappale n. 335 sub. 1 del foglio n. 17 del N.C.E.U. di Sellero.

L'immobile è stato inserito nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili facenti parte del patrimonio comunale per l'anno 2019/2021 come lotto n. 3 (*Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 19 APRILE 2019*).

L'immobile è puntualmente descritto ed individuato catastalmente nell'allegato "Lotto n. 3" e nella documentazione depositata presso gli uffici comunali (ivi compreso il provvedimento di indizione dell'asta – determinazione n. 22 del 23/04/2019) a disposizione degli interessati secondo le modalità di seguito indicate.

Il prezzo a base d'asta, al netto di imposte, posto a base di gara è pari ad € **700.000,00 (euro settecentomila/00)**, così come indicato nell'allegato "Lotto n. 3".

LOTTO 2

Trattasi di capannone artigianale in via Nazionale n. 5/D (area ex Fucinati), contraddistinto al mappale n. 334 sub. 3 del foglio n. 17 del N.C.E.U. di Sellero.

L'immobile è stato inserito nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili facenti parte del patrimonio comunale per l'anno 2019/2021 come lotto n. 4 (*Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 19 APRILE 2019*).

L'immobile è puntualmente descritto ed individuato catastalmente nell'allegato "Lotto n. 4" e nella documentazione depositata presso gli uffici comunali (ivi compreso il provvedimento di indizione dell'asta – determinazione n. 22 del 23/04/2019) a disposizione degli interessati secondo le modalità di seguito indicate.

Il prezzo a base d'asta, al netto di imposte, posto a base di gara è pari ad € 700.000,00 (euro settecentomila/00), così come indicato nell'allegato "Lotto n. 4".

Procedura e criterio di aggiudicazione: asta pubblica con ammissione di sole offerte in aumento rispetto al valore posto a base d'asta.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore di colui che avrà formulato la migliore offerta valida in un'unica soluzione. Non sono previste fasi di rilancio, tranne che nell'ipotesi in cui pervengano due o più offerte equivalenti o parimenti accettabili; in tal caso, si darà la possibilità del rilancio ai soli soggetti che abbiano presentato le offerte equivalenti, se presenti alla seduta, oppure si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio nel caso in cui i soggetti non siano presenti o non intendano rilanciare sull'offerta.

La gara sarà aggiudicata mediante pubblico incanto sulla base dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, con le modalità di cui all'art. 73, lett. C) del R.D. 827/1924.

L'Amministrazione si riserva di aggiudicare la gara anche in caso di presentazione di una sola offerta valida, ferma restando la facoltà di non dar luogo alla aggiudicazione definitiva ove lo richiedano motivate esigenze di ordine pubblico e di pubblica utilità.

Le offerte delle ditte partecipanti saranno valutate tenendo conto esclusivamente del prezzo offerto. Non sono ammesse offerte inferiori rispetto alla base fissata per l'immobile. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.

Si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

- a. Ciascun immobile sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve. Nessuna contestazione potrà essere fatta per l'eventuale differenza fra la consistenza risultante in catasto e la consistenza effettiva;
- b. il valore di ciascun immobile è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto;
all'atto della stipula del contratto di compravendita
- dovrà essere versata una somma pari alla somma offerta in sede di gara per l'immobile, al netto dell'importo di cui alla caparra confirmatoria;
- c. Il deposito del 10% dell'importo di vendita, effettuato a garanzia dell'offerta come caparra confirmatoria, se effettivamente versato senza ricorso a fidejussione bancaria o assicurativa, è computato quale acconto della somma da versare alla stipula del contratto di compravendita.
- d. le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto. Dalla data del rogito si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile.

Termini e modalità di presentazione dell'offerta.

Il plico contenente l'offerta deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, presso **l'Ufficio Protocollo del Comune di Sellero- P.zza Donatori di Sanguè n. 1 – 25050 – Sellero.**

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 23/05/2019** presso il recapito sopraindicato.

Oltre detto termine non sarà valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata con impresso il timbro o le iniziali del concorrente e dovrà recare l'indicazione:

"NON APRIRE - OFFERTA PER ASTA PUBBLICA DEL 23.05.2019. LOTTO 1"

Oppure

"NON APRIRE - OFFERTA PER ASTA PUBBLICA DEL 23.05.2019. LOTTO 2"

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura: **"BUSTA A – DOCUMENTAZIONE"** - **"BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA"**.

La busta **"A – DOCUMENTAZIONE"** dovrà contenere:

1) Istanza di ammissione alla gara, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili da questo Ente:

- le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);
- che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 4, comma 1, lett. a) e b), del *D.Lgs. n. 159/2011* s.m.i; e di non trovarsi quindi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la P.A. di cui all'art. 9 - *D. Lgs.vo 231/2001*;
- l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;
- che l'offerente ha preso visione dell' immobile oggetto di alienazione ed ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dello stesso;
- che l'offerente è in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali a favore dei lavoratori;
- che l'offerente è in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte, delle tasse, dei tributi comunali e, nel caso di locatari di immobili di proprietà comunale, anche se non oggetto della presente procedura di alienazione, dei relativi canoni di locazione (i locatari che non sono in regola con i pagamenti relativi alla locazione degli immobili di proprietà comunale, al momento della presentazione della domanda, sono esclusi dalla gara).

2) Certificato di Iscrizione alla Camera di Commercio con stato di vigenza;

3) Dichiarazione di almeno un Istituto di credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente.

4) Documentazione comprovante il deposito per garanzia dell'offerta, pari al 10% (dieci per cento) del valore dell'immobile per il quale viene presentata l'offerta, da effettuarsi mediante versamento presso il tesoriere del Comune di Selloero:

Ubi Banca – Filiale 6240 di Cedegolo – IBAN: IT 76 M 03111 54310000000015580,
o mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa di pari importo.

Ai non aggiudicatari la somma verrà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva da parte del Comune.

Si evidenzia che il deposito richiesto a garanzia va inteso quale "caparra confirmatoria" ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile.

5) Procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

La busta "**B - OFFERTA ECONOMICA**" dovrà contenere l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00), riportante:

1. le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
2. la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica;
3. l'indicazione tanto in cifre che in lettere del prezzo, espresso in euro, senza abrasioni o correzioni di sorta. In caso di difformità fra i due valori, in cifre ed in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più conveniente per l'Amministrazione.
4. la data e la firma dell'offerente.
5. L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica **il giorno 23/05/2019 alle ore 15,30** presso una sala del Comune di Sello, Piazza Donatori di Sangue n. 1; in quella sede si procederà alla formazione della graduatoria delle offerte stesse ed alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico; il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità la caparra del primo classificato.

Altre informazioni:

- Presso gli Uffici del Comune di Sello (orari di apertura al pubblico) sono disponibili per la consultazione copie del presente bando, delle planimetrie relative all'immobile e della relazione di stima.
- La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.
- L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- I soggetti interessati alla restituzione dei documenti prodotti per la partecipazione alla presente gara sono pregati di allegare una busta affrancata.
- Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sul valore a base d'asta.

- Agli aggiudicatari sarà consentito di procedere all'acquisto in leasing.
- Ai locatari degli immobili di cui al presente bando sarà riconosciuto l'esercizio del diritto di prelazione, da esercitarsi entro tre mesi dall'aggiudicazione.
- Nel caso in cui gli aggiudicatari siano i locatori degli immobili di cui al presente bando, gli stessi non saranno tenuti a versare il canone di locazione dalla data dell'aggiudicazione.
- Al presente bando verrà assicurata la più ampia diffusione, e comunque varrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Sellero e sul sito internet del Comune.
- Il Responsabile del Procedimento è Ing. Gaioni Fabio in qualità di Responsabile di Servizio del Comune di Sellero.
- Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi;
- I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse al bando di alienazione e per l'eventuale successiva stipula dell'atto di acquisto, saranno trattati dall'Ente conformemente alle disposizioni del D.Lgs 196/2003. I concorrenti e gli interessati hanno la facoltà di esercitare i diritti previsti dagli artt. 7 e seguenti del D.Lgs 196/2003;

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento generale sulla protezione dei dati (Regolamento dell'Unione Europea 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, d'ora in poi Regolamento), informiamo che il Comune di Sellero tratta i dati personali dell'interessato nel corso di trattative precontrattuali e per adempiere ad obblighi contrattuali, contabili, amministrativi e fiscali, attraverso supporti elettronici e supporti cartacei. I dati possono essere comunicati a soggetti terzi sempre per finalità amministrative, contabili e fiscali. Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Sellero. Si rende noto all'interessato che ha il diritto di proporre reclamo ad una autorità di controllo (in particolar modo all'Autorità garante per la protezione dei dati personali italiana) e può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento.

Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dal Comune di Sellero è il seguente soggetto:

DPO	P.IVA	Via/Piazza	CAP	Comune	Nominativo del DPO
LTA S.r.l.	14243311009	Vicolo delle Palle, 25	00186	Roma	Ghirardini Daniela

L'informativa completa redatta ai sensi dell'Articolo 13 del Regolamento è reperibile presso gli uffici e scaricabile dal sito del Comune www.comune.sellero.bs.it

- L'Amministrazione si riserva, una volta attribuito il punteggio e redatta la graduatoria, di verificare i requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti. L'aggiudicatario non in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione al bando di alienazione o che abbia dichiarato il falso, decade dalla posizione nella graduatoria che, fino a tale momento, deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva.

Responsabile del procedimento: Ing. Gaioni Fabio

Per informazioni:

Uffici Comunali: tel. 0364.637009

Sellero, 23/04/2019

F.to Ing. Gaioni Fabio

Da inserire nella busta "A"

**MODULO DI DOMANDA PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO PER
L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILE NELL'AREA "EX - FUCINATI"**

AL COMUNE DI SELLERO (BS)

Il sottoscritto _____ nato a _____

il _____ residente in _____ via _____ n. _____

C.F. _____

In qualità di _____ della società _____

P. IVA/ C.F. _____ sita in _____

DICHIARA

- di aver verificato l'immobile oggetto della gara e di aver preso conoscenza della sua consistenza e situazione di fatto;
- che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 4, comma 1, lett. a) e b), del *D.Lgs. n. 159/2011* s.m.i;
- di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la P.A. di cui all'art. 9 - D. Lgs.vo 231/2001;
- l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- che l'offerente è in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali a favore dei lavoratori;
- che l'offerente è in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte, delle tasse, dei tributi comunali e (nel caso di locatari di uno o più immobili di proprietà comunale), dei canoni di locazione degli immobili di proprietà del comune di Sellero (i locatari che non sono in regola con i pagamenti relativi alla locazione degli immobili di proprietà del comune di Sellero, al momento della presentazione della domanda, sono esclusi dalla gara);

qualora l'offerente sia società commerciale o impresa individuale

che la società o l'impresa non si trova in stato di liquidazione o fallimento e nemmeno ha presentato domanda di concordato e che dette procedure di fallimento o concordato non si sono verificate neppure nell'ultimo quinquennio.

Allegati:

a) Certificato di Iscrizione alla Camera di Commercio con stato di vigenza;

b) quietanza comprovante l'avvenuto deposito cauzionale (O POLIZZA FIDEJUSSORIA) pari al 10% del prezzo a base d'asta, mediante:

- versamento presso il tesoriere del Comune di Sellero Ubi Banca – Filiale 6240 di Cedegolo – IBAN: IT76M0311154310000000015580;
- polizza fideiussoria bancaria o assicurativa;
- c) n. 1 idonea referenza bancaria (in busta chiusa con dicitura referenza);
(qualora gli acquirenti siano in numero di due o più, dette referenze devono essere prodotte da ciascuno di essi)
- d) copia documento di identità.

Sellero lì _____

Timbro e Firma

Da inserire nella busta "B"

(In bollo € 16,00)

OFFERTA ECONOMICA PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI NELL'AREA "EX - FUCINATI"

Il sottoscritto _____ nato a _____

il _____ residente in _____ via _____ n. _____

C.F. _____

In qualità di _____ della società _____

P. IVA/ C.F. _____ sita in _____

DICHIARA

- di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica

OFFRE PER L'IMMOBILE

LA SOMMA DI € _____ (cifre)

DI € _____ (lettere)

☐ Per lotto 1

☐ Per lotto 2

L'indicazione tanto in cifre che in lettere del prezzo, espresso in euro, deve essere effettuata senza abrasioni o correzioni di sorta. In caso di difformità fra i due valori, in cifre ed in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più conveniente per l'Amministrazione.

Sellerò lì _____

Timbro e Firma



COMUNE DI SELLERO

Provincia di Brescia

CAP 25050 – P.zza Donatori di Sangue, n. 1

tel. (0364) 637009 - fax 637207

Codice fiscale: 00734610173 - Partita IVA: 00576240980

www.comune.sellero.bs.it ***** e-mail: info@comune.sellero.bs.it

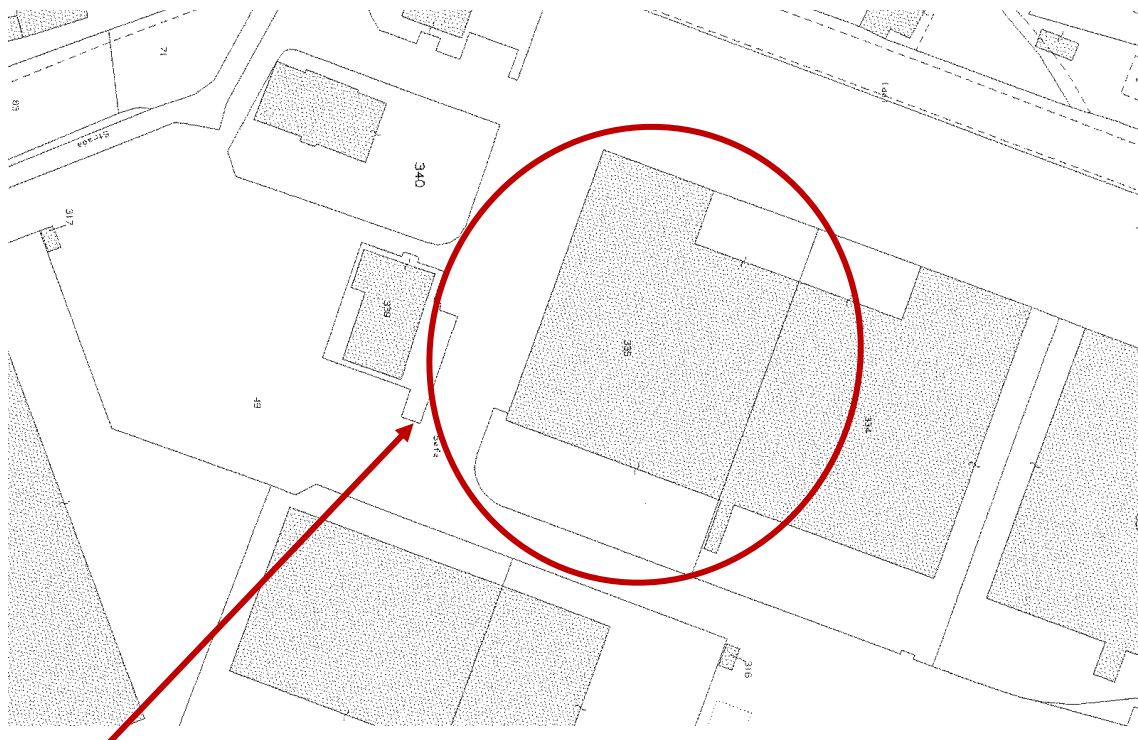
PIANO delle ALIENAZIONI e VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI Triennio 2019/2021

(Art. 58 D.L. n°112/2008 convertito dalla L. m°133/2008)

Lotto n° 3

A) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

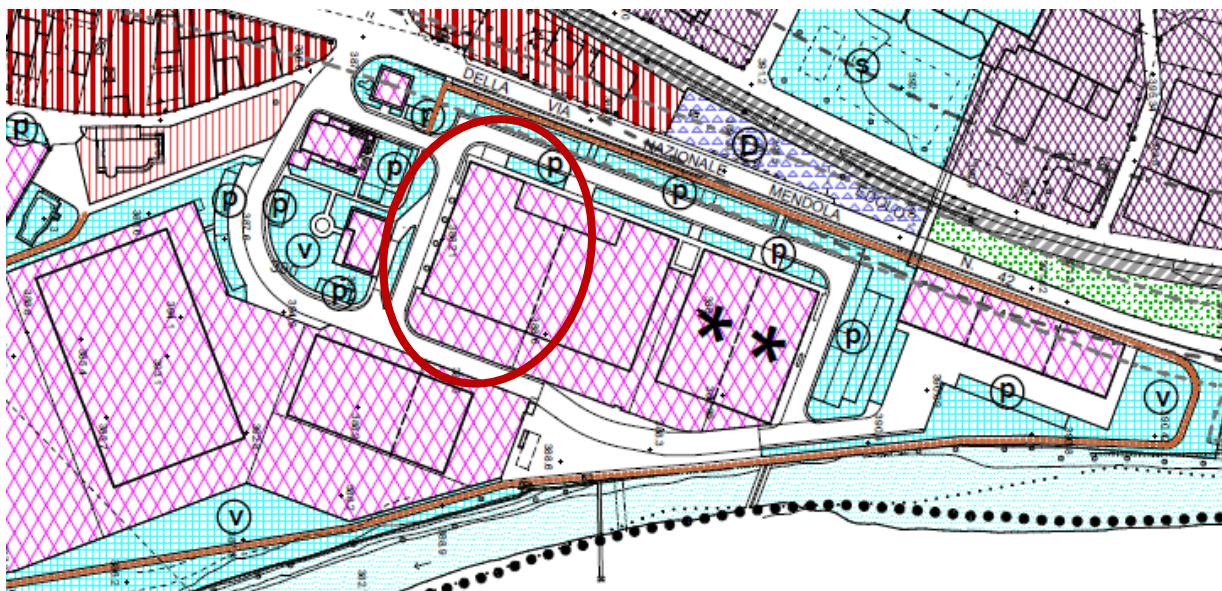
Trattasi di capannone artigianale in via Nazionale n. 5/D (area ex Fucinati), contraddistinto al mappale n. 335 sub. 1 del foglio n. 17 del N.C.E.U. di Selloero.



Mappa catastale

B) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Sellero l'immobile risulta classificato in zona D2 "Ambiti industriali ed artigianali esistenti e di completamento".



Tav C2 azzonamento

C) INQUADRAMENTO AMBIENTALE E VINCOLISTICO

L'immobile ricade in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lettera C) – fiume Oglio - del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

D) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Le caratteristiche che concorrono alla determinazione del valore dell'immobile possono essere come di seguito riassunte:

- l'immobile è localizzato nel comparto artigianale ex Fucinati, dotato delle necessarie urbanizzazioni ed aree standard (parcheggi ed aree verdi);
- trattasi di capannone artigianale in un complesso costituito da 2 capannoni accostati.

Il piano terra ha una superficie lorda di pavimento (S.l.p.) di mq. 1.863,00 con altezza interna di mt. 7,50 per la parte produttiva e di mt. 3,55 per la porzione adibita ad uffici, depositi e servizi igienici.

Il piano 1° adibito a deposito, corrispondente alla porzione soprastante gli uffici e depositi, ha una superficie lorda di pavimento (S.l.p.) di mq. 221,00 ed altezza interna di mt. 3,60.

L'area esterna di pertinenza ha una superficie di mq. 809,00.

Il capannone è costituito da strutture esterne e di copertura prefabbricate, serramenti esterni in metallo, pavimento interno in battuto industriale e pavimentazioni esterne in asfalto.

In conclusione:

- tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della sua possibile destinazione ed utilizzazione;
- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima;
- dato atto della congiuntura economica del periodo ed avendo assunto le necessarie informazioni sui prezzi medi praticati in recenti compravendite di immobili simili nel corso dell'ultimo periodo,

si ritiene, pertanto, sulla base delle considerazioni sopra riportate di poter attribuire all'immobile in oggetto il valore di **€/mq 330,00** per il capannone, il valore di **€/mq 200,00** per le aree destinate a deposito site al piano primo ed **€/mq 40,00** per l'area esterna di pertinenza, per complessivi:

$[330,00 \text{ €/mq} \times 1.863,00,00 \text{ mq}] + [200,00 \text{ €/mq} \times 221,00 \text{ mq}] + [40,00 \text{ €/mq} \times 809,00 \text{ mq}] = \text{€} .691.350,00$

arrotondato ad € . 700.000,00 (diconsi settecentomila/00).

Lotto n° 4

A) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

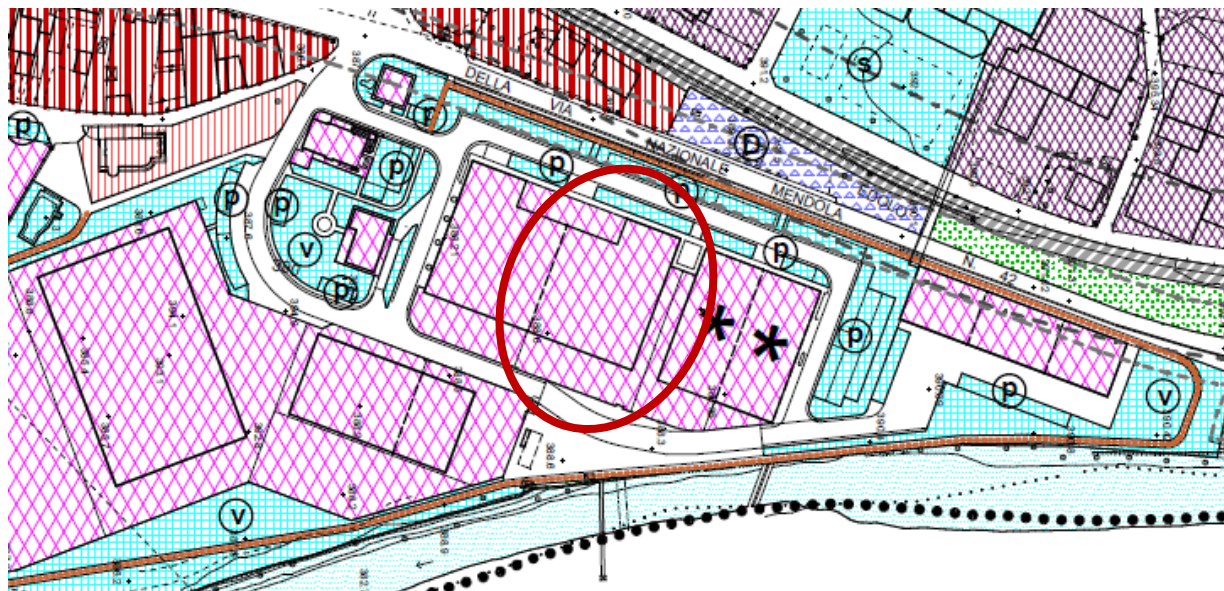
Trattasi di capannone artigianale in via Nazionale n. 5/D (area ex Fucinati), contraddistinto al mappale n. 334 sub. 3 del foglio n. 17 del N.C.E.U. di Selloero.



Mappa catastale

B) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Sellero l'immobile risulta classificato in zona D2 "Ambiti industriali ed artigianali esistenti e di completamento".



Tav C₂ azzonamento

C) INQUADRAMENTO AMBIENTALE E VINCOLISTICO

L'immobile ricade in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lettera C) – fiume Oglio - del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

D) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Le caratteristiche che concorrono alla determinazione del valore dell'immobile possono essere come di seguito riassunte:

- c) l'immobile è localizzato nel comparto artigianale ex Fucinati, dotato delle necessarie urbanizzazioni ed aree standard (parcheggi ed aree verdi);
- d) trattasi di capannone artigianale in un complesso costituito da 2 capannoni accostati.

Il piano terra ha una superficie lorda di pavimento (S.l.p.) di mq. 1.623,00 con altezza interna di mt. 7,50 per la parte produttiva e di mt. 3,55 per la porzione adibita a depositi, locale tecnico e servizi igienici.

Il piano 1° è adibito ad uffici e servizi, corrispondente alla porzione soprastante quella dei servizi e depositi, ha una superficie lorda di pavimento (S.l.p.) di mq. 480,00 ed altezza interna di mt. 3,00.

L'area esterna di pertinenza ha una superficie di mq. 1.078,00.

Inoltre, è presente una cabina elettrica in c.a. della superficie di mq. 22,00.

Il capannone è costituito da strutture esterne e di copertura prefabbricate, serramenti esterni in metallo, pavimento interno in battuto industriale e pavimentazioni esterne in asfalto.

In conclusione:

- tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della sua possibile destinazione ed utilizzazione;
- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima;
- dato atto della congiuntura economica del periodo ed avendo assunto le necessarie informazioni sui prezzi medi praticati in recenti compravendite di immobili simili nel corso dell'ultimo periodo,

si ritiene, pertanto, sulla base delle considerazioni sopra riportate di poter attribuire all'immobile in oggetto il valore di **€/mq 330,00** per il capannone e le aree del piano primo (uffici e servizi), il valore di **€/mq 200,00** per le aree destinate a deposito mentre di proporre un valore di **€/mq 40,00** per l'area esterna di pertinenza, per complessivi:
 $[330,00 \text{ €/mq} \times 1.623,00 \text{ mq}] + [200,00 \text{ €/mq} \times 480,00 \text{ mq}] + [40,00 \text{ €/mq} \times 1.078,00 \text{ mq}] = \text{€}. 674.710,00$

arrotondato ad € 700.000,00 (diconsi settecentomila/00).