

COMUNE DI CETO
Provincia di BRESCIA
PERIZIA ASSEVERATA
per conto della COMUNITA' MONTANA DI VALLE CAMONICA

1) PREMESSA

Il sottoscritto Franco Gaudenzi, Geometra libero professionista con studio in Ceto via Rivea 15, iscritto al n. 3537 del Collegio dei Geometri di Brescia, ha ricevuto incarico dalla COMUNITA' MONTANA DI VALLE CAMONICA, con sede in Piazza Federico Tassara n. 3 Codice fiscale e P. IVA: 01766100984, di procedere alla stima dei due immobili in Comune di Breno, via Leonardo Da Vinci:

Fabbricato A) identificato al Catasto Fabbricati Foglio fisico n. 7 dai mappali:

- n. 8527/3, categoria D07, consistenza / m², Rendita € 1.970,00, di proprietà del Sig. Botticchio Marco, nato a Civate Camuno il 16/11/1970, residente a Breno in via Leonardo Da Vinci n. 32; e quota di pertinenza del bene comune non censibile, identificato dal mappale:
- n. 8527 sub. 8527/1, Corte di 46 m²

Con diritto di accesso da via Leonardo da Vinci dal mappale 9089.

Fabbricato B) identificato al Catasto Fabbricati Foglio fisico n. 7 dai mappali:

- n. 8527/4, categoria D07, consistenza / m², Rendita € 2.150,00, di proprietà della Sig.ra Botticchio Mariella, nata a Civate Camuno il 21/06/1967, residente a Breno in via Maione n. 16;
- n. 8528/11, categoria F01, consistenza 120 m², Rendita € ---, di proprietà della Sig.ra Botticchio Mariella, nata a Civate Camuno il 21/06/1967, residente a Breno in via Maione n. 16.



Aerofotogrammetria con individuazione immobili oggetto di stima

La valutazione viene riferita alla data del 28/03/2024.

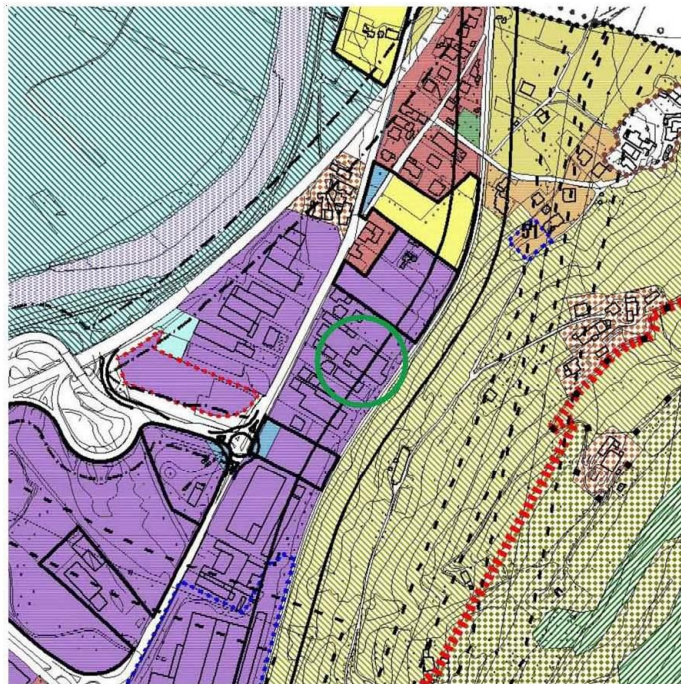
2) BENE OGGETTO DI STIMA

Gli immobili (Fabbricato A e Fabbricato B) oggetti della presente perizia sono ubicati in Comune di Breno (BS) in via Leonardo Da Vinci, con ingressi rispettivamente dai civici n. 32/a e n. 26, ricadenti in zona caratterizzata dalla forte presenza di attività produttive in cui sono insediati capannoni artigianali, concessionaria di automobili, supermercati, carrozzeria, negozi di abbigliamento e vendita prodotti agricoli, scuola edile, bar ecc..

I Capannoni oggetto di perizia (**Fabbricato A**, mappale 8527 subalterno 3, e **Fabbricato B**, mappale 8527 subalterno 4 del foglio 7), come si evince dall'estratto mappa, dall'elaborato planimetrico e dalle schede catastali, hanno delle aree di pertinenza al servizio degli edifici e sono collegati alla rete viaria principale (via Leonardo da Vinci) per quanto riguarda il Fabbricato A dal mappale n. 9086 foglio logico 9 di m² 200,00, mentre l'accesso al Fabbricato B viene garantito dal passaggio sul mappale 8525 subalterno 11 foglio 7, di m² 120.











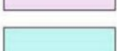

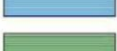

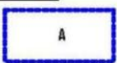


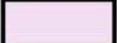
L'area oggetto di stima confina a Sud-Est con la linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo (la sede che ospita i binari e la massicciata ferroviaria si trova alla sommità di una scarpata che lambisce le proprietà degli immobili oggetto di stima, in posizione rialzata rispetto al piano di campagna dei capannoni); a Sud-Ovest confina con la particella n. 1754 foglio 7, dove è ubicato il negozio di abbigliamento Lori Mode 2, a Nord-Ovest confina con l'abitazione individuata dalla particella n. 8528 foglio 7 ed a Nord-Est confina con il mappale 9086 viabilità di accesso al Fabbricato A e con il mappale 3714 foglio 7.

I beni oggetto di stima hanno destinazione produttiva e ricadono su un'area con destinazione urbanistica "**ambiti produttivi consolidati**", come risulta dal vigente strumento urbanistico e dall'estratto del PGT di seguito riportato.



Estratto PGT

Legenda

	Nuclei di antica formazione
	Ambiti residenziali consolidati classe 1
	Ambiti residenziali consolidati classe 2
	Ambiti residenziali consolidati classe 3
	Ambiti residenziali consolidati classe 4
	Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia
	Ambiti residenziali consolidati a prevalente destinazione turistica
	Ambiti terziario - commerciali consolidati
	<u>Ambiti produttivi consolidati</u>
	Ambiti turistico - ricettivi consolidati
	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
	Verde privato
	Ambiti di trasformazione (AdT)
	sub - ambiti
	destinazione residenziale
	destinazione produttiva
	destinazione turistico - ricettiva

Legenda PGT

I beni, come anticipato in premessa, sono identificati al catasto del Comune di Breno (BS)

- per quanto riguarda il **FABBRICATO A**, dalle particelle:

al Catasto Fabbricati, Foglio 7,

mapp. n. 8527 sub.3, categoria D07, consistenza m² /, Rendita € 1970,00, intestata a:

- BOTTICCHIO Marco, CF.BTT MRC 70S16 C760W, *Proprietà per 1/1*;;

e quota parte del bene comune non censibile identificato dal mapp. n. 8527 sub. 1 di 46 m², in comune con il mappale 8527 sub.2;

e al Catasto Terreni, Foglio Logico 9,

il diritto di accesso dal mapp. n. 9086, Qualità: SEMIN ARBOR, cl. 1, Sup. 200 m2, R.D. € 0,98 R.A. € 0,52; intestato a:

- BOTTICCHIO Marco, CF. BTT MRC 70S16 C760W, *Proprietà per 1/2*;
- FACCHINI Flavio, CF. FCC FLV 91M05 B149Z, *Proprietà 1/4*;
- MENDENI Giovan Battista, CF. MND GNB 68H28 B149W, *Proprietà per 1/8*;
- MENDENI Serena, CF. MND STN 91P67 B149V, *Proprietà per 1/4*;
- PURITANI Monica Anna, CF. PRT MCM 72B59 B149F, *Proprietà per 1/8*;

Aventi le seguenti superfici:

mappale n. 8527/1 foglio 7 → corte di 46 m² comune ai mappali 8527/2 e 8527/3;

mappale n. 8527/3 foglio 7 → capannone di 407 m² adibito a deposito, con corte posta sui lati sud-est, nord-est e nord-ovest con una superficie di m² = 437+218 = 655 m²;

mappale 9086 foglio logico 9 → Accesso comune di m² 200;

- per quanto riguarda il **FABBRICATO B**, dalle particelle:

al Catasto Fabbricati, Foglio 7,

- n. 8527 sub. 4, categoria D07, consistenza / m²; Rendita € 2150,00, intestata a:

BOTTICCHIO Mariella, CF. BTT MLL 67H61 C760B, *Proprietà per 1/1*;

- n. 8528/11, categoria F01, consistenza 120 m², Rendita € ---, intestata a:

BOTTICCHIO Mariella, CF. BTT MLL 67H61 C760B, *Proprietà per 1/1*;

Aventi le seguenti superfici

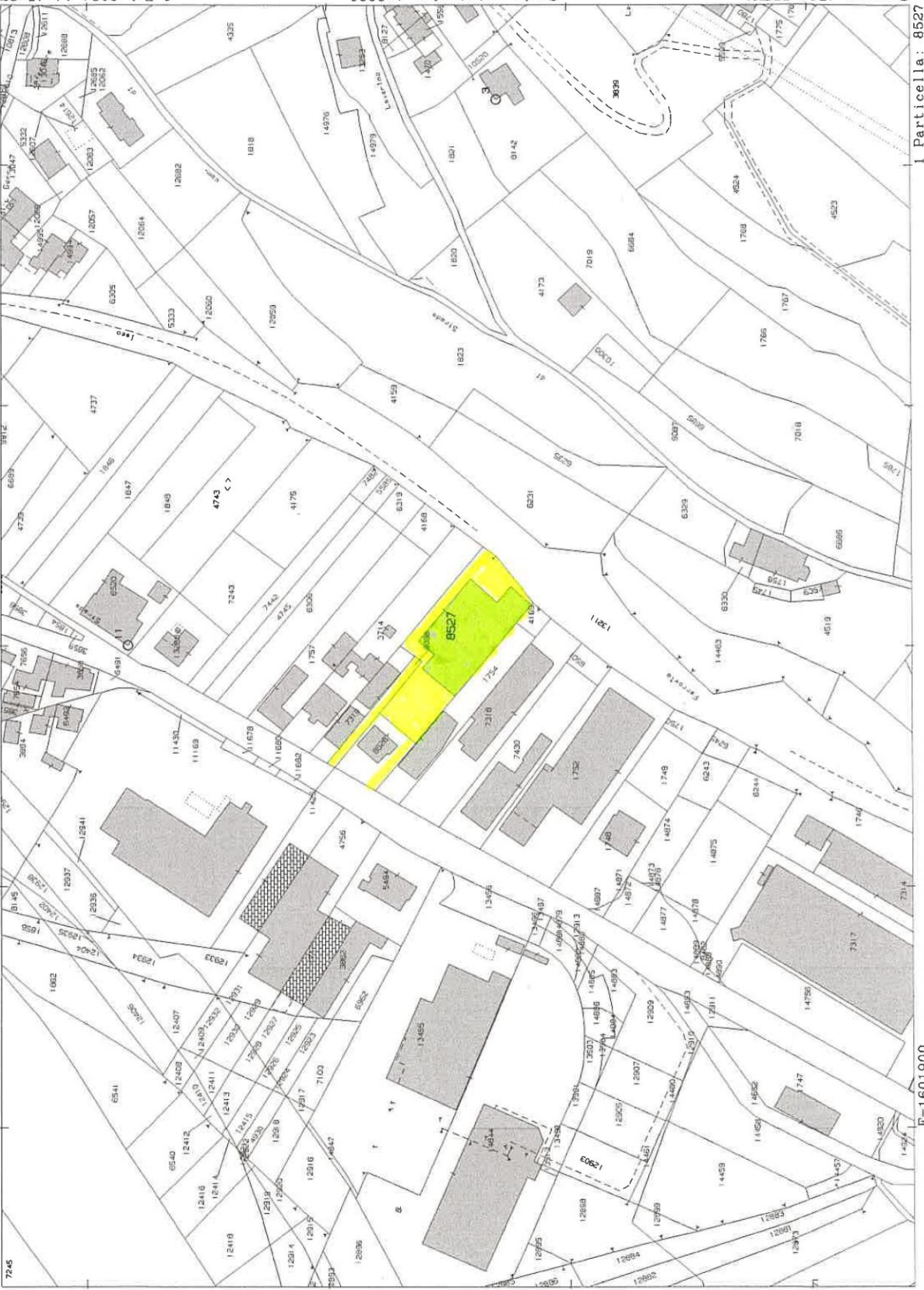
mappale n. 8527/4 foglio 7 → capannone di 507 m² adibito a deposito, con corte posta sui lati sud-est e nord-ovest con una superficie di m² = 283+32= 315 m²;

mappale n. 8528/11 foglio 7 → area urbana di 120 m², viabilità di collegamento tra il capannone mappale 8527/3 e la strada principale via Leonardo Da Vinci.

Per meglio individuare il bene si rimanda all'estratto mappa, agli elaborati planimetrici mappali 8527 e 8528, alle planimetrie catastali ed alle visure, di seguito riportati.

Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO LUCARELLI

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune (BS) BRENO
Foglio: 907
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584,000 x 378,000 metri
collo pratica T263199/2024
6-Feb-2024 14:45:27

1 Particella: 8527

E=1601900

N=5090900

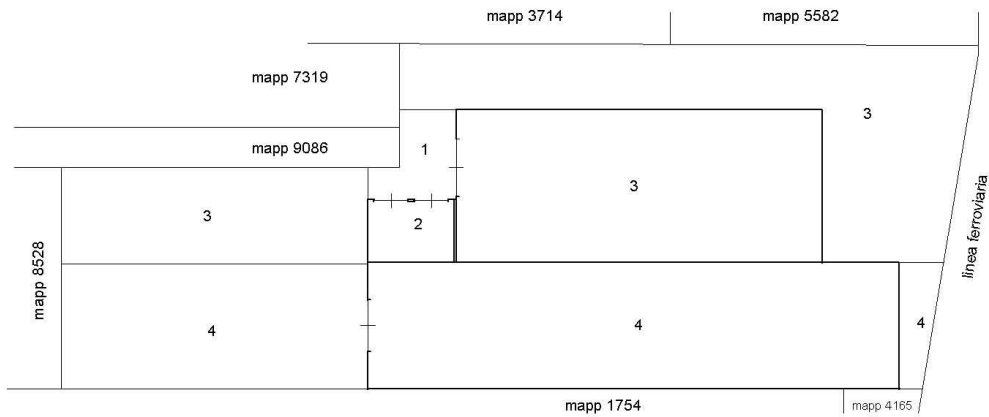
Estratto Mappa Foglio 7 particella 8527

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Ferrari Giuseppe
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Brescia	N. 3851

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Comune di Breno	Protocollo n. BS0281797 del 20/12/2016
Sezione: Foglio: 7 Particella: 8527	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

Data: 11/12/2023 - n. T64239 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2023 - Comune di BRENO(B149) - < Foglio 7 Particella 8527 >

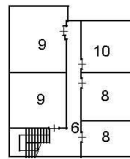
ELABORATO PLANIMETRICO MAPPALE 8527 FOGLIO 7, FABBRICATI A e B

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ferrari Giuseppe	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 3851

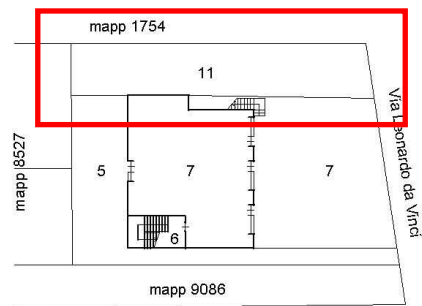
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Comune di Breno	Protocollo n. BS0083648 del 28/04/2017
Sezione: Foglio: 7 Particella: 8528	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

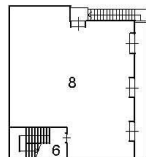
PIANO INTERRATO



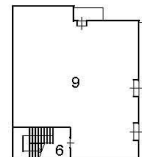
PIANO TERRA



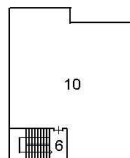
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



ORIENTAMENTO

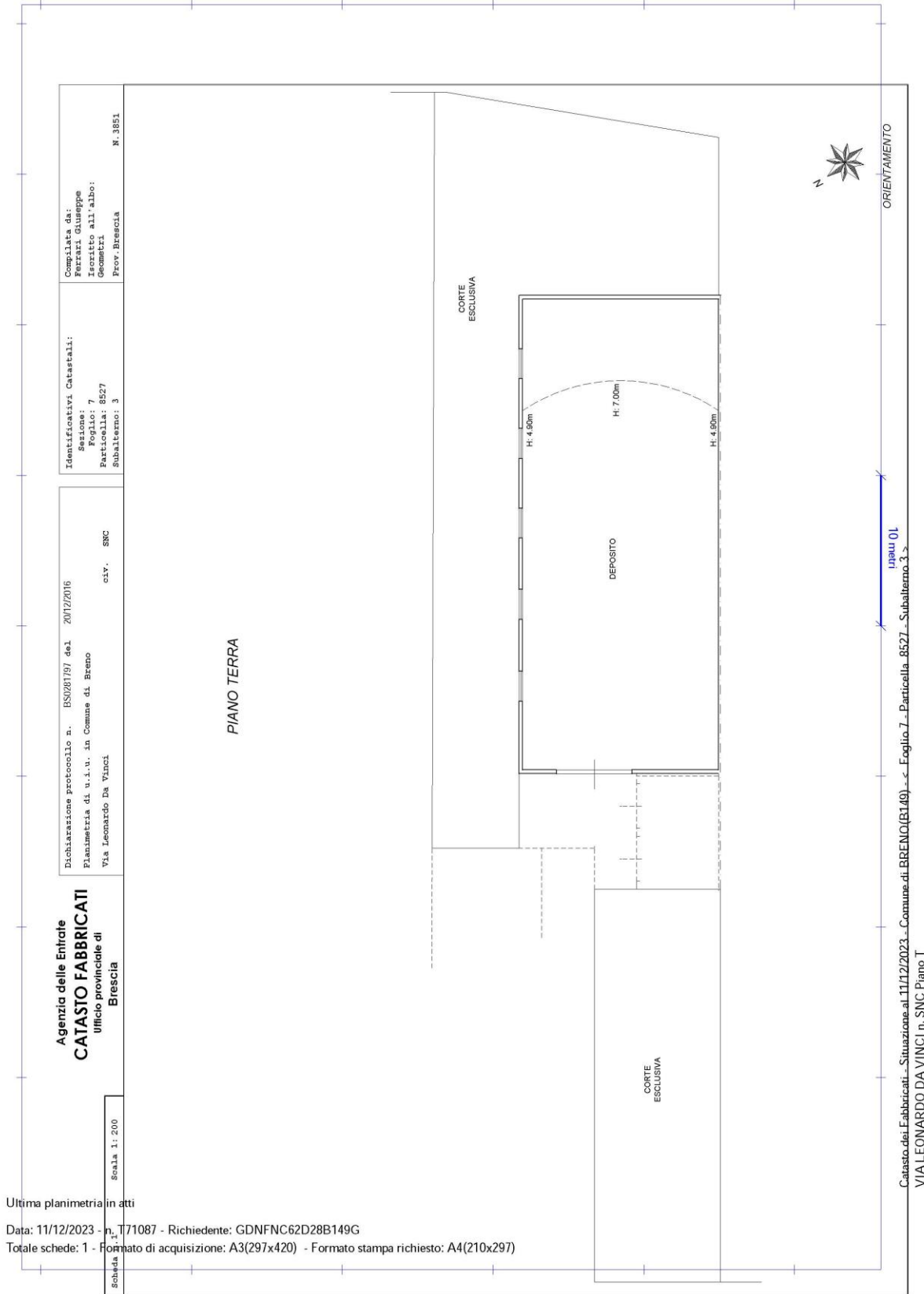
Ultima planimetria in atti

Data: 16/12/2023 - n. T48467 - Richiedente: Telematico

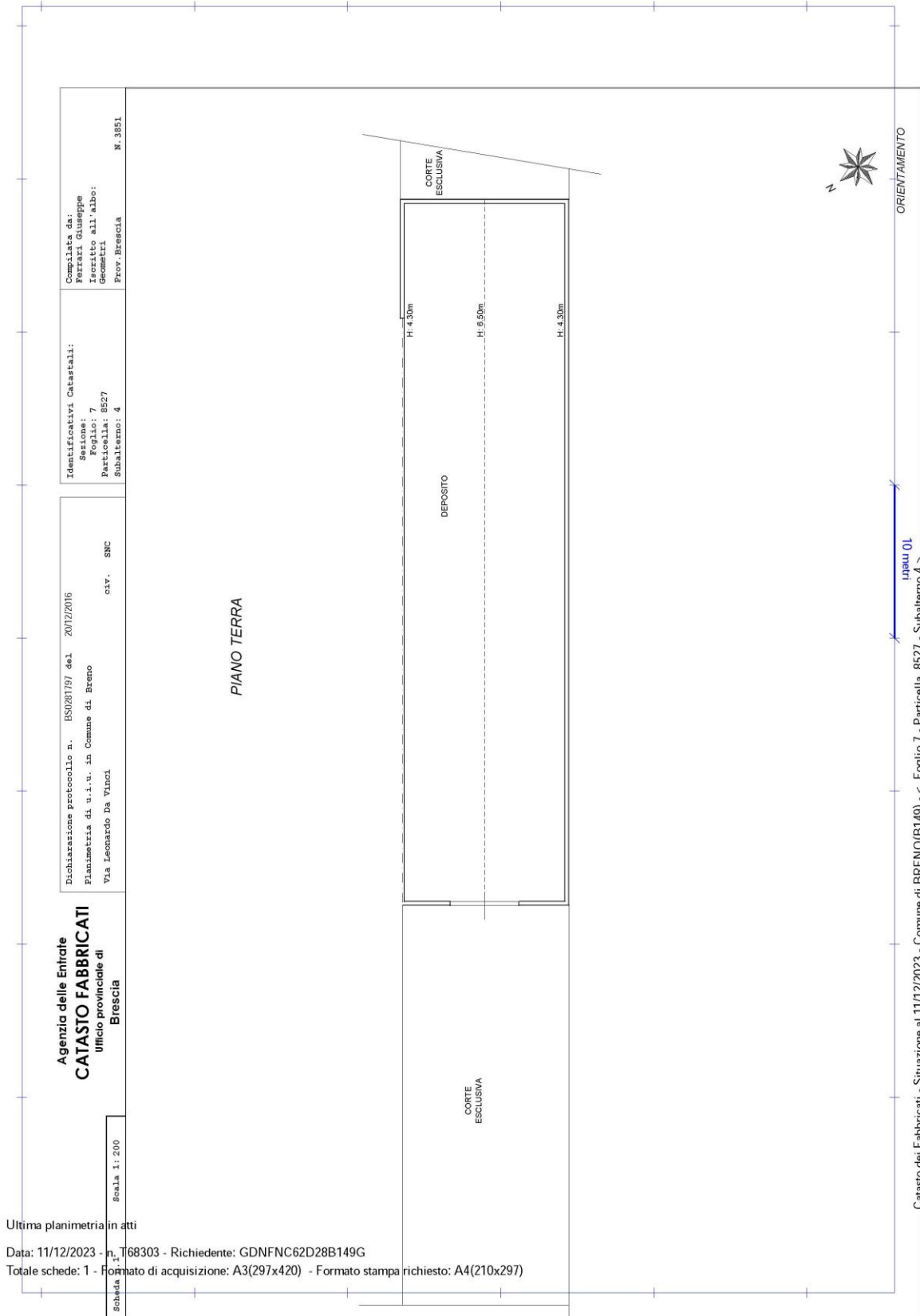
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/12/2023 - Comune di BRENO(B149) - < Foglio 7 Particella 8528 >

ELABORATO PLANIMETRICO MAPPALE 8528 FOGLIO 7, CON EVIDENZIATA L'AREA URBANA SUB. 11 VIA DI ACCESSO AL FABBRICATO B



PLANIMETRIA CATASTALE MAPPALE 8527 SUB. 3 FOGLIO 7, FABBRICATO A



PLANIMETRIA CATASTALE MAPPALE 8527 SUB. 4 FOGLIO 7, FABBRICATO B

FABBRICATO A



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/02/2024
Ora: 14:25:44
Numero Pratica: T254372/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di BRENO (B149) (BS)

Foglio 7 Particella 8527 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 1.970,00

Categoria D/7^{se}

Indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2017 Pratica n. BS0263321 in atti dal 12/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68307.1/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di BRENO (B149) (BS)
Foglio 7 Particella 8527 Subalterno 3

DIVISIONE del 19/12/2016 Pratica n. BS0281797 in atti dal 20/12/2016 DIVISIONE (n. 104740.1/2016)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di BRENO (B149) (BS)
Foglio 9 Particella 8527

> Indirizzo

VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC Piano T

DIVISIONE del 19/12/2016 Pratica n. BS0281797 in atti dal 20/12/2016 DIVISIONE (n. 104740.1/2016)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 1.970,00
Categoria D/7^a

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2017
Pratica n. BS0263321 in atti dal 12/12/2017
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68307.1/2017)
Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M.
701/94)
Notifica effettuata con protocollo n. BS0010009 del
18/01/2018

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. BOTTICCHIO Marco
(CF BTTMRC70S16C760W)
nato a CIVIDATE CAMUNO (BS) il 16/11/1970
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 04/07/2017 Pubblico ufficiale SAROTTI
FRANCESCA Sede CEDEGOLO (BS) Repertorio n.
6693 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico
n. 3398.2/2017 Reparto PI di BRENO in atti dal
20/07/2017

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di BRENO (B149) (BS)
Foglio 9 Particella 9086

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,98 Lire 1.900
agrario Euro 0,52 Lire 1.000

Particella con qualità: SEMINARBOR di classe 1

Superficie: 200 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 02/01/1989

> Dati identificativi

Comune di BRENO (B149) (BS)
Foglio 9 Particella 9086
Partita: 4924

Impianto meccanografico del 02/01/1989

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,98 Lire 1.900
agrario Euro 0,52 Lire 1.000
Particella con qualità: SEMINARBOR di classe 1
Superficie: 200 m²

Impianto meccanografico del 02/01/1989

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 5

- | | |
|--|--|
| <p>> 1. BOTTICCHIO Marco
(CF BTTMRC70S16C760W)
nato a CIVIDATE CAMUNO (BS) il 16/11/1970
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)</p> | <p>1. Atto del 04/07/2017 Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Sede CEDEGOLO (BS) Repertorio n. 6693 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 3398.3/2017 Reparto PI di BRENO in atti dal 20/07/2017</p> |
| <p>> 2. FACCHINI Flavio
(CF FCCFLV91M05B149Z)
nato a BRENO (BS) il 05/08/1991
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)</p> | <p>2. Atto del 28/09/2017 Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Sede CEDEGOLO (BS) Repertorio n. 6862 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4280.1/2017 Reparto PI di BRENO in atti dal 06/10/2017</p> |
| <p>> 3. MENDENI Giovan Battista
(CF MNDGNB68H28B149W)
nato a BRENO (BS) il 28/06/1968
Diritto di: Usufrutto per 1/8 in regime di comunione dei beni con PURITANI MONICA ANNA (deriva dall'atto 3)</p> | <p>3. Atto del 28/09/2017 Pubblico ufficiale SAROTTI FRANCESCA Sede CEDEGOLO (BS) Repertorio n. 6862 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4279.2/2017 Reparto PI di BRENO in atti dal 06/10/2017</p> |
| <p>> 4. MENDENI Serena
(CF MNDSRN91P67B149V)
nata a BRENO (BS) il 27/09/1991
Diritto di: Nuda proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 3)</p> | |
| <p>> 5. PURITANI Monica Anna
(CF PRTMCN72B59B149F)
nata a BRENO (BS) il 19/02/1972
Diritto di: Usufrutto per 1/8 in regime di comunione dei beni con MENDENI GIOVAN BATTISTA (deriva dall'atto 3)</p> | |
-

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

FABBRICATO B



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/02/2024
Ora: 14:27:58
Numero Pratica: T255246/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di BRENO (B149) (BS)

Foglio 7 Particella 8527 Subalterno 4

Classamento:

Rendita: Euro 2.150,00

Categoria D/7^{se}

Indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2017 Pratica n. BS0263321 in atti dal 12/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68307.1/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di BRENO (B149) (BS)
Foglio 7 Particella 8527 Subalterno 4

DIVISIONE del 19/12/2016 Pratica n. BS0281797 in atti dal 20/12/2016 DIVISIONE (n. 104740.1/2016)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di BRENO (B149) (BS)
Foglio 9 Particella 8527

> Indirizzo

VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC Piano T

DIVISIONE del 19/12/2016 Pratica n. BS0281797 in atti dal 20/12/2016 DIVISIONE (n. 104740.1/2016)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 2.150,00
Categoria D/7^a

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2017
Pratica n. BS0263321 in atti dal 12/12/2017
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68307.1/2017)
Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M.
701/94)
Notifica effettuata con protocollo n. BS0010011 del
18/01/2018

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. BOTTICCHIO Mariella
(CF BTTMLL67H61C760B)
nata a CIVIDATE CAMUNO (BS) il 21/06/1967
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 04/07/2017 Pubblico ufficiale SAROTTI
FRANCESCA Sede CEDEGOLO (BS) Repertorio n.
6693 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico
n. 3398.1/2017 Reparto PI di BRENO in atti dal
20/07/2017

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di BRENO (B149) (BS)
Foglio 7 Particella 8528 Subalterno 11

Classamento:

Categoria F/1⁹, Consistenza 120 m²

Indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI n. 32 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 27/04/2017 Pratica n. BS0083648 in atti dal 28/04/2017
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 28069.1/2017)

> Dati identificativi

Comune di BRENO (B149) (BS)
Foglio 7 Particella 8528 Subalterno 11

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di BRENO (B149) (BS)
Foglio 9 Particella 8528

VARIAZIONE del 27/04/2017 Pratica n. BS0083648 in
atti dal 28/04/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.
28069.1/2017)

> Indirizzo

VIA LEONARDO DA VINCI n. 32 Piano T

VARIAZIONE del 27/04/2017 Pratica n. BS0083648 in
atti dal 28/04/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.
28069.1/2017)

> Dati di classamento

Categoria F/1^a, Consistenza 120 m²

VARIAZIONE del 27/04/2017 Pratica n. BS0083648 in
atti dal 28/04/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.
28069.1/2017)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. BOTTICCHIO Mariella
(CF BTTMLL67H61C760B)
nata a CIVIDATE CAMUNO (BS) il 21/06/1967
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 04/07/2017 Pubblico ufficiale SAROTTI
FRANCESCA Sede CEDEGOLO (BS) Repertorio n.
6693 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico
n. 3398.1/2017 Reparto PI di BRENO in atti dal
20/07/2017

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana

3) CARATTERISTICHE DEI BENI

3.1) Descrizione dei beni

Trattasi di due Capannoni affiancati, con destinazione produttiva, costituiti da due corpi edificati in aderenza che presentano impianto rettangolare e con il fronte Nord-Ovest prospiciente su un piazzale, a cui si accede dalla strada provinciale ex SS. 42; il fronte Sud-Ovest è rivolto su lotti di altra proprietà. I capannoni sono stati autorizzati e realizzati in momenti diversi. Il primo ad essere autorizzato, con licenza n. 228 rilasciata il 20/06/1968, è il **CAPANNONE B** a Sud-Ovest, di larghezza 11 m e lunghezza 46,13 m; mentre il capannone adiacente (**CAPANNONE A**), di larghezza pari a 13,25 m e 30,70 m di lunghezza, è stato autorizzato con licenza n. 2/74 rilasciata il 07/02/1974 e rinnovata nel 1976.

Dal sopralluogo si è riscontrato che i due capannoni sono stati costruiti con metodo “travi e pilastri” in cemento armato, con tamponature in blocchi di calcestruzzo (prismi) dello spessore di 30 cm, e sono in discreto stato di conservazione. La copertura del **CAPANNONE B** è costituita da una struttura in capriate metalliche,



CAPANNONE B



INTERNO CAPANNONE B

mentre il **CAPANNONE A** ha una struttura di copertura in tegole di calcestruzzo prefabbricati. Entrambi i capannoni hanno il manto della copertura in lamiera grecata.



CAPANNONE A



INTERNO CAPANNONE A

Il Capannone B presenta una copertura a doppia falda con variazione di pendenza in gronda, con 5+5 lucernari da 5,00 x 1,00, mentre il Capannone A ha invece una copertura curva, con 12 lucernari da m 1,25 x 2,40 e 5 finestre sul fronte Nord-Est. Dal sopralluogo si è inoltre riscontrato che gli immobili non dispongono di servizi igienici nè di allacci alla rete fognaria delle acque nere e all'acquedotto; inoltre l'impianto elettrico è da rivedere, in quanto è limitato all'illuminazione e a poche prese elettriche. Gli scarichi delle acque meteoriche sono collegate ad un collettore posizionato nell'area di pertinenza del Capannone A.

In seguito all'accesso agli atti presso l'archivio del comune di Breno sono stati trovati i seguenti titoli autorizzativi e documenti:

- Licenza di Costruire registro costruzioni n. 180 prot. 20, del 29 febbraio 1968, per la costruzione dell'edificio;
- Licenza di Costruire registro costruzioni n. 228 prot. 3998, del 20 giugno 1968, per la costruzione dell'edificio;

- Licenza di Costruzione registro costruzioni n. 6/74 prot. 528, del 7 febbraio 1974, per la costruzione di un secondo fabbricato;
- Licenza di Costruzione registro costruzioni n. 67 prot. 6916, del 15 ottobre 1976 (rinnovo licenza edilizia n. 6/74), per la costruzione di un secondo fabbricato;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 08/2016 prot. n. 2693. del 7 aprile 2016, documentazione presentata in data 05/06/2015 prot. 3341 e successivamente integrata in data 18/06/2015 prot. 3561, in data 20/10/2015 prot. 6281, in data 15/12/2015 prot. 7714 e in data 22/03/2016 prot. 2254, per la sanatoria dei lavori di "ampliamento del fabbricato industriale e la realizzazione di un nuovo volume lungo il fronte nord-ovest";
- Autorizzazione FERROVIENORD S.p.A., ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 11/07/1980 n. 753. alla riduzione delle distanze legali dalla ferrovia Brescia-Iseo-Edolo per la sanatoria del fabbricato industriale, realizzato senza titolo autorizzativo nel 1974, a m. 9,10 dalla rotaia più vicina alla progressiva Km 47,541 in comune di Breno, mapp. 8527 foglio 7.
- Convenzione per costruzione a confine, relativa alla realizzazione nel 1974, di nuova porzione di edificio industriale (dimensioni 11,00 x 18,33) in assenza di idonea licenza edilizia, depositata in comune di Breno il 20/10/2015 prot. 6281 (Deve essere fornita Registrazione della scrittura privata);
- CILA prot. n. 4412 del 17 maggio 2018 per manutenzione straordinaria della copertura e opere interne.

Per quanto attiene alla documentazione inerente le strutture, presso il comune si è reperita la seguente documentazione:

- Denuncia opere in conglomerato cementizio semplice o armato prot. 557/68 e prot 1738 riguardanti il CAPANNONE B e il collaudo del CAPANNONE A, a Firma dell'Ing. Leonida Franzoni del 24/09/1977.

Presso il municipio di Breno risulta presente il certificato di Agibilità Pratica Edilizia 5758 del 3 ottobre 1977 relativo alla porzione di immobile autorizzato con licenza di costruzione n. 67 in data 15/10/1976, mentre non risulta il certificato di agibilità relativo al permesso di costruire in sanatoria n. 08/2016 prot. n. 2693, del 7 aprile 2016.

L'ubicazione degli immobili è in buona posizione rispetto alla viabilità principale, essendo gli stessi posizionati in prossimità della strada comunale di via Leonardo da Vinci (Strada Provinciale ex strada SS.42) e a 200 m circa dalla rotatoria che porta alla superstrada (strada statale SS.42). Inoltre, nei dintorni sono presenti anche altri capannoni, depositi, supermercati e negozi, per cui la zona si trova in una posizione molto buona per quanto riguarda una futura attività.

La valutazione, oltre alla situazione sopra descritta, terrà conto anche della situazione intrinseca dell'immobile in merito alla presenza di aree di pertinenza al di fuori del perimetro delle murature dei fabbricati ed alla possibilità di accesso ai capannoni da viabilità indipendenti cioè dalle strade private identificate dal mappale 9086 foglio 9 e dall'area urbana mappale 8528 sub. 11 foglio 7, che portano direttamente su via Leonardo da Vinci.



3.2) Descrizione degli immobili

3.2.1 CAPANNONE A Unità produttiva/artigianale, mappale 8527 sub. 3 foglio 7

L'immobile produttivo, come detto in precedenza, risulta essere al piano terra, con ingresso sul lato nord-ovest e con le aperture che danno luce e aereazione al capannone verso il fronte nord-est; altezza interna dei locali pari a 4,90 m sui lati e 7,00 m in centro (copertura curva in lastre di lamiera grecata con colorazione bianco grigio), con 12 lucernari di dimensioni m 2,40x1.25 e 5 finestre di dimensioni m 2,00 x1,00.

L'immobile è stato costruito con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, con tamponature in blocchi di calcestruzzo (prismi), intonacati all'interno, dello spessore di 30 cm.

La pavimentazione del locale adibito a deposito/magazzino è in battuto di cemento e l'area di pertinenza a nord-ovest è in asfalto, mentre la corte esclusiva esterna a nord-est e a sud-est è lasciata a verde. L'unità immobiliare è dotata come detto in precedenza, di impianto elettrico da rivedere, non è allacciato alla rete idrica e non dispone di servizi igienici, mentre è dotata di una rete per la raccolta delle acque meteoriche.

3.2.2 **CAPANNONE B** Unità produttiva/artigianale. mappale 8527 sub. 4 foglio 7

L'immobile produttivo si trova al piano terra con ingresso sul lato nord-ovest, le aperture che danno luce e aereazione al capannone si trovano sulla copertura e sono 10 lucernari di cm 500x100 disposti su due file parallele aderenti alle falde inclinate dell'immobile, l'altezza interna dei locali è pari a 4,30 m sui lati e 6,50 m in centro (copertura a doppia falda con variazione di pendenza in gronda, in lastre di lamiera grecata con colorazione bianco grigio).

L'immobile è stato costruito con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, con tamponature in blocchi di calcestruzzo (prismi) a vista dello spessore di 30 cm.

La pavimentazione del locale adibito a deposito/magazzino è in battuto di cemento, l'area di pertinenza a nord-ovest in asfalto, mentre la corte esclusiva esterna a sud-est è lasciata a verde.

L'unità immobiliare è dotata, come detto in precedenza, di impianto elettrico da rivedere, non è allacciato né alla rete fognaria né all'acquedotto e non dispone di servizi igienici.

In fase di sopralluogo si riscontrano infiltrazioni dal fronte verso la linea ferroviaria, tra la parte di muratura in CIs interrata e la muratura in prismi fuori terra.

3.2.3 **Dimensioni dei beni da stimare**

Le superfici da stimare sono state desunte dalla documentazione catastale fornita dalle proprietà, come di seguito riportate:

CAPANNONE A, mappale 8527 sub. 3 foglio 7 :

Locali a funzione principale (magazzino/deposito) pari a complessivi 407 m²;

Corte di pertinenza m² 437,00 + 218,00 = 655 m²;

quota di ½ della strada accesso di 200 m², mappale 9086 foglio 9 (T) al magazzino/deposito mappale 8527/3;

quota di ½ del mappale n. 8527/1 foglio 7 → corte di 46 m² comune ai mappali 8527/2 e 8527/3;

CAPANNONE B, mappale 8527 sub. 4 foglio 7

Locali a funzione principale (magazzino/deposito) pari a complessivi 507 m²;

Corte di pertinenza del deposito m² 283,00 + 32,00 = 315 m²;

Strada di accesso mappale 8528/11 Area urbana Botticchio di 120,00 m².

3.3) Provenienza

Gli immobili oggetto della stima sono divenuti di proprietà dei Sig.ri Botticchio Marco e Botticchio Mariella in forza della denuncia di successione apertasi il 22/06/1978 per la morte del sig. Botticchio Battista e della successione apertasi in data 25/08/2014 per la morte della Sig.ra Frerini Carolina, registrazione volume 9990 n. 810 registrato in data 06/11/2014, voltura n. 25345.1/2014 – pratica n. BS0290550, in atti dal 13/11/2014 e successivamente, in seguito all'atto di divisione in data 04/07/2017 Rogito notaio Serotti Francesca rep. 6693, suddivisi come da intestazione catastale.

4) VALUTAZIONE - MOTIVAZIONE

Considerazioni preliminari

La stima dei beni viene eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo.

Tali criteri sono i seguenti:

- ubicazione della proprietà in zona che può ritenersi di ottimo livello per collocazione ambientale del bene;
- andamento del mercato immobiliare locale, per quanto attiene a fabbricati con caratteristiche confrontabili;
- dotazione di aree di pertinenza al servizio dei capannoni.

Il mercato immobiliare in zona

I valori di alienazione dei beni artigianali/produttivi da parte di imprese o di agenzie di settore, benché discontinui e poco importanti quanto a numero di transazioni, possono identificarsi in somme che, per locali adibiti a capannoni industriali con finiture consuete in condizioni normali, sono quotate attorno ad un valore compreso tra € 500,00 e € 600,00 al m², mentre i valori dei capannoni industriali rilevabili dalle quotazioni immobiliari della banca dati redatta dall'Agenzia delle Entrate territorio di Brescia (OMI) vanno da un minimo di € 350,00 ad un massimo di € 490,00 al m². Gli accessori e i locali di pertinenza subiscono le note riduzioni e gli incrementi proporzionali, come riportato nel prosieguo della valutazione. Al fine della stima delle unità immobiliari insistenti sul mappale n. 8527 sub. 3 (CAPANNONE A) e sub. 4 (CAPANNONE B) Foglio 7, viste le condizioni estrinseche ed intrinseche dei beni in parola, si stabilisce un valore unitario del bene pari al valore minimo tra quelli utilizzati dagli operatori del settore, quantificato in €/m² 500,00 e quello massimo desunto dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, quantificato in €/m² 490,00. Pertanto, si definisce un l'importo unitario per la stima pari a 495,00 €/m².

Valore unitario immobili

Il valore unitario definito per nuovi locali artigianali/produttivi, sopra riportato, va adeguato alla situazione dei beni oggetto di stima, applicando i seguenti coefficienti per definire il prezzo di mercato del fabbricato nelle attuali condizioni:

CAPANNONE A

- Comuni fino a 10.000 abitanti	coefficiente 1,00
- Magazzino/capannone al piano terreno con accesso carraio in comune con altre proprietà	coefficiente 0,95
- Zona edificata ben servita per quanto attiene alla viabilità e ai servizi	coefficiente 1,05
- Edificio senza servizi igienici	coefficiente 0,95
- Edificio non collegato alla rete idrica	coefficiente 0,95
- Edificio con impianto elettrico da rivedere	coefficiente 0,95
- Edificio senza impianto di riscaldamento	coefficiente /
- Stato di conservazione dell'immobile Sufficiente	coefficiente 0,85
- Svalutazione per vetustà dell'edificio	coefficiente /

Calcolo Vetustà (viene considerata con il coefficiente di conservazione dell'immobile, visto che nel 2018 sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria della copertura):

Anno di costruzione: 1976 (anno di costituzione U.I.)

Manutenzione straordinaria copertura: anno 2018

Età fabbricato: 47 anni (dall'anno di costruzione)

Primi 6 anni: svalutazione 0%;

Da 6 anni a 21: svalutazione 1% all'anno;

Da 21 anni a 51: svalutazione 0,5% all'anno;

Totale svalutazione: $1 - (15 \times 0,01 + 26 \times 0,005) = 0,72$

Pertanto, il valore al m² dell'unità immobiliare a destinazione artigianale del fabbricato è di € 359,84 al m², come risulta dal seguente conteggio:

$$495,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,85 = \text{€} / \text{m}^2 \text{ 359,84}$$

Per gli spazi accessori i valori saranno da adeguare come segue:

Valore pertinenze corti esclusive, strada di accesso ecc. = 10%

Valore dell'immobile

L'edificio viene valutato come segue:

• Locali avente funzione principale	m ² 407,00 x € 359,84	= € 146.454,88
• Pertinenze	m ² 77,80 x € 359,84	= € 27.995,5
IMPORTO COMPLESSIVO IMMOBILE	= €	174.450,43

Diconsi arrotondati € 174.500,00 (centosettaquattromilacinquecento/00)

N.B.: Il Valore così definito deriva dal presupposto che la proprietà fornisca l'agibilità aggiornata dell'immobile in seguito all'esecuzione delle lavorazioni effettuate con i titoli autorizzativi P. di C. n. 8/2016 e CILA prot. 4412 del 17 maggio 2018, e che nell'atto siano inserite le servitù di transito per la realizzazione degli allacci alla fognatura e all'acquedotto sull'area individuata dal mappale n. 9086 foglio 9 e la quota parte di competenza della particella 9086 (strada) e dei beni comuni non censibili.

CAPANNONE B

fabbricato mappale 8527 subalterno 4 foglio 7:

- Comuni fino a 10.000 abitanti	coefficiente 1,00
- Magazzino/capannone al piano terreno con accesso carraio in comune con altre proprietà con accesso scomodo	coefficiente 0,85
- Zona edificata ben servita per quanto attiene ai servizi e viabilità principale	coefficiente 1,05
- Edificio non collegato a rete fognaria e senza servizi igienici	coefficiente 0,95
- Edificio non collegato alla rete idrica	coefficiente 0,95
- Edificio con impianto elettrico da rivedere	coefficiente 0,95
- Edificio senza impianto di riscaldamento	coefficiente /
- Stato di conservazione dell'immobile sufficiente con presenza di infiltrazioni da pareti e copert.	coefficiente 0,75
- Svalutazione per vetustà dell'edificio	coefficiente /

Calcolo Vetustà (viene considerata con il coefficiente di conservazione dell'immobile, visto che nel 2018 sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria della copertura):

Anno di costruzione: 1974 (anno di costituzione U.I.)

Manutenzione straordinaria copertura anno 2018

Età fabbricato: 49 anni (dall'anno di costruzione)

Primi 6 anni: svalutazione 0%;

Da 6 anni a 21: svalutazione 1% all'anno;

Da 21 anni a 51: svalutazione 0,5% all'anno;

Totale svalutazione: $1 - (15 \times 0,01 + 28 \times 0,005) = 0,71$

Pertanto, il valore al m² dell'unità immobiliare a destinazione artigianale del fabbricato è di € 284,08 al m², come risulta dal seguente conteggio:

$$495,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,05 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,75 = \text{€} / \text{m}^2 284,08$$

Per gli spazi accessori i valori saranno da adeguare come segue:

$$\text{Valore pertinenze corti esclusive, strada di accesso ecc.} = 10\%$$

Valore dell'immobile

L'edificio viene valutato come segue:

• Locali avente funzione principale	m ² 507,00 x € 284,08	= € 144.028,56
• Pertinenze	m ² 43,50 x € 284,08	= € 12.357,48
IMPORTO COMPLESSIVO IMMOBILE	= €	156.386,04

Diconsì arrotondati € 156.400,00 (centocinquantaseimilaquattrocento/00)

N.B.: Il Valore così definito deriva dal presupposto che la proprietà fornisca l'agibilità aggiornata degli immobili, e l'idoneità statica del capannone B e che sia predisposta la servitù per l'accesso e per la realizzare degli allacci alla fognatura e all'acquedotto, ubicati secondo indicazioni telefoniche fornite dall'immobiliare sul mappale 8528 foglio 7, la cessione della quota parte della viabilità d'accesso individuata dal detto mappale 8528 sub 11 foglio 7 e la registrazione della convenzione per la costruzione a confine depositata in comune di Breno il 20/10/2015 prot. 6281 (da registrare) relativa alla realizzazione nel 1974 di una nuova porzione di edificio artigianale (dimensioni 11,00 x 18,33), realizzato in assenza di idonea licenza e sanata nel 2016 con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 08/2016

Fatto in unico originale in Ceto, li 29/04/2024

II PERITO
Geom. Franco Gaudenzi

