

ARRIVO

Tit VI Cla. 3



Comune di Malonno
Provincia di Brescia

PERIZIA TECNICA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (VALORE VENALE) DEL DIRITTO DI "PROPRIETA' PER L'AREA" INERENTE L' AREA PRODUTTIVA "EX P.I.P. DI MALONNO" SITUATA IN COMUNE DI MALONNO, VIALE DELL'INDUSTRIA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MALONNO FINALIZZATA ALLA CESSIONE DELLE AREE GIA' IN DIRITTO DI SUPERFICIE.



OGGETTO:

PERIZIA STRAGIUDIZIALE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' PER L'AREA DELL' AREA PRODUTTIVA "EX P.I.P. DI MALONNO" SITUATA IN COMUNE DI MALONNO, VIALE DELL'INDUSTRIA FINALIZZATA ALLA CESSIONE DELLE AREE GIA' IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

PREMESSA:

La sottoscritta Bona geom. Veronica, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 5567 facente parte dell'associazione professionale denominata "STUDIO TECNICO ASSOCIATO GHIRARDI GEOM. ANDREA E BONA GEOM. VERONICA" con studio in Malonno (BS), via Vallecamonica n. 16, P.IVA E C.F. 03442390989 riceveva incarico dal Comune di Malonno, con Determinazione n.111/ST del 03/06/20204, di redigere la Perizia Stragiudiziale per la determinazione del valore di mercato della proprietà per l'area già concessa in diritto di superficie dell'area produttiva "EX P.I.P. DI MALONNO" finalizzata alla cessione definitiva dei lotti già assegnati.

Praticati i rilievi necessari ed assunte in loco le opportune informazioni, il sottoscritto, chiamato ad esprimere valutazione, è ora in grado di rassegnare la presente Perizia.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'art 3 comma 64 della L. 662/1993 nella versione novellata dall'art. 11 della L. n. 273/2002, prevede che "i comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all' articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.----- Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà deve essere determinato con delibera del consiglio comunale, sulla base di una precisa stima, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione. L'unico limite imposto dal comma in argomento risiede nel fatto che la proprietà delle suddette aree non potrà essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto".-----

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DI PERIZIA

L'area produttiva denominata nella presente "ex P.I.P. di Malonno" oggetto di perizia è situata in comune di Malonno in provincia di Brescia, comune situato nella Valle Camonica, una delle principali valli delle Alpi lombarde, in Lombardia.

Situato nella parte settentrionale della Valle Camonica, a circa 90 km a nord-est di Brescia e circa 25 km a sud di Edolo.

Collocato a un'altitudine di circa 600 metri sul livello del mare.

Confina con diversi comuni camuni, tra cui Berzo Demo a nord e Sonico a ovest.

Il comune è servito dalla Strada Statale 42 del Tonale e della Mendola, che attraversa la Valle Camonica e collega la bassa Valle con le aree montane e alpine, servito inoltre dalla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo, che facilita il collegamento con altre località della valle.

Il territorio che lo accoglie è montuoso, il paesaggio è tipicamente alpino, con versanti montuosi che fanno parte delle Alpi Retiche meridionali. A ovest si estendono le montagne che segnano il confine con la Val Malga, mentre a est si aprono panorami sul versante del fiume Oglio.

Oltre alle attività di Agricoltura e allevamento fortemente presenti sul territorio e al turismo montano e sportivo, Malonno ospita anche un'ampia area industriale che contribuisce all'economia locale. Le attività produttive sono orientate principalmente verso l'industria metalmeccanica, manifatturiera, edile e artigianale.

L'area industriale si trova nella parte meridionale del territorio comunale di Malonno, nelle vicinanze del fiume Oglio, a una breve distanza dal centro abitato.

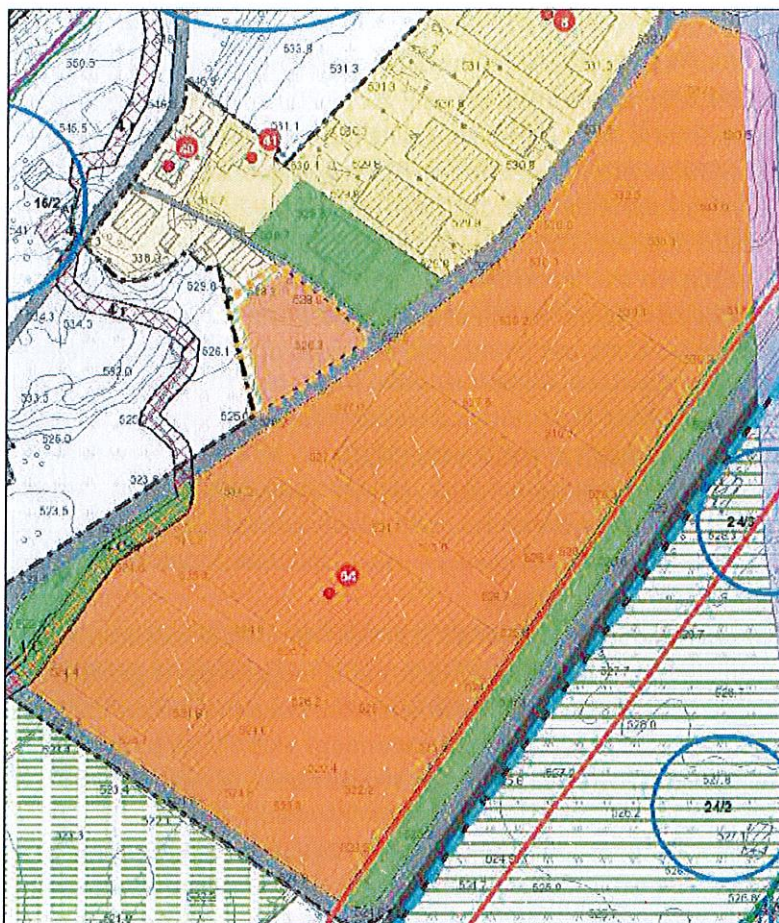
Presenta un'ottima accessibilità in quanto costeggia la strada principale di collegamento, la SS42, che fornisce un rapido accesso sia verso sud, in direzione di Brescia, sia verso nord, verso Edolo e il Passo del Tonale.

L'area oggetto di valutazione è di recente realizzazione, completa di infrastrutture di base per le attività industriali, tra cui rete elettrica, connessioni idriche, e servizi per la gestione dei rifiuti. Vi sono anche ampi spazi per parcheggi e aree di manovra adeguate.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area è attualmente identificata nel PGT vigente in zona ZONA PIPV-DC - Tessuto produttivo consolidato a P.I.P. vigente art. 28 delle N.T.A. vigenti.

Fattibilità geologica in classe 3



ESTRATTO PGT VIGENTE



PREMESSO CHE:

Il PRG comunale è stato approvato con Delibera comunale n. 93 del 30/11/1984 e Deliberazione della giunta regionale n. 1055 del 01/10/1985;

Con deliberazione della giunta regionale n. 19370 in data 12/11/2004 è stata approvata variante al PRG al Piano insediamenti produttivi.

Con detta variante è stata prevista un'area a destinazione produttiva (artigianale e industriale) classificata come zona "D1 industriale soggetta a P.I.P." ai sensi degli articoli 2 e 5 del D.M. 2.4. 1968 n. 1444 sulla quale è stato localizzato il vincolo procedimentale di approvazione del Piano di Insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge 21.10.1971 n. 865.

Con Deliberazione della giunta comunale in data 03/06/2005 n. 82 è stato adottato il Piano per Insediamenti Produttivi e con delibera della giunta comunale in data 06/07/2005 n. 107 è stato approvato in via definitiva il Piano stesso ai sensi del combinato disposto dell'art. 27 della L. 21/10/1971 n. 865 e degli articoli 6 e 7 della L. regionale n. 23 del 1997 e s.m.i.

Con delibera della giunta comunale in data 22/03/2006 n. 49 è stato approvato lo "schema di convenzione/Bando per l'assegnazione dei lotti del piano per gli Insediamenti produttivi, nel quale sono stati stabiliti i criteri generali per l'attuazione del Piano Insediamenti Produttivi, compresi i criteri per l'assegnazione delle relative aree e le obbligazioni poste a carico dei futuri assegnatari.

Con Deliberazione della Giunta Comunale in data 21/02/2006 n. 32 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del P.I.P.

In data 15/09/2006 la Commissione nominata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 72 del 02/05/2006

costituita ai sensi dell'art. 3 del suddetto "Schema di Convenzione/bando per l'assegnazione dei lotti" con apposito verbale ha individuato i soggetti ai quali assegnare i lotti P.I.P. come da Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____

In forza di atti notarili a rogito della Dott.ssa Graziella Gregorini di seguito elencati:-----

n. 102326/26382 del 25.03.2006 registrato a Breno il 06.04.2006 al n. 977;-----

n. 102401/26418 del 01.04.2006 registrato a Breno l'11.04.2006 al n. 1042;-----

n. 102288/26372 del 24.03.2006 registrato a Breno il 06.04.2006 al n. 972;-----

n. 102322/26379 del 25.03.2006 registrato a Breno il 20.04.2006 al n. 1142;-----

il comune è divenuto proprietario delle aree interessate dal P.I.P.-----

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 189 del 15/09/2006 è stata approvata l'assegnazione in diritto di superficie delle aree facenti parte della nuova zona produttiva P.I.P. secondo le indicazioni contenute nel bando allegato alla Delibera di Giunta comunale in data 22.03.2006 n. 49.-----

In tali Delibere è stato precisato che il corrispettivo per le singole assegnazioni è a misura ai sensi dell'art. 1538 del C.C. e il prezzo di cessione del diritto di superficie è di € 76,00 al mq stabilito in € 32,00 al mq per l'acquisto delle aree ed € 44,00 al mq per il rimborso del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree P.I.P.-----

IDENTIFICATIVI CATASTALI, PROPRIETA' E PROVENIENZE

Gli identificativi catastali con indicazione delle attuali proprietà e delle provenienze sono riportati nell'allegata TABELLA A-----

DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI STIMA

L'area interessata dall'intero piano produttivo "EX P.I.P. DI MALONNO" occupa una superficie di circa 83.000 mq, di cui una parte di mq 60.398,00 costituisce i lotti, per la maggior parte già edificati dai capannoni escluso un parte del comparto 2 (edificato per metà) ed una piccola porzione del comparto 4 oltre alle relative aree di pertinenza dei lotti composti da area esterna ai capannoni e servitù di passaggio;-----

La restante parte dell'area produttiva è costituita da strada pubblica, marciapiedi, spazi di parcheggio e aree verdi.-----

Si rileva la presenza in mappa del tracciato del torrente "Ogliolo" che attraversa parte dei lotti in posizione laterale a Nord-Ovest dell'area produttiva, solo in corrispondenza del comparto 6 il tracciato del torrente attraversa l'area occupata dall'edificio industriale.-----

Il reale percorso del torrente "Ogliolo" non è più corrispondente alle mappe, l'attuale tracciato percorre l'area produttiva al confine con la strada comunale Viale Dell'Industria: in parte l'alveo risulta a cielo aperto ed in parte in corrispondenza della pubblica via è intubato, per poi riprendere il percorso originario in zona Sud-Ovest esternamente all'area produttiva.-----

Per questo motivo l'Amministrazione Comunale ha in corso le procedure di sdemanializzazione e o modifica del tracciato di tale superficie attualmente in corso. La superficie del torrente Ogliolo attraversante i lotti assegnati è pari a mq 872,00, tale superficie per ovvi motivi non è stata oggetto di assegnazione.

L'area è completamente urbanizzata, completa di sottoservizi, acque nere e acque bianche separate, energia elettrica, illuminazione pubblica, metano, acquedotto, telefonia e fibra ottica.-----

L'intera area si presenta in ottimo stato, la strada pubblica è perfettamente asfaltata, i marciapiedi e gli spazi di parcheggio antistanti i lotti con esposizione a Est sono pavimentati con masselli autobloccanti in cemento, le aiuole sono piantumate e ben tenute. L'ampia area di parcheggio presente a Nord della zona produttiva è vantaggiosa anche per i fabbricati artigianali e industriali già esistenti nell'intorno immediato non facenti parte dell'area produttiva in oggetto. L'ampio parcheggio è completamente asfaltato, i posti auto sono ben delineati e suddivisi in zone tramite aiuole e marciapiedi.-----

La superficie dei lotti totale è di mq 61.237,00 ma quella assegnata in diritto di superficie è di mq 60.398,00 (area oggetto di valutazione) in quanto 839 mq dell'area destinata ai lotti è di piena proprietà del comune di Malonno.-----

Allo stato attuale dei luoghi risulta che non tutti i capannoni esistenti sono stati inseriti al catasto urbano, per cui nell'allegato A alla presente perizia vengono riportati gli identificativi catastali all'urbano con la corrispondenza dei mappali al catasto terreni ove invece i fabbricati non risultano al catasto urbano si

riportano esclusivamente i mappali del catasto terreni, al fine di certificare la superficie totale in diritto di superficie oggetto di valutazione.-----

STIMA DEL VALORE DI MERCATO-----

La finalità della presente perizia è di valutare il più probabile valore di mercato dell'area già concessa in diritto di superficie in riferimento al diritto di "proprietà per l'area" attualmente in capo al comune di Malonno.----

Il valore stimato è riferito alla piena proprietà del terreno senza considerare il valore degli edifici edificati sullo stesso, in quanto gli stessi sono stati realizzati a spese dei titolari del diritto di superficie.-----

Dal valore ricavato della piena proprietà del lotto verrà decurtato il prezzo già corrisposto dai titolari della proprietà superficaria determinando così il valore della proprietà in capo al comune di Malonno.-----

Gli elementi principali di cui si è tenuto presente nella valutazione, sono l'ubicazione, il grado di conservazione, eventuali interventi di manutenzione straordinaria effettuati o previsti ecc.-----

La valutazione della proprietà è effettuata con il metodo di stima sintetico e analitico, basato sul parametro del metro quadrato di superficie.-----

Si tiene inoltre conto di parametri essenziali, intrinseci ed estrinseci delle proprietà per determinare il più probabile prezzo unitario.-----

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi: l'orientamento e la posizione, lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza complessiva dell'immobile, l'importo di eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti o da eseguire; Tra le condizioni estrinseche sono da considerarsi: viabilità, servizi pubblici, vicinanza di mercati, uffici scuole, centri abitati, la presenza di aree di sosta, la salubrità della zona, il contesto urbanistico, l'efficienza dei servizi pubblici, di manutenzione e di pulizia stradale, l'efficienza e la

dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica;-----

Il contesto urbanistico, l'efficienza dei servizi pubblici, di manutenzione e di pulizia stradale, l'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica;-----

STIMA SINTETICA-----

Il sottoscritto ha eseguito una ricerca di mercato al fine di determinare il più probabile valore del terreno valutando dapprima il prezzo per immobili di carattere medio compresi nella zona e in quelle limitrofe.-----

La ricerca svolta sul mercato immobiliare, ha interessato il comune di Malonno e quelli limitrofi cercando di parametrare immobili simili.-----

Come termine di riferimento sono reperiti i seguenti documenti al fine di determinare il più probabile valore di mercato nell'anno 2006-2007, anno di trasformazione della zona produttiva:-----

- listino immobiliare anno 2005 valore aree produttive Malonno e comuni limitrofi 80,00-100 €/mq
- nessuna variazione rilevata nei listini relativamente a dette aree tra 2004/2014 -----

Tuttavia, in base alla documentazione consultata, la ricerca di mercato non ha soddisfatto la richiesta, in quanto lottizzazioni simili a quella oggetto di valutazione negli anni di emissione dei listini non si rilevano nel comune di Malonno, e nemmeno nei comuni limitrofi, piani produttivi con caratteristiche corrispondenti a quello in oggetto, in particolare riferimento allo sviluppo urbanistico, planimetrico, viabilistico e geografico. Inoltre, analizzando i costi di realizzazione del Piano Produttivo, il complesso urbanistico nel suo insieme, l'accessibilità, i servizi pubblici presenti il costo di trasformazione dell'area, incidente 76 € al mq (prezzo di assegnazione del diritto superficario e coincidente con i costi sostenuti dal comune per la realizzazione dell'area produttiva) si ritiene necessario quindi procedere ad una stima analitica per ricavare il valore della area urbanizzata.-----

STIMA ANALITICA-----

Per procedere alla stima analitica sono stati reperiti i costi di realizzazione reali di un capannone realizzato nell'anno 2011 all'interno dell'area produttiva in oggetto.-----

DATI A DISPOSIZIONE:

Capannone di superficie pari a 1.000,00 mq realizzato nell'anno 2011

Valore di mercato dei capannoni in comune di Malonno nell'anno 2011 quotazioni OMI Agenzia delle Entrate





Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: MALONNO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | NORMALE | 310 | 450 | L | 1,4 | 2,1 | N |
| Capannoni tipici | NORMALE | 345 | 495 | L | 1,6 | 2,2 | N |
| Laboratori | NORMALE | 425 | 520 | L | 2,1 | 2,7 | N |

Tabella delle Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate anno 2011

Costo per la realizzazione di un capannone di 1000,00 mq-----

Totale a) -----

Costi sostenuti per:-----

Progettazioni;-----

Predisposizione cantiere;-----

Movimenti terra;-----

Fondazioni;-----

Struttura prefabbricata;-----

Opere di copertura;-----

Sistemazioni esterne;-----

€ 275.705,00

b) Oneri urbanizzazione (1.741,64+379,98)-----

€ 2.121,00

c) Spese generali pari al 10% di euro € 277.826,00 (sommatoria a)+b))-----

€ 27.782,60

Totale costo di realizzazione di un capannone di mq 1.000,00 pari ad -----€ 305.608,60

Si ricava quindi un costo di costruzione nell'anno 2011 pari ad € 305,60 al mq -----

Valore di mercato al mq di un capannone dato quotazioni OMI anno 2011 pari ad € 450,00 al mq-----

Ricavato il valore al mq per il costo di costruzione lo si applica all'intero piano produttivo.-----

VALORE STIMATO DEL COMPARTO IMMOBILIARE

SUPERFICIE TOTALE DEI LOTTI ASSEGNATI: 60.398,00 mq

SUPERFICIE LOTTO PROPRIETA COMUNALE 839,00 mq

SUPERFICIE DEMANIALE INTERNA AI LOTTI 872,00 mq

TOTALE SUPERFICIE AREA LOTTI 62.109,00 mq

SUPERFICIE COPERTA REALIZZABILE 36.790,00 mq

SUPERFICIE PERTINENZIALE RIMANENTE 25.319,00 mq

VALORE EDIFICI PRODUTTIVI DA QUOTAZIONE OMI 2011 36.790,00 X 450,00 € = 16.555.500,00 €

*VALORE AREE PERTINENZIALI (5% VALORE IMMOBILE) 25.319,00 X (450*5%)= 569.677,50 €

*(si applica una percentuale del 5% alle aree pertinenziali

in quanto parte delle aree pertinenziali esterne ai capannoni è gravata

da servitù di passaggio)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA IMMOBILIARE

17.125.177,00 €

COSTO DI TRASFORMAZIONE RIFERITA ALL'ANNO 2011 (Kt)

COSTO DI REALIZZAZIONE EDIFICI € 305,60 AL MQ

36.790,00 X 305,60= 11.243.024,00

Valore Area = Valore del comparto immobiliare – Costo della trasformazione (Kt)

VALORE STIMATO DEL COMPARTO IMMOBILIARE
COSTO DELLA TRASFORMAZIONE

17.125.177,00 €
11.243.024,00 €

VALORE DELL'AREA URBANIZZATA ($V_0 - K_t$)

5.882.153,00 €

VALORE AL MQ DELLA SOLA AREA URBANIZZATA

$5.882.153/62.109,00 = 94,70$ arrotondato a € 95,00

VALORE DELLA SOLA PROPRIETÀ PER L'AREA

$€ 95,00 - 76,00 = 19,00 €$ al mq

CONCLUSIONI

Alla luce della ricerca dei valori di mercato e alla stima analitica sopra esposte, alla documentazione reperita, alle caratteristiche dell'area completamente lottizzata ed urbanizzata, alla morfologia, alla posizione geografica strategica di vicinanza ai principali collegamenti viari della Vallecamonica, che offre anche un'immediata visibilità, la disponibilità di collegamenti viari interni e ampi spazi di manovra e parcheggio pubblici che consentono una fruizione anche da parte di mezzi pesanti e di grandi dimensioni, valutato anche il costo di acquisizione delle aree da parte del comune, il costo sostenuto dallo stesso per le progettazioni e le opere di urbanizzazione pari ad € 76,00 al mq suddiviso esclusivamente sulle aree destinate ai lotti ed utilizzato come costo di cessione delle aree in diritto di superficie

si ritiene equo assumere un valore di 95,00 euro/mq per la piena proprietà dell'area riferito all'anno 2011 (anno di riferimento costo di costruzione utilizzato per la stima analitica).

Pertanto il valore dell'area, riferito all'anno 2011, in capo al comune di Malonno dei terreni identificati catastalmente dell'Allegato A alla presente perizia è pari a 19,00 euro/mq ($€ 95,00 - € 76,00$)

Attualizzando ad oggi l'importo con le tabelle FOI valutando da gennaio 2012 a dicembre 2024 (coefficiente 1,233) si ottiene un valore per la sola proprietà dell'area pari ad € 23,43 al mq arrotondabile a € 23,00 al mq

Si desume pertanto che il valore di proprietà per l'area alla data odierna è stimato pari a:

- Superficie mq. 60.398 x euro/mq. 23,00 = euro 1.389.154,00 (diconsi euro unmilionetrecentottantanovemilacentocinquantaquattro/00)

Si evidenzia che vi è in atto la procedura da parte dell'Amministrazione Comunale per l'acquisizione di mq 872,00 di area di proprietà del Demanio.

Il valore dell'area per la piena proprietà stimato all'anno 2011 è pari ad € 95,00 al mq che attualizzato ad oggi risulta uguale ad € 117,00 al mq.

Malonno, 20/03/2025

Il Tecnico

Geom. VERONICA
Collegio Geometri
BRESCIA
n. 5567
MALONNO - BS



Allegati alla presente:

ALLEGATO A: identificativi catastali, intestatari e provenienze

ALLEGATO B: Inquadramento Urbanistico composto da Estratto mappa, ortofoto, estratto CTR,

ALLEGATO C: Planimetria generale dell'area produttiva con indicazione dei comparti industriali.



| COMPARTO | PROPRIETA' SUPERFICIARIA | PROPRIETA' PER L'AREA | COMUNE | FABBRICATI TERRENI | FOGLIO | MAPPALE | SUBALTERNO | CATEGORIA | SUPERFICE CATASTALE (mq) | CORRISPONDENZA AL CATASTO TERRENI | PROVENIENZA |
|-----------------------------|---|-----------------------|---------|--------------------|--------|---------|------------|-----------|--------------------------|---|---|
| COMPARTO 1 LOTTO - I-H-L | ALBA LEASING S.P.A. (ITALIMPRESA) | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | F | 24 | 442 | 1 | A/10 | | fig. 24 mappali 334-335-338-341-409-410-339-345-346-347-349-352-357-356-369 (superfici catastali 556+63+167+125+106+71+706+14+107+240+21+17+85) | ATTO GREGORINI GRAZIELLA DEL 20/03/09 REP 110632 RACC. 31690 REGISTRATO A BRENO IL 31/03/09 N. 1188 |
| | | | MALONNO | F | 24 | 442 | 3 | D/08 | 2822 | | |
| | | | MALONNO | F | 24 | 442 | 4 | D/08 | | | |
| | | | MALONNO | F | 24 | 442 | 5 | D/08 | | | |
| COMPARTO 3 LOTTO H | CALDINELLI AUTOTRASPORTI | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | F | 24 | 493 | 1 | D/8 | 1730 | mappali 472, 473, 474, 475, 476, 490 | ATTO SAROTTI FRANCESCA DEL 29/10/20 REP 9447 RACC 7954 REGISTRATO A BRESCIA IL 04/11/20 N. 46389 |
| COMPARTO 2 | EDOLO DUE SRL | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | F | 24 | 503 | 8 | D/7 | | fig. 24 mappali 407-340-404-368-390 (superfici catastali 386+521+1980+197+136) | ATTO MARUCA NICOLA del 24/03/2017 REP n. 2029 |
| | | | MALONNO | F | 24 | 503 | 9 | F/1 | | | |
| | | | MALONNO | F | 24 | 503 | 10 | F/1 | 3220 | | |
| | | | MALONNO | F | 24 | 503 | 2 | D/7 | | | |
| | | | MALONNO | F | 24 | 503 | 3 | A/10 | | | |
| | | | MALONNO | F | 24 | 503 | 4 | A/2 | | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 379 | | | 47 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 380 | | | 265 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 381 | | | 200 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 382 | | | 92 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 396 | | | 420 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 397 | | | 14 | | |
| COMPARTO 1 LOTTO G | SOC-EDIL DI GREGORINI GIAN MARIO E C. SNC | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | T | 24 | 398 | | | 1312 | fig. 24 mappali 330-336-342 (superfici catastali 138+230+318) | ATTO GREGORINI GRAZIELLA DEL 27/06/08 REP 109229 RACC. 30609 REGISTRATO A BRENO IL 08/07/08 N. 2993 |
| | | | MALONNO | T | 24 | 405 | | | 854 | | |
| COMPARTO 2 LOTTO E | IMMOBILZECCA SRL | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | F | 24 | 502 | | F/3 | 1331 | fig. 24 mappali 426-364-363-360-428-430-370-371-372-435-433-431 (superfici catastali 662+29+5+90+33+10+21+42+22+5) | ATTO RAPELLA PAOLO DEL 19/01/2022 REP 83669 |



0 1 22 117476 524 4

| COMPARTO | PROPRIETA' SUPERFICIARIA | PROPRIETA' PER L'AREA | COMUNE | FABBRICATI TERRENI | FOGLIO | MAPPALE | SUBALTERNO | CATEGORIA | SUPERFICE CATASTALE (mq) | CORRISPONDENZA AL CATASTO TERRENI | PROVENIENZA |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------|---------|--------------------|--------|---------|------------|-----------|--------------------------|---|---|
| COMPARTO 1 LOTTO A-C-E | LELA TOBIA | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | F | 24 | 437 | 1 | C/2 | | fig. 24 mappali 290-287 (attuale 438) | ATTO MISTRETTA MARIO DEL 28/04/2014 REP 104181 |
| | | | MALONNO | F | 24 | 437 | 2 | C/2 | 2482 | 295-298-305-20-314-307-309-311-312 | |
| | | | MALONNO | F | 24 | 437 | 3 | C/2 | | 332-333-337-343 (superfici catastali 38+265+240+206+105+770+797+40+ 18+56+40+46+20+225+116) | |
| COMPARTO 6 | RUGGERI SRL | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | T | 16 | 86 | | | 13 | | ATTO GREGORINI GRAZIELLA DEL 09/02/07 REP 105768 |
| | | | MALONNO | T | 16 | 87 | | | 8 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 88 | | | 9 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 89 | | | 7 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 128 | | | 2970 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 455 | | | 15 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 464 | | | 184 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 465 | | | 436 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 467 | | | 22 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 495 | | | 246 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 496 | | | 154 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 517 | | | 285 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 521 | | | 130 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 522 | | | 1 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 527 | | | 372 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 460 | | | 15 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 610 | | | 9 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 614 | | | 40 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 616 | | | 215 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 617 | | | 62 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 456 | | | 525 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 461 | | | 28 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 462 | | | 552 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 463 | | | 50 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 458 | | | 43 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 625 | | | 7 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 627 | | | 20 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 629 | | | 14 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 631 | | | 10 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 633 | | | 2 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 635 | | | 1 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 637 | | | 4 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 639 | | | 20 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 640 | | | 32 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 642 | | | 270 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 644 | | | 550 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 647 | | | 520 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 649 | | | 112 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 650 | | | 868 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 653 | | | 465 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 709 | | | 2420 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 712 | | | 49 | | |



| COMPARTO | PROPRIETA' SUPERFICIARIA | PROPRIETA' PER L'AREA | COMUNE | FABBRICATI TERRENI | FOGLIO | MAPPALE | SUBALTERNO | CATEGORIA | SUPERFICE CATASTALE (mq) | CORRISPONDENZA AL CATASTO TERRENI | PROVENIENZA |
|-------------------------------|---|-----------------------|---------|--------------------|--------|---------|------------|-----------|--------------------------|--|---|
| COMPARTO 3 LOTTO I | SANDRINI S.R.L. | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | F | 24 | 492 | | | 1732 | fig. 24 mappali 383-384-386-385-392-393-375 - fig. 16 mappali 679-680-681-689-688-686-683-687-684 (superficie totale 3462 di cui 1730 ceduti successivamente a Caldinelli) | ATTO GREGORINI GRAZIELLA DEL 02/02/2007 REP. 105744 RACC. 28046 REGISTRATO A BRENO IL 27/02/07 N. 718 (successivamente titolo ceduto a Caldinelli per parte di terreno con atto Sarotti 2020) |
| COMPARTO 1 LOTTO B-D-F | SEGHIERA BIANCHI PIETRO EREDI S.A.S. | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | F | 24 | 440 | 7 | D/7 | 2389 | fig. 24 mappali 288-283-285-282-280-281-278-277 (attualmente mapp. 441) 297-299-300-315-319-320-324-313-318-321-325-312-322-323-326-316-317-344-348-350-351 - 328-329 (superfici catastali 137+195+17+10+39+41+20+31+373+56+15+3+9+21+86+432+108+87+37+453+1+32+28+41+5+4+10+18+75+2+3) 3) | ATTO GREGORINI GRAZIELLA DEL 23/06/2017 REP. 122957 |
| COMPARTO 3 LOTTO A-B | F.LLI TRENTINI S.R.L. | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | F | 24 | 519 | | F/3 | 3563 | fig. 24 mappali -327-358 fig. 16 mappali 698-699-700-694-695-696 (superfici catastali 1115+1130+965+93+45+99+80+36) | ATTO SAROTTI FRANCESCA DEL 27/05/24 REP 13273 |
| COMPARTO 4 LOTTO A-B-C-D-E | F.LLI TRENTINI S.R.L. | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | T | 16 | 199 | | | 1050 | | ATTO GREGORINI GRAZIELLA DEL 02/02/07 REP 105744 |
| | | | MALONNO | T | 16 | 245 | | | 675 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 483 | | | 300 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 485 | | | 340 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 658 | | | 248 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 665 | | | 667 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 667 | | | 1036 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 672 | | | 902 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 673 | | | 564 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 676 | | | 843 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 682 | | | 508 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 690 | | | 14 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 697 | | | 110 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 701 | | | 877 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 702 | | | 415 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 708 | | | 40 | | |
| COMPARTO 4 LOTTO H | F.LLI TRENTINI S.R.L. | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | T | 16 | 660 | | | 1735 | fig. 16 mappali 660-661-662-666-668 (superfici catastali 664+220+66+407+378) | ATTO GREGORINI GRAZIELLA DEL 27/06/08 REP 109229 RACC. 30609 REGISTRATO A BRENO IL 08/07/08 N. 2993 |
| | | | MALONNO | T | 16 | 661 | | | | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 662 | | | | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 666 | | | | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 668 | | | | | |



| COMPARTO | PROPRIETA' SUPERFICIARIA | PROPRIETA' PER L'AREA | COMUNE | FABBRICATI TERRENI | FOGLIO | MAPPALE | SUBALTERNO | CATEGORIA | SUPERFICE CATASTALE (mq) | CORRISPONDENZA AL CATASTO TERRENI | PROVENIENZA |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------|---------|--------------------|--------|---------|------------|-----------|--------------------------|--|--|
| COMPARTO 4 LOTTO F | F.LLI TRENTINI S.R.L. | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | T | 16 | 659 | | | | fig. 16 mappali 659-669-671-674-675 (superfici catastali 461+32+546+295+1) | ATTO GREGORINI GRAZIELLA DEL 27/06/08 REP 109229 RACC. 30609 REGISTRATO A BRENO IL 08/07/08 N. 2993 |
| | | | MALONNO | T | 16 | 669 | | | 1335 | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 671 | | | | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 674 | | | | | |
| | | | MALONNO | T | 16 | 675 | | | | | |
| COMPARTO 3 LOTTO C/D | F.LLI TRENTINI S.R.L. | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | T | 24 | 359 | | | 358 | | ATTO GREGORINI GRAZIELLA DEL 01/06/2011 REP 114345 |
| | | | MALONNO | T | 24 | 361 | | | 388 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 425 | | | 365 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 427 | | | 55 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 429 | | | 24 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 452 | | | 575 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 454 | | | 10 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 444 | | | 95 | | |
| COMPARTO 3 LOTTO A/B | F.LLI TRENTINI S.R.L. | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | T | 24 | 445 | | | 105 | | ATTO SAROTTI FRANCESCA DEL 27/05/24 REP 13273 |
| | | | MALONNO | T | 24 | 272 | | | 590 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 273 | | | 37 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 276 | | | 388 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 455 | | | 17 | | |
| | | | MALONNO | T | 24 | 443 | | | 43 | | |
| | | | MALONNO | F | 16 | 721 | | D/7 | | | |
| COMPARTO 5 | UBI LEASING (SINTESI) | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | F | 16 | 722 | | F/1 | 9444 | FG.16 mappali 620-622-624-707-519- 711-657-126-710-154-652-656 (superfici catastali:10+54+13+287+475+130+41 719) | ATTO GREGORINI GRAZIELLA DEL 09/02/07 REP 105768 RACC. 28066 REGISTRATO A BRENO IL 27/02/2007 N. 2993 |
| COMPARTO 3 LOTTO G | VALCAMONICA GIOCHI SRL | COMUNE DI MALONNO | MALONNO | F | 24 | 501 | | 1 A/10 | | fig.24 mappali 362-373 -377 fig. 16 mappali 693-678 (superfici catastali 98+598+9+50+576) | ATTO GREGORINI GRAZIELLA DEL 27/06/08 REP 109229 RACC. 30609 REGISTRATO A BRENO IL 08/07/08 N. 2993 |
| | | | MALONNO | F | 24 | 501 | | 2 D/7 | 1331 | | |
| | | | MALONNO | F | 24 | 501 | | 3 F/3 | | | |

SUPERFICIE TOTALE ASSEGNATA 60398



INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

COMPOSTO DA

ESTRATTO MAPPA IN SCALA 1:2000

ESTRATTO ORTOFOTOGRAFICO IN SCALA 1:5000

ESTRATTO C.T.R IN SCALA 1:10.000



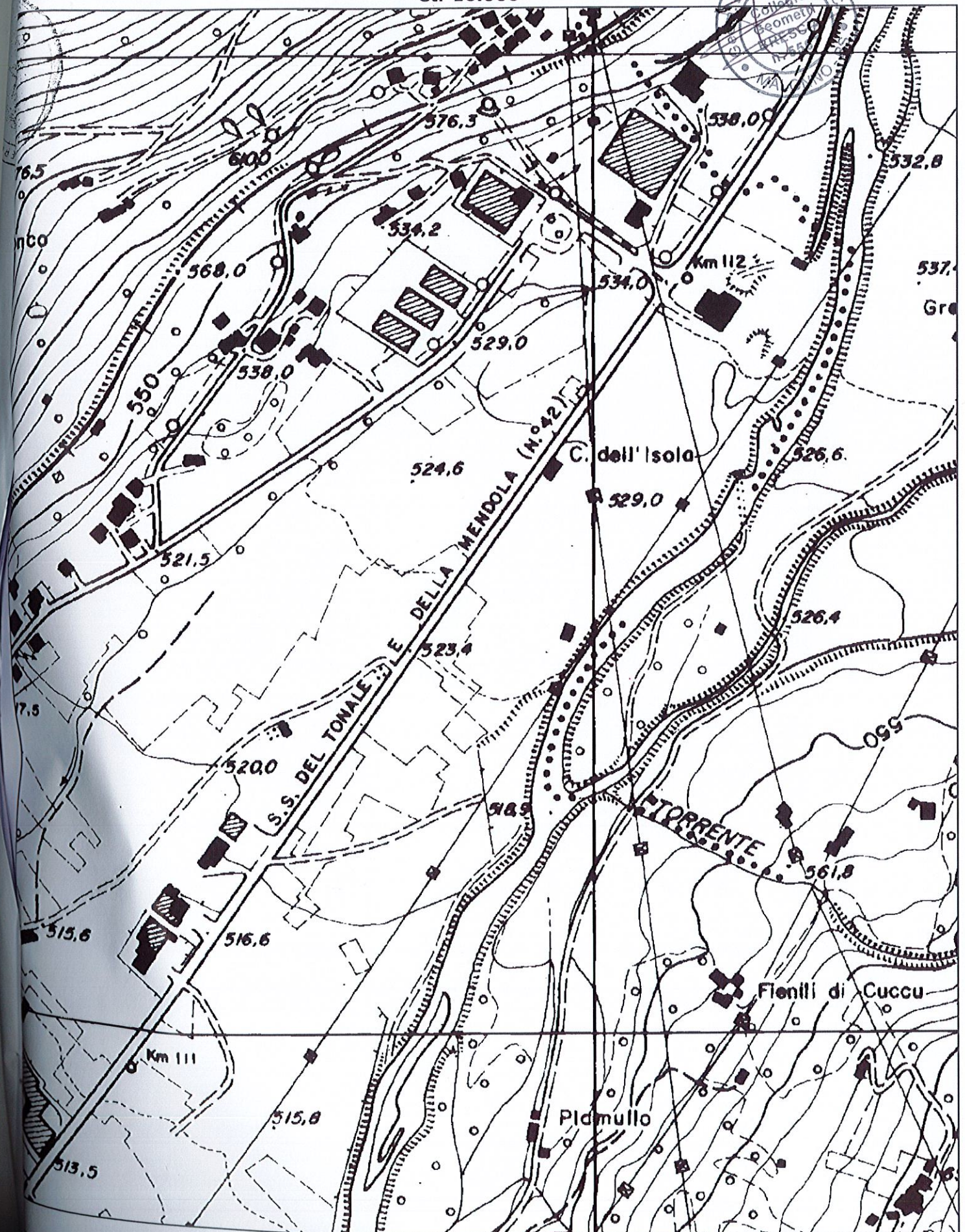
11-11-11



Base ortofoto



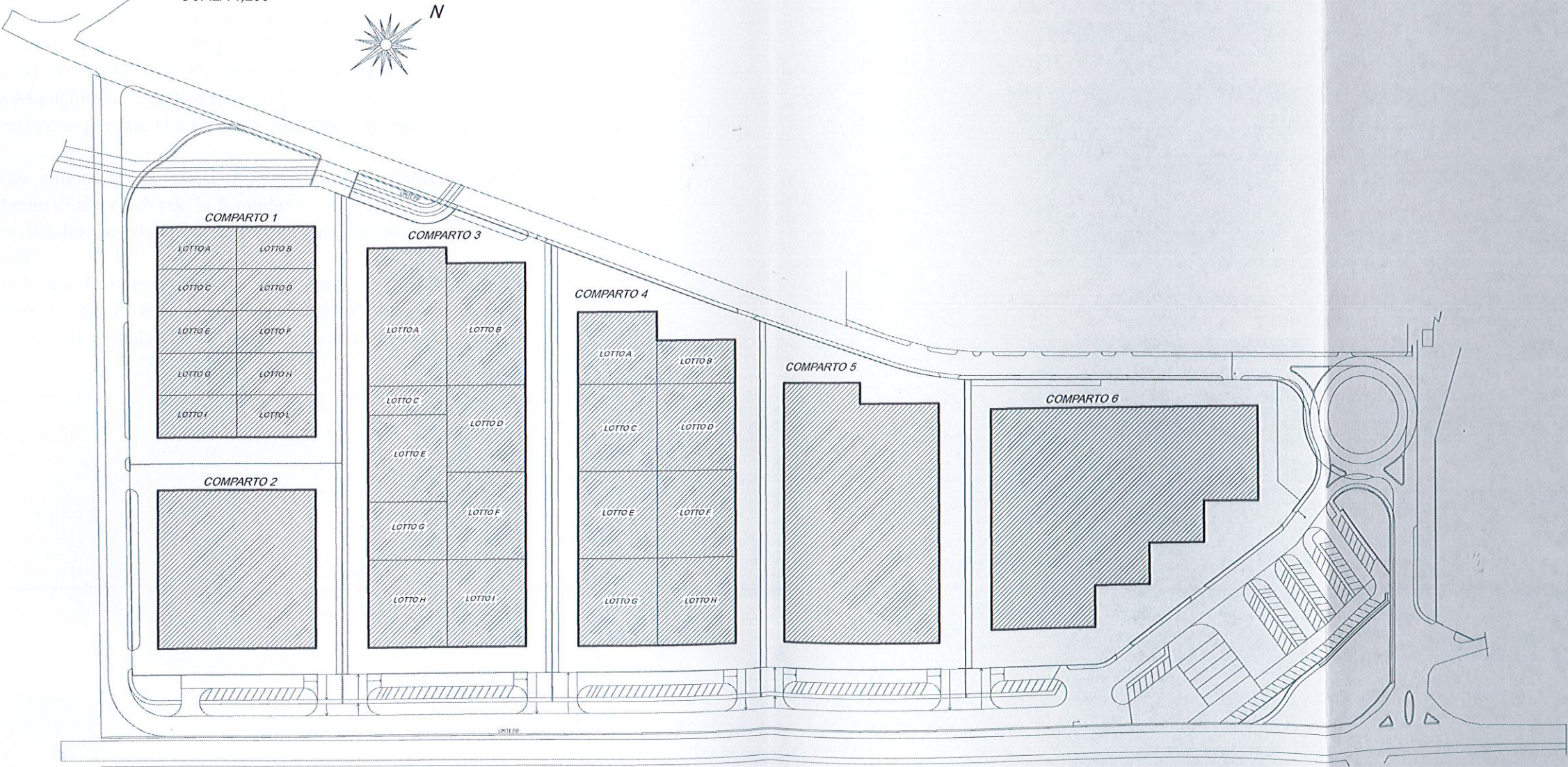
Ctr 10.000



150m

1:5.000

PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1:200



Repertorio n. 14.237

Verbale di asseverazione di perizia
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventuno del mese di marzo.

21.03.2025

In Edolo (BS), nel mio ufficio secondario in via Guglielmo Marconi n. 49.
Davanti a me, dottoressa Francesca Sarotti, notaio residente in Cedegolo, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Brescia, è presente la signora **BONA Veronica**, nata a Brescia il 17 ottobre 1983, residente in Malonno (BS), via Miravalle n. 89, codice fiscale BNO VNC 83R57 B157M, della cui identità personale io Notaio sono certo, la quale nella qualità di geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 5567, con studio in Malonno (BS), via Vallecamonica n. 16, nominata dal "COMUNE DI MALONNO", Provincia di Brescia, con sede in Malonno (BS), Piazza Municipio n. 7, codice fiscale 00716670179, mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge la comparente, la quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del presente verbale io Notaio ho dato lettura alla comparente che lo approva.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia da me Notaio diretta e da me Notaio completato a mano, il presente verbale consta di un foglio di carta di cui occupa una pagina sino a qui.

Veronica Bona

Fra Sarotti

