

## DELIBERAZIONE N. 36 del 19.11.2024

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI RELATIVO  
AGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI COMUNITA' MONTANA VALLE  
TROMPIA E RELATIVA PERIZIA DI STIMA SUL VALORE  
ECONOMICO**

---

L'anno **duemilaventiquattro** addì **diciannove** del mese di **novembre** nella Sala Assembleare della dell'ente è stato convocato per le ore **18.00** nei modi e con le formalità stabilite dalla Legge, **l'Assemblea**, in sessione **straordinaria** ed in seduta di **seconda** convocazione.

All'appello risultano presenti:

1	ROSSINI MANOLO	SINDACO	Assente
2	GHIDONI SARA	SINDACO	Presente da remoto
3	MONTINI ANTONELLA	SINDACO	Presente
4	SAMBRICI CESARE	SINDACO	Presente da remoto
5	ZANINI MIRELLA	SINDACO	Presente da remoto
6	TABENI MARIO	DELEGATO	Presente da remoto
7	DE GASPERI ANGELO	DELEGATO	Presente
8	BERTELLI MAURO	SINDACO	Presente
9	BETTINSOLI BRUNO	SINDACO	Presente da remoto
10	FACCHINI JOSEHF	SINDACO	Presente da remoto
11	BERTUSSI DIEGO	SINDACO	Presente
12	MEDAGLIA ILARIO	SINDACO	Assente
13	FRANZONI MATTEO	SINDACO	Presente da remoto
14	RICHIEDEI MARCO	SINDACO	Presente
15	ARICI NICOLA	DELEGATO	Presente da remoto
16	PEDRALI VALENTINA	SINDACO	Presente da remoto
17	FERRI GERARDO	SINDACO	Presente da remoto
18	GIRAUDINI GIANMARIA	DELEGATO	Presente da remoto

*Totale Presenti: 16*

*Totale Assenti: 2*

Assiste il Segretario *Armando Sciatti*.

Il Presidente sig. **Massimo Ottelli** nella qualità di Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Deliberazione N. 36

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI RELATIVO  
AGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI COMUNITA' MONTANA VALLE  
TROMPIA E RELATIVA PERIZIA DI STIMA SUL VALORE  
ECONOMICO**

**L'ASSEMBLEA**

VISTO il precedente Piano delle Alienazioni approvato dal nostro Ente, con:

- Delibera assembleare n° 21 del 24/07/2024

VISTO l'articolo 58 del decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in legge n. 133 del 6 agosto 2008, il quale prevede che per procedere al riordino, alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, ciascun Ente deve individuare provvedendo alla redazione di un apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, con i beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione o di dismissione;

CONSIDERATO che:

- sulla base della cognizione, deve essere redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione per il triennio 2025/2027;
- il suddetto piano costituisce parte integrante del DUP (Documento Unico di Programmazione), di cui all'art. 170 del D.Lgs. n. 267/2000, come previsto dall'allegato n. 4/1 al D.Lgs. n. 118/2011;
- l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;
- l'inserimento degli immobili nel piano ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del Codice Civile, ed effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- contro l'iscrizione del bene nel piano è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi restando gli altri rimedi di legge;

RICHIAMATA la sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 30 dicembre 2009 (G.U. 7 gennaio 2010, n. 1 – Prima Serie Speciale), con la quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale del comma 2 dell'articolo 58 del decreto legge 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla legge n. 133 del 6 agosto 2008, nella parte in cui afferma che “la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale” che, in quanto riferita a singoli immobili, necessita di verifiche di conformità agli atti di pianificazione sovra ordinata, che sono di competenza delle Province e delle Regioni, facendo salvo tuttavia la proposizione secondo cui l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la

classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;

EVIDENZIATO che il piano non individua come misura di valorizzazione una variante degli strumenti urbanistici, per cui non verrà comunicato alla provincia di Brescia e Regione Lombardia;

RILEVATO che ai sensi dell'articolo 58, comma 1, ultimo periodo, del decreto legge 112 del 25 giugno 2008, il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari costituisce allegato al bilancio di previsione per il triennio 2025/2027;

RITENUTO di sottoporre l'atto all'approvazione dell'assemblea di Comunità Montana di Valle Trompia, che ne ha competenza deliberativa;

VISTO l'allegato "Aggiornamento Piano delle alienazioni e relative perizie di stima sul valore economico, riassunto nel prospetto di seguito :

Lotto 1	Ex Servizi sociali, via Don Piotti, 24 Piano Terra – Sub 15	122.377,50 €
Lotto 2	Ex Uffici Valtrompia Turismo via Don Piotti, 28 Piano Primo Sub 46	95.004,00 €
Lotto 3	Deposito/Autorimessa via Don Piotti, Piano interrato – Sub 508	43.470,00 €
Lotto 4	Box auto/Magazzino via Don Piotti, Piano interrato – Sub 58	32.782,50 €
Totale piano delle alienazioni		293.634,00 €

CONSIDERATO che l'allegato Aggiornamento del Piano delle alienazioni relativo agli immobili di proprietà di Comunità Montana di Valle Trompia e relativa perizia di stima sul valore economico è meritevole di approvazione;

PRESO ATTO che il punto all'ordine del giorno è stato esaminato e successivamente approvato nella seduta della Commissione Affari Generali del 14/11/2024;

DATO ATTO che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti, per quanto di rispettiva competenza, i pareri favorevoli del Dirigente dell'Area Territorio, Agricoltura ed Ambiente in ordine alla regolarità tecnica e del Direttore, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Dopo esaustiva discussione, viene posto in votazione il presente punto all'ordine del giorno,  
Consiglieri presenti e votanti: n. 16

Favorevoli: n. 10

Astenuti: n.6 Tabeni Mario delegato del Comune di Concesio; De Gasperi Angelo delegato del Comune di Gardone Val Trompia; Bettinsoli Bruno Sindaco del Comune di Lodrino; Facchini Josehf Sindaco del Comune di Lumezzane; Bertussi Diego Sindaco del Comune di Marcheno, Arici Nicola delegato del Comune di Polaveno)

Contrari: n. 0

## **DELIBERA**

1. DI APPROVARE l'Aggiornamento del Piano delle alienazioni relativo agli immobili di proprietà di Comunità Montana di Valle Trompia e relativa perizia di stima sul valore economico in premessa richiamata allegato alla presente deliberazione formandone parte integrante e sostanziale;
  2. DI DARE ATTO che l'inserimento dei beni immobili nel piano alienazioni determina la loro classificazione come patrimonio disponibile della Comunità montana di Valle Trompia;
  3. DI INCARICARE il Dirigente dell'Area Territorio, Agricoltura ed Ambiente per l'avvio dei procedimenti necessari a dare esecuzione alla presente deliberazione;
  4. DI CONSIDERARE che l'aggiornamento del Piano delle alienazioni relativo agli immobili di proprietà di Comunità Montana di Valle Trompia e relative perizie di stima sul valore economico, costituiscono allegato al bilancio di previsione per il triennio 2025/2027;
- .

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

*Massimo Ottelli*

IL SEGRETARIO

*Armando Scialitti*



**Comunità Montana  
di Valle Trompia**

PROPOSTA N. 668 del 14.11.2024

**ATTESTAZIONE E PARERE TECNICO**  
*(Ai sensi del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267)*

---

Il/La sottoscritto/a Alessandro Abeni  
Responsabile del Gestione Territorio

esprime parere **FAVOREVOLE** attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e, contestualmente, ai sensi dell'Art. 147 bis del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento Enti Locali, approvato con Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i. assicura l'avvenuto controllo preventivo di regolarità amministrativa.

Il Responsabile dell'Area  
*Alessandro Abeni*

Gardone V.T., 15.11.2024

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del TU D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs.n. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. DPCM 13 novembre 2014, art. 17 comma 2.*

**PROPOSTA N. 668 del 14.11.2024**

**ATTESTAZIONE E PARERE CONTABILE**  
*(Ai sensi del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267)*

---

Il sottoscritto Armando Sciatti Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, esprime il parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile dichiarando che il seguente atto non ha riflesso sul bilancio.

Il Responsabile del Servizio Finanziario

*Armando Sciatti*

Gardone V.T., 15.11.2024

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del TU D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs.n. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. DPCM 13 novembre 2014, art. 17 comma 2.*

**DELIBERAZIONE N. 36 del 19.11.2024**

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

*(Ai sensi del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267)*

---

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Online di questa Comunità Montana per 15 giorni consecutivi a partire dal **03.12.2024**

Il dipendente incaricato

*Armando Scialti*

Gardone V.T., 03.12.2024

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del TU D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs.n. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. DPCM 13 novembre 2014, art. 17 comma 2.*



**Comunità Montana  
di Valle Trompia**



**POLO CATASTALE  
della Valle Trompia**



Via G. Matteotti, 327 – 25063 GARDONE V.T. (BS) TEL.  
030-8337405 C.F. 83001710173 [www.cm.valletrompia.it](http://www.cm.valletrompia.it)

## **Piano delle Alienazioni di Comunità Montana di Valle Trompia**

**Art. 58, D.L. 112/2008 e s.m.i., convertito in  
legge 06/08/2008, n. 133**

**Aggiornamento Novembre/2024**

## Premessa

Visto il precedente Piano delle Alienazioni approvato dal nostro Ente, con:

Delibera di assemblea n° 21 del 24/07/2020

Delibera di giunta esecutiva n° 100 del 29/07/2020

Determina dirigente: n° 237 del 30/07/2020

Nel 2019 sono stati emessi 2 bandi ad evidenza pubblica, il primo pubblicato in data 05/02/2019 e il secondo in data 21/03/2019 ed entrambe le gare sono andate deserte mentre con bando del 17/09/2020 è stato aggiudicato con locazione con opzione di riscatto l'immobile al sub.57 sito in Pezzaze.

Pertanto valutata l'opportunità di verificare l'aggiornamento delle stime contenute nel precedente piano delle alienazioni, nonché estendere il piano stesso a tutte le unità immobiliari di proprietà dell'ente presso il complesso di Via Don Piotti in Pezzaze e si è provveduto a redigere il presente aggiornamento che tiene conto dei seguenti criteri:

1. Aggiornamento delle modalità di stima degli immobili.
2. Allargamento dell'alienazione a tutte le u.i.u. di proprietà dell'ente.
3. Inserimento dell'opzione dell'alienazione pluriennale tramite locazione con opzione di riscatto.

## Descrizione immobili

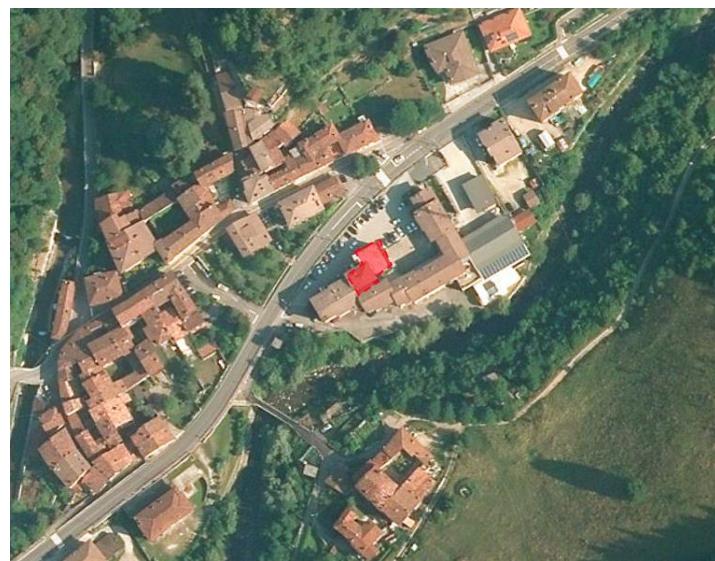
Gli immobili da alienare fanno parte di un complesso denominato "Sant'Angelo" posizionato tra la strada provinciale SP 345 delle tre valli, anche Via Don Omobono Piotti e il Fiume Mella nel Comune di Pezzaze.

Tali beni sono serviti dalle infrastrutture e dalla viabilità esistente con facilità di accesso e visibilità dalla strada. Gli immobili in oggetto sono provvisti da ampi parcheggi per la sosta nel piazzale antistante e di autorimesse al piano interrato e, prevalentemente nel fine settimana, il flusso di percorrenza nel complesso è buono.

Sono stati acquistati nell'anno 1994 a seguito di deliberazione di Comunità Montana di Valle Trompia n° 167 e prot. 4976 del 30/10/1989 con Presidente Sig. Bonanomi Vito Piercarlo e con atto di compravendita del 07/11/1994 protocollo n. 412073 in atti dal 08/10/2001 Repertorio n. 73871 Rogante: Piardi Vittoria Sede: Lumezzane - Registrazione: Compravendita (n. 25201.1/1994) Registrato a Gardone VT il 18/11/1994 al n° 732.

Successivamente in data 11/10/2012 è stata frazionata l'u.i.u. identificata con sub 13 e creato il sub 509 adibito ad uso bancomat. Mentre nel 25/09/2023 il sub 509 è stato unito a parte del sub. 507 essendo stati ceduti tramite locazione a riscatto dal 17/09/2020, ed è stato stralciato il piano interrato rendendolo indipendente con sub. 58.

Di seguito l'estratto ortofoto di Lavone di Pezzaze con evidenziata la posizione dei beni oggetto di alienazione.



## Descrizione Urbanistica

I beni di Lavone in Pezzaze fanno parte di un complesso chiamato “Condominio Sant’Angelo” e costruito dall’**“Immobiliare Gheda”** con Concessione edilizia n° 27 del 16/06/1989 e successiva variante in corso d’opera n° 45/90 e prot. 1073 del 13/10/1990. La zona urbanistica del PGT è la B2 – residenziale consolidata e di completamento come risulta dal seguente Estratto P.G.T del Comune di Pezzaze.



Attualmente pertanto le u.i.u. da alienare o locare con opzione di riscatto, in piena proprietà di Comunità Montana di Valle Trompia, sono in numero di 4 ed identificate catastalmente come nel prospetto di seguito.

## Scheda immobili da alienare/locazione a riscatto

Comune	Descrizione/Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Superficie
Pezzaze	<b>Ex Servizi sociali, via Don Piotti, 24 Piano Terra</b>	NCT/24	46	15	cat. A/10	147
Pezzaze	<b>Ex uffici Valtrompia Turismo via Don Piotti, 28 Piano Primo</b>	NCT/24	46	46	cat. F/3	116
Pezzaze	<b>Deposito/Autorimessa via Don Piotti, Piano interrato</b>	NCT/24	46	508	cat. C/2	138
Pezzaze	<b>Box auto/magazzino via Don Piotti, Piano interrato</b>	NCT/24	46	58	cat. C/2	95

Le attività su questi immobili, risultano cessate e quindi sono attualmente inutilizzati, ancorché gravati da oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché da spese di condominio in conformità alla ripartizione millesimale di pertinenza e dai tributi comunali.

Il perdurare di tale condizione di sottoutilizzo comporta un evidente danno economico alla gestione dell'ente, motivo per il quale risulta opportuno e doveroso provvedere ad una adeguata valorizzazione immobiliare e per questo motivo si è pensato di alienarli/locarli con opzione di riscatto, in modo da ottenere risorse per altri investimenti.

## Modalità di alienazione

L'intenzione è di alienare gli immobili tramite avviso di asta pubblica con due opzioni:

- A) Alienazione diretta.
- B) Locazione pluriennale con opzione di riscatto.

### Alienazione diretta

Verrà gestito tramite bando pubblico con metodo dell'offerta segreta in aumento da confrontarsi rispetto al prezzo di base.

### Locazione pluriennale con opzione di riscatto

Verrà gestito tramite bando pubblico con metodo dell'offerta segreta in aumento da confrontarsi rispetto al prezzo di base e alla fine del periodo pluriennale di locazione, il locatario potrà divenire proprietario dell'immobile.

Nel valore si terrà conto delle spese di competenza del proprietario, poste a completo carico del locatario.

I bandi contenenti le clausole e le condizioni delle diverse forme di alienazione, anche con riguardo all'applicazione di eventuali correttivi dei valori finali in condizioni di particolari modalità rispetto agli oneri fissi gravanti sugli immobili o alle plurianualità prescelte, sono demandati all'approvazione della Giunta Esecutiva dell'Ente.

## Resoconto economico finale

In seguito alle perizie di stima redatte ed allegate, di seguito l'ammontare totale delle risorse economiche che l'ente potrebbe recuperare da tale operazione di alienazione/locazione con opzione di riscatto.

Lotto 1	Ex Servizi sociali, via Don Piotti, 24 Piano Terra – Sub 15	122.377,50 €
Lotto 2	Ex Uffici Valtrompia Turismo via Don Piotti, 28 Piano Primo Sub 46	95.004,00 €
Lotto 3	Deposito/Autorimessa via Don Piotti, Piano interrato – Sub 508	43.470,00 €
Lotto 4	Box auto/Magazzino via Don Piotti, Piano interrato – Sub 58	32.782,50 €
Totale piano alienazioni		293.634,00 €

Gardone Val Trompia, 04/11/2024

Il dirigente di Comunità Montana di Valle Trompia  
Arch. Alessandro Abeni





**Comunità Montana  
di Valle Trompia**



**POLO CATASTALE  
della Valle Trompia**



Via G. Matteotti, 327 – 25063 GARDONE V.T. (BS) TEL.  
030-8337405 C.F. 83001710173 [www.cm.valletrompia.it](http://www.cm.valletrompia.it)

## **Perizia estimativa aggiornamento Novembre/2024**

**Scheda illustrativa Lotto 1  
Comune di Pezzaze loc. Lavone  
Ex Uffici Servizi Sociali Piano terra – Sub 15  
Destinazione: Uffici/Servizi/Commerciale**

## Caratteristiche del bene:

- Toponomastica: Via Don Omobono Piotti n° 24
- Destinazione d'uso: Uffici - Servizi pubblici/privati o Commerciale
- Superficie complessiva commerciale mq: 147

L'ufficio è posto a piano terra del complesso ed è accessibile dal portico. La pavimentazione è in ceramica e le finiture interne con intonaco civile e i serramenti in alluminio. L'impianto elettrico è da verificare mentre l'impianto idro-termosanitario necessita di manutenzione.

## Valutazione del lotto 1

Non esistono vincoli servitù o ipoteche gravanti sull'immobile. La valutazione del valore immobiliare è stata condotta attraverso il metodo analitico, utilizzando come parametro metrico la superficie catastale dei locali e come parametri economici le indicazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si è utilizzato il valore dato dalla media tra il valore massimo e minimo.

Si applica una detrazione forfetaria pari al 10% del valore medio di mercato per la presenza di criticità dovute allo stato di conservazione.

Superficie mq 147 x 925,00 €/mq	135.975,00 €
Detrazione 10%	13.597,50 €
<b>Total</b>	<b>122.377,50 €</b>



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: PEZZAZE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

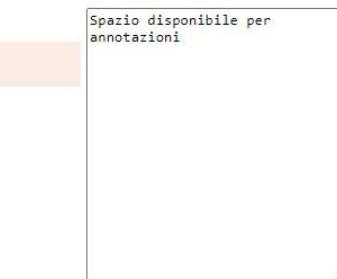
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		800	1050		L	3,3	4,9
Uffici	Normale						

[Stampa](#)

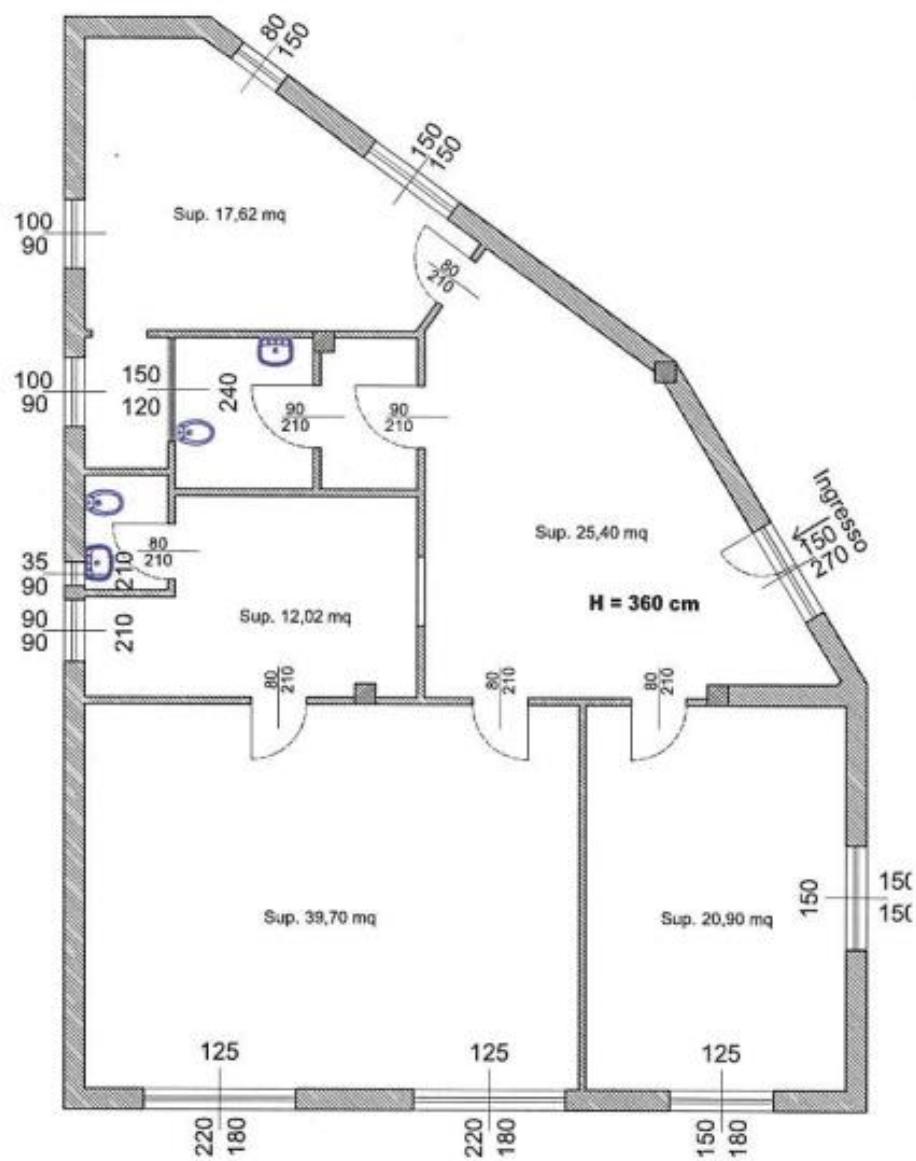


Data presentazione: 02/03/1994 - Data: 23/05/2018 - n. T40610 - Richiedente: VRNFRZ60S12B157L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Elenco classe/stile in atti

**Ufficio Polo Catastale della Valle Trompia** Via Matteotti n° 327 25063 Gardone Val Trompia (Bs)  
Tel: 030 8337405 Email: [info@polocatastalevaltrompia.it](mailto:info@polocatastalevaltrompia.it) PEC: [protocollo@pec.cm.valtrompia.it](mailto:protocollo@pec.cm.valtrompia.it) pag 3

## PIANTA PIANO TERRA

Sup = 147 mq



Gardone Val Trompia, 04/11/2024

Il dirigente di Comunità Montana di Valle Trompia  
Arch. Alessandro Abeni





**Comunità Montana  
di Valle Trompia**



**POLO CATASTALE  
della Valle Trompia**



Via G. Matteotti, 327 – 25063 GARDONE V.T. (BS) TEL.  
030-8337405 C.F. 83001710173 [www.cm.valletrompia.it](http://www.cm.valletrompia.it)

## **Perizia estimativa aggiornamento Novembre/2024**

**Scheda illustrativa Lotto 2  
Ex Uffici Valtrompia Turismo Piano Primo Sub 46  
Destinazione: Residenziale/Direzionale**

## Caratteristiche del bene:

- Toponomastica: Via Don Omobono Piotti n° 28
- Destinazione d'uso: Residenziale/Direzionale
- Superficie complessiva commerciale mq: 116

L'appartamento è posto a piano primo del complesso ed è accessibile con scala esterna indipendente posta nel cortile. La pavimentazione interna è in ceramica, le finiture interne con intonaco civile e i serramenti sono in alluminio.

L'Impianti elettrico è da verificare mentre l'impianto idro-termosanitario necessita di manutenzione.

## Valutazione del lotto 2

Non esistono vincoli servitù o ipoteche gravanti sull'immobile. La valutazione del valore immobiliare è stata condotta attraverso il metodo analitico, utilizzando come parametro metrico la superficie catastale dei locali e come parametri economici le indicazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si è utilizzato il valore dato dalla media tra il valore massimo e minimo.

Si applica una detrazione forfetaria pari al 10% del valore medio di mercato per la presenza di criticità dovute allo stato di conservazione

Superficie mq 116 x 910,00 €/mq	105.560,00 €
Detrazione 10%	10.556,00 €
<b>Totale</b>	<b>95.004,00 €</b>



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: PEZZAZE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

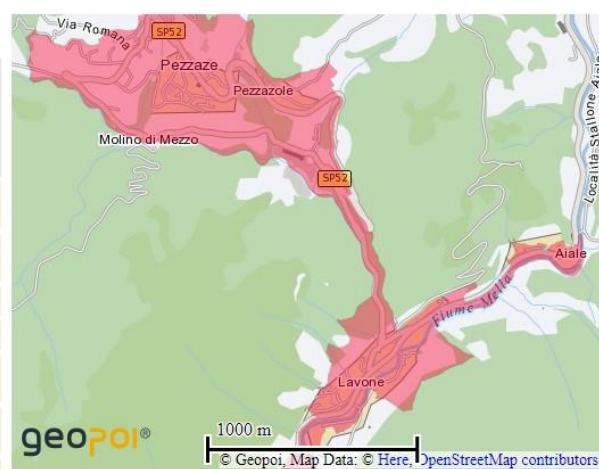
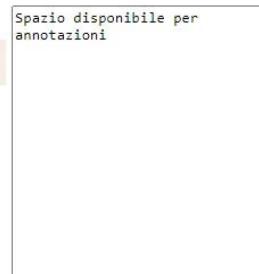
Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	1050	L	2,3	3,5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1350	L	3,1	4,2	N
Autorimesse	Normale	445	570	L	1,7	2,1	N
Box	Normale	500	630	L	1,8	2,2	N
Posti auto coperti	Normale	355	435	L	1,3	1,4	N
Posti auto scoperti	Normale	250	330	L	,8	1,2	N
Ville e Villini	Normale	860	1150	L	3	3,9	N



Data presentazione: 02/03/1994 - Data: 23/05/2018 - n. T29069 - Richiedente: VRNFRZ60512B157L



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** REG. 3-4-1938 n. 652

PIETRALE - Comune di PEZZAZE via D. PIOTTI - FRAZ. LAVONE  
Civ. 10-12

NCT A3

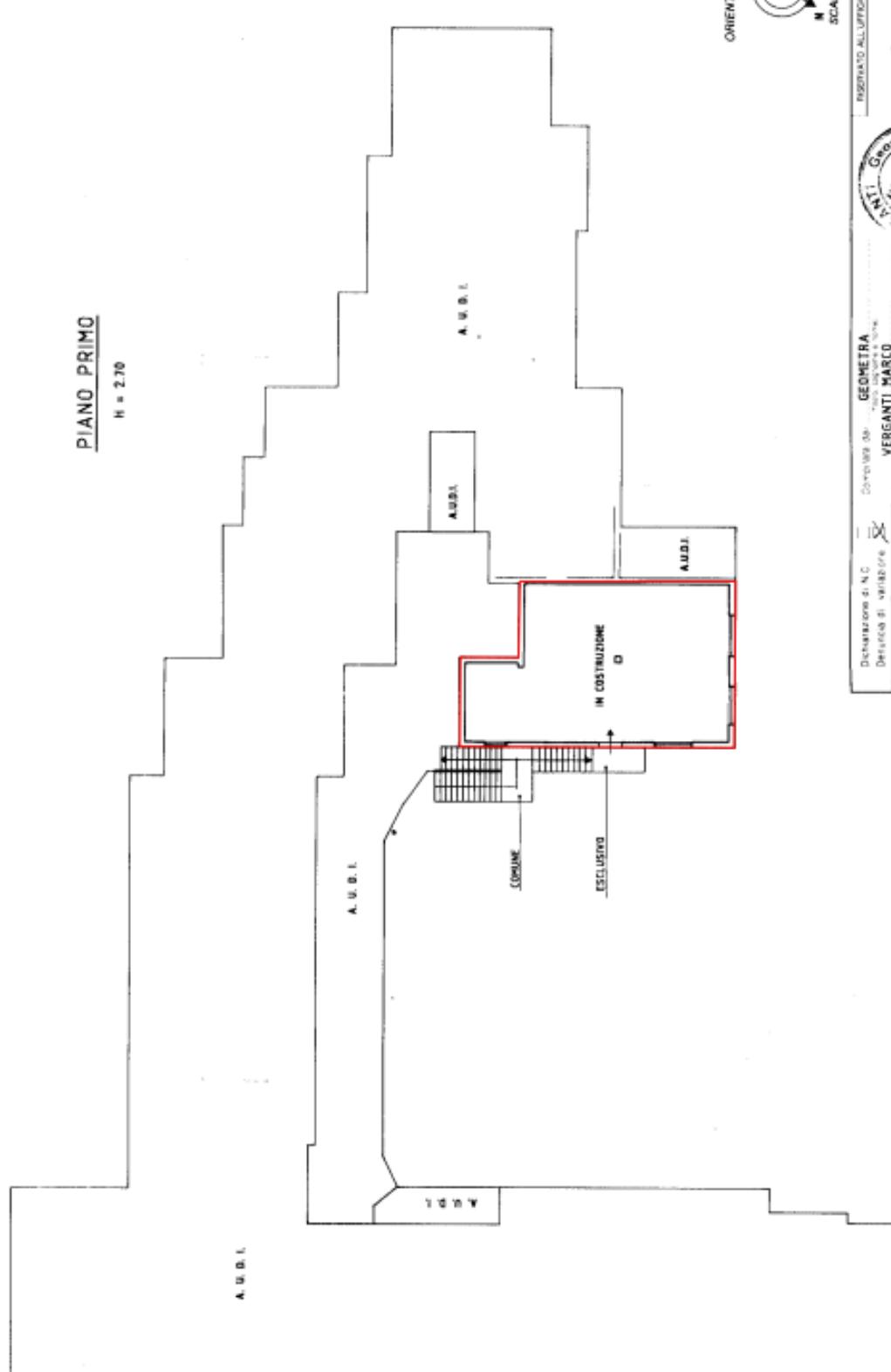
750

10-12

\* Scala originale non disponibile.

### PIANO PRIMO

H = 270



SCALA DI 1:200

10-12

PIETRALE

MARZO

1993

10-12



Val d'Curva n. 83/8 (d) 1 art.

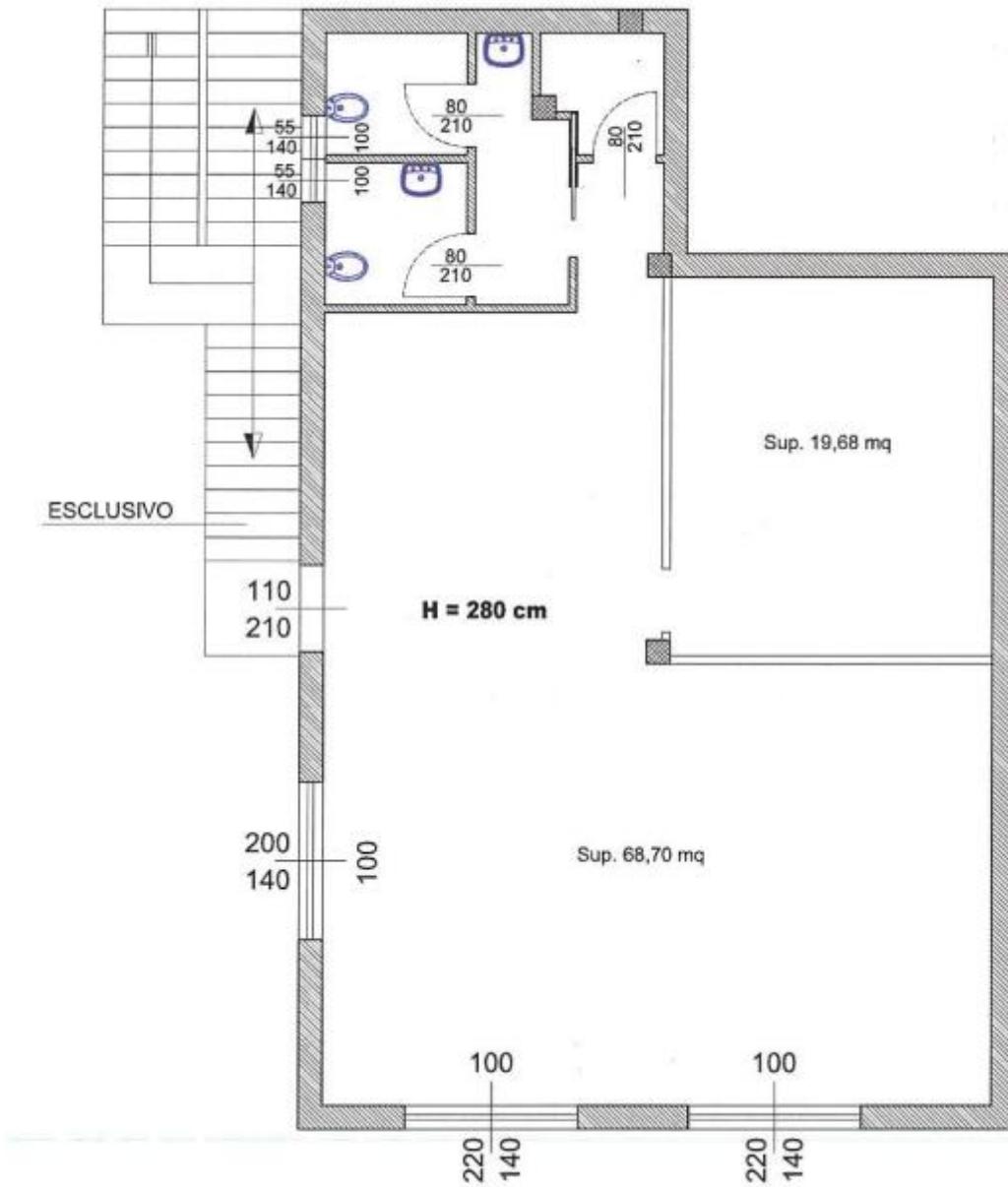
Data presentazione: 02/03/1994 - Data: 23/05/2018 - n. T29069 - Richiedente: VRNFRZ60512B157L  
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in uso

www.poloedilizio.it - www.poloedilizio.it - www.poloedilizio.it - www.poloedilizio.it

Catasto dei Fabbricati - Stazione al 23/05/2018 - Comune di PEZZAZE (G529) - sez. Lub. NCT - Geometra: VERGANTI MARCO - Geometro: BRESCIA 347 - Data: 23/05/2018 - S.A.D. 10-12

## PIANTA PIANO PRIMO

Sup = 116 mq



Gardone Val Trompia, 04/11/2024

Il dirigente di Comunità Montana di Valle Trompia  
Arch. Alessandro Abeni





**Comunità Montana  
di Valle Trompia**



**POLO CATASTALE  
della Valle Trompia**



Via G. Matteotti, 327 – 25063 GARDONE V.T. (BS) TEL.  
030-8337405 C.F. 83001710173 [www.cm.valletrompia.it](http://www.cm.valletrompia.it)

## **Perizia estimativa aggiornamento Novembre/2024**

**Scheda illustrativa Lotto 3  
Deposito/Autorimessa Piano Interrato – Sub 508  
Destinazione: Deposito/Autorimessa**

## Caratteristiche del bene:

- Toponomastica: Via Don Omobono Piotti
- Destinazione d'uso: Magazzino/Autorimessa.
- Superficie complessiva magazzino mq: 138

Il deposito è posto a piano interrato del complesso ed è facilmente accessibile dalla SP 345. La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti interne con intonaco rustico.

## Valutazione del lotto 3

Non esistono vincoli servitù o ipoteche gravanti sull'immobile. La valutazione del valore immobiliare è stata condotta attraverso il metodo analitico, utilizzando come parametro metrico la superficie commerciale dei locali e come parametri economici le indicazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si è utilizzato il valore dato dalla media tra il valore massimo e minimo.

**Superficie mq 138 x 315,00 €/mq = 43.470,00 €**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: PEZZAZE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

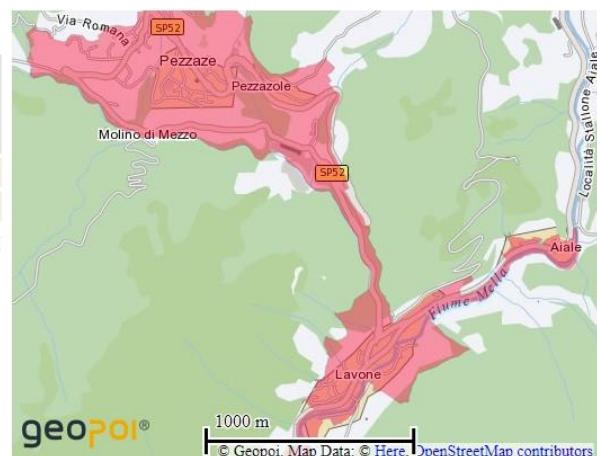
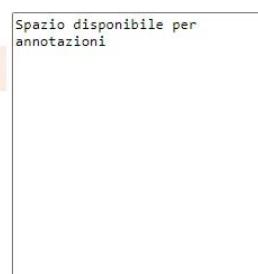
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	280	350	L	1,5	2	N
Negozi	Normale	840	1000	L	4,4	5,6	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

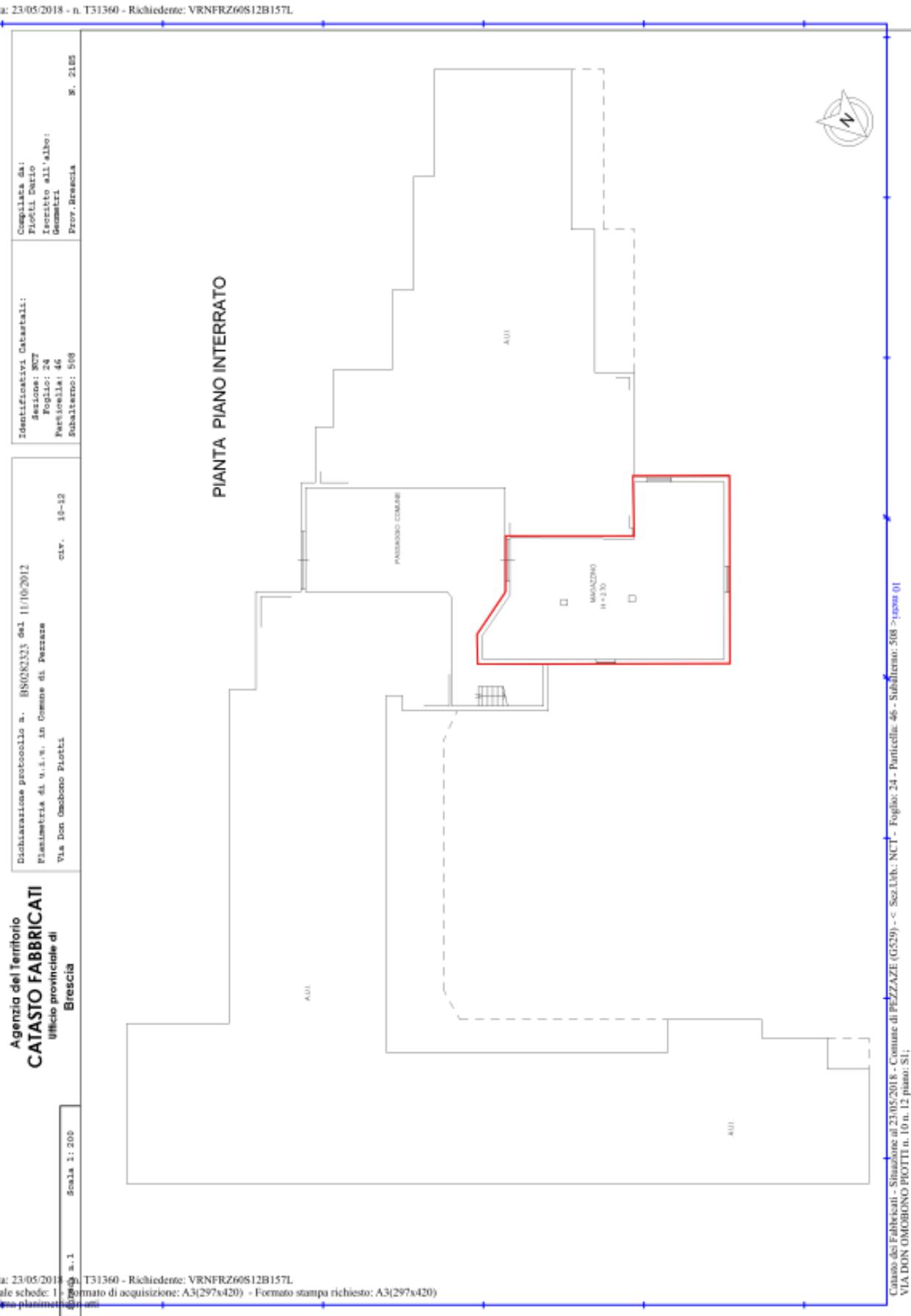


Data: 23/05/2018 - n. T31360 - Richiedente: VRNFRZ60S12B157L

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Brescia

Scalo 1:200

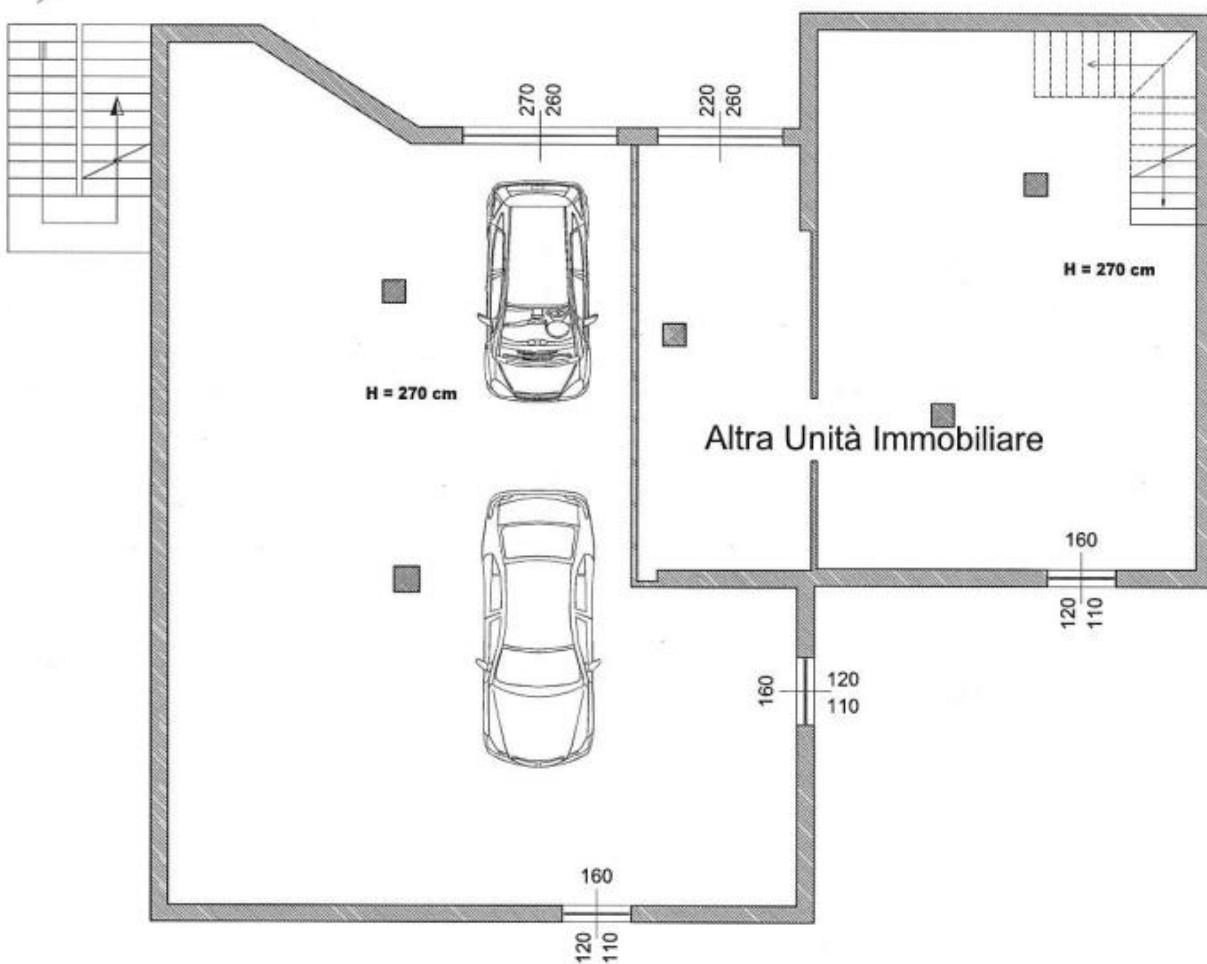
Data: 23/05/2018 - n. T31360 - Richiedente: VRNFRZ60S12B157L  
Totale schede: 1  
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Basso piano



## PIANTA PIANO INTERRATO

Sup=138 mq

Vano scala, collegamento diretto  
al porticato al piano terra.



Gardone Val Trompia, 04/11/2024

Il dirigente di Comunità Montana di Valle Trompia  
Arch. Alessandro Abeni





**Comunità Montana  
di Valle Trompia**



**POLO CATASTALE  
della Valle Trompia**



Via G. Matteotti, 327 – 25063 GARDONE V.T. (BS) TEL.  
030-8337405 C.F. 83001710173 [www.cm.valletrompia.it](http://www.cm.valletrompia.it)

## **Perizia estimativa aggiornamento Novembre/2024**

**Scheda illustrativa Lotto 4 -  
Piano Interrato – Sub 58  
Destinazione: Box auto/Magazzino**

## Caratteristiche del bene:

- Toponomastica: Via Don Omobono Piotti
- Destinazione d'uso: Magazzino per 69,00 mq e Box auto per 26,00 mq.
- Superficie complessiva mq: 95,00

I locali sono posti al piano interrato del complesso e accessibili direttamente dalla strada. La pavimentazione è in cemento, le pareti interne tinteggiate ed è presente l'impianto di illuminazione.

Essendo la superficie utilizzabile sia come box auto e sia come magazzino, si applica a ciascuna superficie il relativo valore a seconda della destinazione d'uso.

## Valutazione del lotto 4

Non esistono vincoli servitù o ipoteche gravanti sull'immobile. La valutazione del valore immobiliare è stata condotta attraverso il metodo analitico, utilizzando come parametro metrico la superficie catastale dei locali e come parametri economici le indicazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Si è utilizzato il valore dato dalla media tra il valore massimo e minimo.

Si applica una detrazione forfetaria pari al 10% del valore medio di mercato per la presenza di criticità dovute allo stato di conservazione, difficoltà di accesso con l'automobile e per la poca appetibilità sul mercato.

Per la parte di magazzino:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: PEZZAZE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

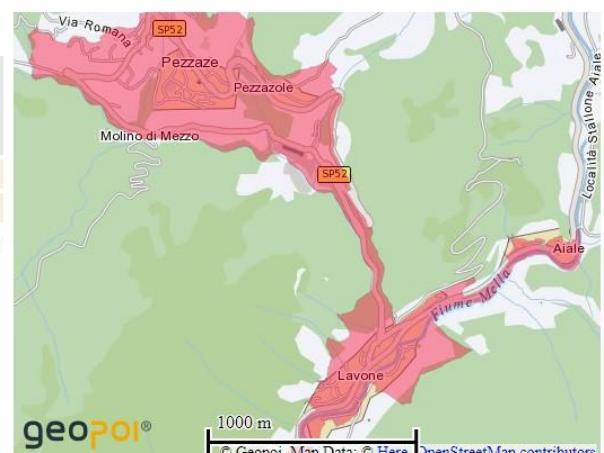
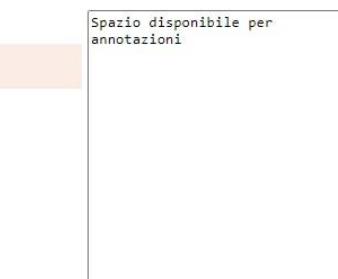
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	280	350	L	1,5	2	N
Negozi	Normale	840	1000	L	4,4	5,6	N

[Stampa](#)



Superficie mq 69 x 315,00 €/mq	21.735,00 €
Detrazione 10%	2.173,50 €
<b>Totale Magazzino</b>	<b>19.561,50 €</b>

Per la parte relativa al Box:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: PEZZAZE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

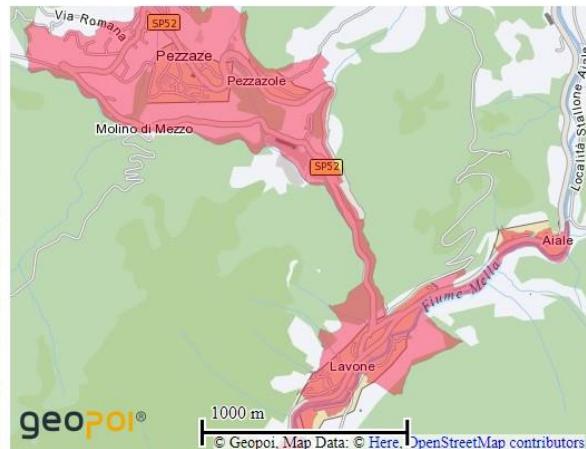
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	1050	L	2,3	3,5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1350	L	3,1	4,2	N
Autorimesse	Normale	445	570	L	1,7	2,1	N
Box	Normale	500	630	L	1,8	2,2	N
Posti auto coperti	Normale	355	435	L	1,3	1,4	N
Posti auto scoperti	Normale	250	330	L	,8	1,2	N
Ville e Villini	Normale	860	1150	L	3	3,9	N

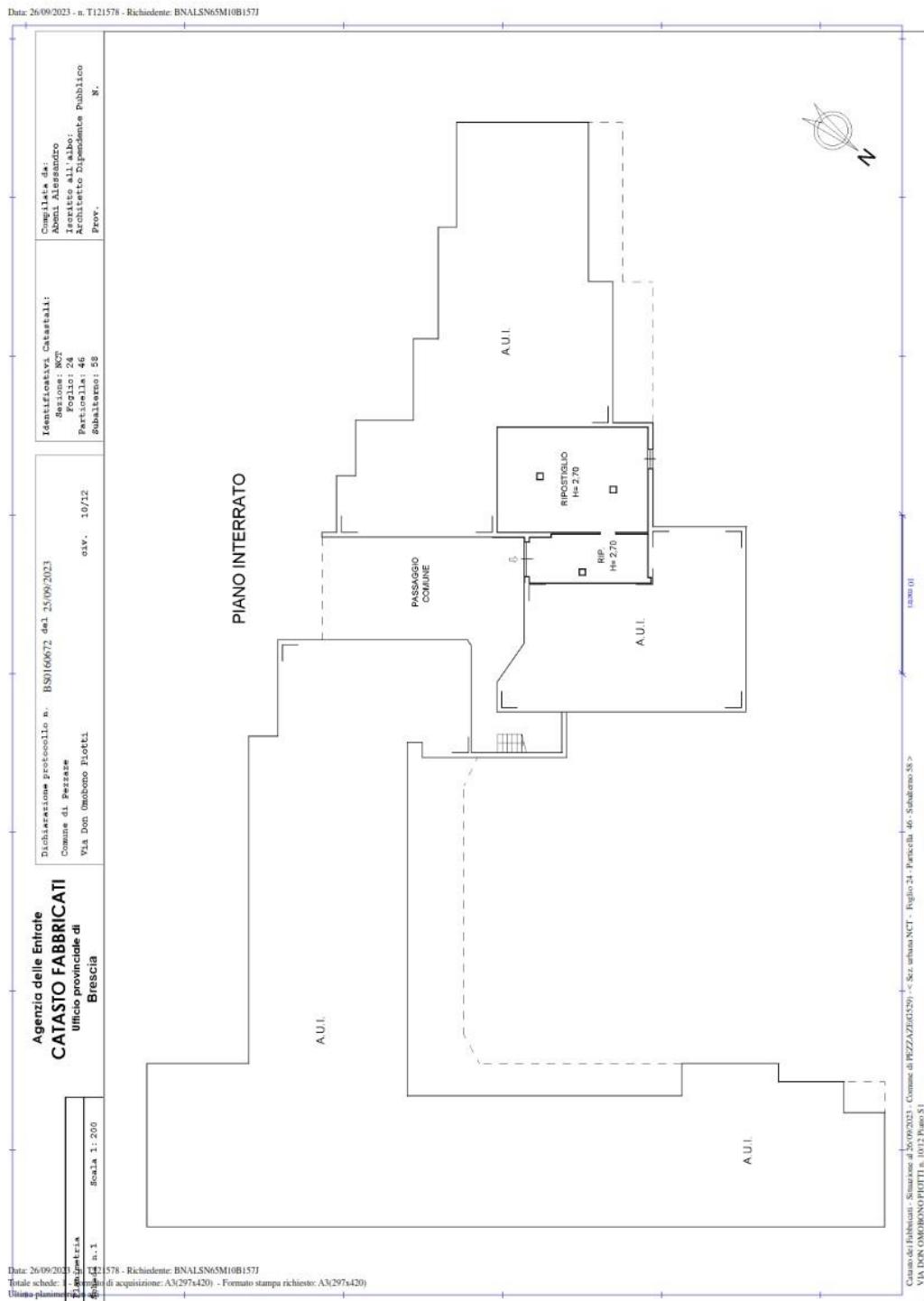
Spazio disponibile per annotazioni



Superficie mq 26 x 565 €/mq	14.690,00 €
Detrazione 10%	1.469,00 €
<b>Totale Box</b>	<b>13.221,00 €</b>

**Totale valore di stima = 19.561,50 € + 13.221,00 € = 32.782,50 €**

# Pianta Piano Interrato



Gardone Val Trompia, 04/11/2024

Il dirigente di Comunità Montana di Valle Trompia  
Arch. Alessandro Abeni



**Ufficio Polo Catastale della Valle Trompia** Via Matteotti n° 327 25063 Gardone Val Trompia (Bs)  
Tel: 030 8337405 Email: [info@polocatastalevalletrompia.it](mailto:info@polocatastalevalletrompia.it) PEC: [protocollo@pec.cm.valletrompia.it](mailto:protocollo@pec.cm.valletrompia.it) pag. 4