



HOME STUDIO ASSOCIATO

GEOM. PERINI GIUSEPPE – Collegio Geometri Brescia 4540

GEOM. DIMASI PIETRO – Collegio Geometri Brescia 6450

TELEFONO 030/8925665 - PARTITA IVA e CODICE FISCALE : 04337340980

VIA M. D'AZEGLIO n°1/G - 25065 LUMEZZANE (BS)

PERIZIA DI STIMA GIURATA

**Fabbricato industriale, uffici e
residenza custode
siti a Lumezzane (BS)
Via Mainone n° 58**

proprietà : PRANDELLI S.p.A.



Perini geom. Giuseppe

In allegato alla presente:

Schede catastali

Visure catastali aggiornate;

Estratto mappa catastale;

Estratto Piano Governo del Territorio;

Estratto carta dei vincoli amministrativi.

Lumezzane, li 07 Agosto 2024

PERIZIA DI STIMA

Incaricato dalla ditta **Prandelli S.P.A.** di redigere la presente Perizia di Stima Giurata, intesa a determinare il più probabile prezzo di mercato di pronto realizzo degli immobili in oggetto allo stato di consistenza e conservazione attuale, il sottoscritto **Perini Geom. Giuseppe**, C.F.: PRN GPP 71D17 E738U, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 4540, quale contitolare dello Studio Home Studio Associato con sede in Via M. d'Azeglio n° 1/g a Lumezzane, ha espletato l'incarico con le seguenti operazioni tecniche, tenendo conto dei seguenti aspetti.

1) PREMESSE

La stima è stata redatta sulla base della documentazione fornita dalla proprietà, in particolare modo le quantificazioni delle superfici è stata desunta dalle planimetrie catastali allegate alla presente, di cui si presuppone la correttezza grafica. Il sottoscritto non darà alcuna garanzia inerente alla conformità catastale, in quanto vista la breve tempistica assegnatami per la redazione della presente non ha potuto verificarne attentamente lo stato di fatto mediante sopralluogo specifico del complesso industriale; ma è stato eseguito sopralluogo di pura presa visione. Inoltre non si garantisce la conformità urbanistica in quanto è stata protocollata al Comune di Lumezzane la richiesta di accesso agli atti, ma ad oggi sono stati diffidati termini al mese di Settembre 2024 per la consegna della documentazione, di conseguenza non è stato possibile visionare e rapportare le pratiche edilizie (elaborati grafici) allo stato dei luoghi, ed alle schede catastali.

Non sono state fatte verifiche geologiche, strutturali e impiantistiche, altrettanto il rilievo diretto relativamente all'esatta consistenza ed agli esatti confini dello stesso.

Stante tutti gli aspetti sopra citati, la presente, è da ritenersi **perizia di massima**, in quanto le quantificazioni delle superfici non sono puntuali, inoltre basata sul presupposto che gli immobili siano conformi con tutta la normativa inclusa quella edilizia, urbanistica, certificazione di prevenzione incendi, normativa igienico sanitaria, catastale ed ambientale. La valutazione verrà eseguito per i soli beni immobili.

2) SITUAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE

Gli immobili in oggetto sono siti a Lumezzane e risultano così identificati all'N.C.T. di cui **al foglio 33** :

- **mappale 190, sub. 2**, categoria D/1, rendita catastale € 35.666,51
- **mappale 190, sub. 3**, categoria A/2 classe 1°, vani 6, sup. mq. 133,00 rendita catastale €. 418,33

Il terreno che risulta così identificato all'N.C.T. al **Foglio 33**:

- **mappale 469**, categoria bosco ceduo classe III°, consistenza mq 180,00.

I terreni che risulta così identificato all'N.C.T. al **Foglio 43**:

- **mappale 105**, categoria bosco ceduo classe III°, consistenza mq 4.300,00.
- **mappale 156**, categoria pascolo classe U, consistenza mq 490,00.

- **mappale 157**, categoria pascolo classe U, consistenza mq 3.840,00.
- **mappale 158**, categoria bosco ceduo classe III°, consistenza mq 600,00.
- **mappale 160**, categoria bosco ceduo classe III°, consistenza mq 1.020,00.
- **mappale 161**, categoria prato classe III°, consistenza mq 560,00.

Descrizione:

Foglio 33, mappale 190, subalterno 2: laboratorio disposto su 2 livelli fuori terra, uffici disposti al piano terra, al piano primo ed al 2° ammezzato, terrazza al piano secondo. Al piano seminterrato locali tecnici e portico comune, insistono inoltre un locale tecnico e uno a cabina elettrica al piano 1° ammezzato, un soppalco al piano ammezzato 2, ed un cortile esclusivo al piano terra.

Foglio 33, mappale 190, subalterno 3: appartamento del custode posto al piano 1° ammezzato, raggiungibile attraverso scala e portico comune al piano seminterrato.

3) SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA

Il comune di Lumezzane è situato nella provincia di Brescia, dista dalla città a circa 20-25 Km, è raggiungibile da autostrada A4 Milano Venezia, uscendo a Brescia o ad Ospitaletto e proseguendo sulla SP 19 e dalla SP 345 in direzione nord. Il Comune è fortemente industrializzato prevalentemente nel settore della metallurgia in generale e nella torneria e stampaggio. Lumezzane fa parte della Comunità Montana di Valle Trompia.

L'immobile in oggetto è posto nella frazione di Lumezzane Faidana con accesso da Via Mainone. La zona caratterizzata da edifici industriali è urbanizzata e dotata di tutte le infrastrutture.

Il complesso industriale in oggetto si presume, viste le caratteristiche intrinseche sia stato edificato principalmente tra gli anni novanta e duemila. La porzione produttiva è realizzata con struttura in cemento armato prefabbricato (CAP), mentre la palazzina direzionale con l'appartamento custode è stata edificata con struttura in opera a travi e pilatri in cemento armato, solai di orizzontamento in latero cemento, tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato.

Il fabbricato industriale è disposto su complessivi tre livelli, del quale uno realizzato nel piano sotto strada rispetto alla pubblica Via Mainone, mentre la palazzina direzionale e l'appartamento custode sono disposti su complessivi cinque livelli, compreso quello sotto strada.

In base allo strumento urbanistico del Comune di Lumezzane l'immobile risulta inserito in zona "D1 Produttiva consolidata" P.G.T. vigente e in zona "P1 aree urbane consolidate, prevalentemente a destinazione produttiva" P.G.T. adottato, così come porzione del terreno di cui al mapp. 156 e 157 Fg. 43.

Mentre per quanto riguarda i terreni mapp. 469 Fg. 33 e porzione dei mapp. 157-159 Fg. 43 risultano inseriti in zona "VC verde di connessione tra territorio rurale ed edificato" nel PG.T. adottato, mentre parte del mapp. 157 e i mapp. 160-161-158-105 risultano inseriti in zona "E1 aree agricole boscate di salvaguardia del paesaggio montano" nel P.G.T. adottato

Per quanto attiene i terreni nel PGT vigente sono classificati tutti in zona "zona E1 aree agricole caratterizzate da prato pascolo".

La zona risulta assoggettata a vincolo ambientale paesistico ai sensi dell'articolo 142 lettera C ex

4) MISURAZIONE DELL'IMMOBILE

A) LABORATORIO-UFFICI

- locali tecnici p.seminterrato	mq.	390,10
- portico comune	mq.	35,00
- cabina el. e locale con. al p.1° amm.	mq.	14,95
- soppalco al p. 2° amm.	mq.	95,20
- uffici piano terra	mq.	148,35
- ufficio piano primo	mq.	148,35
- laboratorio piano terra	mq.	2945,00
- laboratorio piano primo	mq.	2945,00
- terrazzo al piano secondo	mq.	2685,35
- cortile esclusivo	mq.	3206,00

B) APPARTAMENTO

- appartamento custode piano 1° amm.	mq.	149,50
--------------------------------------	-----	--------

C) TERRENI

- Fg. 33 mapp. 469	mq.	180,00
- Fg. 43 mapp. 105	mq.	4300,00
- Fg. 43 mapp. 156 parte	mq.	440,00
- Fg. 43 mapp. 156 parte (Edificabile P1)	mq.	50,00
- Fg. 43 mapp. 157 parte	mq.	3560,00
- Fg. 43 mapp. 157 parte (Edificabile P1)	mq.	280,00
- Fg. 43 mapp. 158	mq.	600,00
- Fg. 43 mapp. 160	mq.	1020,00
- Fg. 43 mapp. 161	mq.	560,00

5) VALUTAZIONE

Ricercando nella banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all'interrogazione del secondo semestre 2023, i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per quanto concerne la tipologia di capannone industriale con stato conservativo normale, in zona OMI B1 Centrale, la quotazione di

mercato €/mq. risulta avere una forbice variabile da un minimo di €/mq 430,00 ad un massimo di €/mq 590,00, per quanto concerne gli uffici avente uno stato conservativo normale, in zona OMI B1 Centrale, la quotazione di mercato €/mq. risulta avere una forbice da minimo di €/mq 950,00 ad un massimo di €/mq 1.350,00, mentre per quanto concerne l'abitazione di tipo economico avente uno stato conservativo normale, in zona OMI B1 Centrale, la quotazione di mercato €/mq. risulta avere una forbice da minimo di €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00. Per quanto riguarda i terreni, i valori agricoli medi Provincia di Brescia – Agenzia delle Entrate annualità 2022 risultano essere per destinazione di colture i seguenti: bosco ceduo €. 1,10/mq., pascolo cespugliato €. 1,10/mq., prato €. 3,40/mq, mentre per quanto riguarda le porzioni di aree edificabili a destinazione P1 – PGT adottato (D1-PGT vigente) viene attribuito dal Comune di Lumezzane il valore di €. 150,00/mq. desunto dalla “tabella valore aree fabbricabili in vigore dal 01/01/2017”.

Tenuto conto dello stato in cui si trovano gli immobili, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del luogo, della posizione rispetto ai principali servizi di Lumezzane, dalla accessibilità dalla pubblica via, valutato l'andamento economico del mercato immobiliare del settore industriale della zona, valutati inoltre i valori indicati dal Borsino Immobiliare della Provincia di Brescia nello specifico Comune di Lumezzane Zona Centrale, si può dedurre che il prezzo di mercato al mq. in ambiti di trattative normali di compravendita degli immobili aventi le seguenti destinazioni, possa essere il seguente:

- capannone industriali €. 450,00/mq.
- ufficio €. 1.100,00/mq.
- appartamento €. 1.050,00/mq.
- locale tecnico €. 225,00/mq.

attribuendo nel caso specifico un valore di “pronto realizzo”, così come richiestomi dalla committenza, si potrebbe considerare una forbice in diminuzione rispetto ai valori sopra indicati variabile in difetto dal 40%-60%, si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, calcolato con il parametro del mq Lordo vendibile, sia il seguente:

A) LABORATORIO-UFFICI

- locali tecnici p.seminterrato	mq.	390,10	x	€	135,00	=	€	52.663,50
- portico comune	mq.	35,00	x	€	300,00	=	€	10.500,00
- cabina el. e locale con. al p.1° amm.	mq.	14,95	x	€	135,00	=	€	2.018,25
- soppalco al p. 2° amm.	mq.	95,20	x	€	225,00	=	€	21.420,00
- uffici piano terra	mq.	148,35	x	€	660,00	=	€	97.911,00
- ufficio piano primo	mq.	148,35	x	€	660,00	=	€	97.911,00
- laboratorio piano terra	mq.	2945,00	x	€	225,00	=	€	662.625,00
- laboratorio piano primo	mq.	2945,00	x	€	225,00	=	€	662.625,00
- terrazzo al piano secondo	mq.	2685,35	x	€	10,00	=	€	26.853,50
- cortile esclusivo	mq.	3206,00	x	€	30,00	=	€	96.180,00

B) APPARTAMENTO

- appartamento piano 1° amm.	mq.	149,50	x €	630,00	= €	94.185,00
------------------------------	-----	--------	-----	--------	-----	-----------

C) TERRENI

- Fg. 33 mapp. 469	mq.	180,00	x €	1,10	= €	198,00
--------------------	-----	--------	-----	------	-----	--------

- Fg. 43 mapp. 105	mq.	4300,00	x €	1,10	= €	4.730,00
--------------------	-----	---------	-----	------	-----	----------

- Fg. 43 mapp. 156 parte	mq.	440,00	x €	1,10	= €	484,00
--------------------------	-----	--------	-----	------	-----	--------

- Fg. 43 mapp. 156 parte (edif. P1)	mq.	50,00	x €	50,00	= €	2.500,00
-------------------------------------	-----	-------	-----	-------	-----	----------

- Fg. 43 mapp. 157 parte	mq.	3560,00	x €	1,10	= €	3.916,00
--------------------------	-----	---------	-----	------	-----	----------

- Fg. 43 mapp. 157 parte (edif. P1)	mq.	280,00	x €	50,00	= €	14.000,00
-------------------------------------	-----	--------	-----	-------	-----	-----------

- Fg. 43 mapp. 158	mq.	600,00	x €	1,10	= €	660,00
--------------------	-----	--------	-----	------	-----	--------

- Fg. 43 mapp. 160	mq.	1020,00	x €	1,10	= €	1.122,00
--------------------	-----	---------	-----	------	-----	----------

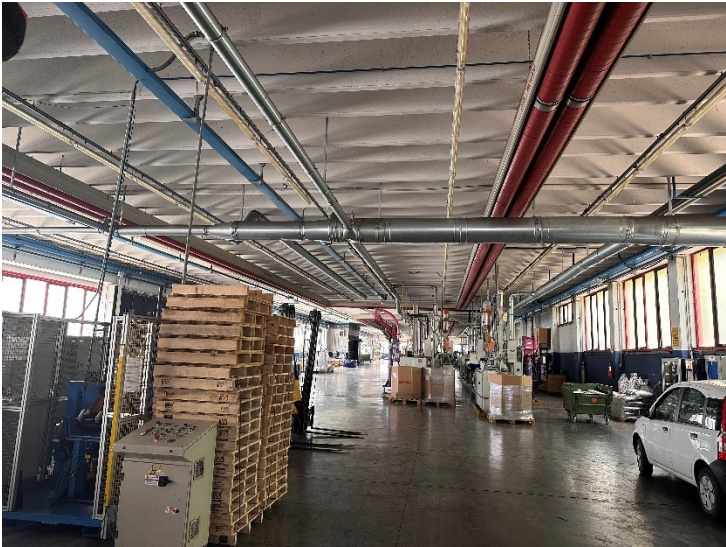
- Fg. 43 mapp. 161	mq.	560,00	x €	3,40	= €	1.904,00
--------------------	-----	--------	-----	------	-----	----------

€ 1.854.406,25

TOTALE VALORE IMMOBILI PER UN PRONTO REALIZZO € 1.854.400,00

RELAZIONE FOTOGRAFICA
Allegata alla perizia di stima giurata





Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di LUMEZZANE (E738) provincia BRESCIA
Soggetto individuato	PRANDELLI S.P.A. sede in LUMEZZANE (BS) (CF: 02137980179)

1. Immobili siti nel Comune di LUMEZZANE (Codice E738) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	NCT	33	190	2			D/1				Euro 35.666,51	VIA MAINONE Piano S1 - T-2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/05/2002 Pratica n. 164462 in atti dal 02/05/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7997.1/2002)	Annotazione
2	NCT	33	190	3			A/2	1	6,0 vani	Totale: 133 m² Totale escluse aree scoperte**: 133 m²	Euro 418,33	VIA MAINONE Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 6 Rendita: Euro 36.084,84

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PRANDELLI S.P.A.	02137980179*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 30/03/2010 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Sede LUMEZZANE (BS) Repertorio n. 36561 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7784.1/2010 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 02/04/2010			

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2024

2. Immobili siti nel Comune di LUMEZZANE (Codice E738) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	33	469		-	BOSCO CEDUO	03	01	80		Euro 0,13 Lire 252	Euro 0,05 Lire 90	Variazione del 07/02/2001 Pratica n. 306848 in atti dal 07/02/2001 (n. 756.1/2001)	Annotazione
2	43	105		-	BOSCO CEDUO	03	43	00		Euro 3,11 Lire 6.020	Euro 1,11 Lire 2.150	TIPO MAPPALE del 29/01/2001 Pratica n. 53603 in atti dal 07/02/2001 (n. 756.1/2001)	Annotazione Riserva
3	43	156		-	PASC CESPUG	U	04	90		Euro 0,25 Lire 490	Euro 0,13 Lire 245	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1997 Pratica n. 36405 in atti dal 26/01/2001 OMESSA REG. DV 275989/2000 COMPR. 22/4/97 REP.89978 NOT.PIARDI REG. A GARDONE VT 6/5/97 N.301 (n. 191.1/2001)	Riserva
4	43	157		-	PASC CESPUG	U	38	40		Euro 1,98 Lire 3.840	Euro 0,99 Lire 1.920	VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1997 Pratica n. 36405 in atti dal 26/01/2001 OMESSA REG. DV 275989/2000 COMPR. 22/4/97 REP.89978 NOT.PIARDI REG. A GARDONE VT 6/5/97 N.301 (n. 191.1/2001)	Riserva
5	43	158		-	BOSCO CEDUO	03	06	00		Euro 0,43 Lire 840	Euro 0,15 Lire 300	TIPO MAPPALE del 29/01/2001 Pratica n. 53603 in atti dal 07/02/2001 (n. 756.1/2001)	Annotazione Riserva
6	43	160		-	BOSCO CEDUO	03	10	20		Euro 0,74 Lire 1.428	Euro 0,26 Lire 510	TIPO MAPPALE del 29/01/2001 Pratica n. 53603 in atti dal 07/02/2001 (n. 756.1/2001)	Annotazione Riserva
7	43	161		-	PRATO	03	05	60		Euro 1,59 Lire 3.080	Euro 1,45 Lire 2.800	TIPO MAPPALE del 29/01/2001 Pratica n. 53603 in atti dal 07/02/2001 (n. 756.1/2001)	Annotazione Riserva

Immobile 1: **Annotazione:** di stadio: varia con le particelle:468

Immobile 2: **Annotazione:** di immobile: varia col fg. 33 n. 193

Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Immobile 3: **Riserva:** - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Immobile 4: **Riserva:** - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Immobile 5: **Annotazione:** di immobile: varia col fg. 33 n. 193

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2024

Immobile 6: **Riserva:** - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
Annotazione: di immobile: varia col fg. 33 n. 193

Immobile 7: **Riserva:** - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
Annotazione: di immobile: varia col fg. 33 n. 193

Riserva: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi
Totale: Superficie 1.09.90 Redditi: Dominicale Euro 8,23 Agrario Euro 4,14

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PRANDELLI S.P.A.	02137980179*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 30/03/2010 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Sede LUMEZZANE (BS) Repertorio n. 36561 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7784.1/2010 Reperto PI di BRESCIA in atti dal 02/04/2010			

Totale Generale: vani 6 Rendita: Euro 36.084,84

Totale Generale: Superficie 1.09.90 Redditi: Dominicale Euro 8,23 Agrario Euro 4,14

Unità immobiliari n. 9

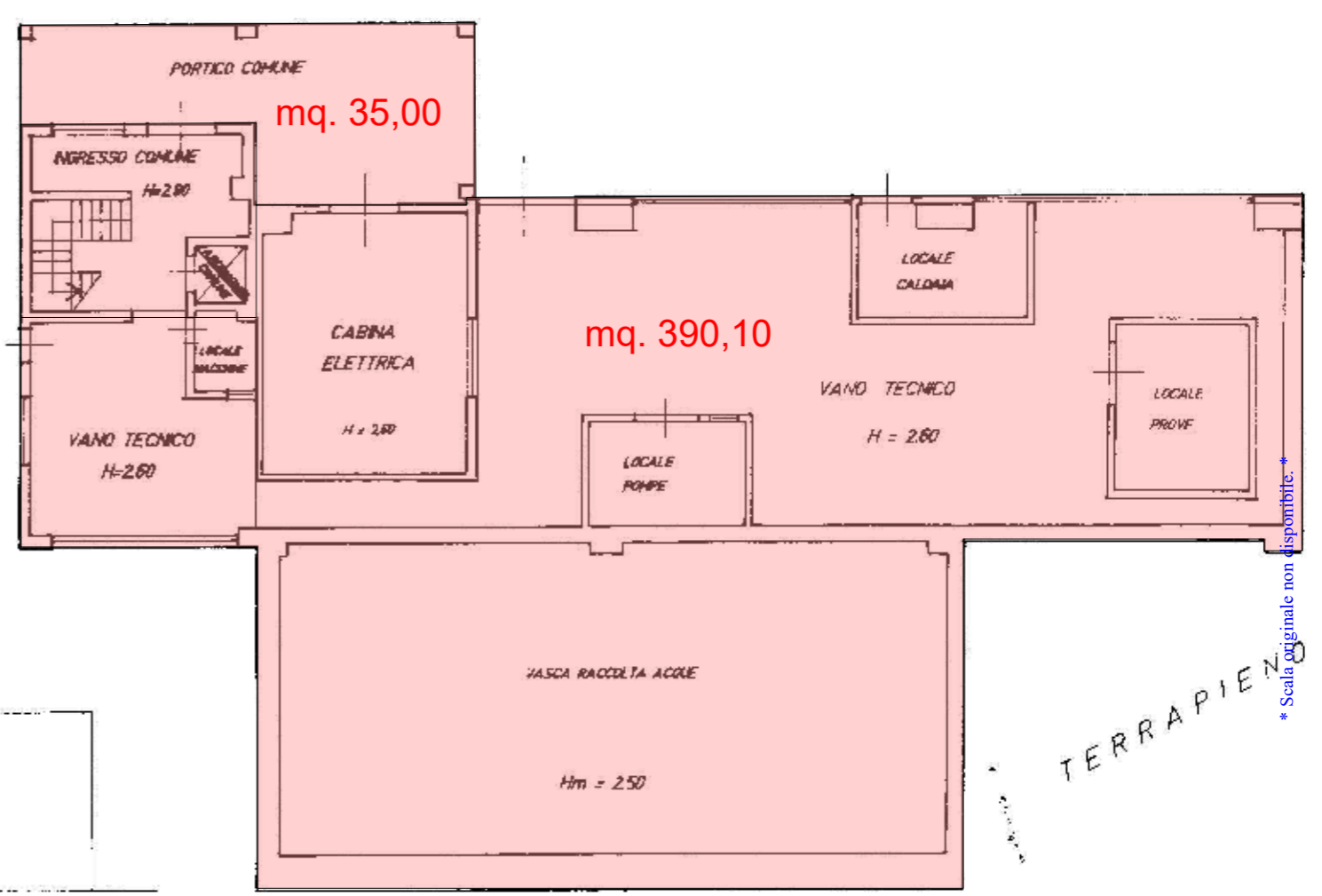
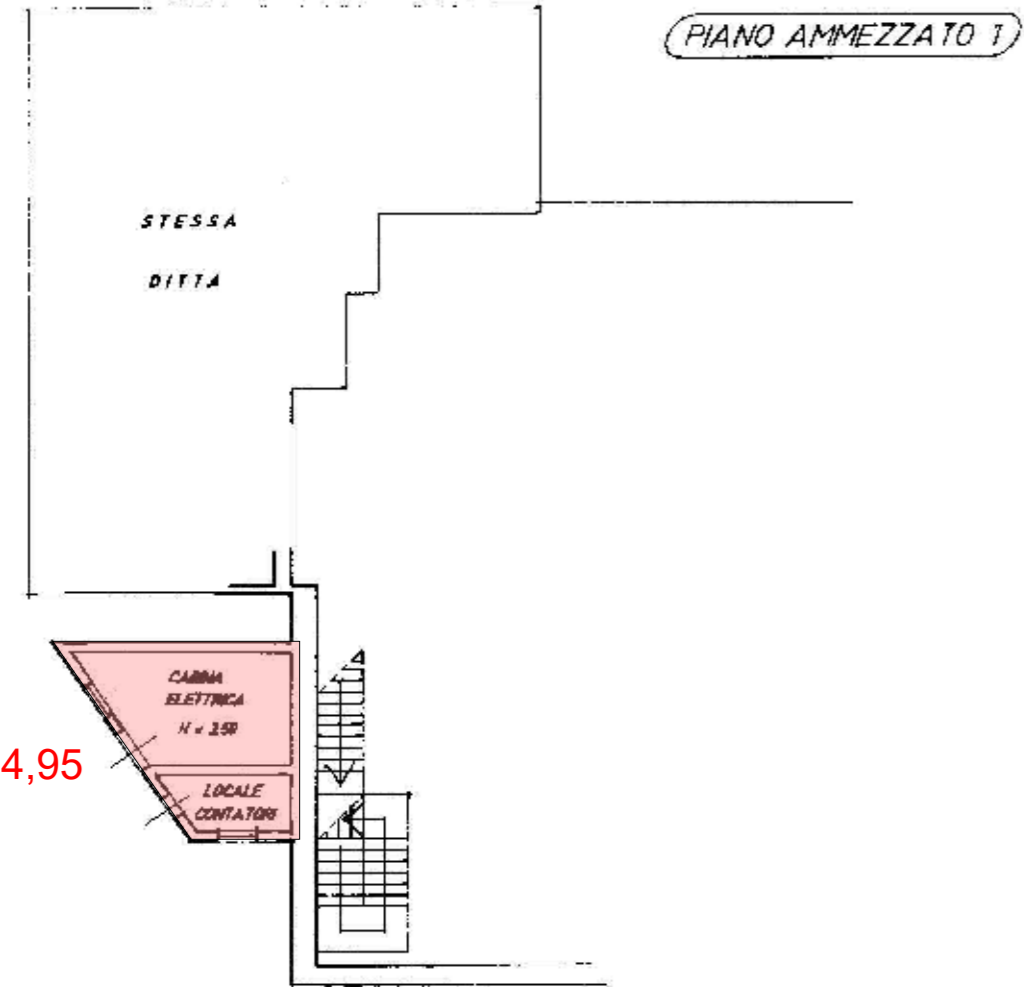
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

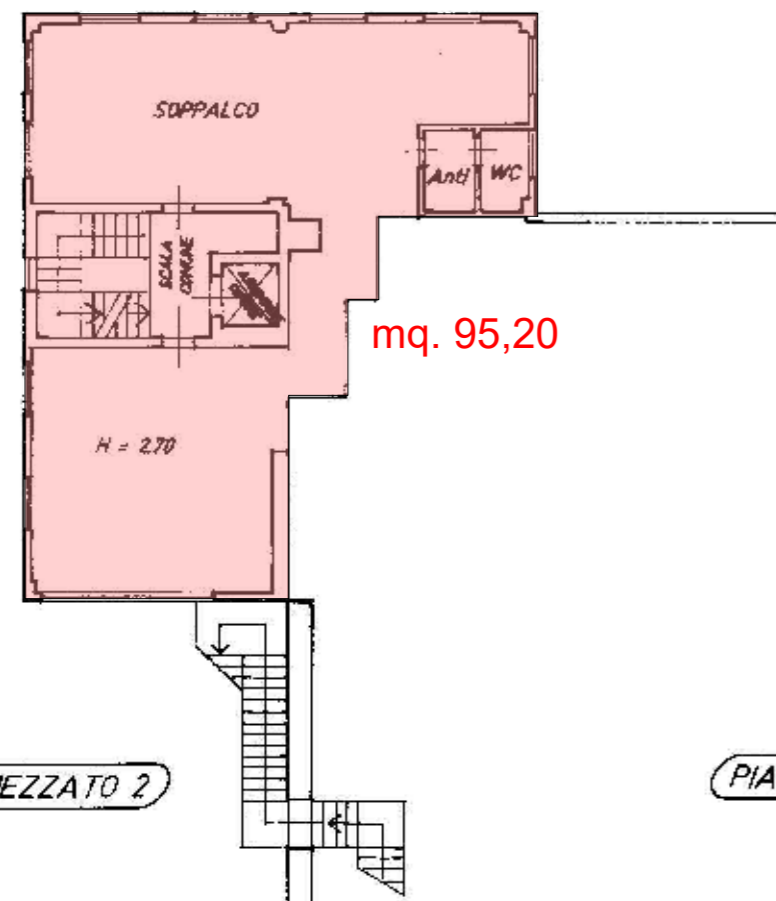
mq. 14,95



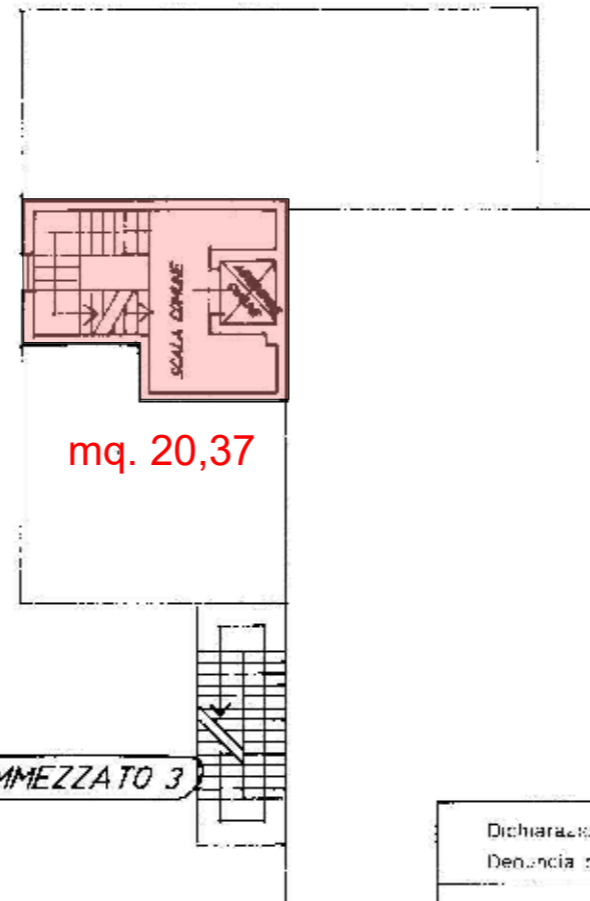
*Scala originale non disponibile.

TERRAPIENO

mq. 95,20



mq. 20,37



ORIENTAMENTO

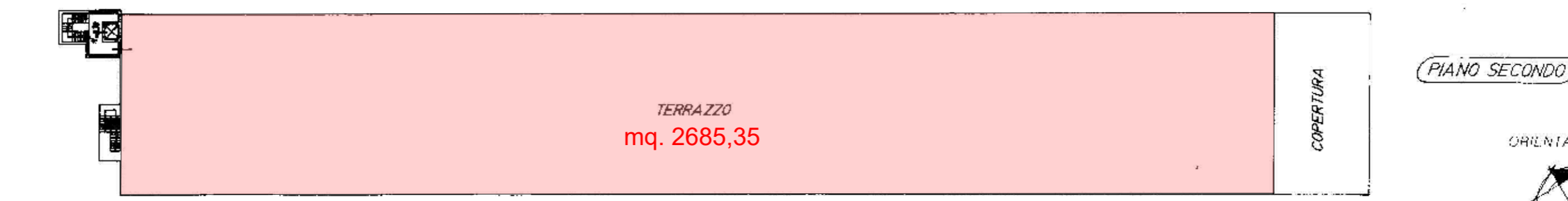
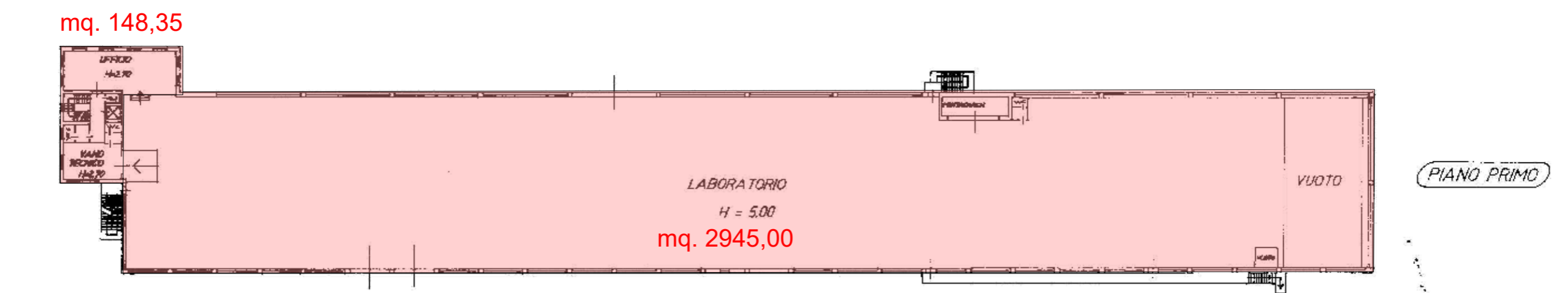
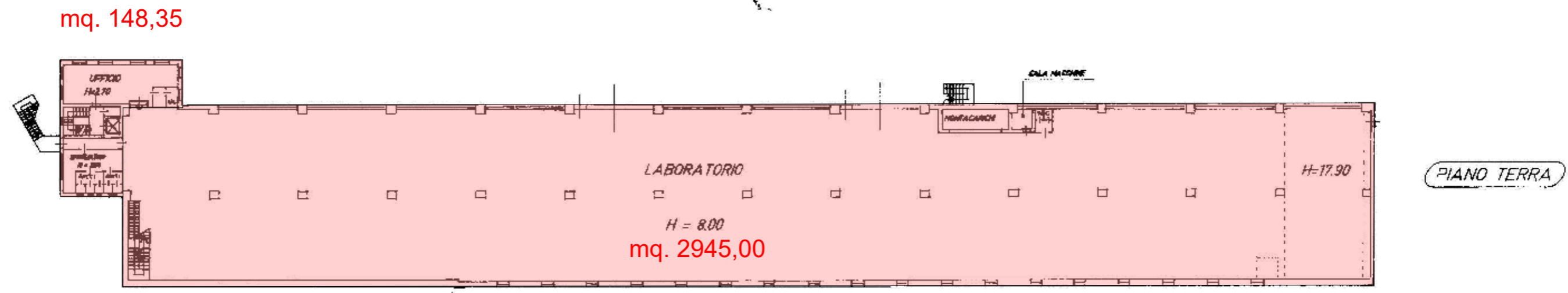


SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali:
F. NCT/33
n. 190 sub 2

Completata dal **GEOMETRA**
GHIDINI SILVANO
iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **BRESCIA** n. 1435
data **GEN. '01** Firma *[Signature]*



* Scala originale non disponibile *



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali:
N.C.T. 33
1.9.0... sub 2

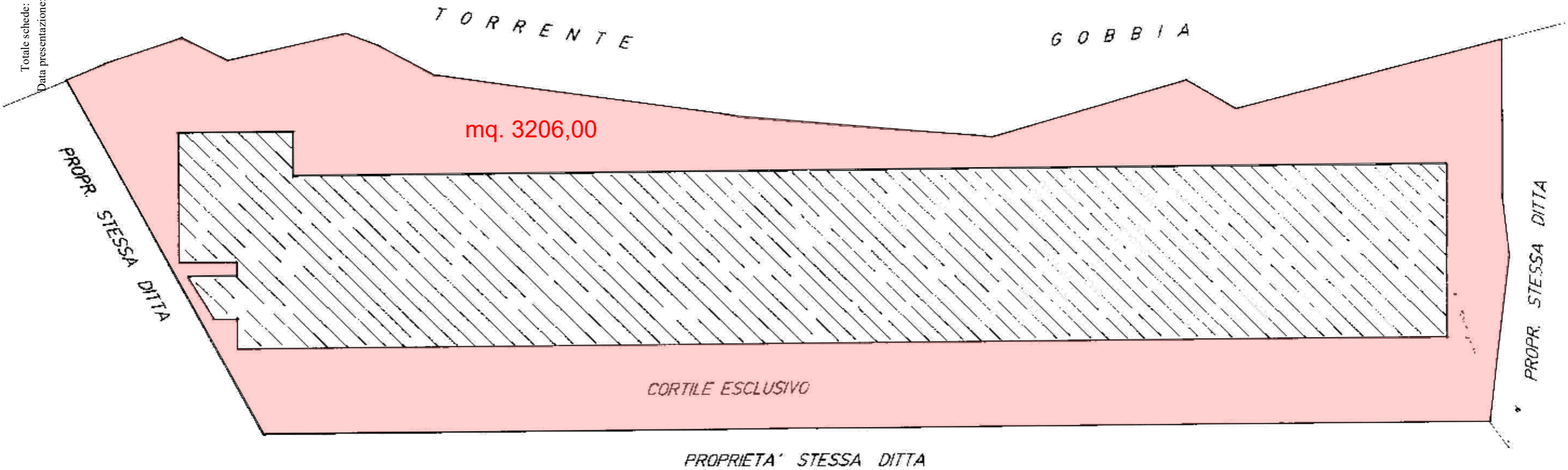
Compilata dal GEOMETRA
GHIDINI SILVANO
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di BRESCIA
data GEN. '01 Firma



CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria di u. u. in Comune di LUMEZZANE via MAINONE

QUADRO D'UNIONE



* Scala originale non disponibile. *

ORIENTAMENTO



SCALA Di 1:50

Dichiarazione di NO
Denuncia di variazione

Identificativo catastale
n. NCT/33
n. 190 sub 2

Completata dal GEOMETRA
GHIDINI SILVANO

Inscritto all'elenco dei GEOMETRI

della provincia di BRESCIA

data GEN '01

1435

QUADRO D'UNIONE Scala 1/500

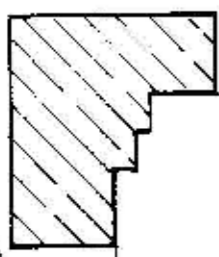


CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria di unific. in Comune di LUMEZZANE via MAINONE

TORRENTE

GOBBIA



STESSA DITTA

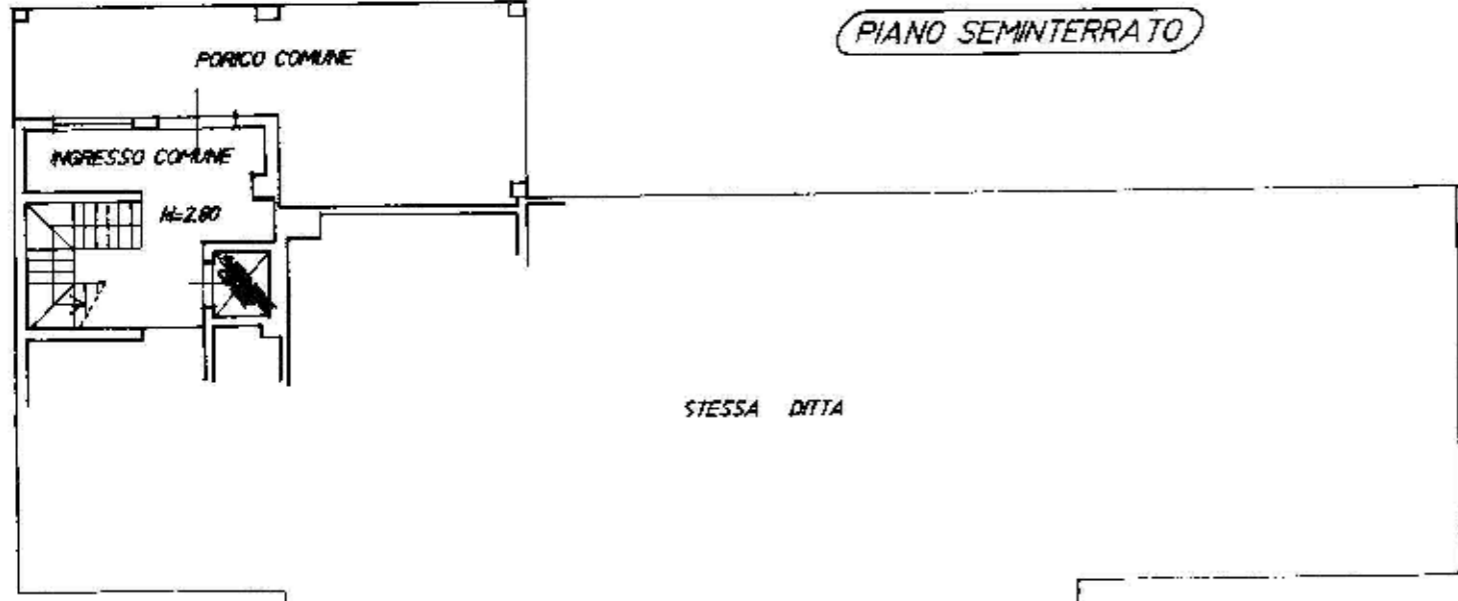
STESSA DITTA

PROPRIETA' STESSA DITTA

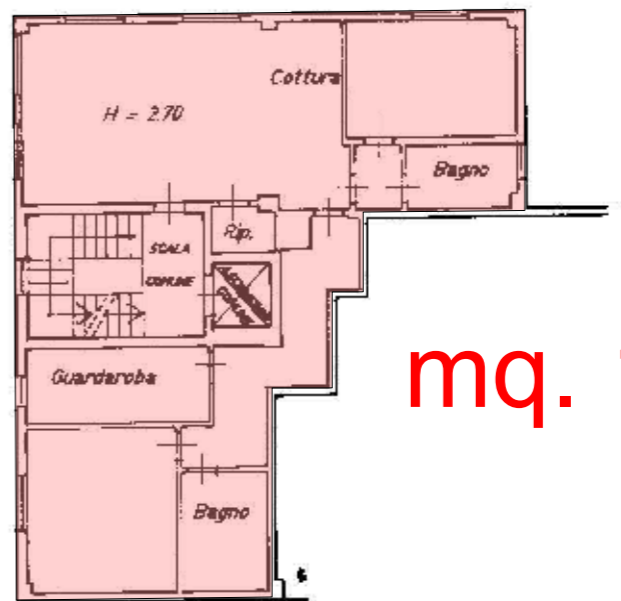
PROPRIETA' STESSA DITTA

Ultima planimetria: A3(297/20) - Formato di acquisizione: A3(297/20) - Formato stampa richiesto: A3(297/20) - Data presentazione: 26/02/2001 - Data: 05/07/2024 - n. T.195222 - Richiedente: DMSPT866051

PIANO SEMINTERRATO



PIANO AMMEZZATO 1



mq. 149,50

ORIENTAMENTO



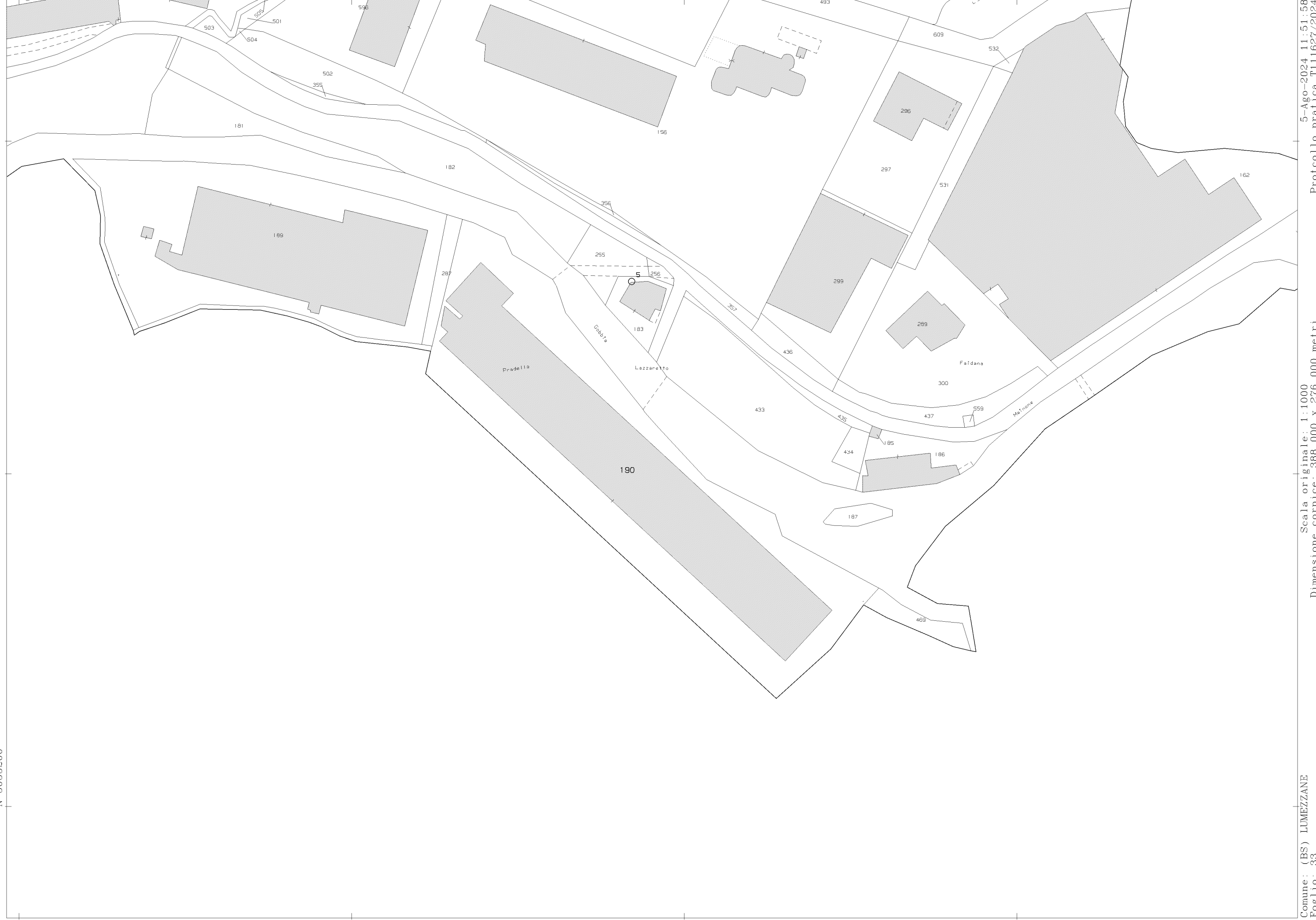
SCALA 0:1 200

Dichiarazione di N.C. Uscita di variazione

Completata dal GEOMETRA GHIDINI SILVANO

Identificativo catastale: NCT/33 n. 190 10 metri 3

iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di BRESCIA n. 1435 GEN. '01



N=5055200

E=1598100

1 Particella: 190

Comune: (BS) LUMEZZANE
Foglio: 33

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

5-Ago-2024 11:51:58
Protocollo pratica T11627/2024



Mappa catastale e tipologia carta catastale



