

## RELAZIONE TECNICA

### REVISIONE IN TERMINI DI VALUTAZIONE ECONOMICA

*In applicazione agli standard internazionali (IVS 2007) ed europei (EVS 2016) di valutazione, al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa (VI edizione), nonché alla NORMA UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobili".*

Referente \_ dott.ssa Graziella Canditti, con studio in Brescia via Volturmo n. 31, in qualità di liquidatore del procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento n. 25/2020 \_ Tribunale di Brescia.

Asset immobiliare sito nel comune di Lonato del Garda (BS), in via Mantova civico n. 89.

Fotografie del compendio oggetto di stima: vivaio con area pertinenziale e residenza per custode.



Fonte <https://www.google.it/intl/it/earth/>



Base del valore \_ più probabile valore di mercato e valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta).

Geometra **Matteo Negri**

Sede operativa: viale Europa 35\_ 25036 Palazzolo s/Oglio (Brescia)

Tel. e fax + 39. 030.7402172

Indirizzo mail: [geom.matteonegri@gmail.com](mailto:geom.matteonegri@gmail.com)

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3

Valutatore immobiliare RICS n. 6969074/2021



**RICS**



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

#### **ALL RIGHTS RESERVED**

*Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte dell'autore geom. Matteo Negri*

**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE****CONCLUSIONI GENERALI DEL VALUTATORE DEL BENE IMMOBILIARE ALLA DATA DI VALUTAZIONE**

LOTTO N. 01 di 03

Descrizione sintetica del bene oggetto di stima (subject).

Trattasi di vivaio attualmente dismesso, con relativa area pertinenziale, unitamente a fabbricato accessorio per impianti tecnologici ed edificio uso civile abitazione per custode.

Localizzazione.

Comune di Lonato (BS) in Località Forca\_ via Mantova civico n. 89.

Identificativi catastali della proprietà

Catasto Terreni

Foglio 62 mappale 114 \_ ente urbano.

Foglio 62 mappale 284 \_ ente urbano.

Catasto FabbricatiImmobile di cui al Foglio **62**, mappale **284**, cat. D/7, rendita € 2.676,00.Immobile di cui al Foglio **62**, mappale **114** sub **02**, cat. D/10, rendita € 3.098,00.Immobile di cui al Foglio **62**, mappale **114** sub **03**, cat. A/7, Classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 160 m<sup>2</sup> e rendita € 486,76.Completa la proprietà anche il bene comune non censibile di cui al Foglio 62, mappale **114** sub **01** \_ corte comune ai subb. 02 e 03 del mappale 114.

Quota di proprietà

Sig. Omissis – CF Omissis, quota ½

Sig.ra Omissis – CF Omissis, quota ½

Alienazione \_ la **vendita del presente lotto è riferita all'intero.**

Divisibilità dell'immobile.

Per il principio della comoda divisibilità l'abitazione al custode ed il centro florovivaistico non sono comodamente frazionabili in due distinti lotti.

Si creerebbero infatti, a titolo indicativo e non esaustivo, delle servitù di passo che ne diminuirebbero il valore degli stessi.

Si necessiterebbe inoltre di procedere alla divisione fisica di tutti gli impianti, dei sottoservizi e delle relative utenze, con un aggravio economico a carico della procedura.

Riassunto dei valori stimati

 **Più probabile valore di mercato****890.000/00 €**

Di cui:

1) Abitazione map 114/03 = € 260.000/00

2) Vivaio map. 114/02 e map. 284 = € 630.000/00

 **Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)****720.000/00 €**

Di cui:

1) Abitazione map 114/03 = € 210.000/00 pari a ~ 1.325 €/m<sup>2</sup>

2) Vivaio map. 114/02 e map. 284 = € 510.000/00

50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

**Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Il valutatore incaricato, preso atto della tipologia edilizia dell'asset immobiliare in esame, dell'attuale situazione urbanistica e, in termini generici, della fase di contrazione del ciclo immobiliare, prevede una limitata commerciabilità nel medio - breve periodo.

**Conformità****Catastale:** Si  Non definibile  No se No vedi pagina \_\_\_\_**Urbanistico – edilizia:** Si  Non definibile  No se No vedi pagina \_\_\_\_**Stato di possesso****Immobile occupato** Si  Non definibile  No se No vedi pagina \_\_\_\_**Formalità e vincoli** Si  Non definibile  No se No vedi pagina \_\_\_\_**Criticità emerse nella valutazione immobiliare:** No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_**Assunzioni limitative:** No  Si se Si vedi pagina 05-06;23**Condizioni limitative:** No  Si se Si vedi pagina 05-06;23

101	<b>Sommario</b>	
102		
103		
104	CERTIFICATO DI VALUTAZIONE.....	2
105	DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO.....	5
106	INCARICO .....	5
107	PROCEDURA.....	7
108	FASI DEL PROCESSO VALUTATIVO .....	8
109	RAPPORTO DI VALUTAZIONE .....	10
110	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI .....	26
111	ALLEGATI.....	27
112	1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO. ....	28
113	2. OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	32
114	3. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.....	36
115	4. RILIEVO FOTOGRAFICO STATO DI FATTO .....	45
116	5. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	51
117	6. ESTRATTO MAPPA CATASTALE. ....	58
118	7. ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE .....	59
119	8. SCHEDE CATASTALI.....	61
120		
121		
122		
123		
124		
125		
126		
127		
128		
129		
130		
131		
132		
133		
134		
135		
136		
137		
138		
139		
140		
141		
142		
143		
144		
145		
146		

120  
121  
122  
123  
124  
125  
126  
127  
128  
129  
130  
131  
132  
133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141  
142  
143  
144  
145  
146

*Il presente rapporto di valutazione è redatto in conformità alla Norma UNI 11612 del Dicembre 2015 “Stima del valore di mercato degli immobili \_ Determination of the market value of properties”*

*La norma è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, escludendo basi di valore diverse dal valore di mercato, tenendo in considerazione le principali specifiche provenienti dalle norme di riferimento e dagli standard internazionali, europei e nazionali, a beneficio di tutti i soggetti coinvolti al fine di migliorare la qualità del servizio estimativo.*

## DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO

AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA NORMA UNI 11612:2015

### INCARICO

*“Art. 5.1 norma UNI 11612:2015 \_ Il valutatore deve sempre confermare al cliente per iscritto, prima dell'avvio di qualsiasi attività, modalità e termini in base ai quali si impegna a eseguire la valutazione, i quali devono comprendere almeno le attività di seguito elencate”.*

#### A) IDENTIFICAZIONE DEL COMMITTENTE.

Commercialista Revisore Contabile

**Dott. Graziella Canditti**

CF CND GZL 62P68 F471B

Con studio in Brescia via Volturmo 31

Tel. +39 0302410555

Indirizzo email studiocanditti@gmail.com

In qualità di liquidatore nel procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento n. 25/2020 presso il Tribunale di Brescia.

#### B) FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE.

Trattasi di consulenza tecnica finalizzata a valutare la possibilità di frazionare il compendio immobiliare in esame in più lotti, nonché di provvedere all'aggiornamento dei valori di stima, il tutto rispetto a quanto riportato nell'elaborato peritale di cui all'**esecuzione immobiliare n. 297/2018** del Tribunale di Brescia.

#### C) IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE O DIRITTI REALI DA VALUTARE.

Trattasi di vivaio, attualmente dismesso, con relativa area pertinenziale per esposizione, unitamente a fabbricato accessorio per impianti tecnologici ed edificio uso civile abitazione per custode, il tutto inserito nel PGT vigente nel Sistema d'Ambito Territoriale a destinazione prevalente **Commerciale Direzionale “C1 – ambito 05”**, con specifica destinazione di utilizzo/uso a commercio di prodotti legati all'agricoltura, quindi florovivaistici.

#### D) DATA A CUI È RIFERITO IL VALORE DI MERCATO.

La data a cui è riferito il valore di mercato è il 18/01/2021 (data incarico).

#### E) SEGNALAZIONE DI EVENTUALE CONFLITTO DI INTERESSE<sup>1</sup>.

Il sottoscritto geom. Matteo Negri dichiara l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse personale, nei confronti sia del committente che di eventuali soggetti terzi interessati.

#### F) DICHIARAZIONE DI COMPETENZA NECESSARIA AD ACCETTARE L'INCARICO<sup>2</sup>.

Il sottoscritto geom. Matteo Negri dichiara di possedere i requisiti di conoscenza, abilità e competenza, così come definito dalla Norma UNI 11558:2014 e di accettare l'incarico con le assunzioni e limitazioni in esso definite.

#### G) EVENTUALI LIMITAZIONI, PRESCRIZIONI, PARTICOLARI O DEROGHE.

Nell'incarico le Parti hanno definito che la valutazione immobiliare è riconducibile all'aggiornamento del più probabile valore di mercato e di mercato con assunzione dell'intero asset immobiliare, ricadente nella

<sup>1</sup> Sia nei confronti del committente che di eventuali soggetti terzi interessati; il valutatore dovrà dichiarare per iscritto e senza indebito ritardo eventuali interessi personali.

<sup>2</sup> Precisando se il valutatore necessita di qualsiasi tipo di supporto da altri in relazione a specifici aspetti dell'incarico

198 procedura di sovraindebitamento n. 25/2020 del Tribunale di Brescia, il tutto in applicazione alle *best*  
199 *practice* estimative.

200 Secondo quanto definito nel quesito, il valutatore non dovrà effettuare rilievi metrici per la definizione delle  
201 consistenze superficiali, gli accertamenti in ordine a servitù attive o passive ed altri diritti reali, le verifiche  
202 ipo-catastali del ventennio, l'attività di audit documentale e di due diligence edilizia, urbanistica, catastale  
203 ed ambientale, oltre alla verifica della titolarità dei beni, avendo il committente richiesto unicamente la  
204 formulazione di una stima secondo un'impostazione "drive-by".

205 Il presente riesame sarà redatto sulla base delle informazioni desumibili direttamente dalla perizia  
206 estimativa redatta da altro professionista, incaricato dallo stesso Tribunale di Brescia, con riferimento  
207 all'esecuzione immobiliare n. 297/2018.

208

209 **H) INDAGINI MINIME CHE IL VALUTATORE DEVE EFFETTUARE IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO**  
210 **NELL'APPENDICE A DELLA NORMA UNI 11612:2015.**

211 Rispetto a quanto riportato nell'appendice A, p.to A.4 della Norma UNI 11612:2015, il professionista è stato  
212 esonerato nel:

213 - verificare la titolarità del bene oggetto di valutazione (anche attraverso specifici accessi presso le  
214 competenti Pubbliche Amministrazioni, tra cui la Conservatoria dei RR.II.).

215 - verificare la conformità edilizio/urbanistico/catastale del bene (anche attraverso specifici accessi presso le  
216 competenti Pubbliche Amministrazioni, tra cui l'Ufficio Urbanistica del competente Comune).

217 - effettuare l'audit documentale concernente la condizione ambientale del bene.

218 Per eventuali limitazioni ed esclusioni all'incarico vedasi precedente paragrafo G).

219

220 **I) EVENTUALI CONSENSI ALLA DIVULGAZIONE.**

221 Le parti non hanno definito alcuna restrizione alla pubblicazione e trasmissione del presente elaborato, fatta  
222 eccezione delle condizioni riportate a pag. 23-24.

223 Si precisa infine che, fatta eccezione del bando d'asta, è vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei  
224 contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione,  
225 diffusione o distribuzione dei contenuti stessi, mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o  
226 rete telematica, senza previa autorizzazione scritta delle Parti.

227

228 **L) CONFERMA CHE LA VALUTAZIONE SARÀ ESEGUITA IN CONFORMITÀ ALLA NORMA UNI 11612:2015.**

229 Il sottoscritto geom. Matteo Negri dichiara di effettuare la presente valutazione immobiliare in conformità  
230 alla Norma UNI 11612:2015.

231

232 **M) AMMONTARE DEL COMPENSO DEL VALUTATORE CONCORDATO TRA LE PARTI.**

233 Si rimanda alle condizioni contrattuali definite nel disciplinare d'incarico.

234

235 **N) POLIZZA ASSICURATIVA (RC PROFESSIONALE) E RELATIVO MASSIMALE DI COPERTURA.**

236 Il sottoscritto geom. Matteo Negri dichiara di essere assicurato con polizza RC professionale, il tutto come di  
237 seguito indicato

238 Numero polizza: IADF018611

239 Compagnia assicurativa: AIG Advisor

240 Data scadenza polizza: 27/10/2022

241 Massimale: € 2.000.000

242

243

244

245

246

247

248

249  
250  
251  
252  
253  
254  
255  
256  
257  
258  
259  
260  
261  
262  
263  
264  
265  
266  
267  
268  
269  
270  
271  
272  
273  
274  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298

## PROCEDURA

“Art. 5.2 norma UNI 11612:2015 \_ Il processo valutativo è costituito da una serie di attività, comprendenti l’analisi documentale, attività di verifica, indagini di mercato, elaborazione dei dati e redazione del rapporto di valutazione.

Ove previsto dall’incarico, vanno espletate anche le fasi di accesso e rilievo dell’immobile e di raccolta di informazioni presso i pubblici uffici. A seguito dell’assunzione del formale incarico di stima, la procedura inerente l’attività di valutazione immobiliare comporterà l’esecuzione dei compiti di seguito elencati”.

### A) VERIFICA DOCUMENTALE PRELIMINARE.

La committenza, in fase di assegnazione di incarico, ha fornito al valutatore la seguente documentazione:  
- perizia di stima, comprensiva di relativi allegati, inerente all’esecuzione immobiliare RG n. 297/2018 del Tribunale di Brescia.

### B) ACCESSO E RILIEVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE, SALVO ESONERO PREVISTO DALL'INCARICO.

Il valutare è stato esonerato dall’effettuare l’accesso ed il rilievo dell’immobile (vedasi limitazioni all’incarico), avendo la committenza richiesto esclusivamente una stima secondo un’impostazione drive-by.

### C) RACCOLTA EVENTUALE DI INFORMAZIONI PRESSO I PUBBLICI UFFICI.

Il valutare è stato esonerato dall’effettuare qualsiasi attività di *audit documentale* presso i Pubblici Uffici (vedasi limitazioni all’incarico).

Lo scrivente ha richiesto, ai sensi dell’art.30 del DPR 380/2001, il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Lo scopo è di apprendere l’esistenza di eventuali prescrizioni e/o limitazioni, così come definito dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, indispensabili per conoscere anche le possibili potenzialità edificatorie rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

### D) INDAGINI DI MERCATO.

Al fine di determinare il valore degli asset in esame, il valutatore ha effettuato puntuali indagini di rilevazione del mercato immobiliare, il tutto mediante l’estrazione c/o la Conservatoria dei RR.II di Brescia, di recenti compravendite e, in forma residuale, di annunci (asking price), così come definito dall’art.4 della norma UNI 11612/2015.

### E) ELABORAZIONE DEI DATI FINALIZZATA AL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato il perito incaricato ha utilizzato metodiche di stima riconducibili alle *best practice*, in particolare al *market oriented*.

Per ulteriori dettagli vedasi allegato 3) “Analisi estimativa”.

### F) REDAZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Vedasi capitolo successivo, pagina 10.

299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345

## **FASI DEL PROCESSO VALUTATIVO**

*“Art. 5.3 norma UNI 11612:2015 \_ Il processo di valutazione immobiliare deve essere sviluppato in relazione alle specifiche situazioni, elementi e riferimenti.”*

### **FASE 1: ANALISI DOCUMENTALE E ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO E VERIFICA.**

Verificare che la fase di analisi documentale e di attività di verifica comprenda una serie di compiti, il tutto come di seguito illustrato.

#### **a) VERIFICA DOCUMENTALE PRELIMINARE<sup>3</sup>:**

In fase di assegnazione d’incarico il valutatore è stato esonerato dall’effettuare accertamenti tecnici, ovvero qualsiasi attività di audit documentale e due diligence diversificate.

Poiché i beni in esame sono gravati da un recente pignoramento, la committenza ha richiesto espressamente il riesame della stima del solo valore di mercato e del valore di mercato con assunzione, il tutto suffragato delle informazioni riscontrabili nella perizia di stima, svolta da altro professionista, di cui all’esecuzione immobiliare RG n. 297/2018 del Tribunale di Brescia.

#### **b) ACCESSO E MISURAZIONE** diretta dell’immobile oggetto di valutazione (salvo esonero previsto dall’incarico):

Il valutatore è stato esonerato dall’accesso all’immobile e dalla rilevazione diretta delle consistenze superficiali.

#### **c) RACCOLTA DI INFORMAZIONI E DOCUMENTI** (salvo esonero dall’incarico) al fine di verificare quanto di seguito riportato.

##### **i) Verifica della conformità dei dati catastali (identificazione, intestazione ecc.).**

Trattasi di attività non richiesta nel conferimento d’incarico.

##### **ii) Verificare la conformità catastale.**

Trattasi di attività non richiesta nel conferimento d’incarico.

##### **iii) Accertare la sussistenza dei presupposti al fine della libera circolazione giuridica degli immobili e loro parti, nonché la conformità edilizio-urbanistica.**

Trattasi di attività non richiesta nel conferimento d’incarico.

##### **iv) Accertare la destinazione urbanistica, ove rilevante.**

Trattasi di attività non richiesta nel conferimento d’incarico.

##### **v) Verificare la titolarità e l’esistenza di formalità pregiudizievoli.**

Trattasi di attività non richiesta nel conferimento d’incarico.

<sup>3</sup> Consiste in un’analisi dei documenti che generalmente il committente fornisce al valutatore al fine di consentire l’individuazione dell’immobile oggetto di valutazione e per avere un quadro complessivo delle attività che devono essere svolte.



**FASE 2: INDAGINE DI MERCATO E ELABORAZIONE DEI DATI.****a) INDAGINE DI MERCATO**

Ricerca finalizzata a rilevare appropriate informazioni di mercato su immobili simili, rispetto all'immobile in esame.

**- Stima del fabbricato agricolo.**

Dall'analisi del mercato immobiliare non si ha evidenza di recenti compravendite e/o locazioni di serre e vivai poste nelle immediate vicinanze; per suddetto motivo, la stima dei beni sarà riconducibile al costo di costruzione o sostituzione deprezzato. Tramite l'accesso telematico alla Conservatoria dei RR.II di Brescia si rilevano recenti compravendite di aree agricole di media dimensione, a seminativo irriguo, posizionate nel raggio di un chilometro. Nella stima del valore di mercato dell'area edificata, si terrà conto del fattore posizione, nonché della specifica destinazione di utilizzo/uso a commercio di prodotti florovivaistici.

Il costo di costruzione delle serre prenderà in esame anche la vetustà e l'obsolescenza economica esterna.

**- Stima del fabbricato residenziale.**

Per quanto attiene la stima dell'edificio esistente a destinazione residenziale, si desumono, da indagini di mercato, recenti compravendite di fabbricati residenziali mono-bifamiliari, ubicati nelle immediate vicinanze e realizzati nell'ultimo ventennio. Limitatamente ai soli fabbricati residenziali, si precisa che le schede di rilevazione dei dati immobiliari sono conformi al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa \_V edizione, capitolo 6 "Rilevazione dei dati immobiliari". Per ulteriori dettagli vedasi allegato 1) "Analisi del segmento di mercato" ed allegato 2) "Osservazione del mercato immobiliare".

Verifica delle informazioni al fine di confermare l'accuratezza dell'analisi e la conformità ai requisiti della norma UNI 11612:2015

Per garantire la massima accuratezza e conformità dell'osservazione del mercato immobiliare ai requisiti della norma UNI 11612:2015, si puntualizza che non stati validati e presi in esame i valori e prezzi derivanti da:

- a) quotazioni immobiliari per intervista;
- b) listini immobiliari;
- c) altre perizie di stima;
- d) alcuni tipi di trasferimenti immobiliari, tra cui:
  - immobili ceduti alla pubblica amministrazione;
  - immobili ceduti agli enti con finalità benefiche, educative e caritatevoli;
  - le cessioni volontarie negli espropri;
  - le cessioni tra parenti stretti o tra imprese affiliate o i passaggi di quote tra comproprietari;
  - le vendite in condizioni speciali;
  - le permutate;
  - le vendite all'asta;
  - la vendita di immobili adiacenti;
  - le unità immobiliari in diritto di superficie.

**b) ELABORAZIONE DEI DATI**

Finalizzata al calcolo del valore di mercato dell'abitazione esistente (alloggio custode).

Poiché le consistenze superficiali, principali e secondarie, sono per eccellenza caratteristiche cosiddette *proxy* di gran parte delle altre caratteristiche immobiliari, il valutatore, per aumentare il grado di attendibilità ed affidabilità del dato osservato, ha provveduto, per ogni comparabile preso in esame, ad elaborare ed esaminare la planimetria catastale allegata al relativo atto di compravendita.

Mediante sistemi informatici si è provveduto ad adattare/scalare la stessa planimetria presente in atto e determinare, quanto più realisticamente possibile, le superfici principali e secondarie \_ annesse e collegate, nonché eventuali aree esterne di proprietà.

**FASE 3: REDAZIONE DEL RAPPORTO VALUTATIVO**

Vedasi capitolo successivo

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

FASE 3 – DI CUI ALL'ART. 5.6 DELLA NORMA UNI 11612:2015

397

398

399

400 *La presente fase attiene la redazione di un rapporto di valutazione (scritto) che deve fornire informazioni*  
401 *sufficienti per permettere a terzi di comprendere integralmente le analisi, le quantità dei dati, i procedimenti*  
402 *e le metodologie applicate per la determinazione del valore di mercato.*

403 *Il rapporto di valutazione si può basare su attività di audit documentale o di due diligence effettuata*  
404 *direttamente dal valutatore oppure da terzi.*

405 *Il rapporto di valutazione deve contenere le seguenti informazioni minime (salvo esonero dell'incarico).*  
406

**I) IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE COMMITTENTE.**

Commercialista Revisore Contabile

Dott. **Graziella Canditti**

CF CNL GZL 62P68 F471B

Con studio in Brescia via Volturmo 31

Tel. +39 0302410555

Indirizzo email studiocanditti@gmail.com

In qualità di liquidatore nel procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento n. 25/2020

415

**II) DATI E RIFERIMENTI DEL VALUTATORE IMMOBILIARE.**

Geometra Matteo Negri

Sede operativa: viale Europa 35\_ 25036 Palazzolo s/Oglio (Brescia)

Tel. e fax + 39. 030.7402172

Indirizzo mail: geom.matteonegri@gmail.com

Indirizzo PEC: matteo.negri@geopec.it

Qualifiche in ambito estimativo

Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010

Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/73-2014 Inarcheck Spa

Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/03

Valutatore immobiliare RICS n. 6969074/2021

427

**III) DATA DEL SOPRALLUOGO.**

Sopralluogo esterno effettuato in data 03/01/2021.

430

**IV) SCOPO DELLA VALUTAZIONE, COMPRENDEnte LA PRECISAZIONE DELLA BASE DEL VALORE.**

Base del valore

 Valore di mercato<sup>4</sup> Valore diverso dal valore di mercato Valore equo (fair value)<sup>5</sup> Valore speciale<sup>6</sup> Valore d'investimento<sup>7</sup>

437

<sup>4</sup> Il più probabile valore di mercato: "Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

<sup>5</sup> Secondo gli International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS), il valore equo (fair value) è il prezzo al quale un bene può essere compravenduto, o al quale è possibile estinguere una passività, tra soggetti bene informati, non condizionati, indipendenti e con interessi opposti.

<sup>6</sup> Si definisce valore speciale un giudizio sul valore che prende in considerazione quelle caratteristiche del bene che hanno un valore particolare per un acquirente «speciale»

<sup>7</sup> Il valore di investimento esprime il valore che assume un immobile per un particolare investitore, o per un gruppo di investitori, ai fini dell'investimento. Si tratta di un concetto soggettivo che mette in relazione uno specifico immobile con uno specifico investitore con identificabili obiettivi di investimento.

- 438  Valore cauzionale (MLV)<sup>8</sup>  
 439  Valore assicurabile<sup>9</sup>  
 440  Valore ai fini fiscali  
 441  Valore di esproprio e/o risarcimento<sup>10</sup>  
 442  Valore vendita forzata<sup>11</sup>  
 443  Altro \_ valore di mercato con assunzione<sup>12</sup>

445 **V) UBICAZIONE, ACCESSIBILITÀ, DESCRIZIONE, CONSISTENZA, STATO DI MANUTENZIONE**  
 446 **DELL'IMMOBILE<sup>13</sup>.**

447 UBICAZIONE<sup>14</sup>

448 Trattasi di ampio compendio immobiliare in zona extra urbana del Comune di Lonato del Garda (BS), in  
 449 prossimità di ampi spazi verdi pedecollinari, il tutto ubicato tra la frazione di Castel Vanzago ed il confine  
 450 con la Provincia di Mantova.

451 Gli immobili sono posti nelle vicinanze delle principali vie di comunicazione, nonché di attività commerciali -  
 452 direzionali, terziarie e ludico - ricreative.

453 ACCESSIBILITÀ<sup>15</sup>

454 I beni oggetto di stima sono interposti tra la biforcazione di via Mantova e via del Benaco, in una zona  
 455 decentrata rispetto al centro abitato, nei pressi della SP n. 567 proveniente da Desenzano, verso Castiglione  
 456 e dall'Autostrada A4 Milano/Venezia.

457 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

458 Il lotto in esame ha una superficie complessiva fondiaria (catastale e quindi non probatoria) di circa m<sup>2</sup>  
 459 **14.040**, ovvero m<sup>2</sup> 9.090 relativamente al mappale 114 e m<sup>2</sup> 4.950 relativamente al mappale 284.

460 Come si desume dalla documentazione fotografica allegata, l'area è prevalentemente già edificata ed  
 461 urbanizzata.

462 Sul lotto insistono infrastrutture tecnologiche e manufatti per attività florovivaistiche con relativi impianti,  
 463 realizzati in epoche diverse, unitamente ad un fabbricato residenziale pertinenziale, di fatto asservito  
 464 all'attività.

<sup>8</sup> Il valore cauzionale (Mortgage Lending Value) si riferisce al valore di un immobile determinato dal valutatore, mediante una stima prudentiale della commerciabilità futura dell'immobile stesso, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali e di quelle del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili ed appropriati usi alternativi dell'immobile. Nella stima del valore cauzionale si tralasciano gli elementi e le componenti speculative.

<sup>9</sup> Il valore assicurabile è il valore di un bene come definito in un contratto assicurativo o in una polizza assicurativa. Il valore assicurabile è talvolta definito con stima del costo di riproduzione di un nuovo bene identico a quello esistente, come definito nella polizza assicurativa, meno il costo di riproduzione di eventuali elementi o parti del bene, considerati identici e nuovi, specificatamente esclusi dalla polizza.

<sup>10</sup> La compensazione dovuta al proprietario (e gli eventuali occupanti) per la perdita di un bene immobile a seguito di acquisizione da parte di un ente nazionale o locale di un bene immobile in modo coatto al fine di interesse pubblico è spesso basata sul valore di mercato, ma questo principio può essere modificato sulla base delle leggi e normative nazionali o di precedenti legali.

<sup>11</sup> Il valore di vendita forzata è l'importo che ragionevolmente si può ricavare dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

<sup>12</sup> Trattasi della determinazione del valore per una procedura giudiziaria. Il valore di mercato cosiddetto "con assunzione", costituirà di fatto un valore a base d'asta e sarà determinato secondo la definizione stabilita dall'art. 568 C.p.c. della L.132/2015, dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (NPL), nonché dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

<sup>13</sup> Nota 1 Il rapporto deve contenere l'ubicazione (comune, con eventuale località o frazione, indirizzo) e una descrizione esaustiva dell'immobile oggetto di valutazione, mediante la specificazione della localizzazione e delle modalità d'accesso ad iniziare dalla viabilità pubblica. Il rapporto deve contenere una descrizione delle principali caratteristiche dell'immobile. In ogni caso, la descrizione deve fornire tutti gli elementi necessari per consentire a terzi di formarsi un giudizio adeguato sulle caratteristiche riportate in quanto rilevanti rispetto al valore di mercato e alla qualità dell'immobile.

<sup>14</sup> Ubicazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico (se disponibile), etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

<sup>15</sup> Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

469 Il vivaio è così composto:  
470 - un recente impianto a serra, vetrato con struttura in acciaio, h circa 6.00, con riscaldamento a pavimento,  
471 impianto di ventilazione/raffrescamento, sistema di ombreggiamento, spazio espositivo e zona ufficio  
472 direzionale con bancone per vendita al dettaglio;  
473 - delle vecchie serre a tunnel, di fatto obsolete, con altezze differenti, dotate di impianto di ventilazione e  
474 predisposte per impianto di riscaldamento, oltre ad impianto di irrigazione/concimazione automatizzato;  
475 - vani tecnici eseguiti in muratura, riservati all'impianto di riscaldamento a GPL con due generatori di elevata  
476 potenza e relative pompe, oltre ad impianto di decalcificazione, un generatore, servizi igienici e locale  
477 pluriuso per magazzino e deposito;  
478 - impianti esterni serricoli al contorno attrezzati.

479 A seguire si riporta un estratto del report fotografico dello stato di fatto al 01/03/2021.





520 Il fabbricato residenziale esistente, sviluppato su unico piano fuori terra è così costituito: ingresso,  
521 lavanderia, cucina, tinello, soggiorno, disimpegno due camere, un bagno, un ripostiglio, un locale pluriuso e  
522 due portici.

523 La struttura portante dell'edificio è in cemento armato per fondazioni, pilastri, travi e rompitratta e solai in  
524 latero cemento; le murature perimetrali sono presumibilmente in laterizio con intonaco al civile.

525 La copertura è con falda a capanna e manto di copertura in tegole a canali (coppi), oltre a lattonerie per  
526 canali, pluviali e scossaline.

527 Ordinarie sono le finiture e sufficiente è lo stato manutentivo interno ed esterno.

528 A seguire si riporta un estratto del report fotografico dello stato di fatto al 01/03/2021.



568  
569

570 CONFINI<sup>16</sup> (unico corpo)571  Nord Via Mantova572  Sud Mappale 102 del foglio 04 del comune di Castiglione delle Stiviere (MN) e mappale 116 del  
573 Foglio 62 del comune di Lonato574  Est Mappale 251 del foglio 62 del comune di Lonato (Lotto 02)575  Ovest via Mantova576 Le risultanze del confine sono state desunte dalla consultazione del GeoPortale della Provincia di Brescia, al  
577 link: [https://sit.provincia.brescia.it/gfmaplet10/?map=m\\_verifiche\\_catast&token=NULLNULLNULL](https://sit.provincia.brescia.it/gfmaplet10/?map=m_verifiche_catast&token=NULLNULLNULL)

578

579 CONSISTENZE

580 Rilievo delle consistenze

581  Interno ed esterno582  Solo esterno583  Diretto in loco584  Desunto graficamente (indicare la fonte).585  Altro \_ nel conferimento d'incarico non è stata richiesta la determinazione delle consistenze superficiali  
586 mediante rilievo metrico. Le superfici sono state desunte in parte dalla documentazione catastale presente  
587 in banca dati ed in parte dalla perizia di cui all'esecuzione immobiliare n. 297/2018.

588

589 Criterio di misurazione<sup>17</sup>590  Superficie Esterna Lorda (SEL)<sup>18</sup>.591  Superficie Interna Lorda (SIL)<sup>19</sup>.592  Superficie Interna Netta (SIN)<sup>20</sup>.593 Data sopralluogo per rilievo consistenze \_ non è stato effettuato alcun sopralluogo finalizzato al rilievo delle  
594 consistenze superficiali.595  Altro \_ il criterio di riferimento per l'analisi delle consistenze superficiali del campione dei dati osservati  
596 (comparabili) è riconducibile alla SEL.

597

598 CARATTERISTICHE QUALITATIVE599 FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE (da esterno)600  Manutenzione fabbricato<sup>21</sup>  Minimo<sup>22</sup>  Medio<sup>23</sup>  Massimo<sup>24</sup>601  Esposizione prevalente dell'immobile<sup>25</sup>  Minimo<sup>26</sup>  Medio<sup>27</sup>  Massimo<sup>28</sup>

<sup>16</sup> Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. E' consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali rispetto allo stato attuale.

<sup>17</sup> Criterio di misurazione: la scelta del criterio di misurazione o rilevazione deve essere effettuata dal valutatore coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico. Il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.

<sup>18</sup> Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

<sup>19</sup> Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

<sup>20</sup> Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

<sup>21</sup> Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>22</sup> Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

<sup>23</sup> Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

<sup>24</sup> Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

602  Luminosità dell'immobile<sup>29</sup>  Minimo<sup>30</sup>  Medio<sup>31</sup>  Massimo<sup>32</sup>

603  Panoramicità dell'immobile<sup>33</sup>  Minimo<sup>34</sup>  Medio<sup>35</sup>  Massimo<sup>36</sup>

604  Funzionalità dell'immobile<sup>37</sup>  Minimo<sup>38</sup>  Medio<sup>39</sup>  Massimo<sup>40</sup>

605  Finiture esterne dell'immobile<sup>41</sup>  Minimo<sup>42</sup>  Medio<sup>43</sup>  Massimo<sup>44</sup>

606  Inquinamento (giudizio visivo)<sup>45</sup>

607 Acustico  Assente  Presente

608 Elettromagnetico  Assente  Presente \_ fabbricato ubicato nei pressi una centrale elettrica ed  
609 elettrodotti aerei AT posti a confine.

610 Ambientale  Assente  Presente \_ non definibile per assenza di esplicite informazioni

611

612 Classe energetica attraverso l'APE \_ Attestato di prestazione energetica<sup>46</sup>

613  A4  A3  A2  A1  B  C  D  E  F  G

614  Immobile non riscaldato  Attestato energetico non disponibile (catasto energetico Cened)

615

616 Classificazione sismica

617  Non disponibile

618  Disponibile

619

620 AREA CIRCOSTANTE

621  Esposizione prevalente del terreno<sup>47</sup>  Minimo<sup>48</sup>  Medio<sup>49</sup>  Massimo<sup>50</sup>

<sup>25</sup> Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>26</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

<sup>27</sup> Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

<sup>28</sup> Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

<sup>29</sup> Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>30</sup> Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne

<sup>31</sup> Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

<sup>32</sup> Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

<sup>33</sup> Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>34</sup> Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative

<sup>35</sup> Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

<sup>36</sup> Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

<sup>37</sup> Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>38</sup> Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

<sup>39</sup> Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

<sup>40</sup> Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

<sup>41</sup> Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3)

<sup>42</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>43</sup> Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

<sup>44</sup> Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

<sup>45</sup> Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.

<sup>46</sup> Attestato di prestazione energetica: l'esperto dovrà limitarsi solo a verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica (APE), attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente allegare copia.

622	<input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità del terreno <sup>51</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>52</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>53</sup>	<input type="checkbox"/> Massimo <sup>54</sup>
623	<input checked="" type="checkbox"/> Fronte <sup>55</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <sup>56</sup>	<input type="checkbox"/> Assente <sup>57</sup>	
624	<input checked="" type="checkbox"/> Vicinanza vie di comunicazione <sup>58</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <sup>59</sup>	<input type="checkbox"/> Assente <sup>60</sup>	
625	<input checked="" type="checkbox"/> Dotazione di parcheggi pubblici esterni	<input checked="" type="checkbox"/> Minima	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Massima
626	<input checked="" type="checkbox"/> Visibilità <sup>61</sup>	<input type="checkbox"/> Minima <sup>62</sup>	<input type="checkbox"/> Media <sup>63</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Massima <sup>64</sup>
627	<input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento (giudizio visivo) <sup>65</sup>			
628	Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	
629	Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Presente _ fabbricato ubicato nei pressi una centrale elettrica ed elettrodotti aerei AT posti a confine.	
630				
631	Ambientale	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente _ non definibile per assenza di esplicite informazioni.	
632				

### CARATTERISTICHE EDONICHE CHE DETERMINANO VARIAZIONE DI PREZZI

633 All'atto del sopralluogo non si rilevano altre caratteristiche edoniche se non quelle già precedentemente  
 634 espresse.  
 635

636

### VI) DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE.

637 Riepilogo delle superfici esclusive dei fabbricati

#### 638 ABITAZIONE MAP. 114/2

639 Dagli elaborati allegati alla perizia di cui all'esecuzione immobiliare RG n. 297/2018 si evince che l'abitazione  
 640 è così suddivisa:

641  Abitazione residenziale PT 145 m<sup>2</sup>

642  Portici PT 37 m<sup>2</sup>

#### 643 FABBRICATI AGRICOLI ADIBITI A VIVAIO - SERRE

#### 644 MAP. 114/2

645  Locale impianti PT 65 m<sup>2</sup>

646

<sup>47</sup> Esposizione prevalente del terreno: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>48</sup> Minimo: il terreno ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

<sup>49</sup> Medio: il terreno ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai lati principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

<sup>50</sup> Massimo: il terreno ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste

<sup>51</sup> Panoramicità del terreno: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca il terreno, per la presenza di vedute, da uno o più lati, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3). Le vedute vengono valutate ad un'altezza convenzionale di ml. 1.50 dal piano di campagna

<sup>52</sup> Minimo: il terreno consente visuali non significative.

<sup>53</sup> Medio: il terreno, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

<sup>54</sup> Massimo: il terreno consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica

<sup>55</sup> Fronte del terreno: la caratteristica fronte (prospicienza) descrive se il terreno classificato ha il fronte su una strada principale o è intercluso tra altre proprietà

<sup>56</sup> Presente: il terreno ha il fronte prospiciente su strada principale che permette una buona visibilità

<sup>57</sup> Assente: il terreno non ha alcun fronte su strada principale

<sup>58</sup> Prossimità a vie di grande comunicazione: definisce se il terreno classificato è prossimo a vie di grande comunicazione: autostrade, statali, regionali o provinciali, aeroporti, stazioni ferroviarie, porti, ecc.

<sup>59</sup> Presente: Il terreno classificato è prossimo a vie di grande comunicazione

<sup>60</sup> Assente: Il terreno classificato non è prossimo a strade di grande comunicazione.

<sup>61</sup> Indica il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza, percepibile attraverso le principali vie di comunicazione, che l'intero complesso immobiliare mostra per la sua posizione e/o conformazione rispetto alla zona.

<sup>62</sup> L'area si trova in un punto di ridotta visuale e il grado di importanza commerciale e/o di rappresentanza non è distinguibile da nessuna via di comunicazione; la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche specifiche.

<sup>63</sup> L'area si trova in un punto di mediocre visibilità e il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è distinguibile solo da certe vie di comunicazione; la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche generiche.

<sup>64</sup> L'area si trova in un punto di ottima visibilità e il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è distinguibile da tutte le vie di comunicazione; la sua individuazione non richiede indicazioni segnaletiche specifiche.

<sup>65</sup> Grado di inquinamento: in termini generici il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio. Si limita ad un giudizio visivo ed informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.



- 647  Serra vetrata PT 683 m<sup>2</sup>  
 648  Serre ondulate h 2.30 PT 1.506 m<sup>2</sup>  
 649  Serre ondulate h 3.80 PT 183 m<sup>2</sup>  
 650  Porticati e pensiline PT 291 m<sup>2</sup> non accatastati

651 **MAP. 284**

- 652
- 
- Serre ondulate PT 350 m
- <sup>2</sup>
- in loco

653  
 654 PARTI COMUNI E/O CONDOMINIALI CON RELATIVE SUPERFICI ED EVENTUALI MILLESIMI<sup>66</sup>  
 655 Non si rilevano parti comuni e/o condominiali esterne alla proprietà.

656

## 657 VII) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

658 Dati catastali<sup>67</sup>659 Beni immobili siti in Comune di **Lonato del Garda (Codice M312)** così censiti:660 **Catasto Terreni**

661 Foglio 62 mappale 114 \_ ente urbano

662 Foglio 62 mappale 284 \_ ente urbano

663 **Catasto Fabbricati**664 Immobile di cui al Foglio **62**, mappale **284**, cat. D/7, rendita € 2.676,00665 Immobile di cui al Foglio **62**, mappale **114** sub **02**, cat. D/10, rendita € 3.098,00666 Immobile di cui al Foglio **62**, mappale **114** sub **03**, cat. A/7, Classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 160 m<sup>2</sup> e rendita € 486,76.667  
 668 Completa la proprietà anche il bene comune non censibile di cui al Foglio **62**, mappale **114** sub **01** \_ corte comune ai subb. 2 e 3 del succitato mappale 114.

669 Limitatamente alle quote attualmente in ditta a:

670 **Omissis**, Nato a Padenghe sul Garda il omissis, CF omissis, **proprietà ½** in regime di comunione dei beni671 **Omissis**, Nata a Ospitaletto, CF omissis, **proprietà ½** in regime di comunione dei beni.

672 A) Verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto dell'immobile.

673  Situazione catastale conforme.674  Situazione catastale non conforme.675  Motivazione676  Non sanabile677  Sanabile678  Quantificazione dei costi per la regolarizzazione.679  Situazione catastale non definibile.680  Motivazione \_ su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche

681

682  
 683 B) Verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e l'ultimo stato urbanistico-edilizio autorizzato.684  Situazione catastale conforme.685  Situazione catastale non conforme686  Motivazione687  Non sanabile688  Sanabile689  Quantificazione dei costi per la regolarizzazione.690  Situazione catastale non definibile.691  Motivazione \_ su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche.

692

<sup>66</sup>Parti comuni e/o condominiali: riportare la descrizione delle parti comuni, i riferimenti dell'eventuale amministratore e del condominio, i millesimi di proprietà e la fonte dei dati.

<sup>67</sup> Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti o non, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario, etc.

693 Data verifica catastale \_ due diligence catastale non richiesta

694 Assunzioni

695 Le informazioni catastali riportate in perizia sono state desunte dalla documentazione prodotta dalla  
696 committenza e dalla banca dati dell’Agenzia del Territorio. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità  
697 su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

698

699 **VIII) CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA** con evidenziazione di eventuali difformità limitanti in ordine alla  
700 libera circolazione giuridica dell'immobile oggetto di stima.

701 Anno di costruzione o ristrutturazione totale

702  Provvedimenti autorizzativi esaminati

703 Elenco

704  Sanatorie

705 Elenco

706  Certificati agibilità/abitabilità

707 Elenco

708 Verifica rispondenza urbanistico - edilizia<sup>68</sup>

709  Immobile conforme ai titoli abilitativi,

710  Immobile non conforme ai titoli abilitativi<sup>69</sup>:

711  In totale difformità o interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di provvedimento autorizzativo

712  In parziale difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi

713  Motivazione

714  Non sanabile

715  Sanabile

716  Quantificazione dei costi per la regolarizzazione.

717  Situazione edilizia e/o urbanistica non definibile.

718  Motivazione \_ su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche

719

720 Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

721  No

722  Se sì, specificare quale

723  Storico – artistico

724  Architettonici

725  Paesaggistici

726  Archeologici

727  Urbanistici

728  Amministrativi

729  Incidenti sulla attitudine edificatoria

730  Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

731  Situazione edilizia e/o urbanistica non definibile.

732  Motivazione \_ su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche

733 **In ogni caso vedasi Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune**

734

735 Convenzioni urbanistiche in corso di validità

736  No

737  Se sì, specificare

738  Situazione non definibile.

739  Motivazione \_ su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche

740

<sup>68</sup>Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

<sup>69</sup>Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui il valutatore rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

741 Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001<sup>70</sup>):

742  No

743  Se sì, specificare

744  Situazione non definibile.

745  Motivazione \_ su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche

746

747 Data verifica urbanistico/edilizia \_ due diligence urbanistico/edilizia non richiesta

748 Assunzioni

749 Le informazioni riportate in perizia sono state desunte dalla documentazione prodotta dalla committenza e dal portale del Comune di Lonato del Garda.

750 Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

751 **Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione e preso atto della specifica destinazione d'uso, lo scrivente invita i potenziali interessati, ancor prima della presentazione delle singole offerte, a verificare ed a valutare, tramite anche propri consulenti di fiducia, le diverse tematiche esposte nell'elaborato peritale e nei singoli allegati.**

752 **Contestualmente sarà buona prassi confrontarsi anche preventivamente con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, al fine di concordare e coordinare l'eventuale modalità di presentazione di provvedimenti autorizzativi in sanatoria e/o volturazioni di eventuali licenze e/o specifiche autorizzazioni di altri Enti preposti.**

761

762 **IX) DOTAZIONE IMPIANTISTICA** ed eventuali conformità e certificazioni.

763 Impianti in dotazione ai fabbricati di cui al Foglio 62 NCT, mappale **114/02** e mappale **114/03**

764 Riscaldamento (tradizionale)  Assente  Presente Disponibilità dichiarazione conformità. Si  No

765 Solare termico per ACS  Assente  Presente Disponibilità dichiarazione conformità. Si  No

766 Idrico - sanitario  Assente  Presente Disponibilità dichiarazione conformità. Si  No

767 Climatizzazione  Assente  Presente Disponibilità dichiarazione conformità. Si  No

768 Elettrico  Assente  Presente Disponibilità dichiarazione conformità. Si  No

769 Fotovoltaico  Assente  Presente Disponibilità dichiarazione conformità. Si  No

770 Videosorveglianza  Assente  Presente Disponibilità dichiarazione conformità. Si  No

771 Domotica  Assente  Presente Disponibilità dichiarazione conformità. Si  No

772 Geotermia  Assente  Presente Disponibilità dichiarazione conformità. Si  No

773 Altro \_\_\_\_\_  Assente  Presente Disponibilità dichiarazione conformità. Si  No

774  Altro \_ nel conferimento d'incarico non è stata richiesta alcuna analisi impiantistica.

775

776 **X) TITOLARITÀ DELLA PROPRIETÀ**<sup>71</sup>.

777 Inquadramento della titolarità<sup>72</sup>

778  Tipologia atto

779  Notaio

780  Data dell'atto

781  Repertorio/raccolta

782  Estremi registrazione

783  Estremi trascrizione

784  Altro \_ non definibile

785  Motivazione \_ su indicazione della committenza non sono stati effettuati accessi ai Pubblici Uffici finalizzati ad estrarre le provenienze e la titolarità estesa al ventennio.

786

<sup>70</sup> Art. 31, comma, 3 DPR 380/2001: se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

<sup>71</sup> A tal fine dovrà essere accertato lo stato delle trascrizioni (anche pregiudizievoli), con specificazione dell'atto notarile o del titolo legale mediante il quale il bene immobile è pervenuto alla parte proprietaria, e lo stato delle iscrizioni.

<sup>72</sup>Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

787

788 Eventuali note/criticità desumibili dall'atto di provenienza

789  Altro \_ non definibile

790

791 **XI) SUSSISTENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE IVI COMPRESO EVENTUALI SERVITÙ LEGITTIME, IN**  
792 **QUANTO RISULTATI DA GIUSTO TITOLO, OPPURE APPARENTI.**

793

794 Diritti reali<sup>73</sup>795  No796  Se sì, specificare quale797  Usufrutto798  Nuda proprietà799  Diritto di abitazione coniuge superstite800  Quota801  Superficie802  Enfiteusi803  Uso804  Abitazione805  Assegnazione806  Fondo patrimoniale

807

808 Altre forme di diritti e pesi

809  No810  Se sì, specificare quale811  Diritti a favore di terzi812  Diritti demaniali813  Diritti di superficie814  Prelazione agraria815  Censo816  Livello817  Uso civico (specificare se vi è stata affrancazione)

818

819 Servitù<sup>74</sup>820  No821  Se sì, specificare quale822  Attive823  Passive

824

825 Stato di possesso

826  Libero827  Utilizzato dal proprietario/committente828  Occupato da soggetti terzi in forza del seguente titolo

829

830 Iscrizioni sugli immobili

831  No832  Se sì, specificare quale

833

---

<sup>73</sup>Diritti reali: il valutatore deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.).

<sup>74</sup> Nota di carattere generale: se trattasi unità immobiliari poste all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi dei singoli lotti esaminati, possono essere installate le tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato

834 Trascrizioni sugli immobili

835  No

836  Se sì, specificare quale

837

838  Altro \_ su indicazione della committenza non sono stati effettuati accessi ai Pubblici Uffici finalizzati a  
839 verificare l'esistenza di vincoli opponibili e/o non opponibili per potenziali futuri trasferimenti.

840

841 **XII) DETERMINAZIONE E DOCUMENTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.**

842  Data di riferimento della valutazione: 18/01/2021

843

844  Analisi, motivazioni e calcoli \_ vadasi allegato 3

845

846  Descrizione esaustiva delle informazioni e dei dati esaminati.

847 Prima parte dell'analisi estimativa: fabbricato residenziale.

848 L'analisi del valore del fabbricato esistente, di cui al mappale 114 – sub.03, preso atto della disponibilità di  
849 recenti compravendite di immobili simili, sarà effettuata mediante l'applicazione della metodica di stima del  
850 confronto di mercato.

851 La rivelazione dei dati immobiliari è suffragata da reali compravendite desunte dalla Conservatoria dei RR.II.  
852 di Brescia.

853 Da ciascun atto si possono estrarre informazioni utili per l'applicazione del *market oriented*, quali, a titolo  
854 indicativo:

855 - informazioni economiche, ovvero i prezzi di compravendita;

856 - informazioni tecniche (quantitative e qualitative), ovvero:

857 a) dalle planimetrie catastali: le consistenze superficiali, il numero dei servizi igienici (oltre al primo),  
858 l'orientamento, l'esposizione, il livello di piano, etc;

859 b) provvedimenti autorizzativi ai sensi del DPR 380/2001, dai quali si può desumere l'epoca di costruzione;

860 c) dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE): il tipo di riscaldamento e la classe energetica;

861 d) dall'eventuale intermediazione (agency): l'attività di marketing;

862 e) dall'indirizzo e dai dati catastali: la corretta ubicazione e, tramite siti web, le immagini dall'esterno  
863 finalizzate a capire lo stile architettonico, il livello manutentivo (esterno) ed eventuali caratteristiche  
864 edoniche quali il livello di panoramicità.

865 Seconda parte dell'analisi estimativa: fabbricato agricolo.

866 L'analisi del valore del fabbricato esistente, di cui al mappale 114 – sub.02 e mappale 284, preso atto  
867 dell'assenza di un mercato particolarmente attivo e dinamico di compravendite di vivai e complessi  
868 florovivaistici, trattandosi di immobili cosiddetti "speciali", sarà effettuata mediante l'impiego della  
869 metodica del costo di costruzione (o sostituzione) deprezzato.

870 Il valore dell'area edificata avverrà attraverso l'esame di recenti compravendite di aree agricole poste in  
871 zona, tenuto conto di aggiustamenti per "*localizzazione*" e per specifica "*destinazione d'uso*".

872 Per quanto attiene l'analisi (di massima) dei costi di costruzione a nuovo, di serre vetrate e serre ondulate, si  
873 fa riferimento a quotazioni medie ed ordinarie desunte da operatori specializzati e/o pubblicazioni.

874 Il costo di costruzione dei singoli manufatti, preso atto delle diverse epoche in cui sono stati realizzati, terrà  
875 conto dei deprezzamenti per il deterioramento fisico.

876 In ultima analisi si prenderà in esame anche l'obsolescenza economica, ovvero l'analisi di quei fenomeni  
877 esterni di deprezzamento dovuti, a titoli indicativo e non esaustivo, all'andamento del mercato immobiliare,  
878 al fattore legislativo, al fattore territoriale ed al fattore produttivo.

879 Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato 03.

880

881  Analisi di mercato \_ vedasi allegato 02.

882

883  Analisi dei metodi e delle procedure di valutazione adottati.

884 Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione<sup>75</sup>.  
 885 Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione  
 886 Metodo del confronto<sup>76</sup>

887  Market Comparison Approach (MCA)<sup>77</sup> \_ stima del valore del fabbricato residenziale.

888  MCA + Sistema di Stima<sup>78</sup>

889  Sistema di ripartizione<sup>79</sup>

890 Metodo finanziario<sup>80</sup>

891  Capitalizzazione diretta<sup>81</sup>

892  Capitalizzazione finanziaria<sup>82</sup>

893  Analisi del flusso di cassa scontato<sup>83</sup>

894 Metodo dei costi

895  Costo di costruzione eventualmente deprezzato<sup>84</sup> \_ stima del valore delle serre/vivaio.

896  
 897 Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>85</sup> (*HBU\_ Highest and Best Use*).

898 In termini generici l'*HBU* è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori  
 899 degli usi prospettati per un immobile.

900 L'*HBU* è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale (MVEU) ed i possibili  
 901 valori di trasformazione.

902 La scelta dell'*HBU* è subordinata all'attuazione dei seguenti vincoli:

903 - fisicamente e tecnicamente realizzabile (vincolo tecnico);

904 - legalmente consentito (vincolo giuridico);

905 - finanziariamente sostenibile (vincolo di bilancio);

906 - economicamente conveniente rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

907 **Preso atto dell'attuale destinazione d'uso, riservata di fatto al commercio di prodotti florovivaistici,**  
 908 **tenuto conto dell'edificato esistente, nonché della fase di contrazione – recessione del mercato**  
 909 **immobiliare, l'*HBU* corrisponde al più probabile valore di mercato nella sua destinazione corrente.**

#### 910 NOTE ESTIMATIVE

911 Si precisa che il valore di stima è subordinato anche all'attuazione delle seguenti condizioni:

912 a) piena proprietà e disponibilità dell'immobile da alienare;

913 b) libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da GRAVI vincoli, oneri, censi, pesi, servitù non apparenti  
 914 e da altri diritti, reali o personali, che ne potrebbero diminuire il pieno godimento;

<sup>75</sup>Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

<sup>76</sup>Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.

<sup>77</sup>Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

<sup>78</sup>Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).

<sup>79</sup>Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

<sup>80</sup>Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.

<sup>81</sup>Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (direct capitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.

<sup>82</sup>Il metodo della capitalizzazione finanziaria: la capitalizzazione finanziaria (yield capitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.

<sup>83</sup>Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis – DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

<sup>84</sup>Metodo dei costi: il metodo dei costi (cost approach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

<sup>85</sup>Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (*HBU\_ Highest and Best Use*) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dall'uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

916 c) attuazione degli obblighi comunali;  
917 d) assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate da vincoli ambientali e paesaggistici;  
918 e) assenza di gravi limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse derivanti dalla zonizzazione acustica;  
919 f) assenza di gravi vincoli idrogeologici;  
920 g) assenza di gravi limiti all'edificabilità, quali a titolo indicativo le fasce di rispetto;  
921 h) inesistenza nel sottosuolo di scorie e sostanze tossiche o comunque nocive, di ordini bellici, nonché di  
922 reperti di interesse storico, artistico od archeologico;  
923 i) rispetto delle disposizioni riportate dalla L. 353 del 21 novembre 2000, in materia di vincolistica delle terre  
924 percorse dal fuoco;  
925 l) tutto quanto non espressamente menzionato che in ogni caso potrebbe influenzare o diminuire, anche  
926 solo marginalmente, il valore di mercato.  
927 Si precisa che la verifica dell'esistenza dei succitati vincoli non è stata espressamente formalizzata nel  
928 conferimento d'incarico e formalmente richiesta nel quesito estimativo sottoposto allo scrivente valutatore.  
929 Per tali motivi si rimanda alla perizia dell'esperto del Giudice di cui all'E.I. RG n. 297/2018 del Tribunale di  
930 Brescia.

931

932 **Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile**  
933 Il valutatore incaricato, preso atto della tipologia edilizia dell'asset immobiliare in esame, della sua  
934 estensione, nonché dell'attuale situazione urbanistica e, in termini generici, della fase di contrazione del ciclo  
935 immobiliare, prevede una limitata commerciabilità nel medio - breve periodo.

936

937 **XIII) EVENTUALI CONDIZIONI LIMITANTI<sup>86</sup> E ASSUNZIONI<sup>87</sup>** (e le assunzioni speciali) che hanno condizionato  
938 la valutazione.

939

#### 940 *Premesse*

941 Il valore di stima dell'asset immobiliare in esame viene determinato partendo dal presupposto che il  
942 potenziale e futuro aggiudicatario sia rappresentato da un imprenditore agricolo - vivaista con capacità  
943 medie ed ordinarie.

944 Si puntualizza che, in base a specifici obiettivi imprenditoriali, il valore del lotto potrà avere, nel merito,  
945 anche valori diversi dal valore attribuito dallo scrivente, in quanto potrà essere esaminato dallo stesso  
946 aggiudicatario come "valore di investimento" o "valore d'uso" o "valore speciale".

947 Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere diversificati e legati alle proprie strategie e dal  
948 proprio sistema organizzativo del processo aziendale, ovvero dalla forma e dalla dimensione dell'impresa,  
949 dal settore di intervento, dall'esposizione finanziaria, dalla sopravvivenza dell'impresa medesima,  
950 dall'espansione in nuovi mercati e settori, dalla fase ciclica del mercato immobiliare, etc.

951 Per le motivazioni sopraesposte il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla  
952 data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio ordinario,  
953 potrà discostarsi dall'effettivo valore finale di alienazione.

954

#### 955 **Limiti ed assunzioni**

956 Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici plani-altimetrici, poiché trattasi di specifiche  
957 attività non richieste dal quesito e non autorizzate dalla procedura.

958 Tali rilievi sono propedeutici a verificare e definire:

- 959 - il profilo morfologico,
- 960 - l'esattezza della superficie del lotto (nominale),
- 961 - l'identificazione dei confini come delimitati in loco,

<sup>86</sup> Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione, richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

<sup>87</sup> Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

- 962 - la verifica degli ingombri degli edifici,  
963 - la verifica delle sagome e dei profili volumetrici.

964 Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o  
965 meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o  
966 nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non  
967 richieste dal quesito.

968 Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli  
969 effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

970 Sarà eventualmente onere del futuro acquirente compiere delle specifiche analisi ed approfondimenti in  
971 merito.

972

973 Condizioni generali per l'acquisto di beni nelle procedure coattive.

974 **I beni vengono venduti con la regola del "visto e piaciuto", senza possibilità di contestazione successiva**  
975 **all'aggiudicazione e/o all'acquisto.**

976 **Le alienazioni non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze,**  
977 **differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non**  
978 **potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.**

979 **Nelle vendite giudiziarie, esecutive e concorsuali in genere, non è possibile dare garanzia sulla qualità e**  
980 **sullo stato del prodotto; questo significa che potrebbero essere venduti anche beni non funzionanti o**  
981 **difettati; ove è possibile, è l'interessato eventualmente a dover verificare le caratteristiche del prodotto.**

982 **Nella stima, se non puntualmente palesato, non sono ricompresi beni mobili ed impianti facilmente**  
983 **amovibili e strettamente attinenti all'edificio e non all'attività.**

984

#### 985 XIV) DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ.

986

987 Il sottoscritto geom. Matteo Negri, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in  
988 applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni  
989 immobiliari edito da Tecnoborsa, con la presente

#### 990 DICHIARA

991  di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;

992  di non aver agito in conflitto di interesse;

993  di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;

994  di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;

995  di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;

996  che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;

997  che non ha alcun interesse verso il bene in questione;

998  di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;

999  di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

1000  di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;

1001  di aver ispezionato di persona la proprietà;

1002  che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella  
1003 stesura del rapporto.

1004 Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per  
1005 ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del  
1006 Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014,  
1007 nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI  
1008 11612:2015.

1009

1010 XV) Clausola che, in assenza di preventivo accordo, vieti specificatamente la pubblicazione completa o  
1011 parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

1012



1013 Il presente rapporto di valutazione, se divulgato, anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà  
 1014 obbligatoriamente essere “depurato” da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità di ogni soggetto  
 1015 interessato e/o di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo, di terzi e di tutto  
 1016 quanto non previsto dalla legge.

1017 Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto  
 1018 delle norme sulla privacy.

1019

1020 **XVI) DATA DEL RAPPORTO DI STIMA**

1021 Palazzolo sull'Oglio, li 28/12/2021

1022  1023  
 1024 Geom. Matteo Negri  
 1025 n. 4267

1026 FIRMA DEL VALUTATORE.

1027

1028

1029 **RIEPILOGO DELLA STIMA**1030 **Analisi estimativa del più probabile valore di mercato.**

1031 **Il più probabile valore di mercato** del compendio immobiliare individuato in mappa al Comune Censuario di  
 1032 **Lonato del Garda, al Foglio 62 mappale 114 e 284** ed identificato come **LOTTO 01**, viene quantificato in **€**  
 1033 **890.000,00** (diconsi euro ottocentonovantamila/00).

1034 Di cui:

1035 1) **Abitazione map 114/03= € 260.000/00**1036 2) **Vivaio map. 114/02 e map. 284 = € 630.000/00**

1037 Per maggiori dettagli vedasi allegato 3

1038 Completa la proprietà anche il bene comune non censibile di cui al Foglio 62, mappale 114 sub 01 \_ corte  
 1039 comune ai subb. 2 e 3 del mappale 114.

1040

1041 **Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva<sup>88</sup> (Prezzo a base d'asta).**

1042 **Il più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata**, del compendio  
 1043 immobiliare individuato in mappa al Comune Censuario di Lonato del Garda, **al Foglio 62 mappale 114 e**  
 1044 **284** ed identificato come **LOTTO 01**, viene quantificato in **€ 720.000/00** (diconsi euro settecentoventimila).

1045 Di cui:

1046 1) **Abitazione map 114/03= € 210.000/00**1047 2) **Vivaio map. 114/02 e map. 284 = € 510.000/00**

1048 Completa la proprietà anche il bene comune non censibile di cui al Foglio 62, mappale 114 sub 01 \_ corte  
 1049 comune ai subb. 2 e 3 del mappale 114.

1050 **Note estimative**

1051 Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m<sup>2</sup>], rispetto al valore di vendita forzata, il  
 1052 tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015.

1053 Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dallo scrivente con procedimento  
 1054 pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568,  
 1055 comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con  
 1056 modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie  
 1057 commerciale si determina, **per la sola abitazione map 114/03**, un valore di **~ 1.325 €/m<sup>2</sup>**

<sup>88</sup>Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

**RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI**

1058  
1059  
1060  
1061  
1062  
1063  
1064  
1065  
1066  
1067  
1068  
1069  
1070  
1071  
1072  
1073  
1074  
1075  
1076  
1077  
1078  
1079  
1080  
1081  
1082  
1083  
1084  
1085  
1086  
1087  
1088  
1089  
1090  
1091  
1092  
1093  
1094  
1095  
1096  
1097  
1098  
1099  
1100  
1101  
1102  
1103  
1104  
1105  
1106  
1107

- NORMA UNI 11612:2015 \_ Stima del valore di mercato degli immobili.
- NORMA UNI 11558:2014 \_ Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.
- PDR UNI 53:2019 \_ Analisi del mercato immobiliare. Linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari
- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valuation Standards. TEGoVA, 2016.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard, V edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione \_ RICS 2012.
- Simonotti. M.: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.
- L.G. ABI \_ linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.
- L.G. ABI NPL \_ linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili.
- PIV sugli immobili \_ promossi da OIV Organismo Italiano di Valutazione.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone.
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL.

<b>ALLEGATI</b>
-----------------

1108  
1109  
1110  
1111  
1112  
1113  
1114  
1115  
1116  
1117  
1118  
1119  
1120  
1121  
1122  
1123  
1124  
1125  
1126  
1127  
1128  
1129  
1130  
1131  
1132  
1133  
1134  
1135  
1136  
1137  
1138  
1139  
1140  
1141  
1142  
1143  
1144  
1145  
1146  
1147  
1148  
1149  
1150  
1151  
1152  
1153  
1154  
1155

Documentazione<sup>89</sup>

*E' opportuno allegare, a supporto delle informazioni contenute nel rapporto di valutazione, un'esauriente documentazione fotografica e gli elaborati planimetrici dell'immobile oggetto di stima.*

*Si deve allegare, inoltre, ogni altra documentazione ritenuta necessaria a conferma dei risultati e delle conclusioni del rapporto di valutazione.*

*In ogni caso il rapporto di valutazione deve presentare le conclusioni della valutazione in modo chiaro, accurato e completo affinché le medesime non risultino fuorvianti.*

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.</b>	ALLEGATO 1
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE.</b>	ALLEGATO 2
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.</b>	ALLEGATO 3
<input checked="" type="checkbox"/>	Documentazione fotografica.	ALLEGATO 4
<input checked="" type="checkbox"/>	Certificato Destinazione Urbanistica	ALLEGATO 5
<input type="checkbox"/>	Copia atti di provenienza del ventennio.	.....
<input type="checkbox"/>	Ricerche Agenzie Entrate.	
<input type="checkbox"/>	Copia titoli autorizzativi.	
<input type="checkbox"/>	Copia estratto tavole progetto dell'ultimo titolo abilitativo.	
<input type="checkbox"/>	Copia permesso di agibilità/abitabilità.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Estratto mappa catastale.	ALLEGATO 6
<input checked="" type="checkbox"/>	Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili.	ALLEGATO 7
<input checked="" type="checkbox"/>	Schede catastali.	ALLEGATO 8
<input type="checkbox"/>	Visura storica per immobile.	
<input type="checkbox"/>	Ispezioni telematiche.	
<input type="checkbox"/>	Attestato di Certificazione (o Prestazione) Energetica.	
<input type="checkbox"/>	Regolamento condominiale.	
<input type="checkbox"/>	Millesimi proprietà.	
<input type="checkbox"/>	Eventuali spese condominiali.	
<input type="checkbox"/>	Comunicazione dell'Amministratore condominiale.	

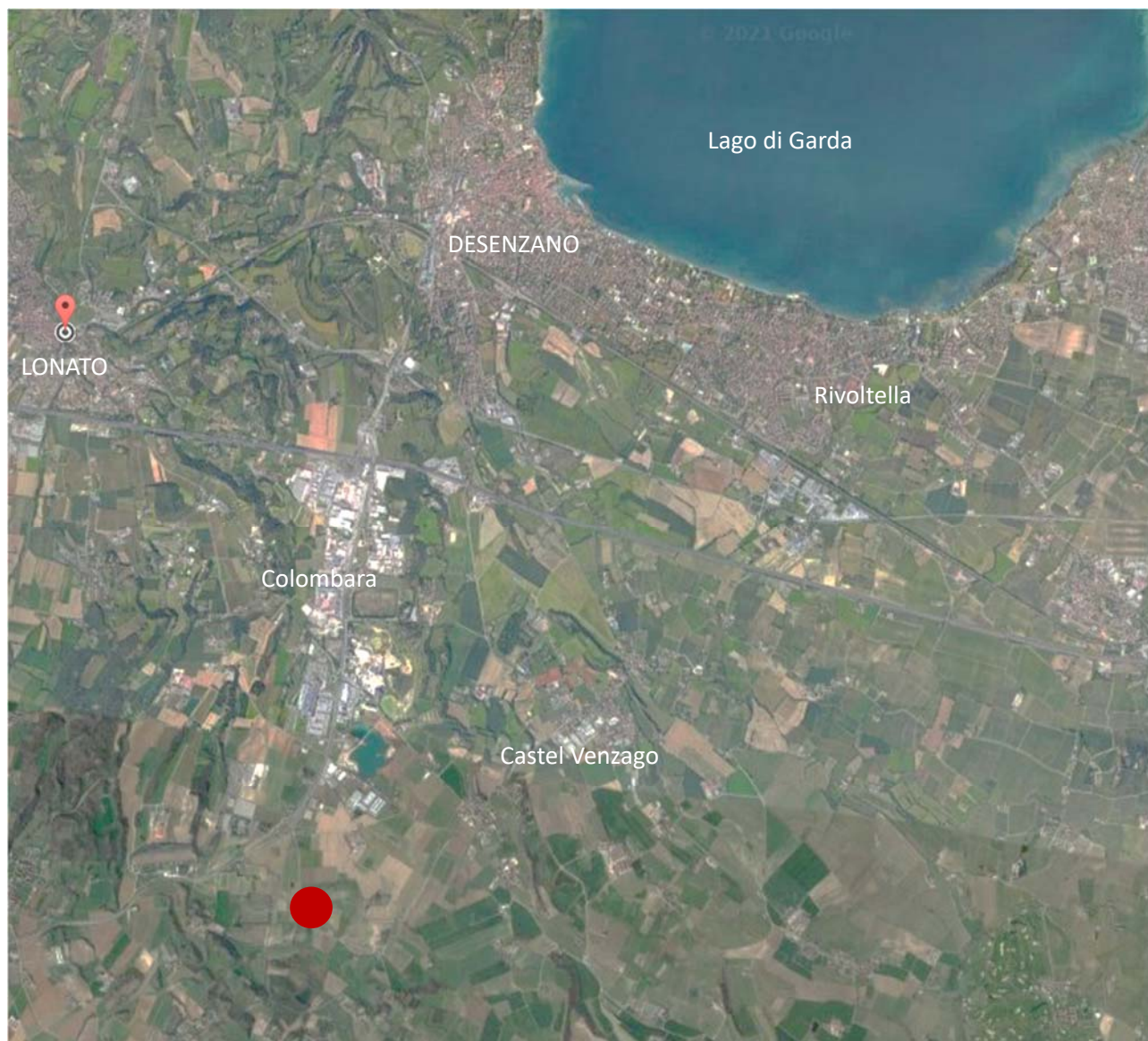
<sup>89</sup>Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.

## 1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.

*Il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.*

Mappa geografica<sup>90</sup>

### INQUADRAMENTO DEL CONTESTO GEOGRAFICO




 Ubicazione geografica del compendio immobiliare oggetto di stima

<sup>90</sup>Mappa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.



## DETTAGLIO DEL CONTESTO URBANO



 Ubicazione geografica di massima del compendio immobiliare oggetto di stima

Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>91</sup>:

- Residenziale \_ abitazione agricoltore
- Direzionale
- Commerciale/direzionale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo \_ commercio di prodotti florovivaistici.

Tipologia immobiliare<sup>92</sup>:

- Terreno      Area edificata
  - Fabbricati    Abitazione esistente e serre/vivaio.
- Per i fabbricati indicare lo stato di conservazione:
- Nuovo<sup>93</sup>
  - Ristrutturato<sup>94</sup>

<sup>91</sup> Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

<sup>92</sup> Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

<sup>93</sup> Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

Seminuovo<sup>95</sup> Usato<sup>96</sup> Rudere<sup>97</sup>

Indicare se il fabbricato è

 Indipendente In condominioTipologia edilizia dei fabbricati<sup>98</sup> Fabbricato isolato Fabbricato in linea Fabbricati rurali con alloggio Fabbricato tipico Fabbricato a corteDimensione<sup>99</sup>

Per terreni – serre/viavai

 Piccola (terreni con superficie lotto < 10.000 m<sup>2</sup>) Media (terreni con superficie lotto ricompresa tra i 10.000 m<sup>2</sup> e 50.000 m<sup>2</sup>) Grande (terreni con superficie lotto > 50.000 m<sup>2</sup>)

Per fabbricato residenziale esistente

 Piccola (fabbricati con superficie < 100 m<sup>2</sup>) Media (fabbricati con superficie ricompresa tra i 100 m<sup>2</sup> e 500 m<sup>2</sup>) Grande (fabbricati con superficie > 500 m<sup>2</sup>)Caratteri della domanda e dell'offerta<sup>100</sup>:

Lato acquirente per terreni

 Privato Società Ente / cooperativa

Lato venditore

 Privato Società privata Ente / cooperativa Tribunale, mediante procedura competitivaForma di mercato<sup>101</sup>: Concorrenza monopolistica<sup>102</sup>

<sup>94</sup> Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

<sup>95</sup> Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

<sup>96</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>97</sup> Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

<sup>98</sup> Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

<sup>99</sup> Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale.

<sup>100</sup> Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

<sup>101</sup> Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

<sup>102</sup> Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le

- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>103</sup>  
 Oligopolio<sup>104</sup>  
 Monopolio<sup>105</sup>  
 Monopolio bilaterale<sup>106</sup>

Filtering<sup>107</sup>:

- Assente  
 Down  
 Up

Fase del mercato immobiliare<sup>108</sup>:

- Espansione<sup>109</sup>  
 Contrazione<sup>110</sup>  
 Recessione<sup>111</sup>  
 Recupero<sup>112</sup>

caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>103</sup> Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

<sup>104</sup> Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

<sup>105</sup> Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

<sup>106</sup> Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

<sup>107</sup> Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

<sup>108</sup> Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

<sup>109</sup> Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

<sup>110</sup> Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>111</sup> Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

<sup>112</sup> Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

## 2. OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE.

La stima del valore di un bene si fonda sull'osservazione del mercato immobiliare.

Non si tratta di una conoscenza basata su informazioni generiche, mediate dal valutatore al momento della stima, ma di informazioni dettagliate, ottenute con la rilevazione diretta e puntuale dei prezzi e/o dei canoni di mercato degli immobili.

Per quanto attiene la stima del fabbricato a civile abitazione, l'osservazione del mercato è stata condotta in applicazione alle prassi estimative nazionali (CVI edito da Tecnoborsa \_cap. 6 "Rilevazione dei dati immobiliari") e mira sostanzialmente ad estrarre, nel dettaglio, attraverso lo studio di reali compravendite, desunte dalla conservatoria dei RR.II. di Brescia (atti pubblici) ed in minima parte da annunci pubblicitari (asking price), tutte le caratteristiche qualitative e quantitative necessarie a determinare i prezzi di immobili **residenziali posti nella zona extraurbana di Lonato del Garda.**

Il campione dei dati preso a confronto è riferito ad immobili nuovi - seminuovi, realizzati secondo i recenti standard costruttivi e con finiture di medio livello.

Dall'esame degli atti di compravendita si possono analizzare e desumere chiaramente i prezzi, la data in cui si è formato il prezzo, le consistenze superficiali (estraibili dalle planimetrie catastali allegate agli stessi atti), la localizzazione, il numero dei servizi igienici (bagni), l'esposizione, la classe energetica, etc.

Dopo aver analizzato e studiato il campione dei dati immobiliari, si procede al calcolo del valore di mercato del fabbricato residenziale esistente, tenuto conto delle caratteristiche quantitative e qualitative, tra cui il livello manutentivo.

L'analisi del mercato immobiliare permette quindi di selezionare una o più unità di confronto, recentemente compravendute in regime di "libero mercato".

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.



A seguire si riportano gli indici mercantili utilizzati per la definizione della superficie commerciale



### INDICI MERCANTILI ADOTTATI PER LA STIMA

FONTI	PROBRIXIA DELLA CCAA E CVI TECNOBORSA (SIM)	
Tipologia	Consistenza superficiale	INDICE
Superficie principale	Piano fuori terra	100%
Accessori	Balcone	35%
	Terrazza	35%
	Portico non facente volume	35%
	Soppalco	60%
	Interrato riscaldato collegato pt	60%
	Box	50%
	Posto auto coperto	35%
	Posto auto scoperto	25%
Aree esterne	Giardino	10%





A seguire si riportano i dati osservati direttamente dal mercato immobiliare, riassunti in apposite schede di rilevazione.

SCHEDE RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		A 08				
FONTE DEL DATO		NOTAIO DE VANNA DI CUI AL REP N. 7066 / RACC. N. 4319				
DATA DEL PREZZO		30/12/2019				
IDENTIFICATIVI CATASTALI		FOGLIO NCT/56 MAP. 448/1 - CAT.A/7 - MAP.448/2-3 - CAT.C/6				
LOCALIZZAZIONE		VIA FORNASETTA 16/N-O, LONATO DEL GARDA (BS)				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE		SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE		PRIVATI				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		VILLINO BIFAMILIARE				
TIPOLOGIA EDILIZIA		PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE COMPOSTO DA SOGGIORNO, CUCINA A VISTA, DISIMPEGNO, TRE CAMERE, DUE BAGNI, LAVANDERIA E GIARDINO ESCLUSIVO PERTINENZIALE SU TRE LATI AL PIANO TERRA E DA SOPPALCO CON AFFACCIO SULLA ZONA GIORNO AL PIANO PRIMO				
PREZZO COMPRAVENDITA		€ 307.600,00				
FILTERING DEL FABBRICATO		UP				
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)		TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m <sup>2</sup>	INDICE	COMMERCIALE
		SUP. PRINC.	PIANO 0	130	100%	130
		ACCESSORI	BALCONE	0	35%	0
			TERRAZZA	0	35%	0
			PORTICO	0	35%	0
			SOPPALCO	13	60%	7,8
			INTERRATO	0	60%	0
			BOX	0	50%	0
			POSTO AUTO	45	25%	11,25
				0	0%	0
		AREE ESTERNE	GIARDINO	185	10%	18,5
		SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	168
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)		NO				
CARATTERISTICHE IMMOBILE		ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				
		LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				
		NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				
		CLASSE ENERGETICA				
		STATO CONSERVAZIONE (da 1 min a 3 max)				
		ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE				
		AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE				
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA		PIENA PROPRIETA'				
PRESENZA MEDIATORE		SI				
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO		NO				
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)		NO				
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUCCESSIVI AL '67		6/09/2018 PROT. N.P/2018/00292-N.2018.25469.IV.03 P.E. N.EDI/2018/300/PDC 05/02/2019 N.P1/2018/00292- PROT.N.2019/6070-IV.03 P.E. N.EDI/2019/10/PDC PDC DEL 14/11/2019 N.P2/2018/00292- PROT.N.2019/35297 P.E. FINE LAVORI DEL 09/04/2019				
PRESENZA AGIBILITA'		SCIA AGIBILITA' DEL 09/04/2019				
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"		NO				
AGEVOLAZIONI FISCALI		SI, ACQUISTO PRIMA CASA				
ALTRO						
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE						
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _ SIT Brescia)				ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps)		
						
INCIDENZA UNITARIA (€/m <sup>2</sup> ) COMPARABILE						A 08 € 1.831,00

SCHEDE RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		A 10				
FONTI DEL DATO	NOTAIO REGA DI CUI AL REP N. 52093 / RACC. N. 20467					
DATA DEL PREZZO	30/04/2019					
IDENTIFICATIVI CATASTALI	FOGLIO NCT/56 MAP. 447/1 - CAT.A/7 - MAP.447/2-3 - CAT.C/6					
LOCALIZZAZIONE	VIA FORNASETTA 16/Q, LONATO DEL GARDA (BS)					
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE	SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE					
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE	PRIVATI					
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	EDIFICIO UNIFAMILIARE					
TIPOLOGIA EDILIZIA	CIVILE ABITAZIONE COMPOSTA DA SOGGIORNO-CUCINA, TRE CAMERE, DUE BAGNI E DISIMPEGNO, CON GIARDINO ESCLUSIVO PERTINENZIALE, PISCINA ESCLUSIVA, GARAGE E POSTO AUTO SCOPERTO, IL TUTTO DISPOSTO AL PIANO TERRA					
PREZZO COMPRAVENDITA	€				360.000,00	
FILITERING DEL FABBRICATO	UP					
CONSISTENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m <sup>2</sup>	INDICE	COMMERCIALE	
	SUP. PRINC.	PIANO 0	115	100%	115	
	ACCESSORI	BALCONE	0	35%	0	
		TERRAZZA	0	35%	0	
		PORTICO	0	35%	0	
		SOFFITTA	0	60%	0	
		INTERRATO	0	60%	0	
		BOX	18	50%	9	
		POSTO AUTO	18	25%	4,5	
			0	0%	0	
	AREE ESTERNE	GIARDINO	555	10%	55,5	
	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	184	
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)	NO					
CARATTERISTICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0	
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				0	
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				2	
	CLASSE ENERGETICA				A4	
	STATO CONSERVAZIONE (da 1 min a 3 max)				3	
	ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE				EST	
	AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE				STRADA	
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA	PIENA PROPRIETA'					
PRESENZA MEDIATORE	NO					
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO	NO					
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)	NO					
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUCCESSIVI AL '67	EL 18/07/2018 N.P/2018/00220-N.2018.19873.IV.03 PROT. N.EDI/2018/201/PDC FINE LAVORI DEL 09/04/2019					
PRESENZA AGIBILITA'	SCIA AGIBILITA' DEL 09/04/2019 PROT. N. 11707					
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"	NO					
AGEVOLAZIONI FISCALI	SI, ACQUISTO PRIMA CASA					
ALTRO	PISCINA ESCLUSIVA					
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE						
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _ SIT Brescia)			ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps)			
						
INCIDENZA UNITARIA (€/m <sup>2</sup> ) COMPARABILE				A 10	€ 1.957,00	



SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		A 11				
FONTI DEL DATO	NOTAIO REGA DI CUI AL REP N. 51027 / RACC. N. 19777					
DATA DEL PREZZO	24/09/2018					
IDENTIFICATIVI CATASTALI	FOGLIO NCT/56 MAP. 438/1 - CAT.A/7 - MAP.438/2-3-4 - CAT.C/6					
LOCALIZZAZIONE	VIA FORNASETTA 16, LONATO DEL GARDA (BS)					
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE	SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE					
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE	PRIVATI					
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	EDIFICIO BIFAMILIARE					
TIPOLOGIA EDILIZIA	ABITAZIONE COMPOSTA AL PT DA SOGG-CUCINA, WC, LAVANDERIA, DISIMPEGNO E VANO TECNICO; AL P1 DA 4 CAMERE, 2 BAGNI, DISIMPEGNO E 3 BALCONI; CON CORTILE ESCLUSIVO PERTINENZIALE, PISCINA, BOX E DUE POSTI AUTO SCOPERTI AL PT					
PREZZO COMPRAVENDITA	€				490.000,00	
FILTRING DEL FABBRICATO	UP					
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m²	INDICE	COMMERCIALE	
	SUP. PRINC.	PIANO 0-1	185	100%	185	
	ACCESSORI	BALCONE	16	35%	5,6	
		TERRAZZA	0	35%	0	
		PORTICO	0	35%	0	
		SOFFITTA	0	60%	0	
		INTERRATO	0	60%	0	
		BOX	34	50%	17	
		POSTO AUTO	38	25%	9,5	
			0	0%	0	
	AREE ESTERNE	GIARDINO	186	10%	18,6	
	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	236	
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE (SE SI SPECIFICARE MILLESIMI)	NO					
CARATTERISTICHE IMMOBILE	ASCENSORE: PRESENTE (1) / ASSENTE (0)				0	
	LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				0-1	
	NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				3	
	CLASSE ENERGETICA				A3	
	STATO CONSERVAZIONE (da 1 min a 3 max)				3	
	ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE				NORD-SUD	
	AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE				TERRENO	
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA	PIENA PROPRIETA'					
PRESENZA MEDIATORE	NO					
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO	NO					
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)	NO					
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUCCESSIVI AL '67	PDC DEL 10/04/2012 N.P/51/2012 E N.2012.9690.IV.03 PROT. PDC IN VARIANTE DEL 01/04/2015 N.P1/51/2012 E N.2015.9540.IV.03 PROT. TRASFORMAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA DEL 26/02/2015 N.P-64-2015 VARIANTE DEL 11/08/2015 N.P-298-2015 PER REALIZZAZIONE PISCINA FINE LAVORI DEL 29/06/2018					
PRESENZA AGIBILITA'	SCIA AGIBILITA' DEL 05/07/2018 PROT. N. 20180018591 A					
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"	NO					
AGEVOLAZIONI FISCALI	SI, ACQUISTO PRIMA CASA					
ALTRO	PISCINA ESCLUSIVA					
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE						
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _ SIT Brescia)			ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps)			
						
INCIDENZA UNITARIA (€/m²) COMPARABILE					A 11 € 2.076,00	

### 3. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.

#### **Stima del più probabile valore di mercato.**

A seguire si riporta la definizione del più probabile valore di mercato ai sensi della norma UNI 11612/2015 \_ art. 3.21: ***“Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.***

La definizione trova sostanziale riscontro anche negli IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1; negli EVS 2016 - EVS 1, nota 3.1; nel Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013 ed infine nel Codice di Tecnoborsa IV edizione, capitolo 4, 2.2.

La data a cui è riferito il valore di mercato coincide con la data del conferimento d'incarico.

#### *Premesse*

Lo scopo dell'applicazione di un procedimento di stima condiviso ed allineato agli standard valutativi è quello di conferire la massima obiettività, oggettività ed imparzialità, nonché il più elevato livello di verificabilità (principio del riesame delle valutazioni), il tutto attraverso la rappresentazione dei dati utilizzati e l'illustrazione delle metodiche estimative applicabili all'interno di una scala gerarchica, ripartita tra il metodo del confronto di mercato (market approach), l'approccio reddituale (income approach) ed infine il metodo del costo di costruzione eventualmente deprezzato (cost approach).

#### **Illustrazione dei procedimenti estimativi adottati.**

##### **Prima parte della relazione estimativa \_ valutazione del fabbricato residenziale.**

Come precedentemente descritto l'analisi del più probabile valore di mercato dell'abitazione deriva dall'applicazione del **Market Comparison Approach (MCA)**<sup>113</sup>.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione (subject) ed un immobile comparabile (comparables), appartenente allo stesso segmento di mercato, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari riconosciute ed apprezzate dal mercato.

Gli aggiustamenti sono determinati, per ogni singola caratteristica immobiliare presa in esame, mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale<sup>114</sup> della caratteristica, preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

<sup>113</sup> Il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.

<sup>114</sup> Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. In altri termini il prezzo marginale è rappresentato dalla derivata del Prezzo totale rispetto alla derivata della caratteristica.

**Seconda parte della relazione estimativa \_ valutazione dell'area edificata e dei fabbricati strumentali destinati a vivaio.**

Preso atto dell'assenza di un mercato particolarmente attivo e dinamico di compravendite e di locazioni di vivai - complessi florovivaistici, si procederà all'analisi del valore di mercato mediante la metodica del costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato.

Il *cost approach* è basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato.

È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato ed il suo impiego è suggerito per la stima di immobili speciali, quali aziende agricole, immobili industriali, immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta anche nella stima di edifici unici, di impianti, di equipaggiamenti, di attrezzature e di macchine destinati a finalità strumentali.

Si tratta in genere di immobili e di impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che spesso mostrano forma e dimensioni specifici all'uso cui sono adibiti.

Il procedimento di stima del costo di costruzione si compone di tre elementi:

VT = valore del terreno edificato

VF = valore fabbricato

D = deprezzamento

Formula applicata:  $VI = VT + VF - D$

In sintesi:

**Determinazione del valore del terreno edificato (VT)**

Si procede alla stima dell'area mediante il *Market Oriented*: prevede il confronto diretto tra l'area edificata in esame e le aree simili ricadenti nello stesso segmento di mercato, considerando il prezzo corrisposto (in un'unica soluzione) dal superficiario al proprietario del suolo.

**Determinazione del valore del valore del fabbricato (VF)**

Per quanto attiene l'analisi (di massima) dei costi di costruzione a nuovo, di serre vetrate e serre ondulate, si fa riferimento a quotazioni medie ed ordinarie desunte da operatori specializzati e/o pubblicazioni.

**Determinazione del Deprezzamento (D)**

Il valore prenderà in esame anche i diversi deprezzamenti maturati alla data della stima, ovvero il deterioramento fisico, funzionale, nonché per l'obsolescenza economica esterna.

Nei processi d'uso (fruizione) e di produzione, gli immobili sono infatti sottoposti a deprezzamenti, ossia a un processo di progressiva perdita del loro intrinseco valore economico.

Nel settore immobiliare, le principali cause di deprezzamento degli edifici sono classificate in:

Deterioramento fisico, *physical deterioration* (DF): derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni, ripristini, ecc. mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica a intervenire;

Obsolescenza funzionale, *functional obsolescence* (OF): legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze e prestazioni dei fruitori;

Obsolescenza economica, *external obsolescence* (OE) relativa a condizioni esterne all'immobile quali per esempio cambiamenti delle destinazioni delle aree di insediamento, insufficiente livello di domanda, inquinamento e congestioni, situazione economica generale, ecc

Nei calcoli economici il suolo non si considera soggetto a deprezzamento.



## Prima parte della relazione estimativa \_ valutazione del fabbricato esistente.

## METODO DEL CONFRONTO \_ Stima valore "abitazione esistente"

ABITAZIONE DI CUI AL MAP.114/03

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile			Subject
		A08	A10	A11	S
Sup. principale	1,00	130,00	115,00	185,00	145,00
Balcone - terrazza	0,35	0,00	0,00	16,00	0,00
Portico	0,35	0,00	0,00	0,00	37,00
Interrato	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Soppalco	0,60	13,00	0,00	0,00	0,00
Box	0,50	0,00	18,00	34,00	0,00
Posto auto scoperto	0,25	45,00	18,00	38,00	0,00
Area esterna	0,10	185,00	555,00	186,00	0,00

Analisi del mercato: tabella indici mercantili	
Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,00
Saggio livello di piano	0,00
Rapporto compl. area edificata/edificabile	
Prezzo medio area edificata	
Livello manutenzione su intera commerciale €/m²	
Da livello 1 a livello 2	€ 200,00
Da livello 2 a livello 3	€ 200,00
Da livello 1 a livello 3	€ 400,00

Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m²	167,55	184,00	235,70	157,95

Tipologia immobile e dati di mercato noti	
F1	Senza area esterna
F2	Con area esterna e rapporto complementare
F3	Con area esterna e valore area edificata
Scegli tipologia immobile e relativo teorema	
F1	

1. Tabella dati					
Prezzo e caratteristiche (unità di misura)		Comparabile			Subject
		A08	A10	A11	S
Prezzo totale		307.600 €	360.000 €	490.000 €	incognita
Data		14	20	26	0
Sup. principale		130,00	115,00	185,00	145,00
Balcone - terrazza		0,00	0,00	16,00	0,00
Portico		0,00	0,00	0,00	37,00
Interrato		0,00	0,00	0,00	0,00
Soppalco		13,00	0,00	0,00	0,00
Altro		0,00	18,00	34,00	0,00
Area esterna		185,00	555,00	186,00	0,00
Servizi igienici		2	2	3	3
Piscina esclusiva interrata di proprietà		0	1	1	0
Livello manutenzione		3	3	3	2
Fascia lago - incremento valore		0	0	0	0
Classe energetica		1	1	1	2

2.1 Calcolo costo deprezzato Servizio	
Costo a nuovo del servizio (euro)	€ 15.000,00
Vetustà del bene (n)	10
Durata del bene (t)	25
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 9.000,00

2.2 Calcolo piscina esclusiva interrata	
Costo a nuovo dell'impianto (euro)	€ 40.000,00
Vetustà del bene (n)	0
Durata del bene (t)	25
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 40.000,00

2.3 Classe energetica calcolata su SEL riscaldata	
Costo €/m² miglioramento energetico	€/m²
Da classe A-B a classe C-D	1 € 150,00
Da classe A-B a classe E-F	2 € 200,00
Da classe A-B a classe G	3 € 250,00

4. Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo marginale	A08	A10	A11
Data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. principale	€ 1.835,87	€ 1.835,87	€ 1.835,87
Balcone - terrazza	€ 642,55	€ 642,55	€ 642,55
Portico	€ 642,55	€ 642,55	€ 642,55
Interrato	€ 1.101,52	€ 1.101,52	€ 1.101,52
Box	€ 917,93	€ 917,93	€ 917,93
Posto auto scoperto	€ 458,97	€ 458,97	€ 458,97
Area esterna	€ 183,59	€ 183,59	€ 183,59
Servizi igienici	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Piscina esclusiva interrata di proprietà	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Livello manutenzione	€ 33.510,00	€ 36.800,00	€ 47.140,00
Classe energetica	€ 19.500,00	€ 17.250,00	€ 27.750,00

3.1 Calcolo pr. marginale sup. principale	
Prezzo medio comparabile A	€ 1.835,87
Prezzo medio comparabile B	€ 1.956,52
Prezzo medio comparabile C	€ 2.078,91
Prezzo marginale	€ 1.835,87

5. Tabella di valutazione			
Prezzo e caratteristica (euro)	A08	A10	A11
Prezzo totale	€ 307.600,00	€ 360.000,00	€ 490.000,00
Data (riferito solo all'ultimo anno)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. principale	€ 27.538,05	€ 55.076,10	€ 73.434,80
Balcone - terrazza	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.280,87
Portico	€ 23.774,52	€ 23.774,52	€ 23.774,52
Interrato	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Box	€ 5.966,58	€ 0,00	€ 0,00
Posto auto scoperto	€ 0,00	€ 8.261,41	€ 15.604,89
Area esterna	€ 33.963,59	€ 101.890,78	€ 34.147,18
Servizi igienici	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 0,00
Piscina esclusiva interrata di proprietà	€ 0,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Livello manutenzione	€ 33.510,00	€ 36.800,00	€ 47.140,00
Classe energetica	€ 19.500,00	€ 17.250,00	€ 27.750,00
PREZZI CORRETTI	€ 274.972,39	€ 243.648,42	€ 265.416,77

6. Sintesi conclusiva	
Determinazione variazione % assoluta	12,86%
Prezzo corretto medio	€ 261.345,86
Calcolo del valore atteso	
Ponderazione	A08 A10 A11
Attribuzione pesi %	33% 33% 33%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	
Prezzo corretto medio ponderato	€ 261.319,73
Valore di mercato arrotondato	260.000 €
Prezzo corretto medio arrotondato €/m²	€ 1.650,00

**Il valore di mercato del fabbricato esistente di cui al mappale 114, sub. 03 si quantifica in € 260.000/00**

**Seconda parte della relazione estimativa \_ valutazione dell'area edificata e fabbricati strumentali a vivaio**

Prima parte

Analisi del mercato immobiliare di terreni agricoli

ID	Notaio	Data	Rep	Racc	Qualità	list. Subjec	Sup	Prezzo	€/m²
A	Dott. F. Rossi	22/10/2019	59823	18063	Seminativo	< 1Km	4330	23.000,00 €	5,31 €
C	Dott. G.B.Calin	06/03/2019	106666	37806		< 1Km	103870	510.000,00 €	4,91 €
D	Dott. F. Rossi	18/09/2020	60445	18497		< 1Km	17640	100.000,00 €	5,67 €

Analisi valore medio di mercato

Totale sup	125840
Totale prezz	633.000,00 €
incidenza	5,03 €



Seconda parte

**Cost Approach**

**ZONA SERRE DI CUI AL MAP. 114/2 E 284**

**TERRENO**

Superficie terreno edificata intero mappale 114 e porzione di mappale 251 da frazionarsi

Area mappale	catastale map. 114	superficie	9090 m²
Area mappale	catastale map. 284	superficie	4950 m²
		totale	14040 m²

Valore uniaro area agricola a seminativo irriguo 5,03 €

Incremento valore rispetto al campione dei dati osservati  
 Visibilità 100% fronte strada  
 Destinazione 200% commerciale a vivaio

Valore unitario terreno per prodotti florovivaistici 20,12 €

Valore del terreno edificato **282.495,87 €**

Legenda utilizzo delle formule

deprez. Lineare	a
deprez. UEC	b
deprez. som.anni	c

**FABBRICATI**

	Categoria D'opera	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/m²	Rapporro mercantile	€/m²	Costo
1	LOCALE IMPIANTI MURATURA 114/2	65,00	1300	1,00	1300	84.500,00
2	SERRE VETRATE 114/2	683,00	300	1,00	300	204.900,00
3	SERRE ONDULATE 114/2	1.689,00	100	1,00	100	168.900,00
4	PORTICATO + PENSILINE 114/2	291,00	200	1,00	200	58.200,00
5	SERRE ONDULATE 284	350,00	100	1,00	100	35.000,00
6	OPERE ESTERNE	Urbanizzazioni			CORPO	90.000,00

Totale costo di costruzione a nuovo **€ 641.500,00**

CATEGORIE D'OPERA		Obsolenzia eliminabile *		formula	LOCALE IMPIANTI MURATURA 114/2			deprezzamento	%
1		Strutture(€)	30,00%	b	costo	n	t	0,00	
Anno costr.	2000	Edilizia(€)	20,00%	a	25.350,00	80	21	3.148,22	OK 10%
Anno ristr.	2000	Impianti(€)	50,00%	c	16.900,00	35	21	10.140,00	OK 20%
Data stima	2021	Risultato(€)	100,00%		42.250,00	30	21	38.161,29	OK 70%
					84.500,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		51.449,51	100%
CATEGORIE D'OPERA		%			SERRE VETRATE 114/2			deprezzamento	%
2		Strutture(€)	15,00%	b	costo	n	t	0,00	
Anno costr.	2000	Edilizia(€)	30,00%	a	30.735,00	50	21	7.559,93	OK 10%
Anno ristr.	2000	Impianti(€)	55,00%	c	61.470,00	35	21	36.882,00	OK 20%
Data stima	2021	Risultato(€)	100,00%		112.695,00	30	21	101.789,03	OK 70%
					204.900,00	TOT. DEPREZZAMENTI 2		146.230,96	100%
CATEGORIE D'OPERA		%			SERRE ONDULATE 114/2			deprezzamento	%
3		Strutture(€)	60,00%	b	costo	n	t	0,00	
Anno costr.	1990	Edilizia(€)	0,00%	a	101.340,00	50	31	45.773,83	OK 80%
Anno ristr.	2000	Impianti(€)	40,00%	c	-	35	31	-	OK 10%
Data stima	2021	Risultato(€)	100,00%		67.560,00	31	31	67.560,00	OK 10%
					168.900,00	TOT. DEPREZZAMENTI 3		113.333,83	100%
CATEGORIE D'OPERA		%			PORTICATO + PENSILINE 114/2			deprezzamento	%
4		Strutture(€)	60,00%	b	costo	n	t	0,00	
Anno costr.	2000	Edilizia(€)	0,00%	a	34.920,00	50	21	8.589,32	OK 80%
Anno ristr.	2000	Impianti(€)	40,00%	c	-	35	21	-	OK 10%
Data stima	2021	Risultato(€)	100,00%		23.280,00	30	21	21.027,10	OK 10%
					58.200,00	TOT. DEPREZZAMENTI 4		29.616,42	100%
CATEGORIE D'OPERA		%			SERRE ONDULATE 284			deprezzamento	%
5		Strutture(€)	60,00%	b	costo	n	t	0,00	
Anno costr.	1990	Edilizia(€)	0,00%	a	21.000,00	50	31	9.485,40	OK 80%
Anno ristr.	2000	Impianti(€)	40,00%	c	-	35	31	-	OK 10%
Data stima	2021	Risultato(€)	100,00%		14.000,00	31	31	14.000,00	OK 10%
					35.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI 5		23.485,40	100%
CATEGORIE D'OPERA		%			OPERE ESTERNE			deprezzamento	%
6		Strutture(€)	0,00%	b	costo	n	t	0,00	
Anno costr.	1990	Edilizia(€)	80,00%	a	-	80	31	-	OK 80%
Anno ristr.	2000	Impianti(€)	20,00%	c	72.000,00	50	31	44.640,00	OK 10%
Data stima	2021	Risultato(€)	100,00%		18.000,00	31	31	18.000,00	OK 10%
					90.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI 6		62.640,00	100%
<b>TOTALE</b>					<b>TOT. DEPREZZAMENTI</b>			<b>426.756,12</b>	
<b>DEMOLIZIONI</b>		<b>Spese rimozione e smaltimento serre con ondulune obsolete</b>			1.689,00	x	€ 10,00	<b>16.890,00</b>	
<b>OBSOLESCENZA ECONOMICA</b>		Costo di costruzione a nuovo			€ 641.500,00				
		Vedasi analisi fattori esterni			12,50% VEDASI ALLEGATO				
		Obsolenzia economica esterna			80.187,50 €			Riporto	<b>80.187,50</b>
<b>TOTALE</b>					<b>€ 641.500,00</b>	<b>TOT. DEPREZZAMENTI</b>	<b>523.833,62</b>	<b>% DEP.TOT</b>	<b>81,66%</b>
Altre voci di spesa		percentuale		Valore a nuovo		Valore deprezzato			
Oneri per costruzione e urbanizzazione		8,00%		€ 51.320,00		€ 9.413,31			
Progettazione, DL, spese ed oneri vari		12,50%		€ 80.187,50		€ 14.708,30			
Oneri finanziari		3,00%		€ 19.245,00		€ 3.529,99			
Imprevisti, varie		2,00%		€ 12.830,00		€ 2.353,33			
Totale oneri		-		€ 163.582,50		€ 30.004,93			
Profitto del promotore(%)		10,00%		€ 64.150,00		€ 11.766,64			
Costo costruzione deprezzato con altre voci di spesa e utile promotore				<b>345.398,88 €</b>					
<b>TOTALE COSTO COSTRUZIONE DEPREZZATO</b>		Area e fabbricato		<b>627.894,74 €</b>					
		Arrottondato		<b>630.000,00 €</b>					

**Il valore del fabbricato agricolo di cui al mappale 114 sub. 03 e mappale 284 si quantifica in € 630.000/00**



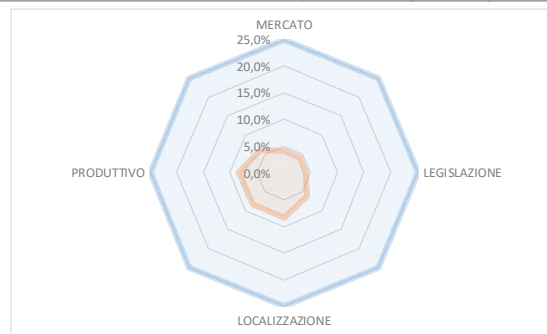
Calcolo dell'incidenza dell'obsolescenza economica esterna riportata nel *cost approach*.

FATTORI ESTERNI DI DEPREZZAMENTO	indice	peso	indice
<b>Andamento del mercato immobiliare</b> Presenza di svariate offerte su siti web a valore inferiore al valore determinato a costo Elevato rapporto tra offerta e domanda	0,5	25,0%	4,2%
<b>Fattore legislativo</b> Cambiamenti sfavorevoli indotti dalla legislazione urbanistica nell'area di insediamento Presenza di varianti allo strumento urbanistico in itinere	0,5	25,0%	4,2%
<b>Fattore territoriale</b> Mancanza di controlli nell'uso del suolo e disomogeneità del territorio Perdita di fonti materie prime e manodopera in zona - mancanza di trasporti efficienti	1,0	25,0%	8,3%
<b>Fattore Produttivo (per Asset a scarsa fungibilità)</b> Discontinuità dei livelli produttivi nello specifico micro settore Invasione di imprese e sovraccapacità del settore produttivo Presenza di concorrenza straniera	1,0	25,0%	8,3%

scala degli indici di deprezzamento	nullo	0,0
	trascurabile	0,5
	modesto	1,0
	medio	1,5
	rilevante	2,0
	grave	2,5
	estremo	3,0

radiogramma di sintesi dei rischi	
quadrato (area rossa/area blu)	6,3%
g normalizzato	25,0%

<b>OBSOLESCENZA ECONOMICA</b>	<b>12,5%</b>
-------------------------------	--------------



**Stima del prezzo a base d'asta**

Agli effetti dell'espropriazione coattiva il valore dell'immobile sarà determinato dal Giudice, avuto riguardo al valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dall'esperto incaricato.

Trattandosi quindi della determinazione del valore per una procedura giudiziaria, il valore di mercato cosiddetto "*con assunzione*", costituirà di fatto un valore a base d'asta e sarà determinato secondo la definizione statuita dall'art. 568 C.p.c. della L.132/2015, dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (NPL), nonché dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

È fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale non potranno essere soddisfatte le principali condizioni previste nella definizione di *valore di mercato*, il tutto come di seguito esplicitato.

1) L'importo stimato dovrebbe essere determinato alle condizioni "normali" di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener di conto di quanto segue:

- della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento in termini relativamente brevi;
- non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dagli ausiliari del Giudice (ambito giudiziario);
- è ridotta dell'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede barriere all'accesso.

2) Il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato.

Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (...sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...)

3) La valutazione dell'immobile è svolta dal consulente del Giudice in data antecedente rispetto a quella dell'asta per la vendita.

4) Incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore.

5) La pubblicità degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non è visibile nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta).

6) Nel caso in esame, trattandosi di **un'area edificata**, è possibile che vi siano, rispetto alla data di stima, delle possibili future variazioni nelle pianificazioni urbanistiche, in termini di:

- destinazioni d'uso;
- definizione dei parametri ed elementi stereometrici;
- standard urbanistici o di qualità aggiuntivi (perequazioni);
- variazione tariffe oneri di urbanizzazione;
- etc.

Il valore di vendita forzata non costituisce una vera e propria base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avverrà la vendita.

La data di stima a cui è riferito l'ipotetico valore a base d'asta coinciderà di fatto con il primo esperimento di vendita in caso di alienazione coattiva.

### DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Valore ai sensi della UNI 11612/2015

Valore di mercato del subject

Saggio capitalizzazione medio annuo immobili residenziale

Incidenza media spese gestione ordinaria per fabbricati

### ABITAZIONE ESISTENTE

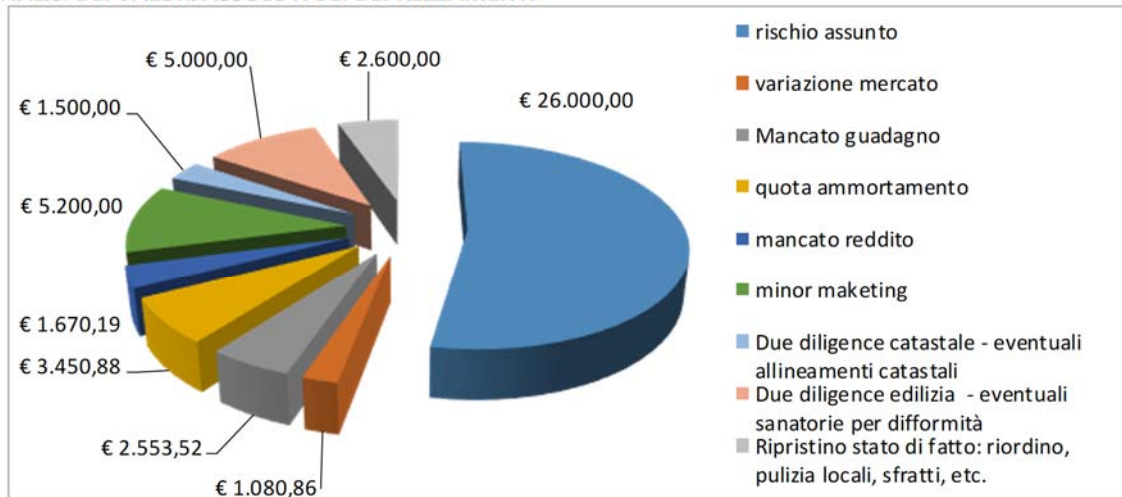
Da MCA

€	<b>260.000,00</b>
	4,00%
	35%

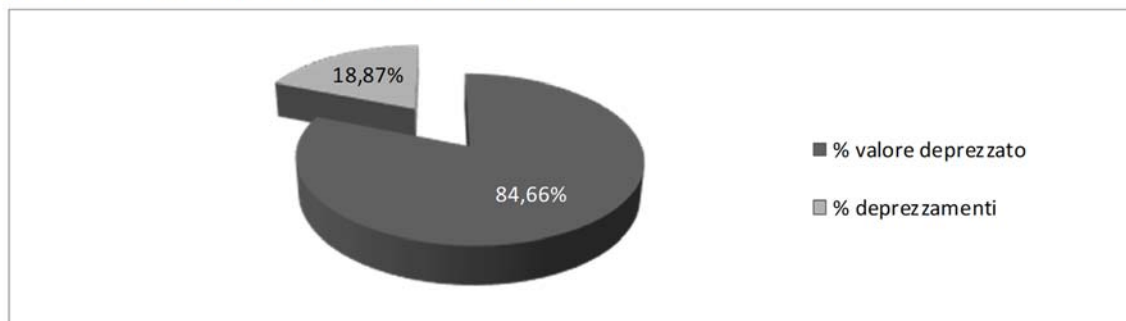
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa

Analisi estimativa	% annua	Deprezamenti	mesi
Variazione mercato	0,50%	€ 1.080,86	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	1,00%	€ 3.450,88	16
Mancato reddito*	2,60%	€ 1.670,19	3
Mancato guadagno	4,00%	€ 2.553,52	3
Rischio assunto per vizi occulti e quanto non indicato in perizia	10,00%	€ 26.000,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	2,00%	€ 5.200,00	
<b>Altri deprezzamenti</b>			
Due diligence catastale - eventuali allineamenti catastali		€ 1.500,00	
Due diligence edilizia - eventuali sanatorie per difformità		€ 5.000,00	
Ripristino stato di fatto: riordino, pulizia locali, sfratti, etc.	1,00%	€ 2.600,00	
	Σ	€ 49.055,44	
Valore vendita forzata		€ 210.944,56	
Arrotondato		<b>€ 210.000,00</b>	
Ribasso %		<b>18,87%</b>	
Sup. commerciale		157,95	
Incidenza media €/m <sup>2</sup>	€	1.329,53	
Arrotondato	€	1.325,00	

### ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



### ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



**DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA**

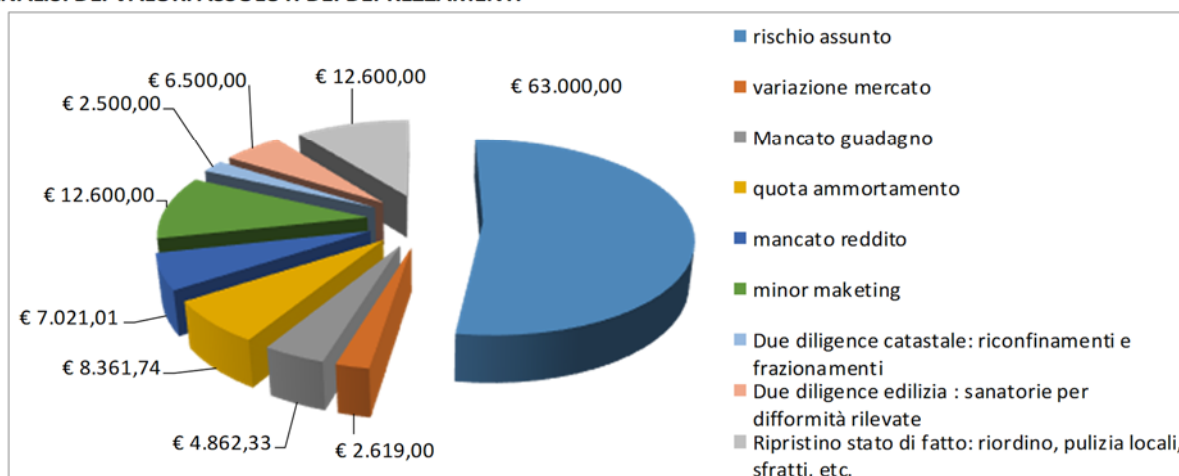
**SERRE- VIVAIO- AREA**

Valore di mercato		Da Cost approach
Valore di mercato del subject	€	<b>630.000,00</b>
Saggio capitalizzazione medio annuo per fabbricati a reddito		7,00%
Incidenza media spese gestione ordinaria		35%

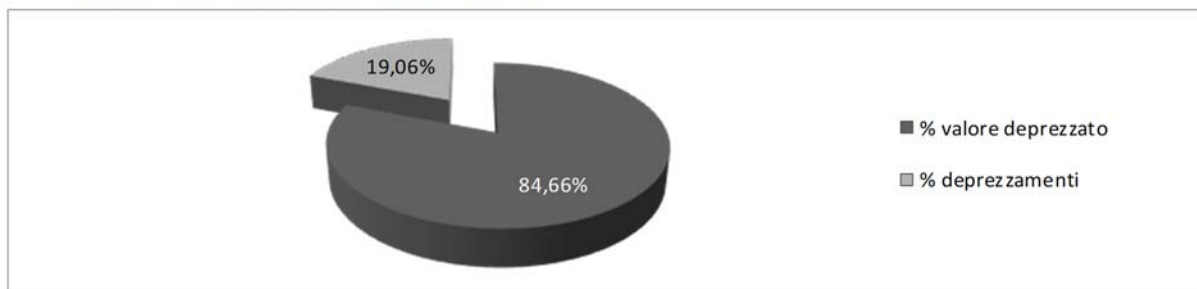
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa

Analisi estimativa	% annua	Deprezamenti	mesi
Variazione mercato	0,50%	€ 2.619,00	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	1,00%	€ 8.361,74	16
Mancato reddito*	4,55%	€ 7.021,01	3
Mancato guadagno	3,13%	€ 4.862,33	3
Rischio assunto per vizi occulti e quanto non indicato in perizia	10,00%	€ 63.000,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	2,00%	€ 12.600,00	
<u>Altri deprezzamenti</u>			
Due diligence catastale: riconfinamenti e frazionamenti		€ 2.500,00	
Due diligence edilizia : sanatorie per difformità rilevate		€ 6.500,00	
Ripristino stato di fatto: riordino, pulizia locali, sfratti, etc.	2,00%	€ 12.600,00	
		<b>Σ € 120.064,08</b>	
Valore vendita forzata		€ 509.935,92	
Arrotondato		<b>€ 510.000,00</b>	
Ribasso %		<b>19,06%</b>	

**ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI**



**ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI**



NOTA\_ nel "rischio assunto per vizi occulti" sono ricomprese tutte le voci in merito la presenza di ulteriori vizi non decurtati rispetto al valore di libero mercato, tra cui, ad esempio, la mancata verifica del corretto funzionamento degli impianti e loro certificati di corretta installazione, rischi urbanistici per sanatorie e/o diversa pianificazione, oltre a tutto quanto non esplicitamente palesato nella relazione estimativa.



#### 4. RILIEVO FOTOGRAFICO STATO DI FATTO

ELABORATO FOTOGRAFICO DELL'ABITAZIONE ESISTENTE AL 01/03/2021.

ESTERNI





INTERNI



FINITURE INTERNE – IMPIANTI





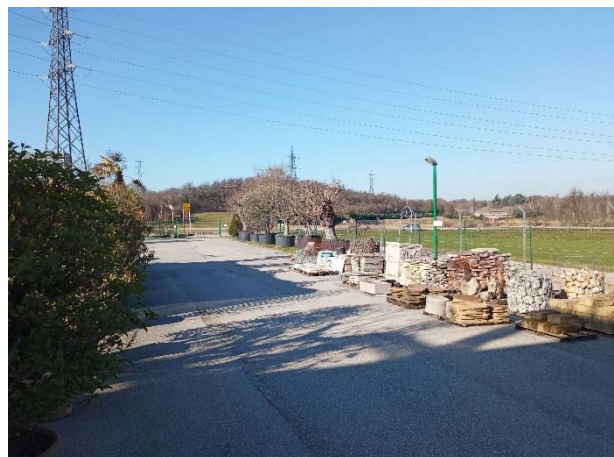
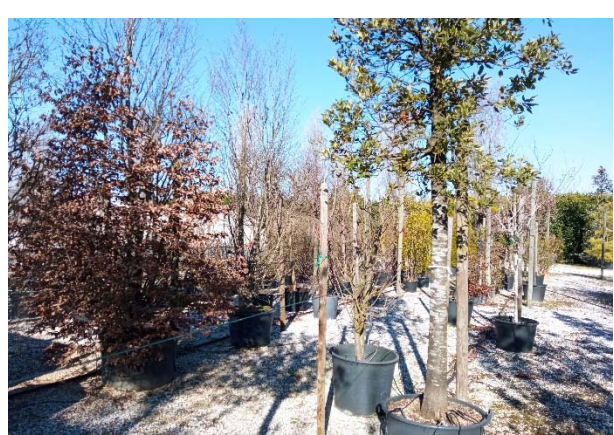
ELABORATO FOTOGRAFICO AREA EDIFICATA, CON FABBRICATI STRUMENTALI ADIBITI A SERRE - VIVAIO













**5. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA****Città di LONATO del GARDA***Provincia di Brescia***AREA TECNICA***Sportello Unico per l'Edilizia***OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

(ART. 30 – D.P.R. 06/06/2001, N. 380)

ID marca da bollo 01200214382103

Su richiesta di	<b>NEGRI MATTEO</b>
Domanda depositata in data	28/12/2021 <b>Ok bonifico di € 25,00</b>
Protocollo generale	51975/2021
Nome del file di archivio	CDU_2021_0041975_NEGRI MATTEO.doc
Totale particelle	3

**IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

- **VISTO** l'art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- **SULLA** scorta degli atti d'ufficio;
- **RICORDATO** che il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio;
- **VISTE** le variazioni apportate allo strumento urbanistico generale, in vigore dal 28.10.2020;

**CERTIFICA**

Gli ambiti delle particelle indicate nel presente certificato (in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio):

**Comune: M312 Foglio: 62 Numero: 00251 (Area: 18577,86 mq)**

- 1.1 DDP - AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- **AMBITI DI MITIGAZIONE**
    - Ambiti di mitigazione ambientale e paesistica compresi negli AdT - Per circa 11,02 mq pari al 0% dell'area
    - NTA PdR
  - **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**
    - Ambito di Trasformazione 13 - Alberghiero - Per circa 11,02 mq pari al 0% dell'area
    - NTA DdP
  - **AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PERIMETRI**
    - Ambiti di trasformazione - 13 - Per circa 11,02 mq pari al 0% dell'area
    - NTA DdP
    - NTA PdR
- 1.2 DDP - PIANO PAESISTICO
- **CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA**
    - Classe 3 - Sensibilità paesistica media - Per circa 18577,86 mq pari al 100% dell'area
    - DdP - Indirizzi analisi paesistica
  - **SIEPI E FILARI**
    - Siepi e filari DUSAF
  - **TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE**
    - Ambito delle trasformazioni condizionate - Per circa 18577,86 mq pari al 100% dell'area
    - DdP - Indirizzi analisi paesistica
- 1.3 DDP - SISTEMA DEI VINCOLI
- **ARRETRAMENTO STRADALE**
    - Arretramento per le fasce di rispetto stradale - Per circa 2001,43 mq pari al 11% dell'area
  - **RISPETTO ALLEVAMENTI**
    - Limite rispetto allevamenti zootecnici (Regolamento Locale di Igiene) - Per circa 7094,46 mq pari al 38% dell'area
  - **RISPETTO DELLA RETE ELETTRODOTTO**
    - Fascia di rispetto della rete elettrodotto (132 kV) - Per circa 49,67 mq pari al 0% dell'area
    - NTA PdR

- **RISPETTO RIM**
    - Fascia di rispetto, fiumi, laghi, lagune (art. 41 NTA PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrico Minore) - Per circa 224,19 mq pari al 1% dell'area
    - NTA PdR
  - **RISPETTO STRADALE**
    - Fascia di rispetto stradale - Per circa 1990,41 mq pari al 11% dell'area
    - NTA PdR
- 1.4 DDP - STUDIO GEOLOGICO
- **FATTIBILITA' GEOLOGICA**
    - Classe 2a - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda non sfruttata ad uso idropotabile) - Per circa 7102,69 mq pari al 38% dell'area
    - NTA PdR
    - Classe 2c - Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico (peraltro in parte già rientranti in zone di vincolo ambientale ed idrogeologico) - Per circa 18507,34 mq pari al 100% dell'area
    - NTA PdR
    - Classe 2d - Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20°) - Per circa 17262,34 mq pari al 93% dell'area
    - NTA PdR
    - Classe 3c - Area con terreni aventi caratteristiche geotecniche scadenti - Per circa 1315,52 mq pari al 7% dell'area
    - NTA PdR
  - **NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO**
    - Scenari PSL Z3a, Z3b, Z4a, Z4b, Z4c: Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello o di utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore - Per circa 17262,33 mq pari al 93% dell'area
    - NTA PdR
    - Scenari PSL Z1c e Z2: Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello - Per circa 1315,53 mq pari al 7% dell'area
    - NTA PdR
    - Scenari PSL Z4a: Obbligo di approfondimento di 3° livello o di utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore - Per circa 1315,53 mq pari al 7% dell'area
    - NTA PdR
- 1.5 PDR - PIANO DELLE REGOLE
- **AMBITI**
    - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale - Per circa 18511,30 mq pari al 100% dell'area
    - NTA PdR
    - Aree di salvaguardia - Per circa 55,54 mq pari al 0% dell'area
    - NTA PdR
    - Viabilità - Per circa 11,02 mq pari al 0% dell'area
  - **NORME PARTICOLARI**
    - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale - Numero 5 - Per circa 18511,30 mq pari al 100% dell'area
- Comune: M312 Foglio: 62 Numero: 00114 (Area: 9645,02 mq)**
- 1.6 DDP - AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- **AMBITI DI MITIGAZIONE**
    - Ambiti di mitigazione ambientale e paesistica compresi negli AdT - Per circa 101,15 mq pari al 1% dell'area
    - NTA PdR
  - **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**
    - Ambito di Trasformazione 13 - Alberghiero - Per circa 101,15 mq pari al 1% dell'area
    - NTA DdP
  - **AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PERIMETRI**
    - Ambiti di trasformazione - 13 - Per circa 101,15 mq pari al 1% dell'area
    - NTA DdP
    - NTA PdR
- 1.7 DDP - PIANO PAESISTICO

- **CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA**
    - Classe 3 - Sensibilità paesistica media - Per circa 9264,85 mq pari al 96% dell'area
    - DdP - Indirizzi analisi paesistica
  - **TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE**
    - Ambito delle trasformazioni condizionate - Per circa 9265,90 mq pari al 96% dell'area
    - DdP - Indirizzi analisi paesistica
- 1.8 DDP - SISTEMA DEI VINCOLI
- **ARRETRAMENTO STRADALE**
    - Arretramento per le fasce di rispetto stradale - Per circa 3120,44 mq pari al 32% dell'area
  - **RISPETTO DELLA RETE ELETTRODOTTO**
    - Fascia di rispetto della rete elettrodotto (132 kV) - Per circa 1956,28 mq pari al 20% dell'area
    - NTA PdR
  - **RISPETTO STRADALE**
    - Fascia di rispetto stradale - Per circa 3020,31 mq pari al 31% dell'area
    - NTA PdR
- 1.9 DDP - STUDIO GEOLOGICO
- **FATTIBILITA' GEOLOGICA**
    - Classe 2a - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda non sfruttata ad uso idropotabile) - Per circa 9,86 mq pari al 0% dell'area
    - NTA PdR
    - Classe 2c - Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico (peraltro in parte già rientranti in zone di vincolo ambientale ed idrogeologico) - Per circa 9006,45 mq pari al 93% dell'area
    - NTA PdR
    - Classe 2d - Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20 °) - Per circa 9009,90 mq pari al 93% dell'area
    - NTA PdR
  - **NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO**
    - Scenari PSL Z3a, Z3b, Z4a, Z4b, Z4c: Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello o di utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore - Per circa 9645,02 mq pari al 100% dell'area
    - NTA PdR
- 1.10 PDR - PIANO DELLE REGOLE
- **AMBITI**
    - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale - Per circa 8926,02 mq pari al 93% dell'area
    - NTA PdR
    - Aree di salvaguardia - Per circa 238,68 mq pari al 2% dell'area
    - NTA PdR
    - Viabilità - Per circa 100,13 mq pari al 1% dell'area
  - **NORME PARTICOLARI**
    - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale - Numero 5 - Per circa 8926,02 mq pari al 93% dell'area

**Comune: M312 Foglio: 62 Numero: 00284 (Area: 4844,20 mq)**

- 1.11 DDP - AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- **AMBITI DI MITIGAZIONE**
    - Ambiti di mitigazione ambientale e paesistica compresi negli AdT - Per circa 8,75 mq pari al 0% dell'area
    - NTA PdR
  - **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**
    - Ambito di Trasformazione 13 - Alberghiero - Per circa 8,75 mq pari al 0% dell'area
    - NTA DdP
  - **AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PERIMETRI**
    - Ambiti di trasformazione - 13 - Per circa 8,75 mq pari al 0% dell'area
    - NTA DdP
    - NTA PdR
- 1.12 DDP - PIANO PAESISTICO
- **CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA**

- o Classe 3 - Sensibilità paesistica media - Per circa 4844,20 mq pari al 100% dell'area
- o DdP - Indirizzi analisi paesistica
- **SIEPI E FILARI**
  - o Siepi e filari DUSAF
- **TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE**
  - o Ambito delle trasformazioni condizionate - Per circa 4844,20 mq pari al 100% dell'area
  - o DdP - Indirizzi analisi paesistica
- 1.13 DDP - SISTEMA DEI VINCOLI
  - **ARRETRAMENTO STRADALE**
    - o Arretramento per le fasce di rispetto stradale - Per circa 877,53 mq pari al 18% dell'area
  - **RISPETTO DELLA RETE ELETTRORODOTTO**
    - o Fascia di rispetto della rete elettrodotto (132 kV) - Per circa 314,86 mq pari al 6% dell'area
    - o NTA PdR
  - **RISPETTO STRADALE**
    - o Fascia di rispetto stradale - Per circa 868,78 mq pari al 18% dell'area
    - o NTA PdR
- 1.14 DDP - STUDIO GEOLOGICO
  - **FATTIBILITA' GEOLOGICA**
    - o Classe 2a - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda non sfruttata ad uso idropotabile) - Per circa 157,48 mq pari al 3% dell'area
    - o NTA PdR
    - o Classe 2c - Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico (peraltro in parte già rientranti in zone di vincolo ambientale ed idrogeologico) - Per circa 4828,75 mq pari al 100% dell'area
    - o NTA PdR
    - o Classe 2d - Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20 °) - Per circa 4844,20 mq pari al 100% dell'area
    - o NTA PdR
  - **NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO**
    - o Scenari PSL Z3a, Z3b, Z4a, Z4b, Z4c: Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello o di utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore - Per circa 4844,20 mq pari al 100% dell'area
    - o NTA PdR
- 1.15 PDR - PIANO DELLE REGOLE
  - **AMBITI**
    - o Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale - Per circa 4818,47 mq pari al 99% dell'area
    - o NTA PdR
    - o Aree di salvaguardia - Per circa 16,98 mq pari al 0% dell'area
    - o NTA PdR
    - o Viabilità - Per circa 8,75 mq pari al 0% dell'area
  - **NORME PARTICOLARI**
    - o Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale - Numero 5 - Per circa 4818,47 mq pari al 99% dell'area

**MISURE DI SALVAGUARDIA:**

Si informa che il Consiglio Comunale ha adottato la variante al Piano di Governo del Territorio a seguito del recepimento dello studio geologico, idrogeologico e sismico del Comune di Lonato del Garda con deliberazione numero n. 27 del 04.08.2020.

Il provvedimento è stato revocato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 22.06.2021, dichiarata immediatamente eseguibile. Con il medesimo atto si proceduto ad adottare la proposta di variante al Piano di Governo del Territorio finalizzata al recepimento dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico ai sensi dell'articolo 8.1 della L.R. 12/2005.

Sullo strumento urbanistico si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 12, comma 3 del DPR 06.06.2001 e dall'articolo 13, comma 12, della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12.

**Le aree indicate nel presente certificato ricadono nei seguenti ambiti:**

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Zona Variante al Piano delle Regole e al Documento di Piano del PGT</b>
---------------	----------------	--

TUTTI	TUTTI	come PGT vigente
-------	-------	------------------

AI FINI DELLE MISURE DI SALVAGUARDIA, SI PRECISA, INOLTRE, CHE LE AREE SONO INTERESSATE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "VIA MANTOVA", IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 21 DEL 06.05.2021.

LA DOCUMENTAZIONE E' DISPONIBILE SUL SITO UFFICIALE DEL COMUNE.

Si rilascia in carta RESA LEGALE.

**IL PRESENTE CERTIFICATO E' RIFERITO ALLA DATA DEL 04/01/2022 .**

**IL PRESENTE CERTIFICATO HA VALIDITA' 1 ANNO DAL RILASCIO QUALORA NON INTERVENGANO MODIFICAZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI.**

**Ai sensi dell'art. 15 lettera a), comma 2 della Legge 183 del 12.11.2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.**

Le particelle sono quelle risultanti nella mappa catastale depositata presso lo Sportello Unico.

**Poiché la sovrapposizione tra la cartografia del PGT e la mappa catastale può avere dei margini di discrepanza, si possono ravvisare lievi incongruenze rispetto agli atti allegati alla delibera del Consiglio Comunale.**

**Si evidenzia che l'area indicata si riferisce al calcolo della superficie geometrica che potrebbe differire da quella catastale**

Per una migliore comprensione si allegano i seguenti documenti:

- **estratto planimetrico del P.G.T. vigente:**

Si precisa che le previsioni urbanistiche derivanti dalle N.T.A. del Vigente P.G.T. non tengono conto di frazionamenti e di interventi edilizi precedenti alla data di rilascio del presente certificato.

Lonato del Garda, li 04/01/2022

documento firmato digitalmente

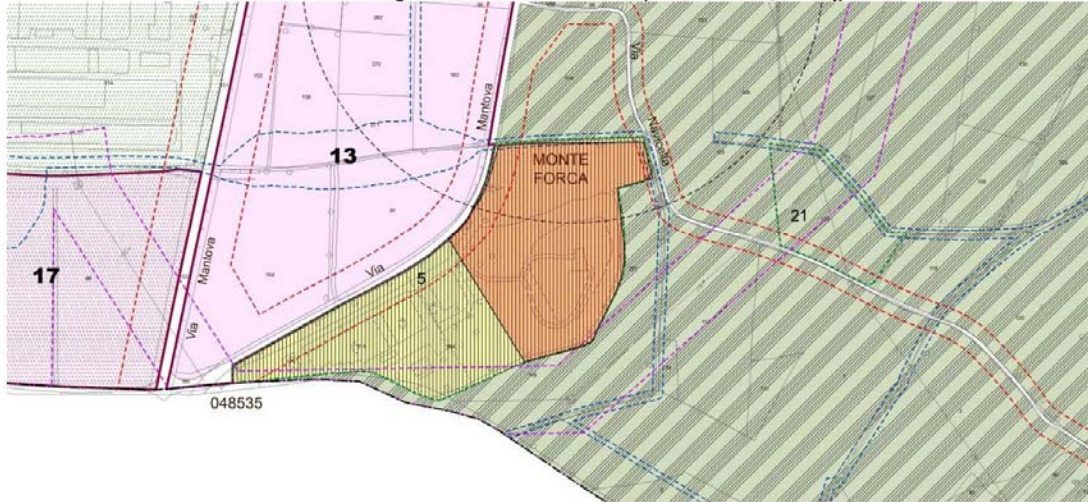
**Il Responsabile Sportello Unico per l'Edilizia**

**(Arch. Paola Visini)**

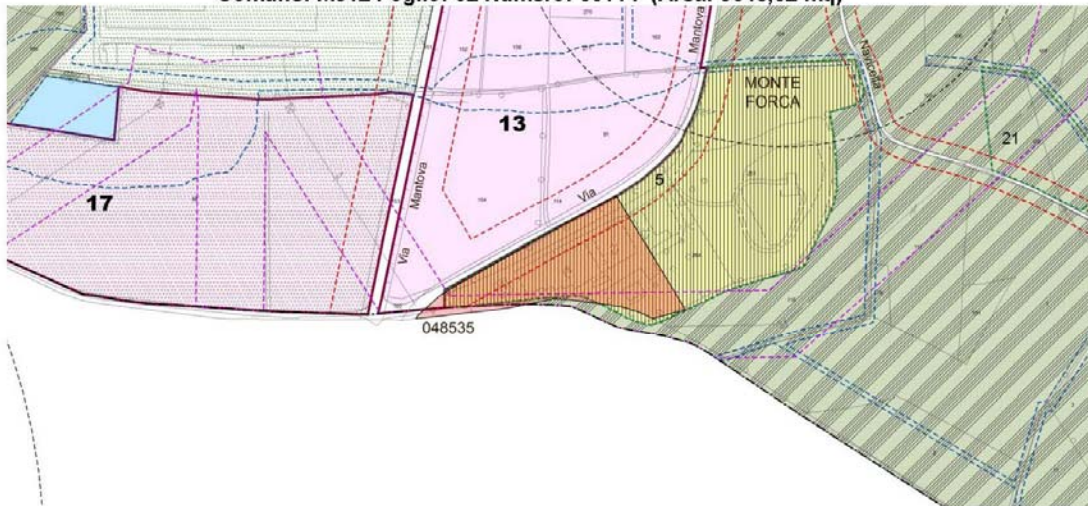
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce mera copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.

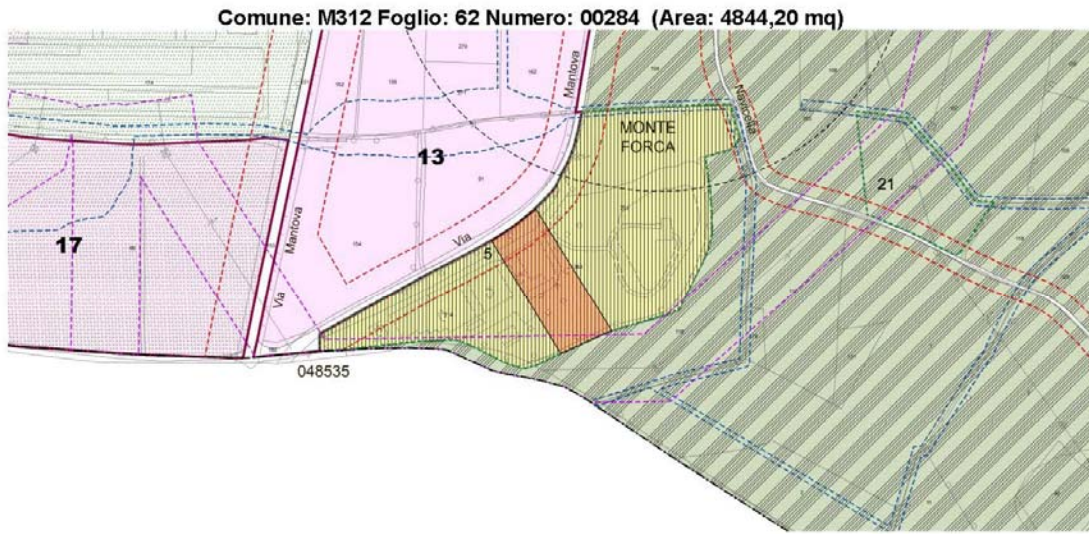


Comune: M312 Foglio: 62 Numero: 00251 (Area: 18577,86 mq)

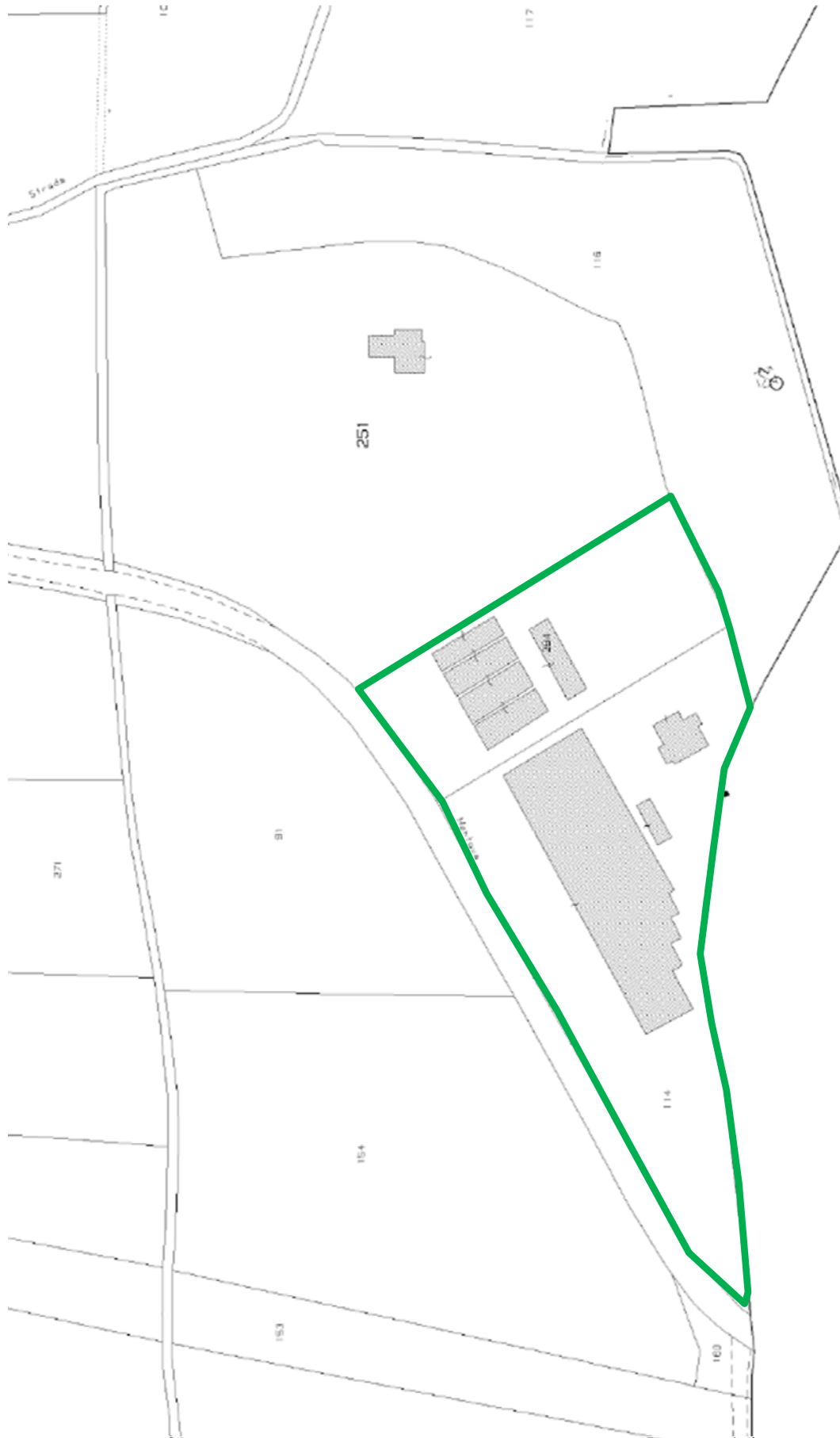


Comune: M312 Foglio: 62 Numero: 00114 (Area: 9645,02 mq)



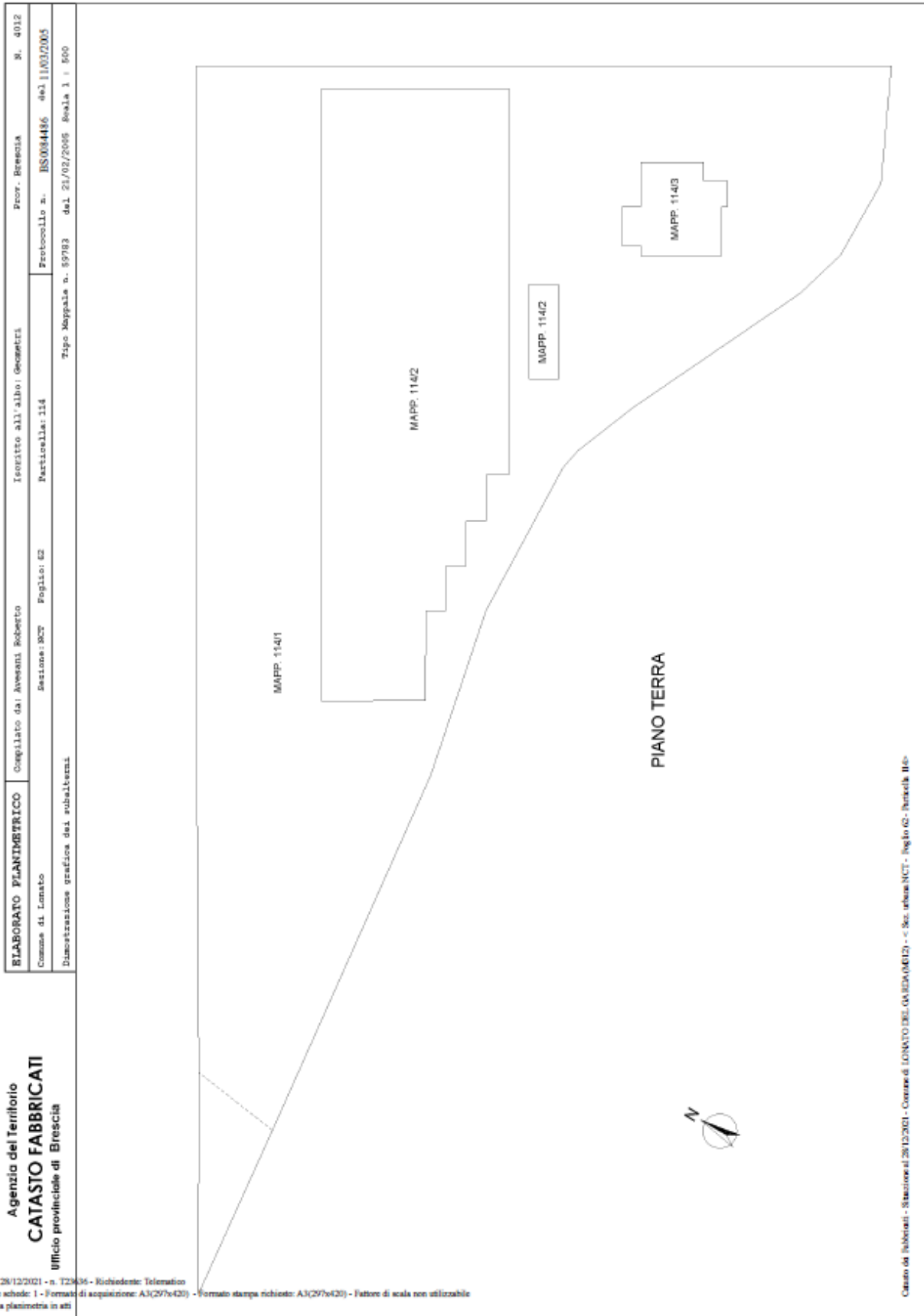


**6. ESTRATTO MAPPA CATASTALE.**



**7. ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE**

Data: 28/12/2021 - n. T23636 - Richiedente: Telematico

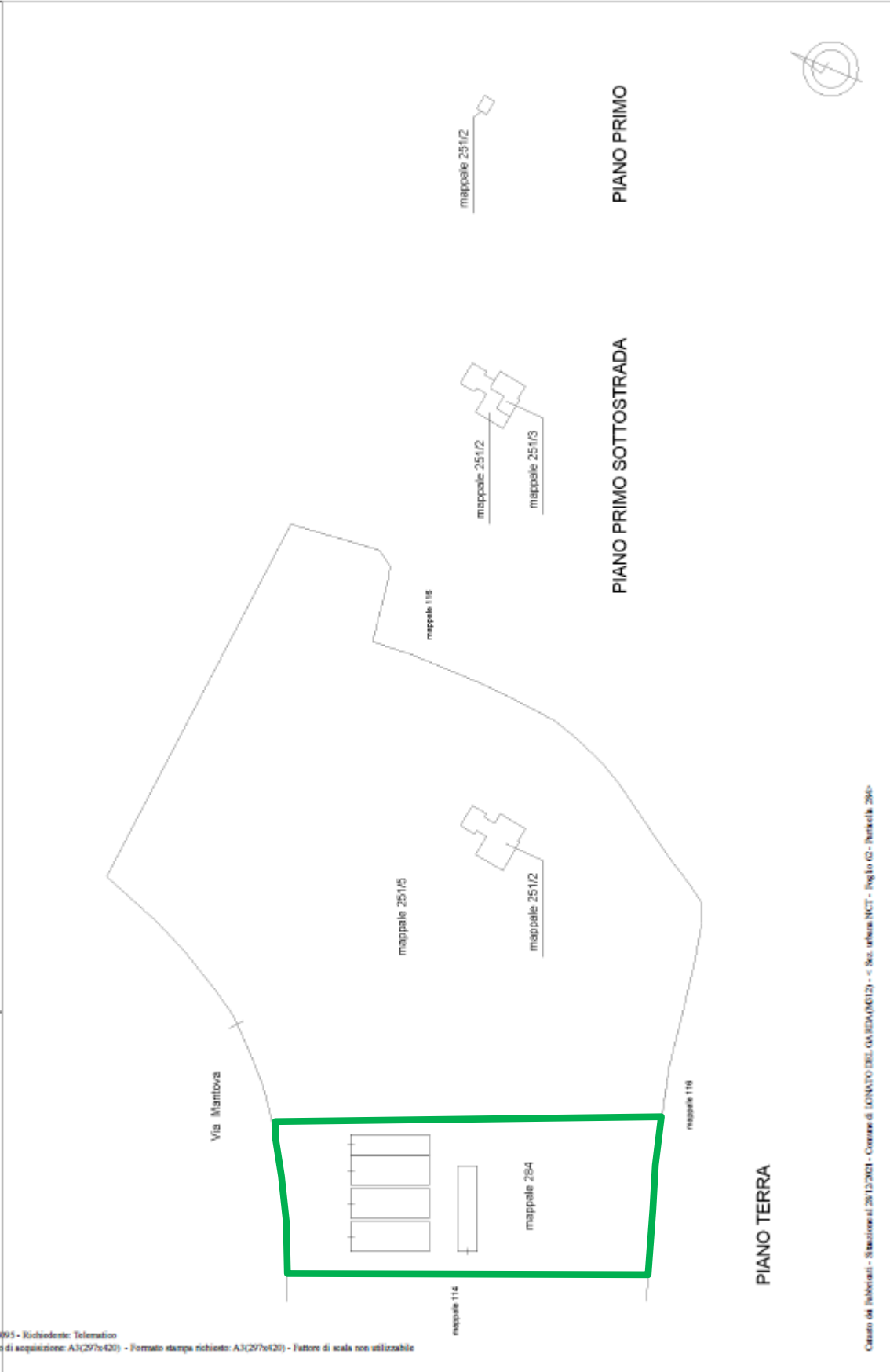


Data: 26/12/2021 - n. T24095 - Richiedente: Telematico

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Negri Matteo	Isodritto all'albo: Geometri	Pror. Brescia	N. 4267
Comune di Lonato Del Garda	Divisione: 807	Foglio: 62	Protocollo n. BS0248792	dal 13/10/2021
Discontinuaione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 247018	dal 05/10/2021
				Scala 1 : 1000

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

Data: 26/12/2021 - n. T24095 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
 Ultima planimetria in atti



Catasto dei fabbricati - Stazionario al 26/12/2021 - Comune di LONATO DEL GARDA (MI13) - < Sez. urbana NCT - Foglio 62 - Particella 284 >

**8. SCHEDE CATASTALI.**

Data: 29/12/2021 - n. T254493 - Richiedente: NORMTT75D190264A

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

Dichiarazione protocollo n. <b>BS0084486</b> del <b>11/03/2005</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lonato	
Via Mantova	civ. 89
Identificativi Catastali:	Compilata da: Avesani Roberto
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 62	Prov. Brescia
Particella: 114	N. 4012
Subalterno: 3	

Scheda n. 1      Scala 1:200



Data: 29/12/2021 - n. T254493 - Richiedente: NORMTT75D190264A  
 Stelle schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Stampa planimetria in-att.

Catasto del Pubblico - Situazioni al 29/12/2021 - Comune di LONATO DEL GARDA (BS) - Sez. urban NCT - Foglio 62 - Particella 114 - Subalterno 3 - VIA MANTOVA n. 89 Piano 1



Data: 29/12/2021 - n. T254490 - Richiedente: N08MTT7SD190264A

Identificatore Catastrale:  
 Sezione: 807  
 Foglio: 62  
 Particella: 114  
 Subalterno: 2

Diabiazazione protocollo n. BS008486 del 11/03/2005  
 PIANIFICAZIONE di u.i.v. in Comune di Lonato  
 Via Mantova  
 civ. 89

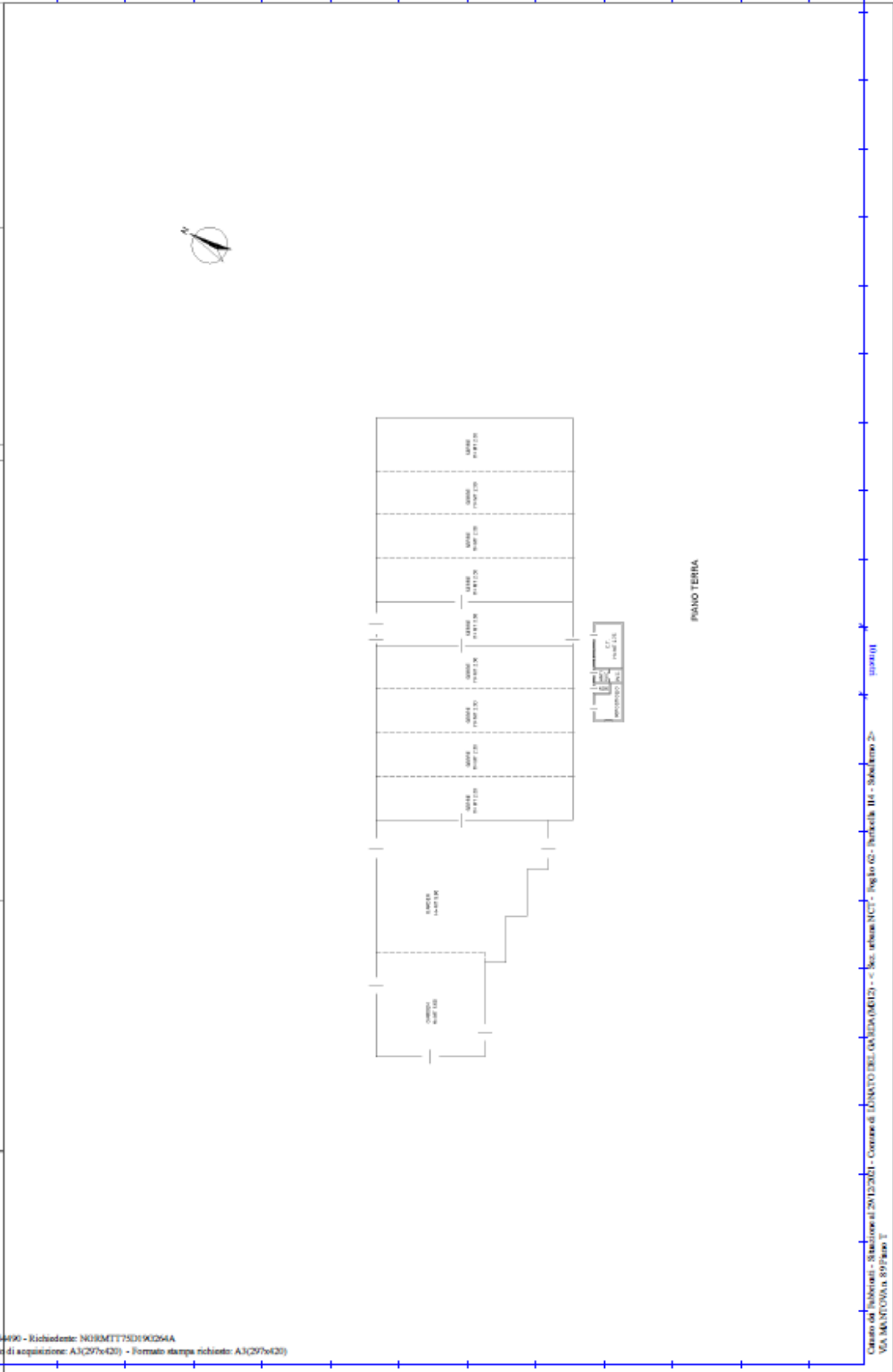
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
 Brescia

Scala 1:500

n. 1

Data: 29/12/2021 - n. T254490 - Richiedente: N08MTT7SD190264A  
 Tabella schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Unità planimetrica



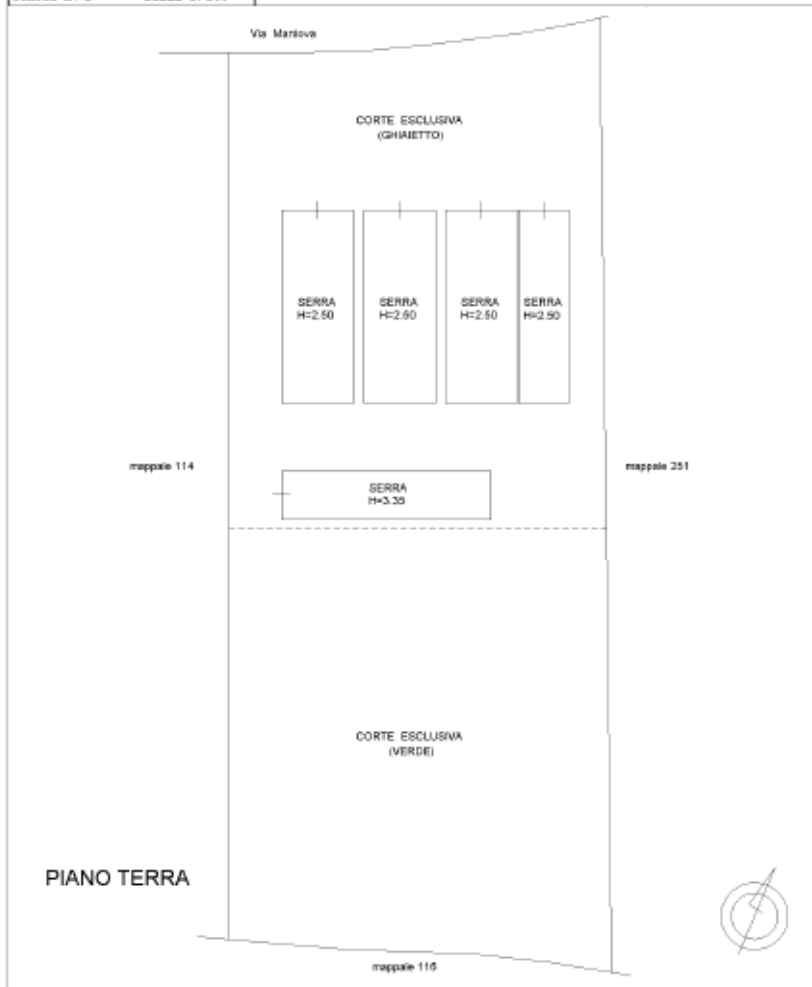
Comune di Sabbioneta - Situazione al 29/12/2021 - Comune di LONATO DEL GARDA (MI2) - s. sez. urban. NCT - Foglio 62 - Particella 114 - Subalterno 2 -  
 VIA MANTOVA n. 89 Piano T

Data: 29/12/2021 - n. T254483 - Richiedente: N09M7T75D1K0264A

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

Dichiarazione protocollo n. <b>BS0258792</b> del <b>13/10/2021</b>	
Comune di Lonato Del Garda Via Mantova civ. 89	
Identificativi Catastrali: Sezione: NCT Foglio: 62 Particella: 254 Subalterno:	Compilata da: Negri Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 4267

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:500



Data: 29/12/2021 - n. T254483 - Richiedente: N09M7T75D1K0264A  
 Titolo scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Utente: pianimetria - 01/01/2021

Catasto dei Fabbricati - Sezione di Lonato del Garda (4612) - Comune di Lonato del Garda (4612) - c. loc. urban. NCT - Foglio 62 - Particella 254 - VIA MANTOVA, 89/90/91