

## RELAZIONE TECNICA

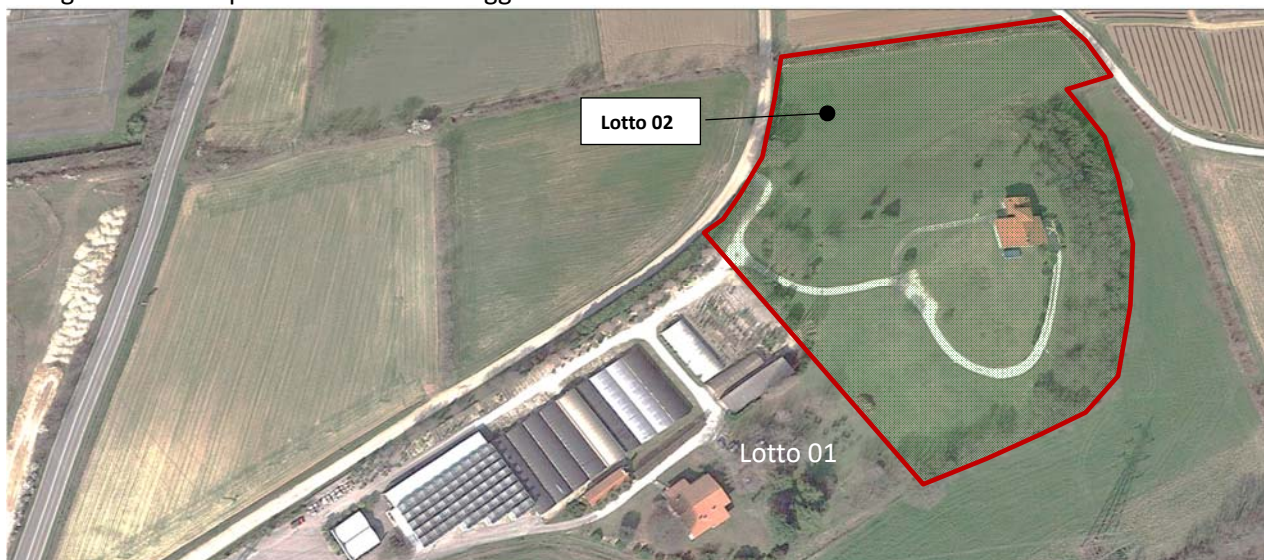
### REVISIONE IN TERMINI DI VALUTAZIONE ECONOMICA

*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) \_ via Mantova, in Località Forca.

Fotografia del compendio immobiliare oggetto di stima: fabbricato residenziale con terreno edificabile.



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

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



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. 02 di 03

Descrizione sintetica del bene oggetto di stima (subject)

Trattasi di fabbricato uso civile abitazione con ampia area circostante pertinenziale, il tutto inserito nel PGT vigente in Sistema d'Ambito Commerciale Direzionale, con specifica destinazione di utilizzo/uso a commercio di prodotti florovivaistici.

Attualmente è in atto un Piano Attuativo e procedura con VAS \_ Valutazione Ambientale Strategica, in variante al PGT, che trasforma il predetto ambito in un Piano di Lottizzazione ad uso residenziale, con consistente volumetria in ammissione, denominato PL "Via Mantova".

Localizzazione

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

Identificativi catastali della proprietà

Catasto Terreni

Foglio 62 mappale 251 \_ ente urbano

Catasto Fabbricati

Immobile di cui al Foglio 62 NCT, mappale 251 sub. 02 \_ Cat. A/2, classe 2, 9 vani \_ rendita € 488,05

Immobile di cui al Foglio 62 NCT mappale 251 sub. 03 \_ Cat. C/6, classe 3, sup. 63 m<sup>2</sup> \_ rendita € 65,07

Completa la proprietà anche il bene comune non censibile di cui al Foglio 62 NCT mappale 251 sub. 05 \_ area comune con mappale 251 subb. 02 e 03.

Quota di proprietà

Sig. Omissis – CF Omissis, quota 1/2

Sig.ra Omissis – CF Omissis, quota 1/2

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

Divisibilità dell'immobile

L'area oggetto di alienazione corrispondente di fatto al Piano di Lottizzazione denominato "PL Via Mantova".

Vedasi link: <https://www.comune.lonato.bs.it/pianificazione/piano-lottizzazione-residenziale-via-mantova-in-variante-al-pgt>

Per il principio della comoda divisibilità l'abitazione esistente di cui ai subb. 02 e 03, nonché l'area edificabile circostante di cui al sub. 05, non sono comodamente frazionabili in due distinti lotti; si creerebbero infatti, a titolo indicativo e non esaustivo, delle servitù di passo e di sottoservizi che ne diminuirebbero il valore degli stessi.

La vendita viene proposta dallo scrivente come unico lotto al fine di garantire al promotore dell'iniziativa immobiliare, quale futuro aggiudicatario, di essere completamente autonomo e svincolato da altri lottizzanti e quindi di agire in piena libertà nelle proprie scelte aziendali ed imprenditoriali.

Questo consente allo stesso operatore di non condividere l'approvazione – convenzionamento del PL con altri co-lottizzanti.

L'abitazione esistente, posta in posizione dominante e panoramica, eventualmente valorizzata dal futuro operatore, garantirebbe visibilità e prestigio all'intera operazione immobiliare.

Nell'ipotesi in cui si stralciasse l'abitazione e questa non venisse nell'immediato alienata a differenza dell'area edificabile, la procedura avrebbe anche l'onere di compartecipare alle spese di lottizzazione ed andare a convenzionamento essendo il PL di fatto unitario.

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

Riassunto dei valori stimati

**Più probabile valore di mercato**

**1.400.000 €**

Di cui:

1) Abitazione map. 251/02 ed autorimessa map. 251/03 = € 525.000 pari a ~ 1.670 €/m<sup>2</sup>

2) Area futuro PL “via Mantova” map. 251/05 = € 875.000 pari a ~ 60 €/m<sup>2</sup> e ~ 100 €/m<sup>3</sup>

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d’asta)**

**1.105.000 €**

Di cui:

1) Abitazione map. 251/02 ed autorimessa map. 251/03 = € 430.000 pari a ~ 1.360 €/m<sup>2</sup>

2) Area futuro PL “via Mantova” map. 251/05 = € 675.000 pari a ~ 47 €/m<sup>2</sup> e ~ 80 €/m<sup>3</sup>

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;24

Condizioni limitative:

No  Si se Si vedi pagina 05-06;24

100	<b>Sommario</b>	
101		
102		
103	CERTIFICATO DI VALUTAZIONE.....	2
104	DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO.....	5
105	INCARICO .....	5
106	PROCEDURA.....	7
107	FASI DEL PROCESSO VALUTATIVO .....	8
108	RAPPORTO DI VALUTAZIONE .....	10
109	RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI .....	27
110	ALLEGATI.....	28
111	1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.....	29
112	2. OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	33
113	3. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.....	39
114	4. RILIEVO FOTOGRAFICO STATO DI FATTO .....	56
115	5. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	62
116	6. ESTRATTO MAPPA CATASTALE.....	69
117	7. ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE ED ELENCO IMMOBILI .....	70
118	8. SCHEDE CATASTALI .....	71
119		
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	<i>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”</i>	
145	<i>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.</i>	
146		
147		
148		
149		
150		

## 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 fabbricato uso civile abitazione con ampia area circostante pertinenziale, il tutto inserito nel PGT vigente nel Sistema d'Ambito Commerciale Direzionale, con specifica destinazione di utilizzo/uso a commercio di prodotti florovivaistici.

Attualmente è in atto un Piano Attuativo e procedura con VAS \_ Valutazione Ambientale Strategica, in variante al PGT, che trasforma il predetto ambito in un Piano di Lottizzazione ad uso residenziale, con consistente volumetria in ammissione, denominato PL “Via Mantova”.

#### 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

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

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

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

207

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

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

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

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

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

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

218

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

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

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

226

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

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

230

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

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

233

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

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

237 Numero polizza: IADF018611

238 Compagnia assicurativa: AIG Advisor

239 Data scadenza polizza: 27/10/2022

240 Massimale: € 2.000.000

241

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

## 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 l’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.

297  
298  
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

## **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.**

342

343

**a) INDAGINE DI MERCATO**

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

Si precisa che dall'osservazione e rilevazione del mercato immobiliare non è stato possibile estrarre recenti transazioni di aree edificabili, da urbanizzare, di grande estensione e poste in località Forca di Lonato del Garda.

Mediante l'accesso alla Conservatoria dei RR.II di Brescia si rilevano recenti compravendite di fabbricati residenziali, di recente edificazione, venduti in libero mercato e posti nelle immediate vicinanze rispetto al subject.

I prezzi di abitazioni uni-bifamiliari, nonché di appartamenti di medie dimensioni in residence esclusivi, sono necessari a determinare il valore di trasformazione dell'area.

Si precisa che, per quanto possibile, 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".

359

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.

378

**b) ELABORAZIONE DEI DATI**

Finalizzata al calcolo del valore di mercato

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.

388

**FASE 3: REDAZIONE DEL RAPPORTO VALUTATIVO**

Vedasi capitolo successivo

391

392

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

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

393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429  
430  
431  
432  
433

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

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

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

**I) IDENTIFICAZIONE DELLA PARTE 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.

**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/0073-2014 Inarcheck Spa

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

Valutatore immobiliare RICS n. 6969074/2021

**III) DATA DEL SOPRALLUOGO.**

Sopralluogo esterno effettuato in data 03/01/2021.

**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>

<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.

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

440

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

443

444 **UBICAZIONE<sup>14</sup>**

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

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

450

451 **ACCESSIBILITÀ<sup>15</sup>**

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

455

456 **DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

457 Nello stato di fatto dei luoghi la proprietà è costituita da un'abitazione indipendente in villa, di recente  
 458 realizzazione, posta alla sommità collinare denominata "Monte Forca", nonché da un ampio appezzamento  
 459 di terreno recintato, parzialmente piantumato.

460 La proprietà è servita da una strada interna privata dotata di sottoservizi ad eccezione del collegamento al  
 461 collettore fognario ed alla rete di distribuzione del gas metano.

462 Gli immobili ricadono attualmente in un comparto d'Ambito Commerciale/Direzionale riservato ad attività  
 463 florovivaistica.

<sup>8</sup> Il valore cauzionale (Mortgage Lending Value) si riferisce al valore di un immobile determinato dal valutatore, mediante una stima prudenziale 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 map-pale e/o alla pubblica via.

464 Nel vigente PGT è in atto una procedura V.A.S. con presentazione di un Piano di Lottizzazione denominato  
465 “Via Mantova”, in variante al Piano delle Regole, inglobante l’intero mappale 251, con superficie territoriale  
466 pari a circa **19.500 m<sup>2</sup>** e superficie fondiaria di **circa 15.000 m<sup>2</sup>**.

467 La superficie del mappale 251, al Catasto Terreni (non probatoria) è di 19.015 m<sup>2</sup>.

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



510 Il fabbricato residenziale esistente, di cui al mappale 251 subb. 02 e 03 è di fatto così costituito:

- 511 - piano terra da ingresso-scala, sala, pranzo- cucina, disimpegno tre camere, due bagni oltre a portico e due  
512 tettoie d’ingresso;
- 513 - piano primo da un ripostiglio collegato alla scala principale, oltre a sottotetti non accatastali;
- 514 - piano interrato da un’ampia autorimessa, disimpegno, una lavanderia e due cantine.

515 La struttura portante dell'edificio è in cemento armato per fondazioni, pilastri, travi e rompitratta e solai in  
516 latero cemento; le murature perimetrali sono presumibilmente in laterizio con intonaco al civile.  
517 La copertura è parte in legno e parte in latero cemento con manto di copertura in tegole a canali (coppi),  
518 oltre a lattonerie per canali, pluviali e scossaline.  
519 Ordinarie sono le finiture e discreto è lo stato manutentivo interno ed esterno.  
520 A seguire si riporta un estratto del report fotografico dello stato di fatto al 01/03/2021.



567 CONFINI<sup>16</sup> (unico corpo)568  Nord Via Mantova e mappale 104 altra proprietà569  Sud Mappale 116570  Est Via Navicella e mappale 116571  Ovest Mappale 284 di cui al lotto 1572 Le risultanze del confine sono state desunte dalla consultazione del GeoPortale della Provincia di Brescia, al  
573 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)

574

575 CONSISTENZE

576 Rilievo delle consistenze

577  Interno ed esterno578  Solo esterno579  Diretto in loco580  Desunto graficamente (indicare la fonte).581  Altro \_ nel conferimento d'incarico non è stata richiesta la determinazione delle consistenze superficiali  
582 mediante rilievo metrico. Le superfici sono state desunte in parte dalla documentazione catastale presente  
583 in banca dati ed in parte dalla perizia di cui all'esecuzione immobiliare n. 297/2018.

584

585 Criterio di misurazione<sup>17</sup>586  Superficie Esterna Lorda (SEL)<sup>18</sup>.587  Superficie Interna Lorda (SIL)<sup>19</sup>.588  Superficie Interna Netta (SIN)<sup>20</sup>.589 Data sopralluogo per rilievo consistenze \_ non è stato effettuato alcun sopralluogo finalizzato al rilievo delle  
590 consistenze superficiali.591  Altro \_ il criterio di riferimento per l'analisi delle consistenze superficiali del campione dei dati osservati  
592 (comparabili) è riconducibile alla SEL

593

594 CARATTERISTICHE QUALITATIVE595 FABBRICATO ESISTENTE (da esterno)596  Manutenzione fabbricato<sup>21</sup> Minimo<sup>22</sup> Medio<sup>23</sup> Massimo<sup>24</sup>597  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.

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

- 598  Luminosità dell'immobile<sup>29</sup>  Minimo<sup>30</sup>  Medio<sup>31</sup>  Massimo<sup>32</sup>
- 599  Panoramicità dell'immobile<sup>33</sup>  Minimo<sup>34</sup>  Medio<sup>35</sup>  Massimo<sup>36</sup>
- 600  Funzionalità dell'immobile<sup>37</sup>  Minimo<sup>38</sup>  Medio<sup>39</sup>  Massimo<sup>40</sup>
- 601  Finiture esterne dell'immobile<sup>41</sup>  Minimo<sup>42</sup>  Medio<sup>43</sup>  Massimo<sup>44</sup>
- 602  Inquinamento (giudizio visivo)<sup>45</sup>
- 603 Acustico  Assente  Presente
- 604 Elettromagnetico  Assente  Presente \_ fabbricato ubicato nei pressi di elettrodotti aerei.
- 605 Ambientale  Assente  Presente \_ non definibile per assenza di esplicite informazioni.
- 606
- 607 **Classe energetica** attraverso l'APE \_ Attestato di prestazione energetica<sup>46</sup>
- 608  A4  A3  A2  A1  B  C  D  E  F  G
- 609  Immobile non riscaldato  Attestato energetico non disponibile (catasto energetico Cened)
- 610
- 611 **Classificazione sismica**
- 612  Non disponibile
- 613  Disponibile
- 614
- 615 **AREA CIRCOSTANTE (FUTURO PL)**
- 616  Esposizione prevalente del terreno<sup>47</sup>  Minimo<sup>48</sup>  Medio<sup>49</sup>  Massimo<sup>50</sup>

<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.

<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.

617	<input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità del terreno <sup>51</sup>	<input type="checkbox"/> Minimo <sup>52</sup>	<input type="checkbox"/> Medio <sup>53</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Massimo <sup>54</sup>
618	<input checked="" type="checkbox"/> Fronte <sup>55</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <sup>56</sup>	<input type="checkbox"/> Assente <sup>57</sup>	
619	<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>	
620	<input checked="" type="checkbox"/> Dotazione di parcheggi pubblici	<input checked="" type="checkbox"/> Minima	<input type="checkbox"/> Media	<input type="checkbox"/> Massima
621	<input checked="" type="checkbox"/> Visibilità <sup>61</sup>	<input type="checkbox"/> Minima <sup>62</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Media <sup>63</sup>	<input type="checkbox"/> Massima <sup>64</sup>
622	<input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento (giudizio visivo) <sup>65</sup>			
623	Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	
624	Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> Assente	<input checked="" type="checkbox"/> Presente _ fabbricato ubicato nei pressi di elettrodotti aerei.	
625	Ambientale	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente _ non definibile per assenza di esplicite informazioni.	

#### 627 CARATTERISTICHE EDONICHE CHE DETERMINANO VARIAZIONE DI PREZZI

628 All'atto del sopralluogo non si rilevano altre caratteristiche edoniche se non quelle già precedentemente  
629 espresse.

630

#### 631 VI) DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE.

632 Calcolo delle superfici esclusive

633

#### 634 FABBRICATO ESISTENTE

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

- 637  Abitazione residenziale PT 143,75 m<sup>2</sup>
- 638  Abitazione residenziale P1 17,65 m<sup>2</sup>
- 639  Superficie non residenziale PINT 96 m<sup>2</sup>
- 640  Autorimessa PINT 68,80 m<sup>2</sup>
- 641  Portici PT 36,35 m<sup>2</sup>

642

643

<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 (prospicenza) 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 posizione 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.



## 644 TERRENI

645 Con riferimento al PL “Via Mantova” ed alla perizia di stima di cui all’esecuzione immobiliare RG 297/2018,  
646 si evincono i seguenti principali parametri stereometrici.

647 Il piano di lottizzazione in parola riguarda una di superficie territoriale di 19.500 m<sup>2</sup> ed superficie fondiaria  
648 di 15.000 m<sup>2</sup>.

649 - Indice territoriale m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0.60

650 - **Volume massimo ammissibile 9.000 m<sup>3</sup>**

651 - Standard urbanistici

652 Richiesti m<sup>2</sup> 1.800

653 Reperiti in sito m<sup>2</sup> 2.519,50 di cui a parcheggi pubblici m<sup>2</sup> 419,50 e verde pubblico m<sup>2</sup> 2.100.

654 - L’importo preventivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria viene computato in €  
655 291.310 da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

656 La superficie territoriale ricomprende di fatto anche il fabbricato residenziale sopradescritto.

657

658 Le potenzialità edificatorie espresse si fondano sull’analisi dei dati messi a disposizione dalla committenza;  
659 ne deriva che l’attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità e completezza degli  
660 elementi forniti.

661 PARTI COMUNI E/O CONDOMINIALI CON RELATIVE SUPERFICI ED EVENTUALI MILLESIMI<sup>66</sup>

662 Non si rilevano parti comuni e/o condominiali esterne alla proprietà.

663

## 664 VII) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

665 Dati catastali<sup>67</sup>

666 Beni immobili siti in Comune di **Lonato (Codice M312)** così censiti

667 **Catasto Terreni**

668 Foglio 62 mappale 251 \_ ente urbano

669 **Catasto Fabbricati**

670 Immobile di cui al Foglio **62** NCT, mappale **251** sub. **02** \_ Cat. A/2, classe 2, 9 vani, sup. 196 m<sup>2</sup> \_ rendita €  
671 488,05

672 Immobile di cui al Foglio 62 NCT mappale **251** sub. **03** \_ Cat. C/6, classe 3, sup. 63 m<sup>2</sup> \_ rendita € 65,07

673 Completa la proprietà anche il bene comune non censibile di cui al Foglio **62** NCT mappale **251** sub. **05** \_  
674 area comune con mappale 251 sub. 02 e 03.

675 Limitatamente alle quote attualmente in ditta a:

676 **Omissis**, Nato a Padenghe sul Garda il omissis, CF omissis, **proprietà ½** in regime di comunione dei beni

677 **Omissis**, Nata a Ospitaletto, CF omissis, **proprietà ½** in regime di comunione dei beni

678

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

680  Situazione catastale conforme.

681  Situazione catastale non conforme.

682  Motivazione

683  Non sanabile

684  Sanabile

685  Quantificazione dei costi per la regolarizzazione.

686  Situazione catastale non definibile.

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

688

<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.

689 B) Verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e l'ultimo stato urbanistico-edilizio  
690 autorizzato.

691  Situazione catastale conforme.

692  Situazione catastale non conforme

693  Motivazione

694  Non sanabile

695  Sanabile

696  Quantificazione dei costi per la regolarizzazione.

697  Situazione catastale non definibile.

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

699 Data verifica catastale \_ due diligence catastale non richiesta

700 Assunzioni

701 Le informazioni catastali riportate in perizia sono state desunte dalla documentazione prodotta dalla  
702 committenza. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da  
703 documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

704

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

707 Anno di costruzione o ristrutturazione totale

708  Provvedimenti autorizzativi esaminati

709 Elenco

710  Sanatorie

711 Elenco

712  Certificati agibilità/abitabilità

713 Elenco

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

715  Immobile conforme ai titoli abilitativi,

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

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

718  In parziale difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi

719  Motivazione

720  Non sanabile

721  Sanabile

722  Quantificazione dei costi per la regolarizzazione.

723  Situazione edilizia e/o urbanistica non definibile.

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

725

726 Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

727  No

728  Se sì, specificare quale

729  Storico – artistico

730  Architettonici

731  Paesaggistici

732  Archeologici

733  Urbanistici

734  Amministrativi

735  Incidenti sulla attitudine edificatoria

736  Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005

<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.

- 737  Situazione edilizia e/o urbanistica non definibile.  
 738  Motivazione \_ su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche  
 739 **In ogni caso vedasi Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune**

740  
 741 Convenzioni urbanistiche in corso di validità

- 742  No  
 743  Se si, specificare  
 744  Situazione non definibile.  
 745  Motivazione \_ su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche  
 746

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

- 748  No  
 749  Se si, specificare  
 750  Situazione non definibile.  
 751  Motivazione \_ su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche  
 752

753  Previsioni urbanistiche di cui al PGT del Comune Lonato del Garda.

754 Trattasi di fabbricato uso civile abitazione con area circostante, inserito nel PGT vigente in Sistema d'Ambito  
 755 Commerciale Direzionale, con specifica destinazione di utilizzo a commercio di prodotti florovivaistici.  
 756 Attualmente è in atto un Piano Attuativo ed una procedura VAS \_ Valutazione Ambientale Strategica in  
 757 variante al PGT, che trasforma il predetto ambito in un Piano di Lottizzazione ad uso residenziale, con  
 758 consistente volumetria in ammissione.

759 L'area oggetto di stima avrà la stessa superficie territoriale e perimetrazione corrispondente al PL  
 760 denominato "Via Mantova", il tutto come indentificato negli elaborati progettuali riscontrabili direttamente  
 761 dal portale del comune di Lonato del Garda.

762 **Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, l'articolato iter burocratico in**  
 763 **fase di definizione e di perfezionamento, nonché i futuri obblighi a carico del soggetto attuatore, lo**  
 764 **scrivente invita i potenziali interessati, ancor prima della presentazione delle singole offerte, a verificare**  
 765 **ed a valutare, tramite propri consulenti di fiducia, le diverse tematiche esposte nell'elaborato peritale e**  
 766 **nei singoli allegati.**

767 **Contestualmente sarà buona prassi confrontarsi preventivamente anche con il Responsabile dell'Ufficio**  
 768 **Tecnico del Comune al fine di concordare e coordinare l'eventuale modalità di presentazione dei futuri**  
 769 **provvedimenti autorizzativi e valutare la presenza di eventuali ed ulteriori vincoli urbanistici.**

770 **Dalle informazioni assunte dal Dirigente del Comune di Lonato del Garda il P.L. "via Mantova" è stato**  
 771 **adottato dal Consiglio comunale (essendo in variante al PGT), ma non approvato definitivamente.**

772 Vedasi link: <https://www.comune.lonato.bs.it/pianificazione/piano-lottizzazione-residenziale-via-mantova-in-variante-al-pgt>

773 Assunzioni.

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

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

778 Data verifica urbanistico/edilizia \_ due diligence urbanistico/edilizia non richiesta.

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

781 Impianti in dotazione al fabbricato di cui al Foglio 62 NCT, mappale 251/02.

782 Riscaldamento	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
783 Solare termico per ACS	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
784 Idrico - sanitario	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

<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.

785	Climatizzazione	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
786	Elettrico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
787	Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
788	Videosorveglianza	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
789	Domotica	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
790	Geotermia	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
791	Altro _____	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente	Disponibilità dichiarazione conformità. Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
792	<input checked="" type="checkbox"/> Altro _ nel conferimento d'incarico non è stata richiesta alcuna analisi impiantistica.			

793

794 **X) TITOLARITÀ DELLA PROPRIETÀ<sup>71</sup>.**795 Inquadramento della titolarità<sup>72</sup>796  Tipologia atto797  Notaio798  Data dell'atto799  Repertorio/raccolta800  Estremi registrazione801  Estremi trascrizione802  Altro \_ non definibile803  Motivazione \_ su indicazione della committenza non sono stati effettuati accessi ai Pubblici Uffici  
804 finalizzati ad estrarre le provenienze e la titolarità estesa al ventennio.

805 Eventuali note/criticità desumibili dall'atto di provenienza

806  Altro \_ non definibile

807

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

810

811 Diritti reali<sup>73</sup>812  No813  Se si, specificare quale814  Usufrutto815  Nuda proprietà816  Diritto di abitazione coniuge superstite817  Quota818  Superficie819  Enfiteusi820  Uso821  Abitazione822  Assegnazione823  Fondo patrimoniale

824

825 Altre forme di diritti e pesi

826  No827  Se si, specificare quale828  Diritti a favore di terzi829  Diritti demaniali830  Diritti di superficie831  Prelazione agraria832  Censo

833

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

<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.).

- 833  Livello  
834  Uso civico (specificare se vi è stata affrancazione)

835 Servitù<sup>74</sup>

- 837  No  
838  Se sì, specificare quale  
839  Attive  
840  Passive

## 841 Stato di possesso

- 842  Libero  
843  Utilizzato dal proprietario/committente  
844  Occupato da soggetti terzi in forza del seguente titolo

## 845 Iscrizioni sugli immobili

- 847  No  
848  Se sì, specificare quale

## 849 Trascrizioni sugli immobili

- 851  No  
852  Se sì, specificare quale

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

854

## 855 XII) DETERMINAZIONE E DOCUMENTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

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

858  Analisi, motivazioni e calcoli \_ vadasi allegato 3

859  Descrizione esaustiva delle informazioni e dei dati esaminati

860 Prima parte dell'analisi estimativa: fabbricato residenziale

861 L'analisi del più probabile valore di mercato del fabbricato esistente in villa, di cui al mappale 251, sub. nn.  
862 02 e 03, preso atto della disponibilità di recenti compravendite di immobili simili, sarà effettuata mediante  
863 l'applicazione della metodica di stima del **confronto di mercato**.

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

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

868 - informazioni economiche, ovvero i prezzi di compravendita;

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

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

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

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

874 d) dall'eventuale intermediazione (agency): l'attività di marketing.

875 <sup>74</sup> Nota di carattere generale: se trattasi unità immobiliari poste all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà  
876 esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi dei singoli lotti esaminati, possono essere installate le tubazioni  
877 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  
878 servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato

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

882 Seconda parte dell'analisi estimativa: area edificabile di cui al futuro PL "Via Mantova".

883 Preso atto dell'assenza di un mercato particolarmente attivo e dinamico di compravendite di aree edificabili  
 884 da urbanizzare, simili a quella in esame, si procederà all'analisi del valore dell'area mediante il procedimento  
 885 estimativo cosiddetto di **trasformazione**.

886 Le potenzialità edificatorie e le tipologie edilizie ipotizzabili (di massima) del piano di lottizzazione sono  
 887 riscontrabili e desumibili direttamente dal portale del Comune di Lonato del Garda.

888 Per stimare il valore dell'area trasformata (valore in output), il perito ha estratto, direttamente dalla  
 889 Conservatoria dei RR.II di Brescia, compravendite di abitazioni indipendenti ed in contesti residenziali  
 890 esclusivi, di recente costruzione, ubicati in zona extraurbana e periferica.

891 Per quanto attiene l'analisi (di massima) dei costi di trasformazione, medi ed ordinari, di abitazioni in edifici  
 892 mono-bifamiliari, si fa riferimento a specifiche pubblicazioni del settore.

893 Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato 03

894

895  Analisi di mercato \_ vedasi allegato 2

896

897  Analisi dei metodi e delle procedure di valutazione adottati

898 Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione<sup>75</sup>.

899 Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione

900 Metodo del confronto<sup>76</sup>

901  Market Comparison Approach (MCA)<sup>77</sup> \_ stima del valore in output per trasformazione

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

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

904 Metodo finanziario<sup>80</sup>

905  Capitalizzazione diretta<sup>81</sup>

906  Capitalizzazione finanziaria<sup>82</sup>

907  Analisi del flusso di cassa scontato<sup>83</sup> \_ stima del valore dell'area edificabile

908 Metodo dei costi

909  Costo di costruzione eventualmente deprezzato<sup>84</sup> \_ stima del valore in input per trasformazione

910

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

<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 migliore 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

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

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

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

917 - fisicamente e tecnicamente realizzabile (vincolo tecnico);

918 - legalmente consentito (vincolo giuridico);

919 - finanziariamente sostenibile (vincolo di bilancio);

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

921 **Al fine di ottimizzare e valorizzare la riqualificazione e la riorganizzazione dell'assetto urbanistico**  
922 **esistente, considerata la possibilità di perfezionare, attraverso un Piano Attuativo e procedura VAS in**  
923 **variante al PGT, il predetto ambito nel Piano di Lottizzazione denominato "Via Mantova", si ipotizza la**  
924 **realizzazione di un complesso residenziale esclusivo, con volume massimo ammissibile di 9.000 m<sup>3</sup>.**

925 **Nelle capacità edificatorie sopra espresse, ai soli fini prudenziali, si ritengono ricomprese le volumetrie**  
926 **dell'abitazione di cui al mappale 251, sub. nn. 02 e 03.**

927 L'HBU corrisponde quindi al più probabile valore di mercato oggetto di stima.

928 Preso atto di tutto quanto esplicitato e riportato nella perizia di cui all'esecuzione immobiliare RG 297/2018,  
929 la trasformazione dei terreni in un complesso edilizio di nuova costruzione rappresenta l'HBU.

930

#### 931 NOTE ESTIMATIVE

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

933 a) piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare

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

936 c) attuazione degli obblighi comunali;

937 d) assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate da vincoli ambientali e paesaggistici;

938 e) assenza di gravi limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse derivanti dalla zonizzazione acustica;

939 f) assenza di gravi vincoli idrogeologici;

940 g) assenza di gravi limiti all'edificabilità, quali a titolo indicativo le fasce di rispetto;

941 h) inesistenza nel sottosuolo dell'area da alienare di scorie e sostanze tossiche o comunque nocive, di ordini  
942 bellici, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico;

943 i) rispetto delle disposizioni riportate dalla L. 353 del 21 novembre 2000, in materia di vincolistica delle terre  
944 percorse dal fuoco;

945 l) tutto quanto non espressamente menzionato che in ogni caso potrebbe influenzare o diminuire, anche  
946 solo marginalmente, il valore di mercato

947 Si precisa che la verifica dell'esistenza dei succitati vincoli non è stata espressamente formalizzata nel  
948 conferimento d'incarico e formalmente richiesta nel quesito estimativo sottoposto allo scrivente valutatore.

949 Per tali motivi si rimanda alla perizia dell'esperto del Giudice di cui all'E.I. RG n. 297/2018 del Tribunale di  
950 Brescia.

951

#### 952 Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile

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

956 Eventuali immobili esistenti da riqualificare sul territorio comunale, anche attraverso i forti incentivi fiscali  
957 (eco bonus – sisma bonus), potrebbero incrementare l'offerta di abitazioni e quindi il numero di stock di  
958 immobili invenduti, a fronte di una domanda ancora contratta causa effetto pandemico da Covid 19.

959

---

*le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifici che esistono uno o più destina-  
zioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.*

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

962  
963 *Premesse*

964 Il valore di stima dell'asset immobiliare in esame viene determinato partendo dal presupposto che il  
965 potenziale futuro aggiudicatario sia rappresentato da un imprenditore promotore di iniziative immobiliari  
966 medio ed ordinario.

967 Si puntualizza che, in base a specifici obiettivi imprenditoriali, il valore del lotto potrà avere, nel merito,  
968 anche valori diversi dal valore attribuito dallo scrivente, in quanto potrà essere esaminato dallo stesso  
969 aggiudicatario come "valore di investimento".

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

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

977  
978 *Limiti ed assunzioni*

979 Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici plani-altimetrici, poiché trattasi di specifiche  
980 attività non richieste dal quesito ed attualmente non autorizzate dalla procedura.

981 Tali rilievi sono propedeutici a verificare e definire:

- 982 - il profilo morfologico,
- 983 - l'esattezza della superficie del lotto (nominale),
- 984 - l'identificazione dei confini come delimitati in loco,
- 985 - la verifica degli ingombri degli edifici esistenti,
- 986 - la verifica delle sagome e dei profili volumetrici esistenti.

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

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

993 Sarà eventualmente onere del futuro acquirente compiere delle specifiche analisi ed approfondimenti in  
994 merito.

995  
996 Condizioni generali per l'acquisto di beni nelle procedure coattive.

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

999 **Le alienazioni non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze,**  
1000 **differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non**  
1001 **potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.**

1002 **Nelle vendite giudiziarie, esecutive e concorsuali in genere, non è possibile dare garanzia sulla qualità e**  
1003 **sullo stato del prodotto; questo significa che potrebbero essere venduti anche beni non funzionanti o**  
1004 **difettati; ove è possibile, è l'interessato eventualmente a dover verificare le caratteristiche del prodotto.**

1005 **Nella stima, se non puntualmente palesato, non sono ricompresi beni mobili ed impianti facilmente**  
1006 **amovibili e strettamente attinenti all'edificio e non all'attività.**

---

<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.



1007

1008

**XIV) DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ.**

1009

1010

1011

1012

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

1013

**DICHIARA**

1014

di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;

1015

di non aver agito in conflitto di interesse;

1016

di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate;

1017

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

1018

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

1019

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

1020

che non ha alcun interesse verso il bene in questione;

1021

di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;

1022

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

1023

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

1024

di aver ispezionato di persona la proprietà;

1025

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

1026

1027

1028

1029

1030

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

1031

1032

1033

1034

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

1035

1036

1037

1038

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

1039

1040

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

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

**XVI) DATA DEL RAPPORTO DI STIMA**

Palazzolo sull'Oglio, li 28/12/2021



RICS®



UNI 17024 : 2012  
UNI 11558 : 2014

FIRMA DEL VALUTATORE.

1050

1051

**RIEPILOGO DELLA STIMA**

1052

**Analisi estimativa del più probabile valore di mercato.**

1053

**Il più probabile valore di mercato** del compendio immobiliare individuato in mappa al Comune Censuario di **Lonato del Garda, al Foglio 62 mappale 251** ed identificato come **LOTTO 2**, viene quantificato in € **1.400.000,00** (diconsi euro unmilionequattrocentomila/00).

1054

1055

1056

Di cui:

1057

**1) Abitazione map 251/02 e 251/03= € 525.000**

1058 2) Area futuro PL “via Mantova” map. 251/05 = € 875.000

1059 Per maggiori dettagli vedasi allegato 3

1060

1061 **Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva<sup>88</sup> (Prezzo a base d’asta).**

1062 **Il più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata**, del compendio  
1063 immobiliare individuato in mappa al Comune Censuario di Lonato del Garda, **al Foglio 62 mappale 251** ed  
1064 identificato come **LOTTO 2**, viene quantificato in **€ 1.105.000,00** (diconsi euro  
1065 unminilionecentocinquemila/00).

1066 Di cui:

1067 **1) Abitazione map 251/02 e 251/03 = € 430.000 pari a ~ 1.360 €/m<sup>2</sup>**

1068 **2) Area futuro PL “via Mantova” map. 251/05 = € 675.000 pari a ~ 47 €/m<sup>2</sup> e ~ 80 €/m<sup>3</sup>**

1069

1070 *Note estimative*

1071 Determinazione dell’incidenza del valore per metro quadrato [€/m<sup>2</sup>], rispetto al valore di vendita forzata, il  
1072 tutto come disposto dall’art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015.

1073 Si precisa che il valore di mercato dell’immobile oggetto di stima, stabilito dallo scrivente con procedimento  
1074 pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell’art. 568,  
1075 comma II, del c.p.c., come modificato dall’art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con  
1076 modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie  
1077 commerciale si determina un valore di

1078 1) Abitazione map 251/02 e 251/03 pari a ~ 1.350 €/m<sup>2</sup>

1079 2) Area futuro PL “via Mantova” map. 251/05 pari a ~ 45 €/m<sup>2</sup> e ~ 80 €/m<sup>3</sup>

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

<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**

1105  
1106  
1107  
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

- 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.

## ALLEGATI

1155  
1156  
1157  
1158  
1159  
1160  
1161  
1162  
1163  
1164  
1165  
1166  
1167  
1168  
1169  
1170  
1171  
1172  
1173  
1174  
1175  
1176  
1177  
1178  
1179  
1180  
1181  
1182  
1183  
1184  
1185  
1186  
1187  
1188  
1189  
1190  
1191  
1192  
1193  
1194  
1195  
1196  
1197  
1198  
1199  
1200  
1201  
1202

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.	

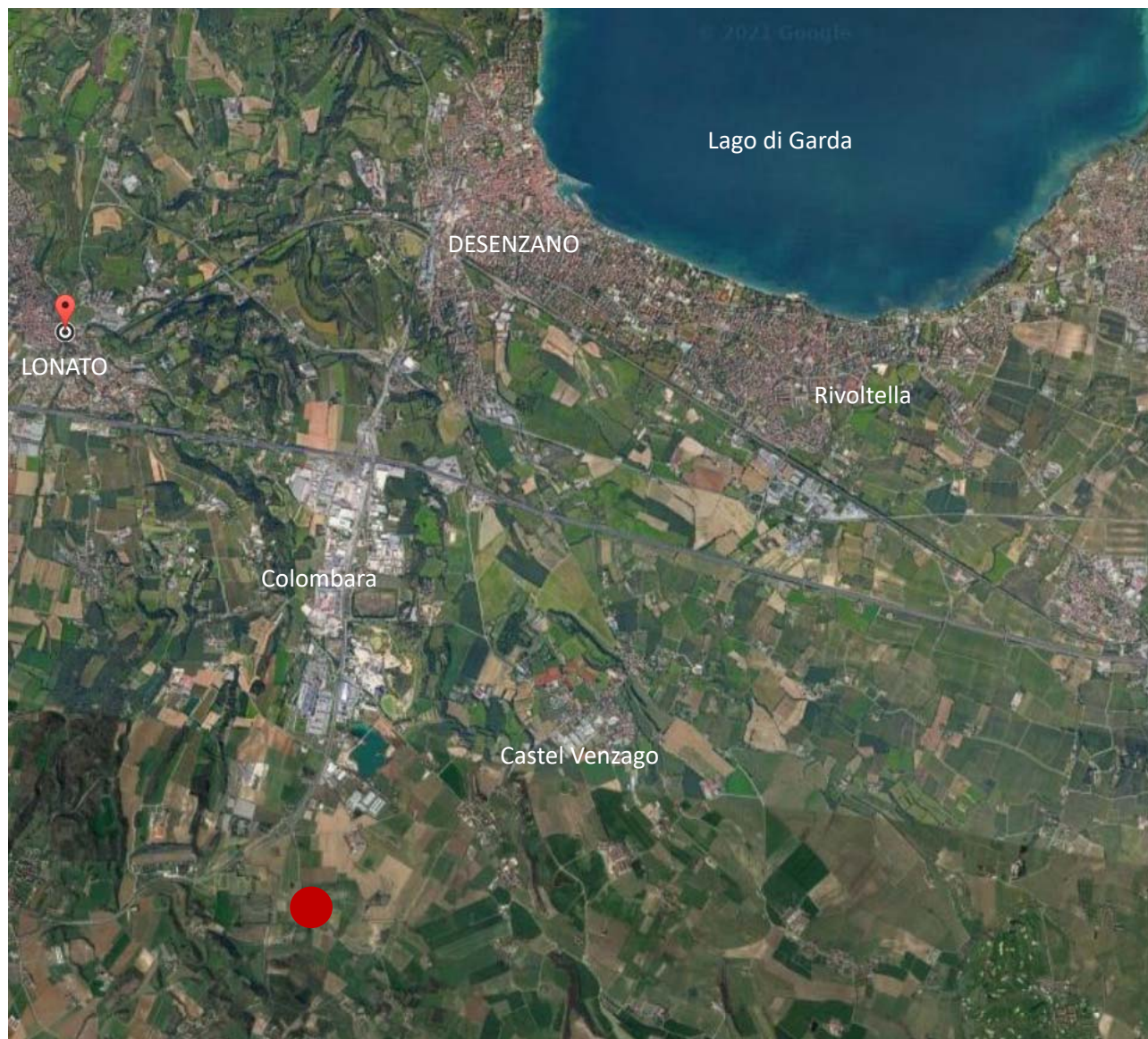
<sup>89</sup>Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.

## 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>

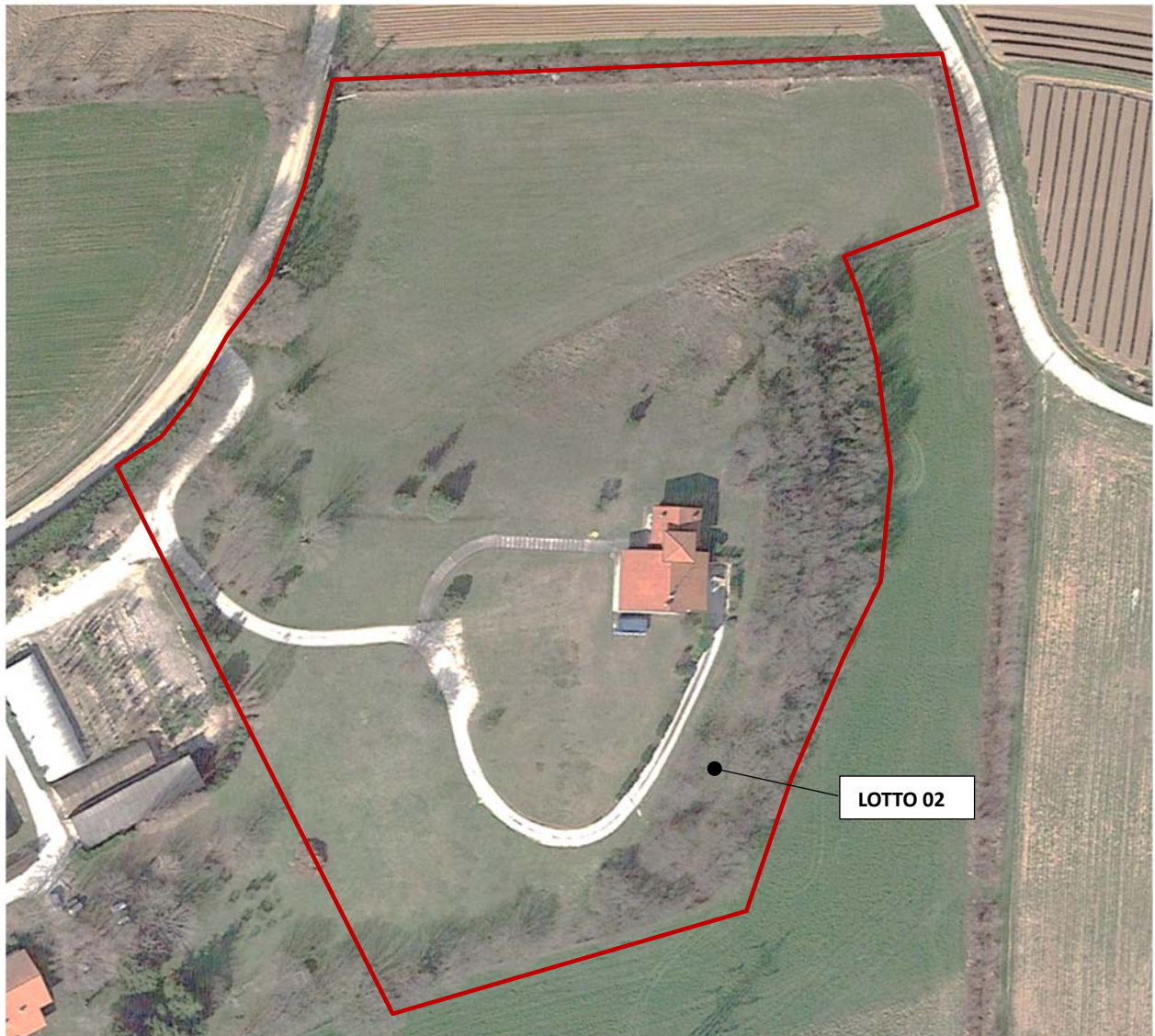
### INQUADRAMENTO DEL CONTESTO GEOGRAFICO



 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 del compendio immobiliare oggetto di stima

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

- Residenziale (con approvazione definitiva del PL "via Mantova", attualmente in fase di definizione.
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare<sup>92</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.

- Terreno Area edificabile con approvazione PL “via Mantova”, attualmente in fase di definizione.  
 Fabbricato Abitazione esistente unifamiliare

Per i fabbricati indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo<sup>93</sup>  
 Ristrutturato<sup>94</sup>  
 Seminuovo<sup>95</sup>  
 Usato<sup>96</sup>  
 Rudere<sup>97</sup>

Indicare se il fabbricato è

- Indipendente  
 In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>98</sup>

- Fabbricato singolo  
 Fabbricato in linea  
 Fabbricato rurale  
 Fabbricato tipico  
 Fabbricato a corte

Dimensione<sup>99</sup>

Per terreni

- Piccola (terreni con superficie lotto < 1.000 m<sup>2</sup>)  
 Media (terreni con superficie lotto ricompresa tra i 1.000 m<sup>2</sup> e 5.000 m<sup>2</sup>)  
 Grande (terreni con superficie lotto > 5.000 m<sup>2</sup>)

Per fabbricato esistente

- Piccola (fabbricati con superficie < 100 m<sup>2</sup>)  
 Media (fabbricati con superficie ricompresa tra i 100 m<sup>2</sup> e 300 m<sup>2</sup>)  
 Grande (fabbricati con superficie > 300 m<sup>2</sup>)

Caratteri della domanda e dell’offerta<sup>100</sup>:

Lato acquirente per terreni

- Privato  
 Società  
 Ente / cooperativa

Lato acquirente per fabbricato esistente

- Privato  
 Società  
 Ente / cooperativa

Lato venditore

- Privato  
 Società privata

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

<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.

- Ente / cooperativa  
 Tribunale, mediante procedura competitiva

Forma di mercato<sup>101</sup>:

## Per terreni

- Concorrenza monopolistica<sup>102</sup>  
 Concorrenza monopolistica ristretta<sup>103</sup>  
 Oligopolio<sup>104</sup>  
 Monopolio<sup>105</sup>  
 Monopolio bilaterale<sup>106</sup>

## Per fabbricato esistente

- Concorrenza monopolistica  
 Concorrenza monopolistica ristretta  
 Oligopolio  
 Monopolio  
 Monopolio bilaterale

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>

<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 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 mercato 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.

Come indicato e suggerito dagli standard, la determinazione del valore del bene trasformato, riferito all'epoca del processo edificatorio (stima ex ante), dev'essere suffragato ed avallato, mediante il principio della segmentazione<sup>113</sup>, da dati reali e, solo in forma del tutto residuale, poiché non probatori<sup>114</sup>, dall'utilizzo di listini e quotazioni.

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 **posti nella zona extraurbana di Lonato del Garda**.

Il campione dei dati preso a confronto è riferito ad immobili nuovi, realizzati secondo i recenti standard costruttivi e normativi, riconducibili alle tipologie edilizie previste nello specifico ambito in esame, con finiture di medio livello.

Sostanzialmente si prendono in esame unità residenziali, poste nelle zone periferiche, inserite in contesti edilizi di nuova costruzione e più precisamente edifici realizzati su due livelli fuori terra, costruiti nel rispetto delle norme antisismiche, energetiche ed acustiche.

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 livello di piano, 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 esistente**, tenuto conto delle caratteristiche quantitative e qualitative, tra cui il livello di manutenzione (**prima fase estimativa**) e del **valore del bene trasformato per l'area edificabile (seconda fase estimativa)**, il tutto mediante l'applicazione della metodica del **market oriented**.

L'analisi del mercato immobiliare permette quindi di selezionare una o più unità di confronto, recentemente compravenduta 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:

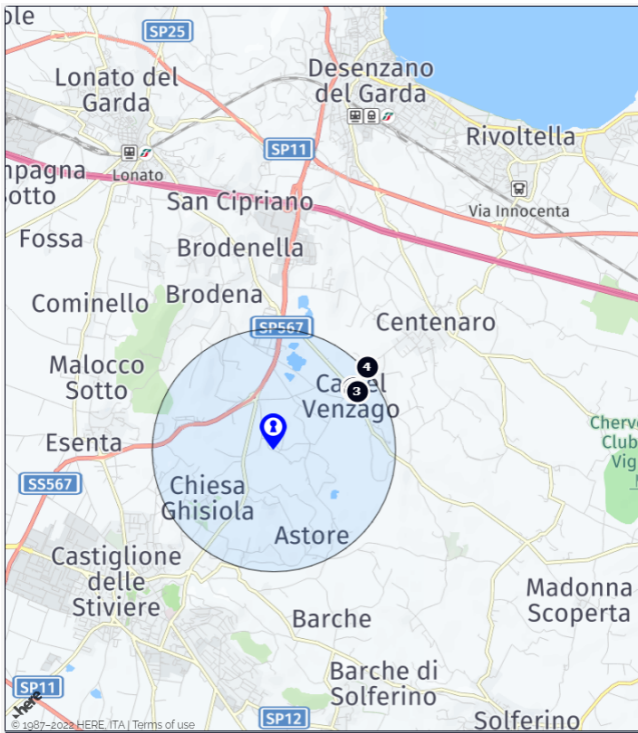
- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
-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

<sup>113</sup> Segmentazione del mercato immobiliare \_ il mercato immobiliare è in genere suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato stesso. Il processo di individuazione dei sottomercati immobiliari è detto processo di segmentazione. Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico – estimativa del mercato immobiliare. Fonte: Tecnoborsa 2;2. L'analisi del segmento di mercato e' strumentale e propedeutica alla valutazione, connessa a tutti i procedimenti e le metodiche di valutazione (metodo del confronto di mercato, metodo per capitalizzazione del reddito, metodo del costo), riferita all'immobile oggetto di stima e agli immobili comparabili rilevati ai fini valutativi ed infine risulta essere basata sui dati e sulle modalità in uso nella prassi mercantile.

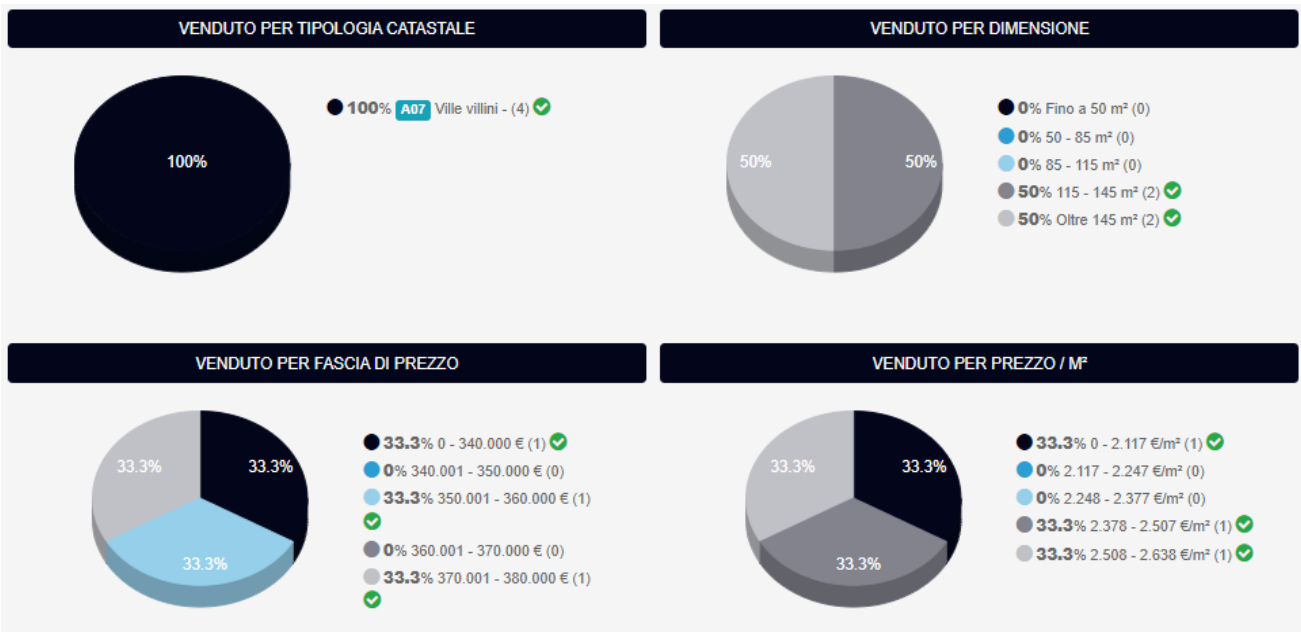
<sup>114</sup> Vedasi sentenza n. 24960 del 20 settembre 2005 della quinta sezione civile della Corte di Cassazione e sito Agenzia Entrate sull'impiego dei valori OMI \_ <http://www.agenziaentrate.gov.it>

Dati statistici relativi alle compravendite rilevate in zona.

A seguire si ripota il volume delle transazioni, anno 2019 – 2021, nel raggio di 2 Km rispetto al subject, per villette in categoria A/7 di nuova costruzione.



Criteri di ricerca			
Area di ricerca	Via navicella - Lonato del Garda BS	Periodo ricerca	Dal 2019-01-01 a 2022-01-01
Zona immobiliare	Agricola Collinare Orientata A Lago	Range di prezzo	Da a Euro
Raggio ricerca	2000 Metri	Range di Mq	Da a M <sup>2</sup>
Tipologia ricercata	Residenziale	N° atti esaminati	3 Atti



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

## INDICI MERCANTILI ADOTTATI PER LA STIMA

FONTE PROBRIXIA DELLA CCIAA E CVI TECNOBORSA (SIM)

TIPOLOGIA	CONSISTENZA SUPERFICIARIA	INDICE
SUP. PRINC.	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%

## PRIMA PARTE RELAZIONE ESTIMATIVA

Dati planivolumetrici desunti da perizia di stima EI 297/2018

SUBJECT FABBRICATO ESISTENTE di cui al mappale 251 subb. 2 e 3

VILLA ESISTENTE			I.M.	COM.
ABITAZIONE	Residenziale piano terra	143,75	100%	143,75
	Residenziale piano primo	17,65	100%	17,65
PORTICO	Piano terra	36,35	35%	12,72
BOX AUTO	Autorimessa piano interrato	68,8	50%	34,40
CANTINATO	Locale cantine riscaldate piano interrato	96	60%	57,60
AREA ESTERNA	Area pertinenziale secondo schema PL	500	10%	50,00
Totale superficie commerciale				316,12



## SECONDA PARTE RELAZIONE ESTIMATIVA



CAPACITA' EDIFICATORIE RESIDUE AD APPROVAZIONE PL



FABBRICATO ESISTENTE	SEL m <sup>2</sup>	161,40	Volume m <sup>3</sup>	~500
<b>NUOVI FABBRICATI IN PROGETTO PL VIA MANTOVA</b>				
VOLUME MASSIMO EDIFICABILE PL	m <sup>3</sup>	9000,00		
H VIRTUALE	m <sup>3</sup>	3,00		
SEL MASSIMA REALIZZABILE	m <sup>2</sup>	3000,00		
SEL ESISTENTE (VILLA PADRONALE)	m <sup>2</sup>	161,40		
SEL RESIDUA PER NUOVA COSTRUZIONE	m <sup>2</sup>	2838,60		
VOLUME RESIDUO DI MASSIMA	m <sup>3</sup>	8500,00		

Ai soli fini prudenziali ed estimativi si stralcia dalla volumetria massima edificabile di cui al PL Via Mantova, la volumetria (fuori terra) dell'edificio esistente.

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				
Consistenze superficiali (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)	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 proprietà 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 agibilità	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				
Fonte 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					
Filtering del fabbricato	UP					
Consistenze superficiali (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)					
	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 proprietà 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	DEL 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 agibilità	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			

SCHEDE 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 m <sup>2</sup>	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 (€/m <sup>2</sup> ) 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 esistente.**

Come precedentemente descritto l'analisi del più probabile valore di mercato dell'abitazione deriva dall'applicazione del **Market Comparison Approach (MCA)**<sup>115</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>116</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>115</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>116</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 edificabile di cui al PL "Via Mantova" in fase di adozione.**

Preso atto dell'assenza di un mercato particolarmente attivo e dinamico di compravendite di aree da urbanizzare, simili per dimensione e destinazione d'uso rispetto a quella in esame, si procederà all'analisi del valore dell'area mediante il procedimento estimativo cosiddetto di **trasformazione**.

Il valore di trasformazione trova applicazione in molte valutazioni, come ad esempio la stima delle aree edificabili e degli immobili suscettivi di interventi di recupero edilizio urbano.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso attuale;
- la trasformazione è più proficua rispetto alle condizioni di fatto, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale ed urbanistica;
- la trasformazione e la ri-destinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

In termini generici il valore di trasformazione deriva dalla differenza tra un valore di mercato ed un valore di costo.

Il valore dell'area, in sintesi, viene ricavato dal valore di vendita dei fabbricati che vi si potranno realizzare, distinti e suddivisi per singole tipologie edilizie (poste attive in "uscita"), dedotti tutti i costi di costruzione dell'operazione immobiliare (poste passive in "entrata"), tenuto conto dell'utile del promotore medio ordinario.

Il processo di trasformazione che prevede la realizzazione di un'opera edilizia è in genere diacronico, nel senso che sia i costi che i ricavi della trasformazione sono distribuiti nel tempo.

La valutazione dei ricavi e dei costi viene condotta attraverso l'applicazione e l'analisi di un *flusso di cassa scontato* (discounted cash flow analysis \_ DCFA)<sup>117</sup>, definito all'interno di un orizzonte temporale che parte dall'acquisto dell'area e si conclude di fatto con l'alienazione (vendite) di tutte le unità immobiliari proposte sul mercato dal promotore.

I criteri di stima del valore di mercato contemplan trasformazioni, integrazioni immobiliari con ricavi e costi periodici che rappresentano un'articolazione temporale della trasformazione, della costruzione (costi) e della commercializzazione (ricavi e/o vendite).

Il valore del bene trasformato in uscita (output) è stato ricavato partendo dall'esame e dall'analisi delle superfici commerciali ipotizzabili, derivanti dallo schema planivolumetrico del PL "Via Manova".

Le rilevazioni delle consistenze superficiali utilizzate ai fini estimativi sono riconducibili, sia per il compendio immobiliare oggetto di stima (subject) che per il campione dei dati osservati, alla SEL \_ superficie esterna lorda<sup>118</sup>.

Alle consistenze superficiali delle singole unità residenziali ipotizzabili nel progetto imprenditoriale è stato attribuito un prezzo reale, estratto direttamente dall'osservazione del mercato.

Il valore di mercato dell'intera operazione è stato desunto applicando la metodica di stima del metodo del confronto.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà/fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il flusso di cassa dei ricavi desumibili dalle ipotetiche vendite, considerata la possibile tipologia edilizia, il contesto urbano ove si colloca l'asset immobiliare, preso atto della fase di contrazione del mercato immobiliare, nonché del numero di stock di immobili invenduti (nuovi ed usati), quindi di una potenziale saturazione del livello dell'offerta, si ripartisce in un orizzonte temporale che va oltre all'ipotetico termine ed alla chiusura dei lavori.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione dell'intero progetto, che di fatto dipende:

- dagli obblighi comunali;

<sup>117</sup>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>118</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 (CVI Tecnoborsa).



- dalla configurazione e tipologia dell'area;
- dalla tipologia delle opere edilizie previste;
- dalle caratteristiche progettuali e dalla qualità architettonica (qualità dei materiali, livello delle finiture, strutture di servizio, etc.);
- dalle dimensioni del cantiere;
- dalla consistenza e natura dell'appalto;
- delle capacità imprenditoriali del promotore;
- dall'esposizione finanziaria dell'intera operazione;
- dalla sostenibilità economica e dall'equilibrio finanziario.

Il flusso di cassa del costo globale dell'intervento suddivide le singole e rispettive voci di spesa, collocandole alle diverse scadenze periodiche e, nel caso in esame, in poste frazionali semestrali.

Per tener conto della successione temporale dei processi edificatori si ricorre quindi alla costruzione dei flussi monetari tipici degli investimenti immobiliari ed alla stima del valore di mercato di un immobile trasformato.

La determinazione del valore del costo edificatorio di trasformazione dell'area da urbanizzare, prevede nello specifico le seguenti voci di spesa:

- **obblighi comunali** (OC): gli oneri comunali (secondarie e costo di costruzione), polizze fidejussorie per rateizzazione degli stessi, opere di urbanizzazione primaria, progettazione e collaudo;
- **costo edificatorio** (CE): costo di costruzione dell'opera, comprensivo di oneri per la sicurezza, utile di impresa (non del promotore immobiliare) e spese tecniche quali: oneri di progettazione, DL, coordinamento sicurezza (CSP/CSE/RL), indagini geologiche, cementi armati/collaudo statico, pratiche catastali, impianti, relazioni acustiche ed energetiche, accatastamenti, pratica di agibilità, etc.;
- **spese di gestione** (SG) per: cantierizzazione, spese di manutenzione/IMU e di intermediazione sulle compravendite (marketing/agency);
- **oneri finanziari** (OF) dovuti all'anticipazione dei finanziamenti bancari per la realizzazione dell'intervento proposto, tenuto conto di un LTV ordinario per operazioni immobiliari ed un saggio di interesse medio, nonché le spese per le polizze assicurative antincendio, di istruttoria dei finanziamenti, di perizie d'impianto e dei SAL in corso d'opera;
- **imprevisti** per eventuali sopravvenienze passive e polizze fidejussorie a garanzia delle compravendite (postuma decennale ai sensi della L. 122/2005).

Si precisa che i costi utilizzati nell'analisi estimativa sono legati essenzialmente alle tipologie immobiliari dell'intervento previsto ed alle capacità tecniche di un operatore/promotore immobiliare medio ordinario.

Nel valore di trasformazione di un immobile quindi, la stima dei ricavi e dei costi è soggetta all'operazione finanziaria di anticipazione al momento della valutazione (all'attualità) ed è prodromica alla valutazione della sostenibilità economica e finanziaria di un progetto imprenditoriale, nonché alla determinazione del valore attuale netto (VAN) del relativo flusso di cassa, ovvero al valore dell'area.

Nell'operazione di stima dell'area edificata il saggio di sconto è equiparato al saggio di **profitto soggettivo del promotore medio ordinario** e, nel caso specifico, non disponendo di saggi di capitalizzazione estraibili direttamente dal mercato immobiliare per investimenti analoghi a quello in esame (estrazione del saggio finanziario nella metodica della *yield capitalization*), è stato desunto con la formula finanziaria del WACC<sup>119</sup>.

In sintesi l'utile del promotore rappresenta il profitto complessivo che lo stesso imprenditore si attende dall'impiego di tutti i capitali impiegati nell'operazione immobiliare.

L'utile del promotore comprende:

- la remunerazione attesa dall'investitore, intesa come mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo del ciclo dell'operazione;
- la remunerazione del rischio specifico del promotore, intesa come premio che ripaghi dei rischi affrontati.

<sup>119</sup> *Primo metodo \_saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo Property e Market indicato dal Tegova.*

*Secondo metodo \_saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo indiretto del capital asset pricing model.*

## ANALISI DEI RICAVI

Non disponendo di un progetto architettonico esecutivo - particolareggiato e di un metaprogetto, non è possibile determinare ed analizzare dettagliatamente le consistenze commerciali del bene trasformato.

Il valore del bene trasformato è stato ricavato, quanto più realisticamente possibile, attraverso l'analisi delle superfici commerciali ottenibili dalle potenzialità edificatorie indicate nel PGT e dai relativi strumenti attuativi.

## ANALISI DEI COSTI

In termini generici il valore di costo è legato all'impresa ed è spesso richiamato nell'attività edilizia, negli affari e nelle promozioni immobiliari, nella determinazione degli stati di avanzamento lavori (SAL), degli immobili in sviluppo, per l'erogazione di finanziamenti finalizzati alla costruzione e/o ristrutturazione, etc.

Nello specifico caso riscontriamo il costo di produzione, che rappresenta la somma delle spese che al momento di stima un imprenditore, medio ordinario, deve sostenere per realizzare un determinato prodotto, attraverso un determinato processo produttivo, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo di produzione.

Il costo di costruzione è quindi riferito all'impresa (normale o reale), all'azienda (cantiere), all'opera o all'intervento, al sistema organizzativo, al luogo (accessibilità e mercato locale) e al tempo (ciclo costruttivo).

Nell'analisi dei costi non si considerano i deprezzamenti e le obsolescenze in quanto l'immobile è di nuova edificazione.

Il costo di riproduzione propriamente detto include, generalmente, i costi che il promotore immobiliare ragionevolmente efficiente, proprietario del terreno, deve sostenere per realizzare il progetto imprenditoriale, ovvero:

- i costi di costruzione<sup>120</sup> o "costo secco";
- le spese accessorie quali oneri professionali;
- gli oneri di urbanizzazione e concessione;
- le spese di gestione;
- le spese di autorizzazione;
- i costi di opportunità;
- gli interessi sul capitale di esercizio;
- gli imprevisti;
- i costi di commercializzazione;
- l'utile (profitto normale) del promotore;
- etc.

Per quanto concerne la determinazione del costo di costruzione "a nuovo" del bene trasformato, non disponendo di progetti esecutivi, particolareggiati, capitolati generali d'appalto ed elenchi prezzi, si fa esplicito riferimento al metodo del costo unitario.

Il metodo del costo unitario (*unit-in-place method*) scompone il fabbricato per macro categorie o per elementi funzionali, provvedendo a calcolare per ciascuno di questi il relativo costo.

La definizione della categoria d'opera combina le caratteristiche compositive, costruttive e tecnologiche con le modalità e le finalità della stima del costo.

---

<sup>120</sup> Nel costo di costruzione sono ricompresi i costi diretti e i costi indiretti. I costi diretti sono riferiti ai materiali e al lavoro impiegati nella costruzione o nell'intervento. Questi costi comprendono le spese necessarie all'immissione degli input diretti nella produzione (spese di trasporto, magazzinaggio, ecc.). I costi diretti quindi sono imputabili in maniera certa ed univoca a un solo oggetto di costo (prodotto, cantiere, costruzione, stabilimento, ecc.). I costi indiretti si riferiscono a spese che non possono essere attribuite a una singola lavorazione, ma soltanto all'insieme dei processi produttivi dell'impresa (quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione dei capitali tecnici, interessi sui capitali, imposte, ecc.).

Il metodo del costo unitario si applica facendo riferimento a banche dati riconosciute<sup>121</sup> dagli operatori di settore.

Si precisa che tutti i costi utilizzati nell'analisi estimativa sono da intendersi orientativi, di massima e non probatori.

Sarà onere del soggetto interessato all'acquisto del compendio immobiliare in esame, ad effettuare debiti ed opportuni approfondimenti in merito.

**VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO LA METODICA DELLA DCFA.**

Nel valore di trasformazione di un immobile, la stima dei ricavi e dei costi è soggetta all'operazione finanziaria di anticipazione al momento della valutazione (all'attualità) ed è propedeutica alla determinazione del valore attuale netto del relativo flusso di cassa.

Per tener conto della successione temporale di questi processi edificatori si ricorre alla costruzione dei flussi monetari degli investimenti immobiliari e alla stima del valore di mercato di un immobile trasformato.

---

<sup>121</sup> Nel caso in esame l'incidenza del costo di costruzione è stata desunta dall'applicativo proposto da CRESME \_ Centro di ricerche di mercato, servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia.

## Prima parte della relazione estimativa \_ valutazione fabbricato esistente di cui al mappale 251 subb. 2-3

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

## ABITAZIONE DI CUI AL MAP 251 SUBB 2 E 3

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	161,40
Balcone - terrazza	0,35	0,00	0,00	16,00	0,00
Portico	0,35	0,00	0,00	0,00	36,35
Interrato	0,60	0,00	0,00	0,00	96,00
Soppalco	0,60	13,00	0,00	0,00	0,00
Box	0,50	0,00	18,00	34,00	68,80
Posto auto scoperto	0,25	45,00	18,00	38,00	0,00
Area esterna	0,10	185,00	555,00	186,00	500,00

Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	167,55	184,00	235,70	316,12

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	161,40	
Balcone - terrazza	0,00	0,00	16,00	0,00	
Portico	0,00	0,00	0,00	36,35	
Interrato	0,00	0,00	0,00	96,00	
Soppalco	13,00	0,00	0,00	0,00	
Altro	0,00	18,00	34,00	68,80	
Area esterna	185,00	555,00	186,00	500,00	
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	

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	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Livello manutenzione	€ 33.510,00	€ 36.800,00	€ 47.140,00
Classe energetica	€ 19.500,00	€ 17.250,00	€ 27.750,00

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	€ 57.646,31	€ 85.184,36	-€ 43.326,53
Balcone - terrazza	€ 0,00	€ 0,00	-€ 10.280,87
Portico	€ 23.356,85	€ 23.356,85	€ 23.356,85
Interrato	€ 105.746,11	€ 105.746,11	€ 105.746,11
Box	-€ 5.966,58	€ 0,00	€ 0,00
Posto auto scoperto	€ 31.576,96	€ 23.315,55	€ 15.972,07
Area esterna	€ 57.829,90	-€ 10.097,28	€ 57.646,31
Servizi igienici	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 0,00
Piscina esclusiva interrata di proprietà	€ 0,00	-€ 30.000,00	-€ 30.000,00
Livello manutenzione	-€ 33.510,00	-€ 36.800,00	-€ 47.140,00
Classe energetica	-€ 19.500,00	-€ 17.250,00	-€ 27.750,00
PREZZI CORRETTI	€ 533.779,56	€ 512.455,59	€ 534.223,94

Analisi del mercato: tabella indici mercantili	
Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,000
Saggio livello di piano	0,000
Rapporto compl. area edificata/edificabile	
Prezzo medio area edificata	
Livello manutenzione su intera commerciale	€/m <sup>2</sup>
Da livello 1 a livello 2	€ 200,00
Da livello 2 a livello 3	€ 200,00
Da livello 1 a livello 3	€ 400,00

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	

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)	€ 30.000,00
Vetustà del bene (n)	0
Durata del bene (t)	25
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 30.000,00

2.3 Classe energetica calcolata su SEL riscaldata	
Costo €/m <sup>2</sup> miglioramento energetico	€/m <sup>2</sup>
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

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

Legenda	
	Dati da inserire a cura del Perito
	Risultati finali del rapporto di valutazione
	Scelta del teorema (formula) a cura del Perito

6. Sintesi conclusiva			
Determinazione variazione % assoluta	4,25%		
Prezzo corretto medio	€ 526.819,70		
Calcolo del valore atteso			
Ponderazione	A08	A10	A11
Attribuzione pesi %	33%	33%	33%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%		
Prezzo corretto medio ponderato	€ 526.767,01		
Valore di mercato arrotondato	525.000 €		
Prezzo corretto medio arrotondato €/m <sup>2</sup>	€ 1.670,00		

**Il valore di mercato del fabbricato esistente di cui al map. 251, subb. 2 - 3 si quantifica in € 525.000/00**

**Seconda parte della relazione estimativa \_ valutazione dell'area edificabile di cui al PL "Via Mantova"**

A seguire si riporta il calcolo di massima, indicativo ed orientativo, delle consistenze superficiali relative ad un alloggio "tipo" in villino, ipotizzabile all'interno del futuro comprato in esame.

ALLOGGIO TIPO PER MCA	SEL	ARROTOND.	I.M.	COM.
SUPERFICIE PRINCIPALE	141,93	<b>141</b>	100%	141
AUTORIMESSA - POSTO AUTO COPERTO	42,579	<b>42</b>	50%	21
BALCONI/PORTICI/TERRAZZE	14,193	<b>14</b>	35%	4,9
AREA ESTERNA	455,8	<b>455</b>	10%	45,5
Prudenzialmente non si considera alcun interrato				212,4

\* \* \*

Sviluppo dei dati stereometrici per la definizione di massima, indicativa ed orientativa dei possibili futuri ricavi, derivanti dal progetto di trasformazione del PL "Via Mantova".

ANALISI IPOTETICI RICAVI				
FABBRICATO ESISTENTE	SEL m <sup>2</sup>	161,40	Volume m <sup>3</sup>	500 di massima
NUOVI FABBRICATI IN PROGETTO	PL VIA MANTOVA			
VOLUME MASSIMO EDIFICABILE PL	m <sup>3</sup>	9000,00		
H VIRTUALE	m <sup>3</sup>	3,00		
SEL MASSIMA REALIZZABILE	m <sup>2</sup>	3000,00		
SEL ESISTENTE (VILLA PADRONALE)	m <sup>2</sup>	161,40		
SEL RESIDUA PER NUOVO INTERVENTO	m <sup>2</sup>	2838,60		
VOLUME RESIDUO DI MASSIMA	m <sup>3</sup>	8500,00		
DESCRIZIONE	U.M.	SEL	I.M.	SUP COM.
SUPERFICIE PRINCIPALE RESIDUA	m <sup>2</sup>	2838,60	100%	2838,60
SUP BOX AUTO 1/10 volume	m <sup>2</sup>	851,58	50%	425,79
BALCONI/TERRAZZI/PORTICI 10% SLP	m <sup>2</sup>	283,86	35%	99,35
AREE ESCLUSIVE*	m <sup>2</sup>	9116,00	10%	911,60
	Totale sup commerciale			4275,34
VALORE UNITARIO DA MCA			€/m <sup>2</sup>	2000,00
TOTALE VALORE RICAVI D				
Numero villette ipotizzabili	n	20		
Superficie SEL media	m <sup>2</sup>	142		
Incidenza media ricavo a villetta		427.534,10 €		
TOTALE RICAVI IN PREVISIONE	sup. com.	4275,34	x	2.000,00 € = 8.550.682 €
				ARROTONDATO <b>8.550.000 €</b>
* Area calcolata al netto delle strade/marciapiedi/P interni e del lotto edificato esistente di cui ai subb 2-3 I ricavi si basano sui dati planivolumetrici desunti dalla perizia di stima e.i. 297/2018 e dagli elaborati PL				

Vedi sviluppo MCA

A seguire si riporta, attraverso il calcolo del MCA, l'estrazione del valore unitario di mercato, riferito a residenze di nuova costruzione, poste in località periferica, assimilabili alle abitazioni in costruzione all'interno del futuro Piano di Lottizzazione di Via Mantova.

**METODO DEL CONFRONTO \_ Stima valore villette in progetto****ABITAZIONE TIPO PL "VIA MANTOVA"**

<b>Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali</b>					
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile			Subject
		A08	A10	A11	TIPO
Sup. principale	1,00	130,00	115,00	185,00	141,00
Balcone - terrazza	0,35	0,00	0,00	16,00	14,00
Portico	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00
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	42,00
Posto auto scoperto	0,25	45,00	18,00	38,00	0,00
Area esterna	0,10	185,00	555,00	186,00	455,00

<b>Analisi del mercato: tabella indici mercantili</b>	
Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,000
Saggio livello di piano	0,000
Rapporto compl. area edificata/edificabile	
Prezzo medio area edificata	
Livello manutenzione su intera commerciale	€/m <sup>2</sup>
Da livello 1 a livello 2	€ 200,00
Da livello 2 a livello 3	€ 200,00
Da livello 1 a livello 3	€ 400,00

<b>Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali</b>					
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	167,55	184,00	235,70	212,40

<b>Tipologia immobile e dati di mercato noti</b>	
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	

<b>1. Tabella dati</b>					
Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	Comparabile			Subject	
	A08	A10	A11	TIPO	
Prezzo totale	307.600 €	360.000 €	490.000 €	incognita	
Data	14	20	26	0	
Sup. principale	130,00	115,00	185,00	141,00	
Balcone - terrazza	0,00	0,00	16,00	14,00	
Portico	0,00	0,00	0,00	0,00	
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	42,00	
Area esterna	185,00	555,00	186,00	455,00	
Servizi igienici	2	2	3	3	
Piscina esclusiva interrata di proprietà	0	1	1	0	
Livello manutenzione	3	3	3	3	
Fascia lago - incremento valore	0	0	0	0	
Classe energetica	1	1	1	1	

<b>2.1 Calcolo costo deprezzato Servizio</b>	
Costo a nuovo del servizio (euro)	€ 15.000,00
Vetustà del bene (n)	0
Durata del bene (t)	25
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 15.000,00

<b>2.2 Calcolo piscina esclusiva interrata</b>	
Costo a nuovo dell'impianto (euro)	€ 30.000,00
Vetustà del bene (n)	0
Durata del bene (t)	25
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 30.000,00

<b>2.3 Classe energetica calcolata su SEL riscaldata</b>	
Costo €/m <sup>2</sup> miglioramento energetico	€/m <sup>2</sup>
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

<b>4. Analisi dei prezzi marginali</b>			
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	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Piscina esclusiva interrata di proprietà	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Livello manutenzione	€ 33.510,00	€ 36.800,00	€ 47.140,00
Classe energetica	€ 19.500,00	€ 17.250,00	€ 27.750,00

<b>3.1 Calcolo pr. marginale sup. principale</b>	
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

<b>Legenda</b>	
	Dati da inserire a cura del Perito
	Risultati finali del rapporto di valutazione
	Sceita del teorema (formula) a cura del Perito

<b>5. Tabella di valutazione</b>			
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	€ 20.194,57	€ 47.732,62	-€ 80.778,28
Balcone - terrazza	€ 8.995,76	€ 8.995,76	-€ 1.285,11
Portico	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Interrato	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Box	-€ 5.966,58	€ 0,00	€ 0,00
Posto auto scoperto	€ 19.276,63	€ 11.015,22	€ 3.671,74
Area esterna	€ 49.568,49	-€ 18.358,70	€ 49.384,90
Servizi igienici	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
Piscina esclusiva interrata di proprietà	€ 0,00	-€ 30.000,00	-€ 30.000,00
Livello manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>€ 414.668,87</b>	<b>€ 394.384,90</b>	<b>€ 430.993,26</b>

<b>6. Sintesi conclusiva</b>	
Determinazione variazione % assoluta	9,28%
Prezzo corretto medio	<b>€ 413.349,01</b>
Calcolo del valore atteso	
Ponderazione	A08 A10 A11
Attribuzione pesi %	33% 33% 33%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%
Prezzo corretto medio ponderato	€ 413.307,68
Valore di mercato arrotondato	415.000 €
Prezzo corretto medio arrotondato €/m <sup>2</sup> .	<b>€ 2.000,00</b>

**ANALISI DEI COSTI IN INPUT \_ POSTE PASSIVE IN ENTRATA (COSTI DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE)**

COSTI	OGGETTO						TOTALE	Incidenze	
OBBLIGHI COMUNALI (OC)	Oneri di urbanizzazione primaria						€ -	9,84%	
	Oneri di urbanizzazione secondarie						€ 116.370,00		
	Oneri per costo di costruzione residenziale						€ 180.000,00		
	Spese per urbanizzazione PL "Via Mantova"					Da computo metrico allegato alla VAS	€ 291.310,46		
	Spese progettazione/DL/collauda urbanizzazioni primarie	€ 291.310,46	11,00%	€ 32.044,15	sconto	8,00%	€ 29.480,62		€ 29.480,62
	Fidejussioni su rateizzo oneri (solo sul costo costruzione)		1,50%	€ 180.000,00	anni	3	€ 8.100,00		€ 8.100,00
	Fidejussioni su urbanizzazioni primarie		1,20%	€ 291.310,46	anni	5	€ 17.478,63		€ 17.478,63
<b>SOMMANO</b>							<b>€ 642.739,71</b>		
COSTI EDIFICATORI (CE)	Costo di costruzione intero edificio		Vedasi costo CRESME/unità	€ 265.000,00	sconto	10,00%	€ 238.500,00	€ 4.770.000,00	
	Spese tecniche (progetto/DL/CSE-CSP/CA/Catasto/impianti/CPI,...)	€ 265.000,00	11,00%	29.150,00 €	sconto	8,00%	€ 26.818,00	€ 536.360,00	
	<b>SOMMANO</b>						<b>€ 5.306.360,00</b>	<b>81,21%</b>	
SPESE GESTIONE (SG)	Spese di gestione cantiere, IMU, etc	3	0,50%	€ 4.770.000,00				€ 71.550,00	
	Intermediazione vendite e pubblicità / marketing (agency)	unico intermed.	1,50%	€ 8.550.000,00		Vedasi tabella dei ricavi in ou		€ 128.250,00	
	<b>SOMMANO</b>						<b>€ 199.800,00</b>	<b>3,06%</b>	
<b>TOTALE SOMMA DA INVESTIRE PER L'OPERAZIONE</b> Al netto degli oneri finanziari e degli imprevisti							<b>€ 6.148.899,71</b>		
ONERI FINANZIARI (OF)	Loan To Value - LTV	medio	60,00%			anticipi e sconti		3,39%	
	Tasso mutuo medio (fisso per semplificazione operazioni sconto)	annuo	3,13%	soglia tasso usura	6,26%	<a href="https://www.snarp.com/index.php/usura-3/">https://www.snarp.com/index.php/usura-3/</a>			
		semestr.	1,55%						
	Capitale investitore (Equity)		1-LTV	€ -	40,00%	Vedi Wacc	€ -		
	Durata pre ammortamento		3						
		Calcolo interessi su parte finanziata LTV	Periodo	Finanziamento			interessi passivi stimati		
			0	-€ 635.158,29			da DCF -€ 9.867,55		
			1	-€ 601.544,16			-€ 9.345,33		
			2	-€ 722.815,15			-€ 11.229,35		
			3	-€ 853.026,31			-€ 13.252,25		
			4	-€ 1.259.086,50			-€ 19.560,63		
			5	-€ 1.653.300,77			-€ 25.684,97		
			6	-€ 2.249.184,13			-€ 34.942,36		
			7	-€ 1.690.829,36			-€ 26.268,00		
			8	-€ 1.157.481,63			-€ 17.982,14		
			9	-€ 648.020,93			-€ 10.067,38		
			10	€ 837,05			€ 13,00		
	Interessi passivi bancari					Sommano -€ 178.186,97			
						arrotondati -€ 175.000,00	€ 175.000,00		
	Interessi attivi investitore (fisso per semplificazione op. di sconto)						non considerati		
	Polizza antincendio	3	0,15%	€ 4.770.000,00		Calcolati sul costo costruzio	€ 21.465,00		
	Costo pratica mutuo, istruttoria, perizie SAL, etc						€ 25.000,00		
	<b>SOMMANO</b>						<b>€ 221.465,00</b>		
VARIE (V)	Imprevisti - spese generali		1,00%	€ 6.148.899,71		costi al netto oneri finanzia	€ 61.489,00	2,51%	
	Polizze fidejussorie garanzia preliminari (postuma decennale)		1,20%	€ 8.550.000,00		Vedasi tabella dei ricavi in	€ 102.600,00		
	<b>SOMMANO</b>						<b>€ 164.089,00</b>		
<b>TOTALE COSTI DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE</b>							<b>€ 6.534.453,70</b>	<b>100,00%</b>	

NOTA \_ come indicato negli standard di valutazione nazionali (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa IV Ed. \_ Cap. 4 e L.G. ABI/2015 R.1.2.3.1) non si considerano nella determinazione del valore di mercato le spese di transazione, (notaio, imposte, etc.) e di trascrizione.

## ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE****Mappale 251 sub 05**

<b>ANALISI FLUSSO DI CASSA (DCFA)</b>			
Durata intera operazione immobiliare tra: inizio cantiere e vendita finale		anni DCFA	5
Periodo semestrale (es. un anno = 2; due anni = 4 ; tre anni = 6, etc)		Nr. semestri DCFA	10
Analisi compravendite	Da analisi ricavi MCA	Hp variaz. prezzi	Valore futuro
	€ 8.550.000,00	0,00%	€ 8.550.000,00
	€ 8.550.000,00	a fine operazione	€ <b>8.550.000,00</b>
<b>Costi edificazione</b>		Incidenza %	importi
OC	Obblighi comunali	9,84%	€ 642.739,71
CE	Costo edificatorio	81,21%	€ 5.306.360,00
SG	Spese di gestione	3,06%	€ 199.800,00
OF	Oneri finanziari	3,39%	€ 221.465,00
V	Varie	2,51%	€ 164.089,00
Totale costi dell'operazione immobiliare		100%	€ <b>6.534.453,70</b>
Saggio di sconto annuo (WACC _ Utile del promotore)			
Saggio calcolato con il metodo Property e Market indicato dal Tegova		9,63%	(al netto Tax)
Saggio metodo indiretto del capital asset pricing model		9,57%	(al netto Tax)
MEDIA		9,60%	saggio annuale <b>9,60%</b>
Saggio di capitalizzazione semestrale			saggio semestrale <b>4,69%</b>

<b>Ripartizione costi e vendite nell'orizzonte temporale ipotizzato</b>						
n.	OC	CE	SG	OF	V	Acconti + saldo vendite
0	50%	5%	10%	2%	0%	5%
1	10%	5%	10%	5%	5%	5%
2	10%	10%	10%	8%	10%	5%
3	10%	10%	10%	13%	20%	5%
4	10%	20%	20%	19%	20%	5%
5	10%	20%	20%	25%	20%	5%
6		30%	20%	28%	25%	5%
7						15%
8						15%
9						15%
10						20%
Tot.	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Durata esposizione del cantiere	35%
Esposizione stock immobili	65%



## Ripartizione delle poste e calcolo del valore dell'area edificabile

T.	OC	CE	SG	OF	V	Vendite	Posta netta	VAN
0	€ 321.369,85	€ 265.318,00	€ 19.980,00	€ 4.429,30	€ -	€ 427.500,00	-€ 183.597,15	-€ 183.597,15
1	€ 64.273,97	€ 265.318,00	€ 19.980,00	€ 11.073,25	€ 8.204,45	€ 427.500,00	€ 58.650,33	€ 56.023,56
2	€ 64.273,97	€ 530.636,00	€ 19.980,00	€ 17.717,20	€ 16.408,90	€ 427.500,00	-€ 221.516,07	-€ 202.118,33
3	€ 64.273,97	€ 530.636,00	€ 19.980,00	€ 28.790,45	€ 32.817,80	€ 427.500,00	-€ 248.998,22	-€ 217.018,59
4	€ 64.273,97	€ 1.061.272,00	€ 39.960,00	€ 42.078,35	€ 32.817,80	€ 427.500,00	-€ 812.902,12	-€ 676.767,00
5	€ 64.273,97	€ 1.061.272,00	€ 39.960,00	€ 55.366,25	€ 32.817,80	€ 427.500,00	-€ 826.190,02	-€ 657.023,78
6	€ -	€ 1.591.908,00	€ 39.960,00	€ 62.010,20	€ 41.022,25	€ 427.500,00	-€ 1.307.400,45	-€ 993.138,92
7	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.282.500,00	€ 1.282.500,00	€ 930.591,28
8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.282.500,00	€ 1.282.500,00	€ 888.912,89
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.282.500,00	€ 1.282.500,00	€ 849.101,16
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.710.000,00	€ 1.710.000,00	€ 1.081.429,97
Tot.	€ 642.739,71	€ 5.306.360,00	€ 199.800,00	€ 221.465,00	€ 164.089,00	€ 8.550.000,00	€ 2.015.546,30	€ 876.395,08
<b>SECONDO QUESITO_</b> Determinazione del valore di mercato partendo dal valore di trasformazione dell'area edificata, mediante l'analisi del flusso di cassa scontato (DCFA), attraverso il calcolo delle poste attive (Output) e passive (Costi Input), il tutto scontando le poste nette dall'utile del promotore mediante il WACC (Weighted Average Cost of Capital).						<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>€ 875.000,00</b>	
						Incidenza area	€/m <sup>2</sup>	61,10 €
						Incidenza volumetria	€/m <sup>3</sup>	102,94 €
						Verifica rapporto complementare area		0,10
						Incidenza terreno a villetta circa		44.000,00 €

**Il valore di mercato dell'area edificabile residenziale "PL via Mantova", al netto del fabbricato di cui al mapp. 251 subb 2 e 3, si quantifica in € 875.000/00**

## ALLEGATI ALLA DCFA

1. Analisi di massima del costo di costruzione per villette tipo \_ Fonte Cresme

**Localizzazione opera**

Provincia **Brescia** ▼  
Comune **Lonato** ▼

**Nota metodologica**

**Selezione dei parametri edilizi**

<p><b>1. Tipologia edilizia</b></p> <p><input type="radio"/> Monofamiliare isolata</p> <p><input checked="" type="radio"/> Bifamiliare</p> <p><input type="radio"/> Casa a schiera</p> <p><input type="radio"/> Palazzina plurifamiliare</p> <hr/> <p><b>3. Rendimento energetico</b></p> <p><input type="radio"/> Basso</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p> <p><input checked="" type="radio"/> Massimo</p> <hr/> <p><b>5. Numero piani</b></p> <p><input type="radio"/> Un piano</p> <p><input checked="" type="radio"/> Due piani</p> <p><input type="radio"/> Tre piani e oltre</p> <hr/> <p><b>7. Sottotetto</b></p> <p><input type="radio"/> Presente ed abitabile</p> <p><input type="radio"/> Presente e non abitabile</p> <p><input checked="" type="radio"/> Non presente</p>	<p><b>2. Tipologia costruttiva</b></p> <p><input checked="" type="radio"/> Cemento armato</p> <p><input type="radio"/> Muratura portante</p> <p><input type="checkbox"/> Presenza ascensore</p> <hr/> <p><b>4. Qualità finiture</b></p> <p><input type="radio"/> Economica</p> <p><input type="radio"/> Media</p> <p><input checked="" type="radio"/> Migliore</p> <hr/> <p><b>6. Seminterrato</b></p> <p><input type="radio"/> Presente ed abitabile</p> <p><input type="radio"/> Presente e non abitabile</p> <p><input checked="" type="radio"/> Non presente</p> <hr/> <p><b>8. Accessibilità cantiere</b></p> <p><input checked="" type="radio"/> Normale</p> <p><input type="radio"/> Penalizzante</p> <p><input type="radio"/> Molto penalizzante</p>
--	--

## Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1	<input type="text"/>	€	- seleziona - ▼
Voce 2	<input type="text"/>	€	- seleziona - ▼
Voce 3	<input type="text"/>	€	- seleziona - ▼

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

## Inserimento delle caratteristiche costruttive

	<b>Superficie totale lorda ?</b>
<b>Residenziale</b>	183 mq
<b>Terrazze logge e balconi</b>	14 mq
<b>Superficie coperta ?</b>	141 mq
Superficie totale 197,00 mq	
Superficie parametrica 188,60 mq	

Calcola

## Calcolo del costo di costruzione standard (€)

<b>Costo al metro quadro</b>	<b>1.411,91</b>	€/mq
<b>Costo complessivo</b>	<b>266.286,03</b>	€
<b>di cui</b>		
<i>Edilizia</i>	169.139,37	€ 63,52%
<i>Strutture</i>	57.822,34	€ 21,71%
<i>Impianti elettrici</i>	16.931,10	€ 6,36%
<i>Altri impianti</i>	22.393,22	€ 8,41%

## 2. Analisi dell'utile del promotore medio ordinario

Ricerca del WACC: saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo indiretto del capital asset pricing model

Risk Free - rendimento dei titoli privi di rischio: media dei rendimenti netti dei BTP con scadenza pari al periodo di disponibilità (5 anni o 10 anni)	lordo	1,93%
<a href="https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield">https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield</a> <a href="https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield">https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield</a>	netto (-12,5%)	1,69%

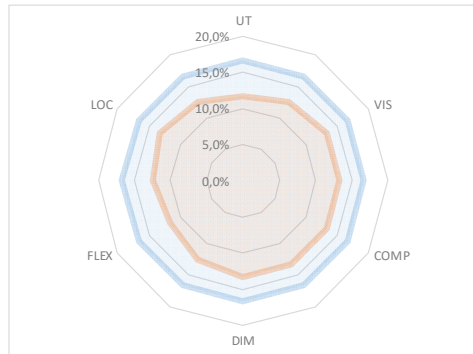
Market Risk Premium: maggior rendimento medio che nel lungo termine caratterizza le attività rischiose rispetto a quelle prive di rischio in un portafoglio diversificato (dato 2016 stabile per gli anni precedenti). Dai siti compreso tra 5,5% e 6,0%	6,00%
<a href="https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/ni/pdf/2017/advisory/mrp-summary-oktober-2017.pdf">https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/ni/pdf/2017/advisory/mrp-summary-oktober-2017.pdf</a> <a href="https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2776636">https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2776636</a>	

b - È il coefficiente di regressione di una retta che rappresenta la relazione intercorrente tra il tasso di ritorno offerto dal titolo specifico e quello del mercato nel suo complesso. Individua la remunerazione della componente del rischio di una iniziativa non diversificabile.  
<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

Settore di attività (cfr. damodaran 05/01/2018)	b levered	D/E ratio	taxes	b unlevered	Kd
Agricoltura	0,690	84,9%	13,5%	0,420	4,430
Alberghi e case da gioco	0,870	38,8%	12,5%	0,670	4,430
Estrazione metalli, cave e miniere	1,410	34,3%	9,2%	1,130	4,730
Immobiliare (acquisizione e gestione)	0,810	80,4%	11,3%	0,510	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,400	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,830	4,430
Immobiliare (operazioni di sviluppo)	0,840	89,1%	11,8%	0,500	4,430
Materiali da costruzione	0,990	26,8%	16,9%	0,830	4,430
Navale e costruzioni	2,010	72,8%	10,8%	1,300	4,730
Ospedali e strutture sanitarie	0,790	81,3%	15,2%	0,490	4,430
Petrochimico (distribuzione)	2,140	100,4%	8,4%	1,230	4,730
Petrochimico (produzione)	1,650	93,2%	4,5%	0,970	5,480
Ricreativo	0,950	30,6%	18,2%	0,770	4,430
Ristorazione	0,800	45,5%	14,7%	0,600	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,830	4,430

MR: remunerazione per il rischio aggiuntivo specifico dell'operazione in esame. Per la stima del livello massimo che può assumere il coefficiente gamma si considerano: * per la componente <i>rating</i> , una percentuale compresa tra 4,0% e 5,0%. * per la componente <i>liquidità</i> , una percentuale compresa tra 1,5% e 3,0%.	5,00%
--	-------

punti	rischio
1	bassissimo
2	molto basso
3	basso
4	appena sotto la media
5	nella media
6	appena sopra la media
7	sensibile
8	elevato
9	molto elevato
10	elevatissimo



radiogramma di sintesi dei rischi	
g quadratico (area rossa/area blu)	58,7%
g normalizzato	76,6%

g - fattore gamma di un investimento immobiliare			
rischi d'investimento (0-10)	rischio	peso	indice
UT: rischio di appetibilità per ubicazione e tipologia immobiliare	7,0	16,67%	11,7%
VIS: rischio per la limitata visibilità dell'immobile da parte del pubblico	8,0	16,67%	13,3%
COMP: rischio conseguente ad una presenza di proposte concorrenti	8,0	16,67%	13,3%
DIM: rischi derivante dal rapporto dimensionale e segmento di mercato	8,0	16,67%	13,3%
FLEX: rischio relativo alla limitata fungibilità progettuale	7,0	16,67%	11,7%
LOC: rischio connesso allo stato locativo e reperimento di conduttori.	8,0	16,67%	13,3%

DESTINAZIONE: rischio connesso alla destinazione d'uso dell'immobile residenziale 0,8 - commerciale 0,9 - uffici 1,0 - turistico 1,1 - RSA 1,2 - logistica 1,3	fattore d	0,80
--	-----------	------

Ke	Risk Free	bl* MRP	g * d * MR	Si Ri
RF + b (lev) *MRP + g*d*MR	1,69%	5,28%	3,07%	10,03%

D/E ratio	7,9%	E/D ratio	1259,45%	E/(D+E)	92,6%
taxes	16,1%	(1-t)	83,88%	D/(D+E)	7,4%
kd : costo medio del debito (cfr. damodaran 05/01/2018)					4,4%

WACC	9,57%	D/(D+E)	kd	E/(D+E)	ke
D/(D+E)* Kd *(1-t) + E/(D+E)* Ke		7,36%	4,43%	92,64%	10,03%

Ricerca del WACC: saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo Property e Market indicato dal Tegova

Risk Free - rendimento dei titoli privi di rischio: media dei rendimenti netti dei BTP con scadenza pari al periodo di disponibilità (5 anni o 10 anni)	lordo	1,93%
<a href="https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield">https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield</a> <a href="https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield">https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield</a>	netto (-12,5%)	1,69%

punti	rischio
1,5	bassissimo
3,0	molto basso
4,5	basso
6,0	appena sotto la media
7,5	nella media
9,0	appena sopra la media
10,5	sensibile
12,0	elevato
13,5	molto elevato
15,0	elevatissimo

rischio	rischio	peso	punti	valore
RISCHIO PAESE	Eventi naturali	5,0%	7,5	0,38%
	Sviluppo socio demografico	10,0%	7,5	0,75%
	Sviluppo economico complessivo e attrattività internazionale	30,0%	7,5	2,25%
	Condizioni politiche, legislative, fiscali e monetarie	15,0%	9,0	1,35%
	Mercato immobiliare del comparto	40,0%	9,0	3,60%
	peso	6,0%		8,33%
RISCHIO REGIONE	Eventi naturali	5,0%	7,5	0,38%
	Sviluppo socio demografico	15,0%	7,5	1,13%
	Sviluppo economico e attrattività	35,0%	7,5	2,63%
	Mercato immobiliare del comparto	45,0%	9,0	4,05%
		peso	14,0%	
RISCHIO LOCATION	Convenienza posizione di dettaglio per tipo di bene e potenziali locatari	25,0%	7,5	1,88%
	Aspetto del quartiere e della localizzazione	15,0%	7,5	1,13%
	Qualità delle infrastrutture di trasporto dell'area e di quartiere	25,0%	10,5	2,63%
	Qualità dei servizi forniti nell'area e nel quartiere per locatari potenziali	15,0%	10,5	1,58%
	Imprevisti	20,0%	10,5	2,10%
	peso	30,0%		9,30%
RISCHIO PROPERTY	Architettura e tipologia costruttiva	20,0%	7,5	1,50%
	Dotazioni	10,0%	7,5	0,75%
	Condizioni strutturali	15,0%	4,5	0,68%
	Situazione dell'area	25,0%	6,0	1,50%
	Sostenibilità ecologica	10,0%	6,0	0,60%
	Redditività del tipo di fabbricato	20,0%	9,0	1,80%
	peso	20,0%		6,83%
RISCHIO TENANT	Situazione del locatario occupante	20,0%	7,5	1,50%
	Potenziale di crescita del canone e del valore	30,0%	9,0	2,70%
	Prospettive di rilascio	20,0%	9,0	1,80%
	situazione di sfritto o rilascio	10,0%	9,0	0,90%
	spese operative recuperabili o non recuperabili	10,0%	9,0	0,90%
	Utilizzabilità da parte di altri e prospettive di utilizzo	10,0%	9,0	0,90%
	peso	30,0%		8,70%

Ke = RF + S Ki Pi = 10,10%	free	paese	regione	location	property	tenant
	1,69%	0,50%	1,14%	2,8%	0,0	2,61%

Settore di attività (cfr. damodaran)	b levered	D/E ratio	taxes	b unlevered	Kd
Agricoltura	0,690	84,9%	13,5%	0,4	4,430
Alberghi e case da gioco	0,870	38,8%	12,5%	0,7	4,430
Estrazione metalli, cave e miniere	1,410	34,3%	9,2%	1,1	4,730
Immobiliare (acquisizione e gestione)	0,810	80,4%	11,3%	0,5	4,430
Immobiliare (amministrazione)	0,620	73,5%	13,1%	0,4	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,8	4,430
Immobiliare (operazioni di sviluppo)	0,840	89,1%	11,8%	0,5	4,430
Materiali da costruzione	0,990	26,8%	16,9%	0,8	4,430
Navale e costruzioni	2,010	72,8%	10,8%	1,3	4,730
Ospedali e strutture sanitarie	0,790	81,3%	15,2%	0,5	4,430
Petrochimico (distribuzione)	2,140	100,4%	8,4%	1,2	4,730
Petrochimico (produzione)	1,650	93,2%	4,5%	1,0	5,480
Ricreativo	0,950	30,6%	18,2%	0,8	4,430
Ristorazione	0,800	45,5%	14,7%	0,6	4,430
Immobiliare (costruzioni di immobili)	0,880	7,9%	16,1%	0,8	4,430

D/E ratio	7,9%	(1-t)	83,88%
taxes	16,1%	kd	4,4%
E/(D+E)	92,6%	D/(D+E)	7,4%

WACC	9,63%	D/(D+E)	kd	E/(D+E)	ke
D/(D+E)* Ke *(1-t) + E/(D+E)* Ke		7,36%	4,4%	0,9	10,10%

**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 edificabile**, 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 di mercato ai sensi della UNI 11612/2015

Valore di mercato del subject

Saggio capitalizzazione medio annuo immobili residenziali

Incidenza media spese gestione ordinaria per fabbricati

**VILLA ESISTENTE**

Da MCA

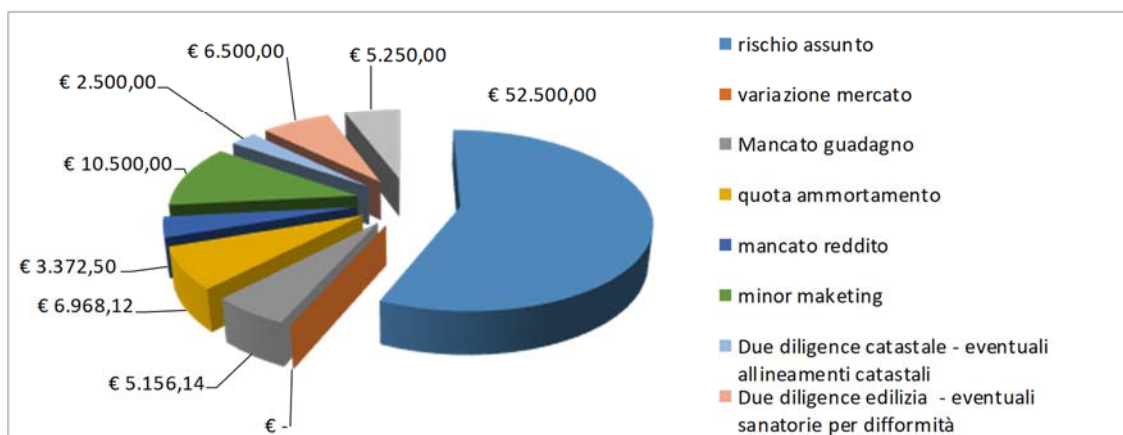
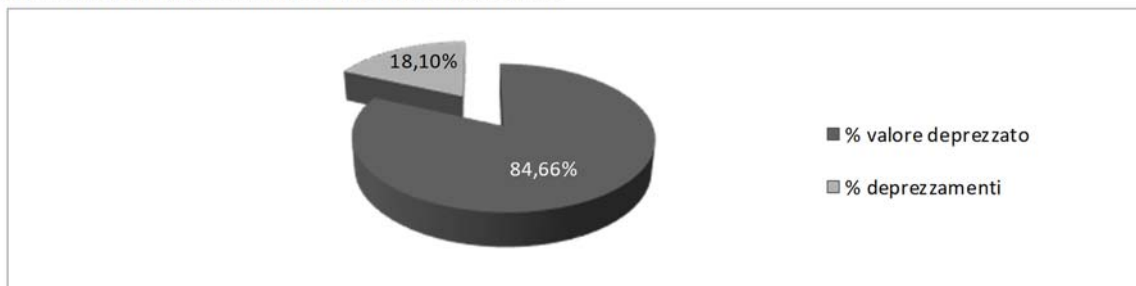
€ **525.000,00**

4,00%

35%

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

Analisi estimativa	% annua	Deprezamenti	mesi
Variazione mercato	0,00%	€ -	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	1,00%	€ 6.968,12	16
Mancato reddito*	2,60%	€ 3.372,50	3
Mancato guadagno	4,00%	€ 5.156,14	3
Rischio assunto per vizi occulti e quanto non indicato in perizia	10,00%	€ 52.500,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	2,00%	€ 10.500,00	
<b>Altri deprezzamenti</b>			
Due diligence catastale - eventuali allineamenti catastali	corpo	€ 2.500,00	
Due diligence edilizia - eventuali sanatorie per difformità	corpo	€ 6.500,00	
Ripristino stato di fatto: riordino, pulizia locali, sfratti, etc.	1,00%	€ 5.250,00	
		<b>Σ € 92.746,76</b>	
Valore vendita forzata		€ 432.253,24	
Arrotondato		<b>€ 430.000,00</b>	
Ribasso %		<b>18,10%</b>	
Sup. commerciale		316,12	
Incidenza media €/m <sup>2</sup>		€ 1.360,23	
Arrotondato		€ 1.360,00	

**ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI****ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI**

**DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA**

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015  
 Valore di mercato del subject  
 Saggio capitalizzazione medio annuo da DCFA  
 Incidenza media spese gestione ordinaria per aree edificabili

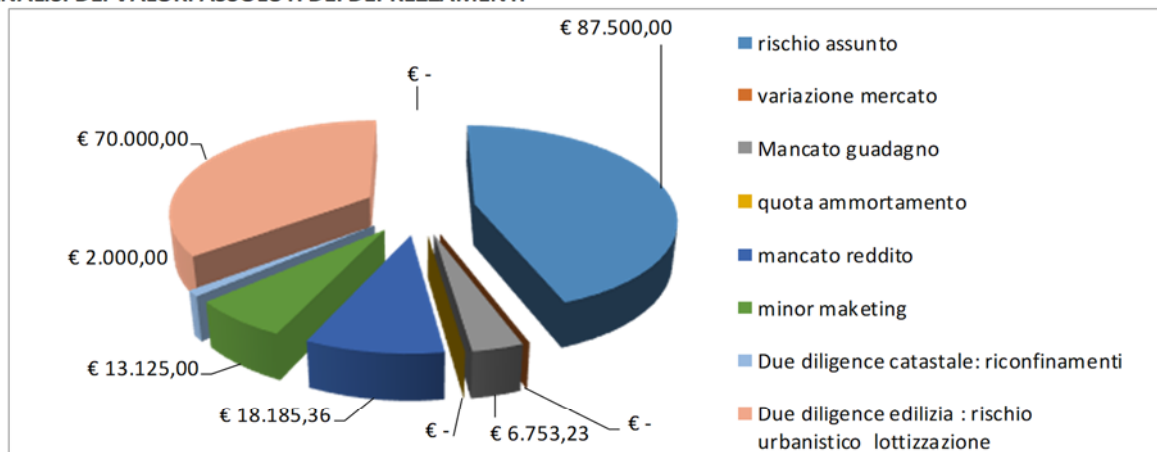
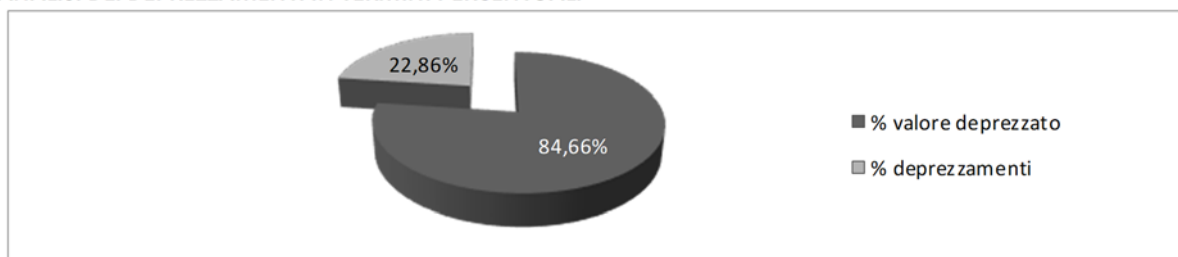
**AREA EDIFICABILE**

Da DCFA

€ **875.000,00**  
 9,60%  
 10%

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

Analisi estimativa	% annua	Deprezamenti	mesi
Variazione mercato	0,00%	€ -	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	0,00%	€ -	16
Mancato reddito*	8,64%	€ 18.185,36	3
Mancato guadagno	3,13%	€ 6.753,23	3
Rischio assunto per vizi occulti e quanto non indicato in perizia	10,00%	€ 87.500,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	1,50%	€ 13.125,00	
<b>Altri deprezzamenti</b>			
Due diligence catastale: riconfinamenti	corpo	€ 2.000,00	
Due diligence edilizia : rischio urbanistico lottizzazione	8,00%	€ 70.000,00	
Ripristino stato di fatto	corpo	€ -	
	Σ	€ 197.563,59	
Valore vendita forzata		€ 677.436,41	
Arrotondato		<b>€ 675.000,00</b>	
Ribasso %		<b>22,86%</b>	
Superficie fondiaria al netto della villa esistente	circa	14320,00	
Incidenza €/m <sup>2</sup>	€	47,14	
Volumetria di massima al netto della villa esistente	circa	8500,00	
Incidenza €/m <sup>3</sup>	€	79,41	

**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

ESTERNI



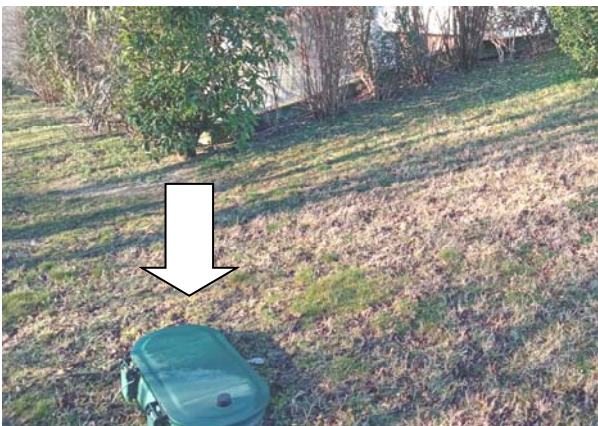




**INTERNI**



FINITURE INTERNE – IMPIANTI



ELABORATO FOTOGRAFICO AREA POTENZIALMENTE EDIFICABILE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE







**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

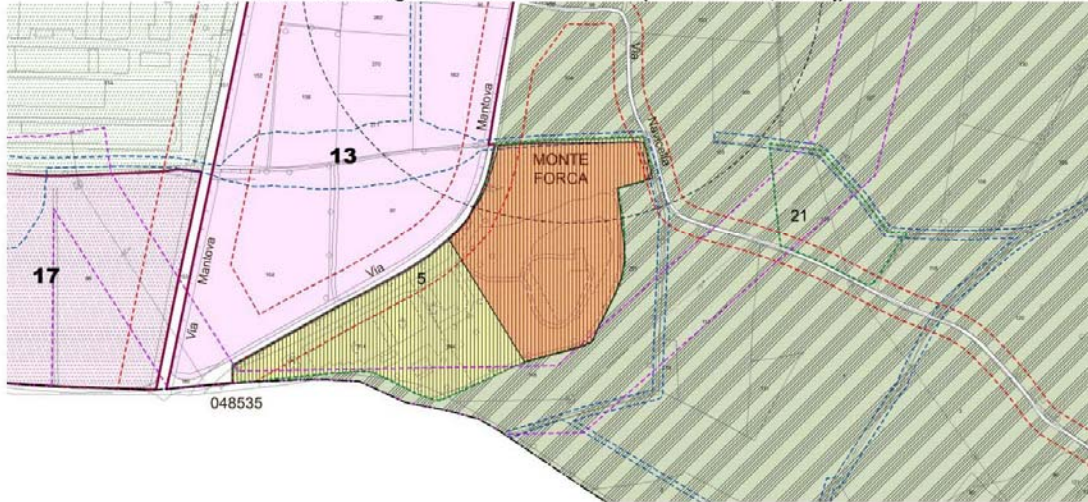
documento firmato digitalmente

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

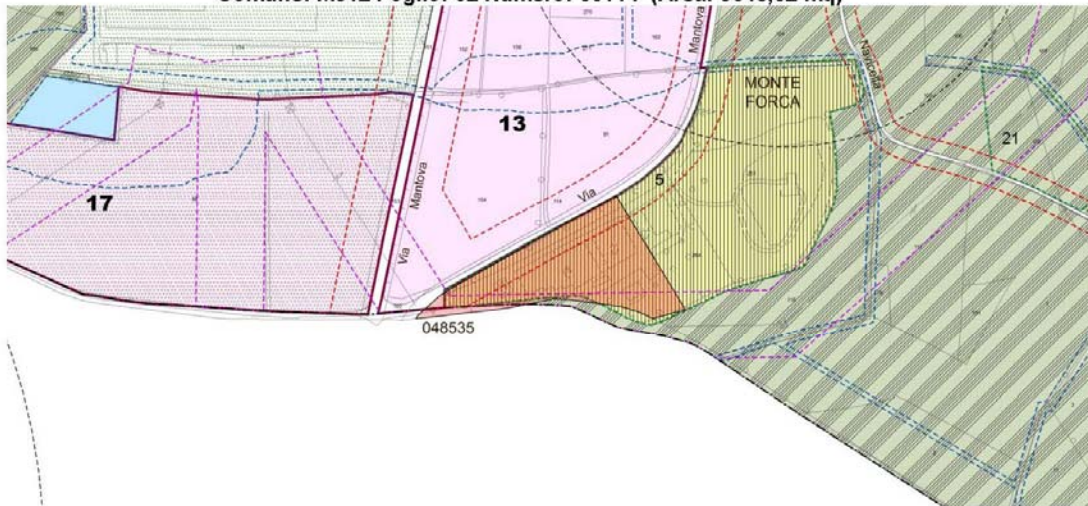
**(Arch. Paola Visini)**

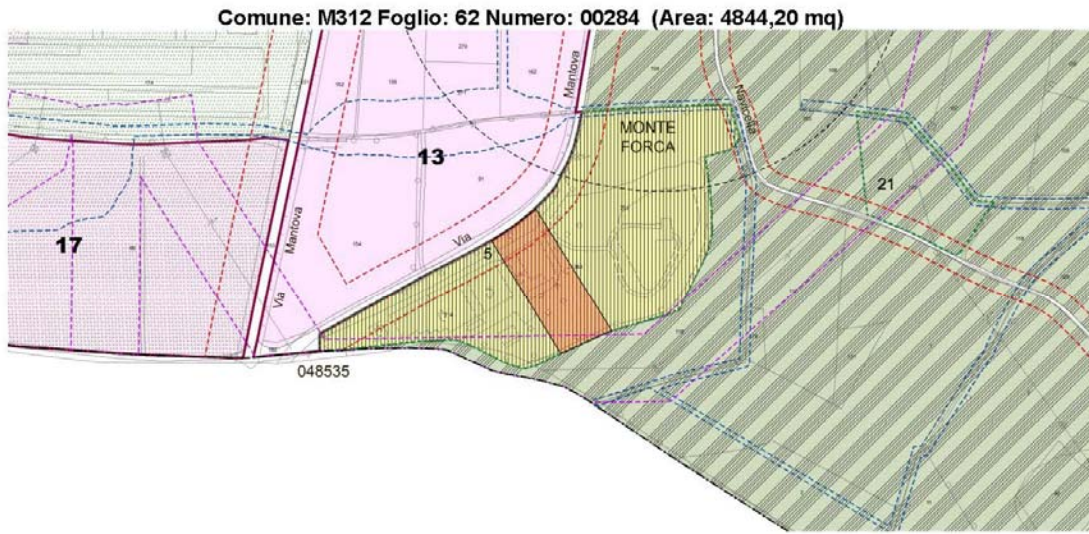
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce mera copia, salvo che sia dichiarata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

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

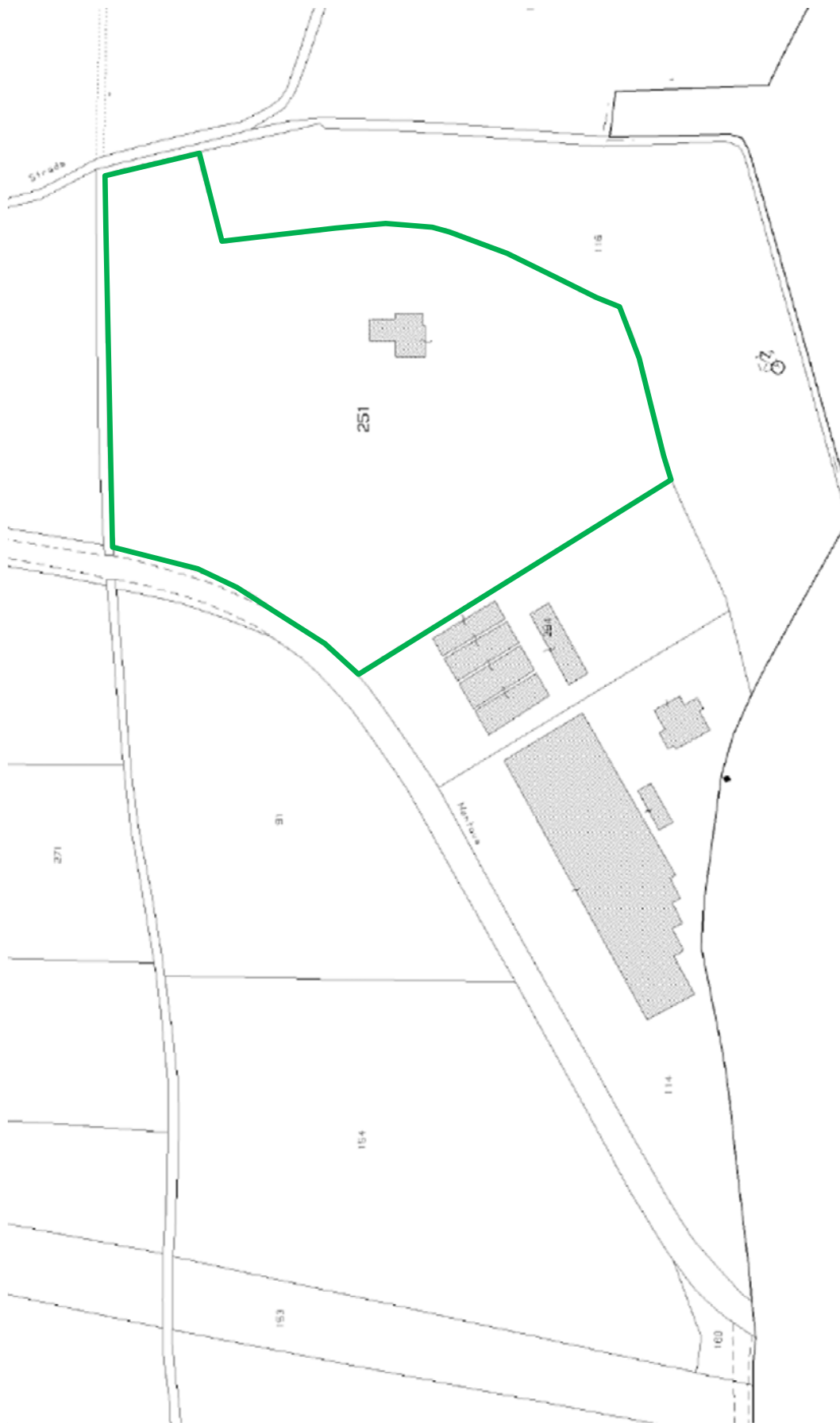


Comune: M312 Foglio: 62 Numero: 00114 (Area: 9645,02 mq)





**6. ESTRATTO MAPPA CATASTALE**



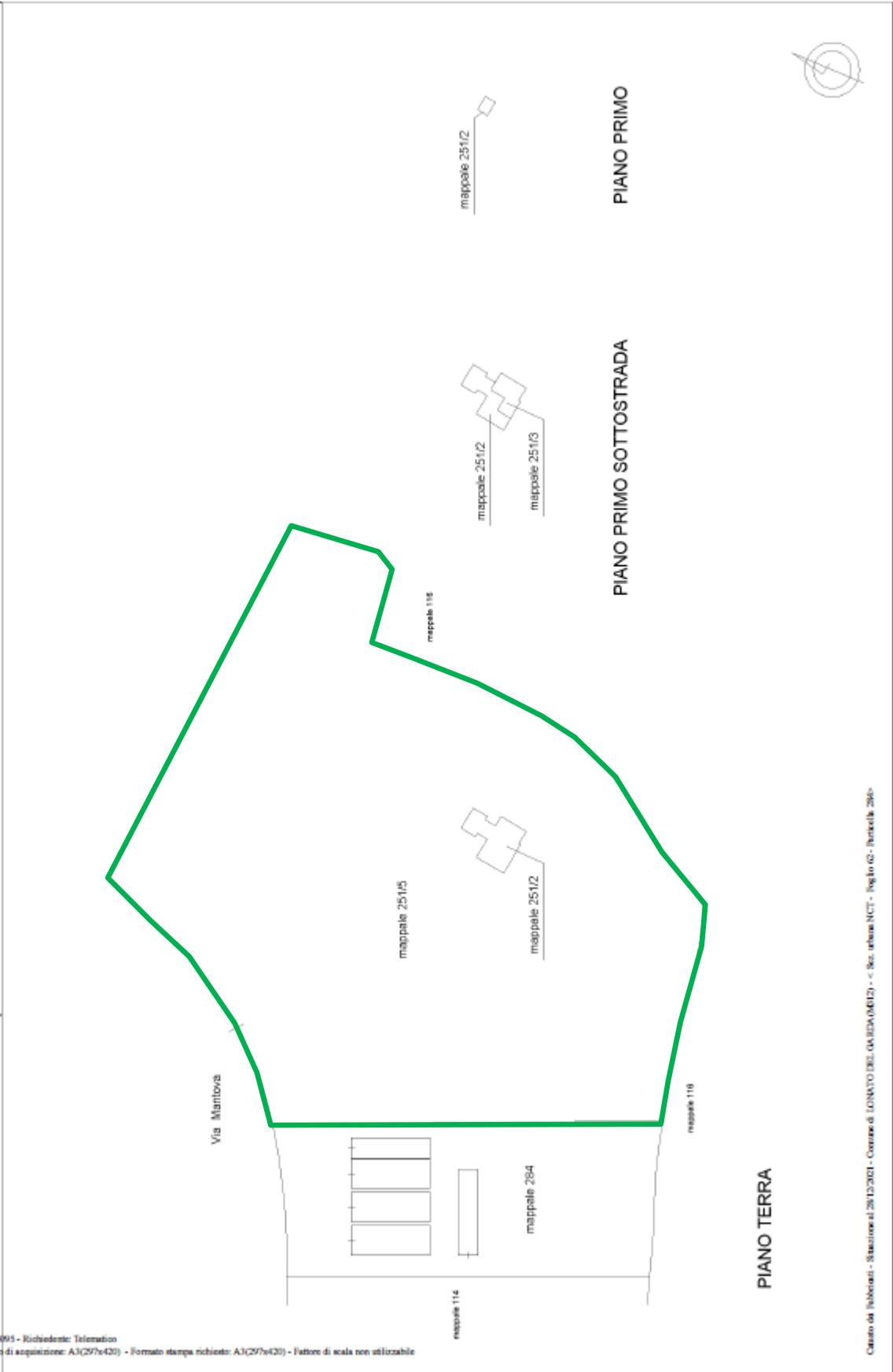
**7. ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE ED ELENCO IMMOBILI**

Data: 28/12/2021 - n. T24095 - Richiedente: Telematiko

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compiuto dal: Negri Matteo	Isritto all' albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 4267
Comune di Lonato Del Garda	Sezione: OCT	Foglio: 62	Protocollo n. BS0258792	del 13/10/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappala n. 247018 del 05/10/2021 Scala 1 : 1000		

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

Data: 28/12/2021 - n. T24095 - Richiedente: Telematiko  
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 - Sezione di 28/12/2021 - Comune di LONATO DEL GARDA (MI2) - c. Sez. urbana NCT - Foglio 62 - Particella 284-

8. SCHEDE CATASTALI

<p>Scala 1:200</p>	<p><b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio provinciale di Brescia</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. 8800490 del 01/04/2005 Planimetria di n.l.a. in Comune di Lonato Via Mantova</p> <p>cat. 89</p>	<p>Completata dai Ammessi Roberto Inverisi all'albo i Geometri Fisc. Brescia N. 4012</p>
<p>Ultima planimetria in atti</p> <p>Data: 03/01/2022 - n. T172841 - Richiedente: NGRMTT75D19G264A Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/01/2022 - Comune di LONATO DEL GARDA(M312) - < Sez. urbana NCT - Foglio 62 - Particella 251 - Subalterno 2 >  
 VIA MANTOVA n. 89 Piano T-S1 - 1

