

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".

ANAGRAFICA

Committente/Richiedente _ 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.

Terreno edificabile ad uso residenziale sito nel comune di **Padenghe del Garda** in via Pratello snc.

Fotografia dell'asset immobiliare oggetto di stima



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).

Tecnico incaricato

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

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. 03 di 03**

Descrizione sintetica del bene oggetto di stima (subject) _ terreno edificabile a destinazione residenziale, con specifica definizione volumetrica. Trattasi di aree libere, prevalentemente assoggettate a specifiche norme particolari, nonché verde urbano di salvaguardia.

Localizzazione

L'area è ubicata in Padenghe sul Garda, via Pratello snc

Identificativi catastali della proprietà

Immobile identificato al Catasto Terreni del Comune Censuario di Padenghe sul Garda, al Foglio 10 e mappali nn. 997,999,1001,1068, 1070 e 1072.

Quota di proprietà

Sig. Omissis – CF Omissis, quota 1/2

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

Divisibilità dell'immobile

Sebbene il terreno sia suddiviso nello strumento urbanistico in due distinti comparti (ID Comparto n. 19 ed ID Comparo n. 20), l'area in esame viene alienata come unico lotto, poiché la perimetrazione della proprietà del Comparto 20 è di fatto parziale (limitata a circa 425 m² catastali) e ricomprende anche altri soggetti non interessati dalla procedura.

Riassunto dei valori stimati

Più probabile valore di mercato : 325.000 €

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta) : 255.000 €

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Il valutatore incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di contrazione del ciclo immobiliare, che limita l'immediata commerciabilità nel 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 04-05;20

Condizioni limitative:

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 04-05;20

Sommario

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE.....	2
DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO.....	4
INCARICO	4
PROCEDURA.....	6
FASI DEL PROCESSO VALUTATIVO	7
RAPPORTO DI VALUTAZIONE	9
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	22
ALLEGATI.....	23
1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.....	24
2. OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	28
3. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.	33
4. RILIEVO FOTOGRAFICO STATO DI FATTO	51
5. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	53
6. COPIA ESTRATTO DEL PROGETTO ARCHITETTONICO.....	62

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

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

DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO

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

INCARICO

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

A) IDENTIFICAZIONE DEL COMMITTENTE.

Commercialista Revisore Contabile

Dott. Graziella Canditti

CF CND GZL 62P68 F471B

Con studio in Brescia via Volturno 31

Tel. +39 0302410555

Indirizzo email studiocanditti@gmail.com

In qualità di liquidatore nel procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento n. 25/20

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 ed al progetto architettonico prodotto dall'attuale proprietà, finalizzato alla realizzazione di nuovo edificio residenziale (villa singola), presentato in data 20/01/2020 con prot. n. 2020/0000610 e registrato con il n. EDI/2020/00010/PE.

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

Trattasi di lotto di terreno in parte edificabile, indentificato nel PGT come aree libere, assoggettate a specifiche norme particolari e con specifica definizione volumetrica. Il compendio risulta gravato dai vincoli urbanistici - ambientali meglio identificati nel CDU di cui all'**allegato 05**.

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

E) SEGNALAZIONE DI EVENTUALE CONFLITTO DI INTERESSE¹.

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'INCARICO².

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

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

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

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

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

Il presente riesame sarà redatto sulla base delle informazioni desumibili direttamente dalla perizia estimativa redatta da altro professionista, incaricato dallo stesso Tribunale di Brescia, con riferimento all'esecuzione immobiliare n. 297/2018 e dal progetto architettonico prodotto dalla proprietà di cui all'allegato 06.

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

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

- verificare la titolarità del bene oggetto di valutazione (anche attraverso specifici accessi presso le competenti Pubbliche Amministrazioni)
- verificare la conformità edilizio/urbanistico/catastale del bene (anche attraverso specifici accessi presso le competenti Pubbliche Amministrazioni)
- effettuare l'audit documentale concernente la condizione ambientale del bene.

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

I) EVENTUALI CONSENSI ALLA DIVULGAZIONE.

Le parti non hanno definito alcuna restrizione alla pubblicazione e trasmissione del presente elaborato, fatta eccezione delle condizioni riportate a **pag. 20**

Si precisa infine che 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 delle Parti.

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

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

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

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

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

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

Numero polizza: ITA007881-00

Compagnia assicurativa: CNA HARDY

Data scadenza polizza: 27/10/2021

Massimale: € 2.000.000

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, relativa all’esecuzione immobiliare RG n. 297/2018 del Tribunale di Brescia.
- progetto per la realizzazione di nuovo edificio residenziale (villa singola), distinto sui mappali nn. 997,999,1001,1068,1070 e 1072 del foglio n. 10 in Padenghe del Garda, presentato in data 20/01/2020 con prot. n. 2020/0000610 e registrato con il n. EDI/2020/00010/PE.

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, che possono incidere sulla determinazione del valore di stima.

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 ed, in forma strettamente 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 09.

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 PRELIMINARE³:

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.

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

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

Ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili con l'immobile in esame

Si precisa che dall'osservazione e rilevazione del mercato immobiliare non è stato possibile estrarre recenti transazioni di aree edificabili, urbanizzate, di media estensione e poste in zona semicentrale del comune di Padenghe sul Garda.

Mediante l'accesso alla Conservatoria dei RR.II di Brescia si rilevano recenti transazioni di ville padronali, di recente edificazione, vendute in libero mercato e poste nelle immediate vicinanze rispetto al subject.

I prezzi di abitazioni uni-bifamiliari sono necessari a determinare il valore delle aree edificabili, mediante il cosiddetto valore di trasformazione.

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".

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 delle norma UNI 11612:2015, si precisa 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 permuta;
 - le vendite all'asta;
 - la vendita di immobili adiacenti;
 - le unità immobiliari in diritto di superficie.

b) ELABORAZIONE DEI DATI

Il valutatore ha provveduto in prima analisi all'elaborazione del campione dei dati osservati, relativi a compravendite di ville singole e bifamiliari di recente costruzione. 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 immobiliare, 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 procede nello "scalare" la stessa planimetria e determinare, quanto più realisticamente possibile, le superfici principali e secondarie _ annesse e collegate, nonché eventuali aree esterne di proprietà, il tutto mediante l'utilizzo di polilinee. L'elaborazione puntuale dei dati mira a determinare, quanto più realisticamente possibile, il più probabile valore di mercato del nuovo edificio residenziale (villa singola) di cui al progetto presentato in data 20/01/2020 con prot. n. 2020/0000610.

In seconda analisi il valutatore provvederà all'analisi, seppur di massima, del costo di costruzione del bene in progetto per determinare, attraverso il principio di trasformazione, il valore dell'area.

FASE 3: REDAZIONE DEL RAPPORTO VALUTATIVO (vedasi capitolo successivo).

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

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.

III) DATA DEL SOPRALLUOGO.

Sopralluogo esterno effettuato in data 01/03/2021.

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

Base del valore

☒ Valore di mercato⁴

☐ Valore diverso dal valore di mercato

☐ Valore equo (fair value)⁵

☐ Valore speciale⁶

☐ Valore d'investimento⁷

☐ Valore cauzionale (MLV)⁸

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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»

⁷ 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.

- ☐ Valore assicurabile⁹
☐ Valore ai fini fiscali
☐ Valore di esproprio e/o risarcimento¹⁰
☐ Valore vendita forzata¹¹
☒ Altro _ valore di mercato con assunzione¹²

V) UBICAZIONE, ACCESSIBILITÀ, DESCRIZIONE, CONSISTENZA, STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE¹³.

UBICAZIONE¹⁴

Area situata in zona semicentrale, in prossimità di spazi verdi e nei pressi del centro abitato di Padenghe. L'asset immobiliare in esame è posto nelle vicinanze dei principali servizi pubblici ed attività commerciali – direzionali.

ACCESSIBILITÀ¹⁵

Il terreno è ubicato nel comune di Padenghe sul Garda, interposto tra la biforcazione di via Pratello e via Monte. Preso atto delle dimensioni ridotte della larghezza della sede stradale, l'accessibilità al contesto circostante è limitata ad un modesto traffico veicolare. Ne consegue che la proprietà è collocata in una zona esclusiva e riservata.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Trattasi di area edificabile, attualmente priva di corpi di fabbrica e di recinzioni, inserita nel PGT vigente in un ambito a prevalente destinazione residenziale e con specifica definizione volumetrica.

Sull'area gravano i vincoli urbanistici ed ambientali come indicato nel CDU allegato.

Il bene in esame è situato su una biforcazione stradale, parte in pendio e parte pianeggiante, con vista panoramica sul complesso storico archeologico del Castello di Padenghe.

L'area è collocata a poca distanza dal litorale del Lago di Garda ed è ben collegata alle principali vie di comunicazione verso la città di Brescia (tangenziale Brescia – Peschiera ed autostrada A4 Torino Trieste).

CONFINI¹⁶

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

¹² 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.

¹³ 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.

¹⁴ 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.).

¹⁵ 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.

☒ Nord via Pralongo
☒ Sud via Pratello
☒ Est via Monte
☒ Ovest adiacenza con altre aree edificabili di altra proprietà (mappali 1067,1071 e 1069)
 di cui al Comparto 20 Parte

Le risultanze dei confini sono state desunte dalla consultazione del GeoPortale della Provincia di Brescia, al link: https://sit.provincia.brescia.it/gfmaplet10/?map=m_verifiche_catast&token=NULLNULLNULL

CONSISTENZE

Rilievo delle consistenze

☐ Interno ed esterno
☐ Solo esterno
☐ Diretto in loco
☐ Desunto graficamente (indicare la fonte).
☒ Altro _ nel conferimento d'incarico non è stata richiesta la determinazione delle consistenze superficiali

Criterio di misurazione¹⁷

☐ Superficie Esterna Lorda (SEL)¹⁸.
☐ Superficie Interna Lorda (SIL)¹⁹.
☐ Superficie Interna Netta (SIN)²⁰.

Data sopralluogo per rilievo consistenze _ non è stato effettuato alcun sopralluogo finalizzato al rilievo delle consistenze superficiali.

☒ Altro _ il criterio di riferimento per l'analisi delle consistenze superficiali del campione dei dati osservati (comparabili) è riconducibile alla SEL

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

☒ Esposizione prevalente del terreno ²¹	☐ Minimo ²²	☒ Medio ²³	☐ Massimo ²⁴
☒ Panoramicità del terreno ²⁵	☐ Minimo ²⁶	☐ Medio ²⁷	☒ Massimo ²⁸
☒ Fronte ²⁹	☒ Presente ³⁰	☐ Assente ³¹	

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ 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).

¹⁹ 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).

²⁰ 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).

²¹ Esposizione prevalente del terreno: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

²² 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.

²³ 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.

²⁴ Massimo: il terreno ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste

²⁵ 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

²⁶ Minimo: il terreno consente visuali non significative.

²⁷ 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.

²⁸ 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

☒ Vicinanza vie di comunicazione ³²	☒ Presente ³³	☐ Assente ³⁴
☒ Dotazione di parcheggi pubblici	☒ Minima	☐ Media ☐ Massima
☒ Visibilità ³⁵	☐ Minima ³⁶	☒ Media ³⁷ ☐ Massima ³⁸

CARATTERISTICHE EDONICHE CHE DETERMINANO VARIAZIONE DI PREZZI

All'atto del sopralluogo non si rilevano altre caratteristiche edoniche se non quelle già precedentemente espresse, ovvero vista panoramica sul complesso storico del Castello di Padenghe ed in minima parte sul lago di Garda, dall'eventuale futuro piano primo e previa potatura delle piante antistanti (valutare permesso Corpo Forestale).

VI) DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE.**Calcolo delle superfici esclusive**

Descrizione	Superficie
☒ Superficie lotto	m ² 2.220 catastale
☒ Indicare la fonte	Visure catastali estratte telematicamente Ag. Entrate _ Ufficio Provinciale Territorio, Servivi catastali

Note: specificare se alla data della stima, in base alle NTA del PDR del PGT vigente, risultano capacità edificatorie residue SIGNIFICATIVE e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento e/o sopralzo, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SLP esistente.

- ☐ No
- ☐ Si se si allegare il calcolo di massima, indicativo e non esaustivo
- ☒ Altro, specificare

IPOTESI A _ dalla perizia di stima di cui all'esecuzione imm. RG 297/2018 si evincono i seguenti parametri stereometrici

Ammissa nuova costruzione

Verde permeabile 30%

Distanza confini pari ad h/2 e mai meno di ml. 5

Distanza fabbricati pari ad h e mai meno di ml. 10

Distanza da strade pari a ml. 5

H max ml 7.50

Superficie fondiaria complessiva circa **m² 2.000** di cui: lotto 19 m² 1.575 circa e 20 PARTE m² 425 circa

Indice fondiario 0.18 m²/m²

SLP max ammissibile circa **m² 360** di cui: lotto 19 m² 283,50 circa e 20 PARTE m² 76,50 circa

IPOTESI B _ dal progetto architettonico per la realizzazione di nuovo edificio residenziale (villa singola), distinto sui mappali nn. 997,999,1001,1068,1070 e 1072 del foglio n. 10, presentato in data 20/01/2020 con

²⁹ Fronte del terreno: la caratteristica fronte (prospicienza) descrive se il terreno classificato ha il fronte su una strada principale o è intercluso tra altre proprietà

³⁰ Presente: il terreno ha il fronte prospiciente su strada principale che permette una buona visibilità

³¹ Assente: il terreno non ha alcun fronte su strada principale

³² 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.

³³ Presente: Il terreno classificato è prossimo a vie di grande comunicazione

³⁴ Assente: Il terreno classificato non è prossimo a strade di grande comunicazione.

³⁵ 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.

³⁶ 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.

³⁷ 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.

³⁸ 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.

prot. n. 2020/0000610 e registrato con il n. EDI/2020/00010/PE, si evincono i seguenti parametri stereometrici

Superficie catastale	m ² 2.220
Superficie fondiaria Lotto 19	m² 1.189,05
Indice di edificabilità	0.18 m ² SLP/m ² SF
SLP massima ammissibile	m² 214,03
SLP di progetto	m² 208,11
Volume di progetto	m ³ 665,94
Superficie coperta	m ² 187,98
Superficie a parcheggio minima	m ² 66,59
Superficie a parcheggio in progetto	m ² 71,50

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

In forma esclusivamente prudenziale e cautelativa si assumono nella stima i parametri stereometrici più restrittivi e limitativi, ovvero quelli riferiti all'Ipotesi B.

Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, nonché i futuri obblighi a carico del soggetto attuatore, lo scrivente invita i potenziali interessati, ancor prima della presentazione delle singole offerte, a verificare ed a valutare, tramite proprio consulente di fiducia, le diverse tematiche esposte nell'elaborato peritale e nei singoli allegati.

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

PARTI COMUNI E/O CONDOMINIALI CON RELATIVE SUPERFICI ED EVENTUALI MILLESIMI³⁹

Non si rilevano parti comuni e/o condominiali

VII) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Dati catastali⁴⁰

Beni immobili siti in Comune di **Padenghe sul Garda (Codice G123)** così censiti al **Catasto Terreni, al Foglio 10**, ai seguenti mappali:

- **997** di m² 70, qualità pascolo, Classe Unica, RD Euro 0,09 e RA 0,05
- **999** di m² 425, qualità vigneto, Classe 2, RD Euro 4,94 e RA 2,63
- **1001** di m² 1300, qualità seminativo, Classe 2, RD Euro 6,38 e RA 3,02
- **1068** di m² 270, qualità seminativo, Classe 2, RD Euro 1,32 e RA 0,63
- **1070** di m² 50, qualità pascolo, Classe Unica, RD Euro 1,32 e RA 0,63
- **1072** di m² 105, qualità vigneto, Classe 2, RD Euro 1,22 e RA 0,65

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Per quanto attiene i mappali 997,999 e 1001, trattasi di terreni originati dal frazionamento del 28/01/2008, protocollo n. BS0016434, in atti dal 28/01/2008 (n. 16434.1/2008).

Per quanto attiene i mappali 1068, 1070 e 1072 trattasi di terreni originati dal frazionamento del 01/06/2012, protocollo n. BS0162436, in atti dal 01/06/2012 (n. 162436.1/2012).

Limitatamente alle quota attualmente in ditta a:

³⁹Parti 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.

⁴⁰ 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.

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

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

☐ Situazione catastale conforme.

☐ Situazione catastale non conforme.

☐ Motivazione

☐ Non sanabile

☐ Sanabile

☐ Quantificazione dei costi per la regolarizzazione.

☒ Situazione catastale non definibile.

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

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

☐ Situazione catastale conforme.

☐ Situazione catastale non conforme.

☐ Motivazione

☐ Non sanabile

☐ Sanabile

☐ Quantificazione dei costi per la regolarizzazione.

☒ Situazione catastale non definibile.

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

Data verifica catastale _ due diligence catastale non richiesta

Assunzioni

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

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

Anno di costruzione o ristrutturazione totale

☐ Provvedimenti autorizzativi esaminati

Elenco

☐ Sanatorie

Elenco

☐ Certificati agibilità/abitabilità

Elenco

Verifica rispondenza urbanistico - edilizia⁴¹

☐ Immobile conforme ai titoli abilitativi,

☐ Immobile non conforme ai titoli abilitativi⁴²:

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

☐ In parziale difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi

☐ Motivazione

☐ Non sanabile

☐ Sanabile

⁴¹Verifica 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.

⁴²Immobile 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.

- ☐ Quantificazione dei costi per la regolarizzazione.
☒ Situazione edilizia e/o urbanistica non definibile.
☒ Motivazione _ su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici

- ☐ No
☐ Se sì, specificare quale
☐ Storico – artistico
☐ Architettonici
☒ Paesaggistici
☒ Archeologici/distanza da luoghi sensibili
☒ Urbanistici
☐ Amministrativi
☐ Incidenti sulla attitudine edificatoria
☐ Vincoli di pertinenzialità per autorimessa ex LR 12/2005
☒ Fasce di rispetto
☒ Fonte dei vincoli_ Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune

Convenzioni urbanistiche in corso di validità

- ☐ No
☐ Se sì, specificare
☒ Situazione non definibile.
☒ Motivazione _ su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31, comma, 3 DPR 380/2001⁴³):

- ☐ No
☐ Se sì, specificare
☒ Situazione non definibile.
☒ Motivazione _ su indicazione della committenza non sono state effettuate specifiche verifiche
☒ Previsioni urbanistiche di cui al PGT Comune Padenghe _ vedasi CDU di cui all'allegato 05

Data verifica urbanistico/edilizia _ due diligence urbanistico/edilizia non richiesta**Assunzioni**

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

IX) DOTAZIONE IMPIANTISTICA ed eventuali conformità e certificazioni.

Non attinente trattandosi di terreno

X) TITOLARITÀ DELLA PROPRIETÀ⁴⁴.

Inquadramento della titolarità⁴⁵

- ☐ Tipologia atto
☐ Notaio

⁴³ 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.

⁴⁴ 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.

⁴⁵ Titolarietà: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è pervenuto al soggetto proprietario.

- ☐ Data dell'atto
☐ Repertorio/raccolta
☐ Estremi registrazione
☐ Estremi trascrizione
☒ Altro _ non definibile
 ☒ Motivazione _ su indicazione della committenza non sono stati effettuati accessi ai Pubblici Uffici finalizzati ad estrarre le provenienze e la titolarità estesa al ventennio.
Eventuali note/criticità desumibili dall'atto di provenienza
☒ Altro _ non definibile

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

Diritti reali⁴⁶

- ☐ No
☐ Se sì, specificare quale
 ☐ Usufrutto
 ☐ Nuda proprietà
 ☐ Diritto di abitazione coniuge superstite
 ☐ Quota
 ☐ Superficie
 ☐ Enfiteusi
 ☐ Uso
 ☐ Abitazione
 ☐ Assegnazione
 ☐ Fondo patrimoniale

Altre forme di diritti e pesi

- ☐ No
☐ Se sì, specificare quale
 ☐ Diritti a favore di terzi
 ☐ Diritti demaniali
 ☐ Diritti di superficie
 ☐ Prelazione agraria
 ☐ Censo
 ☐ Livello
 ☐ Uso civico (specificare se vi è stata affrancazione)

Servitù⁴⁷

- ☐ No
☐ Se sì, specificare quale
 ☐ Attive
 ☐ Passive

Stato di possesso

- ☐ Libero

⁴⁶Diritti reali: il valutatore deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/3; ecc.).

⁴⁷ Nota di carattere generale: se trattasi unità immobiliari poste all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi dei singoli lotti esaminati, possono essere installate le tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato

☐ Utilizzato dal proprietario/committente

☐ Occupato da soggetti terzi in forza del seguente titolo

Iscrizioni sugli immobili

☐ No

☐ Se sì, specificare quale

Trascrizioni sugli immobili

☐ No

☐ Se sì, specificare quale

☒ 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 a potenziali futuri trasferimenti.

XII) DETERMINAZIONE E DOCUMENTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

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

☒ Analisi, motivazioni e calcoli _ vadasi allegato 3

☒ Descrizione esaustiva delle informazioni e dei dati esaminati

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'area trasformata (valore in output), il perito ha estratto, direttamente dalla Conservatoria dei RR.II di Brescia, compravendite di abitazioni indipendenti, di recente costruzione, ubicate in zona semicentrale nel comune di Padenghe.

Dagli atti di ciascun comparabile si possono estrarre informazioni utili per l'applicazione del *market oriented*, quali, a titolo indicativo:

- informazioni economiche, ovvero i prezzi di compravendita;

- informazioni tecniche (quantitative e qualitative), ovvero:

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

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

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

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

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

☐ Analisi di mercato _ vedasi allegato 2

☐ Analisi dei metodi e delle procedure di valutazione adottati

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione⁴⁸.

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

Metodo del confronto⁴⁹

☒ Market Comparison Approach (MCA)⁵⁰ _ stima del valore in output per trasformazione

☐ MCA + Sistema di Stima⁵¹

⁴⁸Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.

⁴⁹Metodo 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.

⁵⁰Il 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.

⁵¹Sistema 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.).

☐ Sistema di ripartizione⁵²

Metodo finanziario⁵³

☐ Capitalizzazione diretta⁵⁴

☐ Capitalizzazione finanziaria⁵⁵

☒ Analisi del flusso di cassa scontato⁵⁶ _ stima del valore dell'area edificabile

Metodo dei costi

☒ Costo di costruzione eventualmente deprezzato⁵⁷ _ stima del valore in input per trasformazione

Verifica del migliore e più conveniente uso⁵⁸ (HBU_ Highest and Best Use).

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

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

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

- fisicamente e tecnicamente realizzabile (vincolo tecnico);
- legalmente consentito (vincolo giuridico);
- finanziariamente sostenibile (vincolo di bilancio);
- economicamente conveniente rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Al fine di ottimizzare e valorizzare la riqualificazione e la riorganizzazione dell'assetto urbanistico esistente, considerata la tipologia edilizia prevalente della zona, tenuto conto della conformazione e perimetrazione del lotto, si ipotizza la realizzazione di un fabbricato residenziale in villa, distribuito su due livelli fuori terra, il tutto come meglio riportato nel progetto architettonico di cui all'allegato 06.

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

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

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

- a) piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da GRAVI vincoli, oneri, censi, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne potrebbero diminuire il pieno godimento;
- b) attuazione degli obblighi comunali;
- d) assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate da vincoli ambientali e paesaggistici;
- e) assenza di gravi limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse derivanti dalla zonizzazione acustica;
- f) assenza di gravi vincoli idrogeologici;
- g) assenza di gravi limiti all'edificabilità, quali a titolo indicativo le fasce di rispetto;
- h) inesistenza nel sottosuolo dell'area da alienare di scorie e sostanze tossiche o comunque nocive, di ordini bellici, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico;

⁵²Sistema 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.

⁵³Metodo 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.

⁵⁴Capitalizzazione 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.

⁵⁵Il 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.

⁵⁶Analisi 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.

⁵⁷Metodo 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.

⁵⁸Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dal uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.

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

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

Si precisa che la verifica dell'esistenza dei vincoli di cui sopra non è stata espressamente richiesta nel conferimento d'incarico e nel quesito estimativo sottoposto allo scrivente valutatore.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile

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

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

XIII) EVENTUALI CONDIZIONI LIMITANTI⁵⁹ E ASSUNZIONI⁶⁰ (e lo assunzioni speciali) che hanno condizionato la valutazione.

Premesse

Il valore di stima del terreno viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro acquirente sia rappresentato da un imprenditore medio ed ordinario.

In base agli obiettivi imprenditoriali dell'acquirente, il valore dell'area potrà avere nello specifico anche valori diversi dal valore oggetto di stima, in quanto potrà essere esaminato come "valore di investimento" o "valore d'uso" o "valore speciale".

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

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

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

Tali rilievi sono propedeutici a verificare e definire:

- il profilo morfologico,
- l'esattezza della superficie del lotto (nominale),
- l'identificazione dei confini come delimitati in loco,
- il corretto frazionamento delle aree.

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

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

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

⁵⁹ Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione, richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

⁶⁰ 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.

Clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni svolte durante la pandemia del COVID 19 (Fonte _ Circolare TEGoVA del 23.03.2020).

Poiché la stima in esame ricade nella fase pandemica da Covid 19 _ Coronavirus, lo scrivente valutatore è stato impossibilitato nel svolgere un'attività puntuale di rilevazione ed analisi del mercato immobiliare.

Si segnala infatti che transazioni in tale periodo sono risultate di fatto inesistenti o quasi.

Tale assenza di domanda non soddisfa il postulato estimativo riportato nella definizione di valore di mercato, così come enunciato negli standard valutativi.

Per suddetti motivi, come indica il TEGoVA con la circolare del 23.03.2020, la valutazione è riferita al periodo "pre-crisi", quando il valore di stima della proprietà è stato determinato e supportato sulla base di prove di mercato disponibili.

Considerato il periodo di incertezza della durata della pandemia e delle ripercussioni che questa potrà assumere ed incidere sull'andamento del mercato immobiliare nel prossimo periodo, il professionista non si sente obbligato, attualmente, ad apportare deprezzamenti non giustificati.

Il committente si potrà riservare in futuro, previo integrazione d'incarico e del quesito, di richiedere eventuali rettifiche dei valori, purché avvalorati e confortati da elementi tangibili.

XIV) DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ.

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

DICHIARA

- ☒ di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- ☒ di non aver agito in conflitto di interesse;
- ☒ di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- ☒ di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- ☒ di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- ☒ che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ☒ che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ☒ di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- ☒ di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ☒ di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ☒ di aver ispezionato di persona la proprietà;
- ☒ che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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.

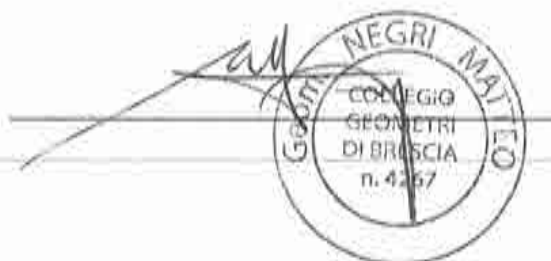
Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se divulgato, anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità del committente, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge.

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

XVI) DATA DEL RAPPORTO DI STIMA.

Palazzolo sull'Oglio, li 18/03/2021

FIRMA DEL VALUTATORE.



RIEPILOGO DELLA STIMA

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al Comune Censuario di Padenghe _ BS, al Foglio 10 e mappali nn. 997, 999, 1001, 1068, 1070 e 1072, viene quantificato come LOTTO 3 in € 325.000,00 (diconsi euro trecentoventicinquemila).

Per maggiori dettagli vedasi allegato 3

Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva⁶¹ (Prezzo a base d'asta).

Il più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata, del compendio immobiliare identificato in mappa al Comune Censuario di Padenghe _ BS, al Foglio 10 e mappali nn. 997, 999, 1001, 1068, 1070 e 1072, viene quantificato come LOTTO 3 in € 255.000,00 (diconsi euro duecentocinquantacinquemila).

Per maggiori dettagli vedasi allegato 3

⁶¹Sulla 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

- 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

Documentazione⁶²

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.

☒ **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.**

ALLEGATO 1

☒ **OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE.**

ALLEGATO 2

☒ **ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA.**

ALLEGATO 3

☒ Documentazione fotografica.

ALLEGATO 4

☒ Certificato Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 5

☐ Copia atti di provenienza del ventennio.

☐ Ricerche Agenzie Entrate.

☐ Copia titoli autorizzativi.

☒ Copia estratto del progetto architettonico (fonte proprietà).

ALLEGATO 6

☐ Copia permesso di agibilità/abitabilità.

☐ Estratto mappa catastale.

☐ Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili.

☐ Schede catastali.

☐ Visura storica per immobile.

☐ Ispezioni telematiche.

☐ Attestato di Certificazione (o Prestazione) Energetica.

☐ Regolamento condominiale.

☐ Millesimi proprietà.

☐ Eventuali spese condominiali.

☐ Comunicazione dell'Amministratore condominiale.

⁶²Documentazione: 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 sotto-mercati 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 geografica⁶³



Ubicazione geografica del compendio immobiliare oggetto di stima _ inquadramento geografico

⁶³ Mappa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.



Destinazione urbanistica dell'immobile⁶⁴:

- ☒ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva

⁶⁴ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

☐ AgricoloTipologia immobiliare⁶⁵:☒ Terreno☐ Fabbricato

Per i fabbricati indicare lo stato di conservazione:

☐ Nuovo⁶⁶☐ Ristrutturato⁶⁷☐ Seminuovo⁶⁸☐ Usato⁶⁹☐ Rudere⁷⁰

Indicare se il fabbricato è

☐ Indipendente☐ In condominioTipologia edilizia dei fabbricati⁷¹☐ Fabbricato singolo☐ Fabbricato in linea☐ Fabbricato rurale☐ Fabbricato tipico☐ Fabbricato a corteDimensione⁷²:☐ Piccola (terreni con superficie lotto < 1.000 m²)☒ Media (terreni con superficie lotto ricompresa tra i 1.000 m² e 5.000 m²)☐ Grande (terreni con superficie lotto > 5.000 m²)Caratteri della domanda e dell'offerta⁷³:

Lato acquirente

☒ Privato☒ Società☐ Ente / cooperativa

Lato venditore

☐ Privato☐ Società privata☐ Ente / cooperativa☒ Tribunale, mediante procedura competitivaForma di mercato⁷⁴:⁶⁵Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.⁶⁶ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.⁶⁷ 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.⁶⁸ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.⁶⁹ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.⁷⁰ 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 edili necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.⁷¹ Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.⁷² 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.⁷³ 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.

- ☐ Concorrenza monopolistica⁷⁵
☒ Concorrenza monopolistica ristretta⁷⁶
☐ Oligopolio⁷⁷
☐ Monopolio⁷⁸
☐ Monopolio bilaterale⁷⁹
☐ Altro: _____

Filtering⁸⁰:

- ☐ Assente
☐ Down
☒ Up

Fase del mercato immobiliare⁸¹:

- ☐ Espansione⁸²
☒ Contrazione⁸³
☐ Recessione⁸⁴
☐ Recupero⁸⁵

⁷⁴ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

⁷⁵ 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.

⁷⁶ 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.

⁷⁷ 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.

⁷⁸ 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.

⁷⁹ 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.

⁸⁰ 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.

⁸¹ 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.

⁸² Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

⁸³ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

⁸⁴ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono

⁸⁵ 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 segmentazione⁸⁶, da dati reali e, solo in forma del tutto residuale, poiché non probatori⁸⁷, 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 semicentrale di Padenghe, con vista panoramica.**

Il campione dei dati preso a confronto è riferito ad immobili nuovi, realizzati secondo gli standard normativi - costruttivi e tipologici riconducibili alla tipologia edilizia prevista nello specifico ambito, il tutto con finiture di medio/alto livello.

Sostanzialmente si prendono in esame unità residenziali, poste nelle zone semicentrali, 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 bene trasformato, mediante l'applicazione della metodica del **market oriented**.

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

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

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

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

⁸⁶ 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.

⁸⁷ 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>

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

TIPOLOGIA	CONSISTENZA SUPERFICIARIA	INDICE
SUP. PRINC.	Piano fuori terra	100%
ACCESSORI	Balcone	35%
	Terrazza	35%
	Portico non facente volume	35%
	Soffitta collegata	25%
	Cantina collegata	40%
	Box	60%
	Posto auto coperto	35%
	Posto auto scoperto	25%
AREE ESTERNE	Giardino	10%

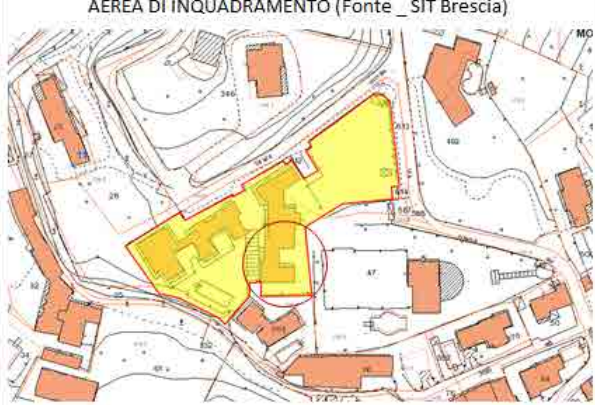
Dati planivolumetrici desunti dal progetto architettonico finalizzato alla realizzazione di nuovo edificio residenziale (villa singola), presentato in data 20/01/2020 con prot. n. 2020/0000610 e registrato con il n. EDI/2020/00010/PE.

ANALISI SUBJECT

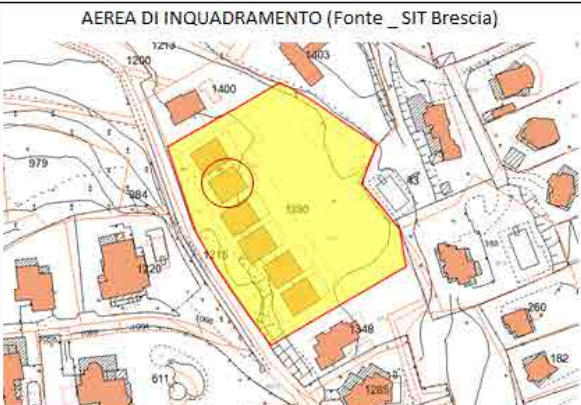
ID Comparto PGT	Mappale	Sup. cat. [m ²]
19	997	70
	999	425
	1001	1300
20 Parte	1068	270
	1070	50
	1072	105
Superficie lotto proprietà [m ²]		2220
Superficie fondiaria Lotto 19		1189,05
i.f. di zona [m ² /m ²]		0,18
SLP massima edificabile		214,029
SLP da progetto		208,11
Volume da progetto		665,94
Superficie coperta da progetto		187,98
Superficie parcheggio minima		66,59
Superficie parcheggio progetto		71,5

Ipotesi edificatoria da progetto committente		m ²
SLP Piano terra (zona notte)	93,37	
SLP Piano primo (zona giorno)	114,74	
	Sommano	SEL 208,11
Portico PT		4,00
Terrazzo P1		50,83
Giardino (lotto - area coperta)		2032,02

*Si precisa nuovamente che le superfici sono da intendersi indicative, sommarie e non probatorie.

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		A 02				
FONTE DEL DATO	NOTAIO CRASTA DI CUI AL REP N. 2642 / RACC. N. 1787					
DATA DEL PREZZO	21/11/2019					
IDENTIFICATIVI CATASTALI	FOGLIO NCT/6 MAP. 36/24 - CAT.A/2 - MAP.36/25 - CAT.C/6					
LOCALIZZAZIONE	VIA MONTE 81/D, PADENGHE SUL GARDA (BS)					
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE	SOCIETA'					
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE	PRIVATI					
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	TRATTASI DI COMPLESSO RESIDENZIALE, DENOMINATO "RESIDENCE VILLE DI MONTE", SVILUPPATO SU DUE PIANI FUORI TERRA					
TIPOLOGIA EDILIZIA	APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA, CON VANO LAVANDERIA AL PIANO INTERRATO, OLTRE AD AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO.					
PREZZO COMPRAVENDITA	€ 650.000,00					
FILTERING DEL FABBRICATO	UP					
CONSITENZE SUPERFICIARIE (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE	COMMERCIALE	
	SUP. PRINC.	PIANO T	195	100%	195	
	ACCESSORI	BALCONE	0	35%	0	
		TERRAZZA	0	35%	0	
		PORTICO	0	35%	0	
		SOFFITTA	0	50%	0	
		CANTINA	48	50%	24	
		BOX	48	50%	24	
		POSTO AUTO	0	35%	0	
		0	0	0%	0	
	AREE ESTERNE	GIARDINO	306	10%	30,6	
	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	274	
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				3	
	CLASSE ENERGETICA				B	
	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO				ALTO	
	ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE				SUD-EST	
	AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE				CORTE	
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA	PIENA PROPRIETA'					
PRESENZA MEDIATORE	SI					
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO	NO					
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (ANTE '67 - POST '67)	NO					
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI SUCCESSIVI AL '67	DIA DEL 29/12/2006 PROT. N. 3916					
	PDC IN VARIANTE DEL 30/09/2010 N.67/09 P.E. - N. 4984 PROT.					
PRESENZA AGIBILITA'	RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 13/04/2015 PROT. N. 1798					
APPLICAZIONE FORMULA "PREZZO - VALORE"	RICHIESTA					
AGEVOLAZIONI FISCALI	SI, ACQUISTO PRIMA CASA					
ALTRO	PRESENZA PISCINA CONDOMINIALE					
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE						
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _ SIT Brescia)			ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps)			
						
INCIDENZA UNITARIA (€/m ²) COMPARABILE			A 02 € 2.372,00			

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		A 04				
Fonte del dato	NOTAIO GUARINO DI CUI AL REP N. 59299 / RACC. N. 10287					
Data del prezzo	22/06/2020					
Identificativi catastali	FOGLIO NCT/2 MAP. 1086/1 - CAT.A/7 - MAP.1086/2 - CAT.C/6					
Localizzazione	VIA CROCELLE, PADENGHE SUL GARDA (BS)					
Forma giuridica parte acquirente	SOCIETA'					
Forma giuridica parte venditrice	PRIVATI					
Tipologia immobiliare	VILLA SINGOLA					
Tipologia edilizia	VILLA SINGOLA DI DUE PIANI FUORI TERRA CON ANNESSI PERTINENZIALI BOX PER AUTO, GIARDINO E PISCINA AL PIANO TERRA NONCHE' LOCALE POMPE CALDAIA AL PIANO PRIMO SOTTERRANEO					
Prezzo compravendita	€ 840.000,00					
Filtering del fabbricato	UP					
Consistenze superficiali (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE	COMMERCIALE	
	SUP. PRINC.	PIANO T-1	162	100%	162	
	ACCESSORI	BALCONE	0	35%	0	
		TERRAZZA	109	35%	38,15	
		PORTICO	60	35%	21	
		SOFFITTA	0	50%	0	
		CANTINA	8	50%	4	
		BOX	36	50%	18	
		POSTO AUTO	0	35%	0	
			0	0%	0	
	AREE ESTERNE	GIARDINO	570	10%	57	
	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	300	
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				3	
	CLASSE ENERGETICA				A4	
	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO				ALTO	
	ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE				SUD-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	PDC DEL 09/04/2018 N. 19/2018 - P.E. 31/2018 - PROT. N. 3199 SCIA DEL 18/12/2018 PROT. N. 11100 IN VARIANTE AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL 10/11/2011 PROT. N. 5732 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL 19/12/2017 PROT. N. 20392 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL 30/11/2018 PROT. N. 10388 IZ. PAESAG. DEL 23/01/2019 PROT.N.693 E INT. DEL 11/02/2019 PROT.N.1420 SCIA AGIBILITA' CONTESTUALE FINE LAVORI DEL 13/01/2020 PROT. N. 295					
Presenza agibilità	SCIA AGIBILITA' CONTESTUALE FINE LAVORI DEL 13/01/2020 PROT. N. 295					
Applicazione formula "prezzo - valore"	NO					
Agevolazioni fiscali	SI, ACQUISTO PRIMA CASA					
Altro	PRESENZA 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 ²) COMPARABILE			A 04 € 2.800,00			

SCHEDA RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE		A 05				
Fonte del dato	NOTAIO TUCCI DI CUI AL REP N. 23936 / RACC. N. 19350					
Data del prezzo	19/06/2020					
Identificativi catastali	FOGLIO NCT/11 MAP. 1390/2 - CAT.A/2 - MAP.1390/14-15-32 - CAT.C/6					
Localizzazione	VIA GABRIELE D'ANNUNZIO, PADENGHE SUL GARDA (BS)					
Forma giuridica parte acquirente	SOCIETA'					
Forma giuridica parte venditrice	PRIVATI					
Tipologia immobiliare	COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "RESIDENCE KESSLER LUXURY APARTMENTS"					
Tipologia edilizia	ABITAZIONE COMPOSTA DA SOGGIORNO/COTTURA, CAMERA, DISIMPEGNO, DUE BAGNI, BALCONE, AIUOLA, CAMMINAMENTO, PORTICO E DUE PORZIONI DI AREA ESTERNA ESCLUSIVA DI STRETTA PERTINENZA DESTINATA A GIARDINO AL PIANO TERRA, DUE LOCALI A DISPOSIZIONE,					
Prezzo compravendita	€ 900.000,00					
Filtering del fabbricato	UP					
Consistenze superficiali (SEL)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP m ²	INDICE	COMMERCIALE	
	SUP. PRINC.	PIANO T-S1	165	100%	165	
	ACCESSORI	BALCONE	12	35%	4,2	
		TERRAZZA	0	35%	0	
		PORTICO	52	35%	18,2	
		SOFFITTA	0	50%	0	
		CANTINA	10	50%	5	
		BOX	73	50%	36,5	
		POSTO AUTO	14	35%	4,9	
			0	0%	0	
	AREE ESTERNE	GIARDINO	286	10%	28,6	
	SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	262	
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				3	
	CLASSE ENERGETICA				A	
	STATO CONSERVAZIONE ESTERNO				ALTO	
	ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE				EST	
	AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE				RADA-CORTILE	
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	PDC DEL 17/03/2016 N. 9/2016 - N. 38/2015 P.E. SCIA IN VARIANTE DEL 24/04/2017 N. 3379 PROT. SCIA IN VARIANTE DEL 13/07/2018 N. 6278 PROT. SCIA IN VARIANTE DEL 06/03/2020 N. 2344 PROT.					
Presenza agibilità	SCIA AGIBILITA' PARZIALE DEL 26/05/2020 PROT. N. 4535					
Applicazione formula "prezzo - valore"	NO					
Agevolazioni fiscali	SI, ACQUISTO PRIMA CASA					
Altro	ZONA FASCIA A LAGO- PISCINA COMUNE					
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO LA GEOREFERENZIAZIONE						
AREA DI INQUADRAMENTO (Fonte _SIT Brescia)			ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps)			
						
Incidenza unitaria (€/m ²) comparabile			A 05 € 3.435,00			

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 del procedimento estimativo adottato.

Preso atto dell'assenza di un mercato particolarmente attivo e dinamico di compravendite di aree edificabili simili a quella in esame, **accertato anche dalla mancanza di recenti atti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia** (salvo quelli eventualmente specificati), 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)⁸⁸, 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.

⁸⁸L'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.

I criteri di stima del valore di mercato contemplano 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, suddivise per livello di piano e tipologie edilizie.

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 lorda⁸⁹.

Alle consistenze superficiali delle singole unità residenziali previste 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 **Market Comparison Approach (MCA)**⁹⁰.

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 consistente numero di stock di immobili invenduti (nuovi ed usati), quindi di una 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;
- 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 parzialmente urbanizzata, prevede nello specifico le seguenti voci di spesa:

- **obblighi comunali** (OC): gli oneri comunali, polizze fidejussorie per rateizzazione degli stessi;
- **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: eventuali oneri di progettazione (se non già sostenuti dalla proprietà), 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);

⁸⁹ 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).

⁹⁰ 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.

- **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 WACC⁹¹.

In sintesi l'utile del promotore rappresenta il profitto complessivo che lo stesso imprenditore si attende dall'impiego di tutti 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.

ANALISI DEI RICAVI

Non disponendo di un progetto esecutivo particolareggiato e di un computo metrico estimativo dettagliato, non è stato possibile determinare puntualmente il valore 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 progetto architettonico.

Il prezzo estratto dall'analisi estimativa tiene conto sia della data di formazione del prezzo e delle altre caratteristiche qualitative e quantitative che potenzialmente determinano variazioni di prezzi.

Nei ricavi si prevede anche la virtuale "introitazione" del promotore derivante dall'ipotetica cessione delle volumetrie residue edificatorie, eventualmente non sfruttate nell'intervento edilizio ipotizzabile di cui all'HBU.

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.

⁹¹ *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.

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

- i costi di costruzione⁹² 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, dei cementi armati, della relazione acustica – termica, dello schema degli impianti, dei 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.

Il metodo del costo unitario si applica facendo riferimento a banche dati riconosciute⁹³ dagli operatori del settore.

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

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.

⁹² 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.).

⁹³ Nel caso in esame l’incidenza del costo di costruzione è stato desunto dall’applicativo proposto da CRESME _ Centro di ricerche di mercato, servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell’edilizia.

ANALISI DEI RICAVI _ POSTE ATTIVE IN ENTRATA

Metodo del confronto _ stima valore villa singola

METODO DEL CONFRONTO _ Stima valore villa in progetto**Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali**

Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile			Subject
		A02	A04	A05	
Sup. principale	1,00	195,00	162,00	165,00	208,11
Balcone - terrazza	0,35	0,00	109,00	12,00	50,83
Portico	0,35	0,00	60,00	52,00	4,00
Cantina	0,50	48,00	0,00	10,00	0,00
Box auto	0,50	48,00	36,00	73,00	0,00
Posto auto	0,35	0,00	0,00	14,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Area esterna	0,10	306,00	570,00	286,00	2032,02

Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali

Superficie commerciale	m ²	273,60	296,15	262,40	430,50
------------------------	----------------	--------	--------	--------	--------

1. Tabella dati

Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	Comparabile			Subject
	A02	A04	A05	
Prezzo totale	650.000 €	840.000 €	900.000 €	incognita
Data	15	8	5	0
Sup. principale	195,00	162,00	165,00	208,11
Balcone - terrazza	0,00	109,00	12,00	50,83
Portico	0,00	60,00	52,00	4,00
Cantina	48,00	0,00	10,00	0,00
Box auto	48,00	36,00	73,00	0,00
Altro	0,00	0,00	14,00	0,00
Area esterna	306,00	570,00	286,00	2032,02
Servizi igienici	3	3	3	3
Piscina esclusiva interrata di proprietà	0	1	0	0
Livello del piano	0	0	0	0
Fascia lago	0	0	1	0
Classe energetica	1	1	1	1

4. Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale	A02	A04	A05
Data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. principale	€ 2.375,73	€ 2.375,73	€ 2.375,73
Balcone - terrazza	€ 831,51	€ 831,51	€ 831,51
Portico	€ 831,51	€ 831,51	€ 831,51
Cantina	€ 1.187,87	€ 1.187,87	€ 1.187,87
Posto auto	€ 831,51	€ 831,51	€ 831,51
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Area esterna	€ 237,57	€ 237,57	€ 237,57
Servizi igienici	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Piscina esclusiva interrata di proprietà	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Fascia lago	€ 0,00	€ 0,00	€ 285.000,00
Classe energetica	€ 20.811,00	€ 20.811,00	€ 20.811,00

5. Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica (euro)	A02	A04	A05
Prezzo totale	€ 650.000,00	€ 840.000,00	€ 900.000,00
Data (riferito solo all'ultimo anno)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sup. principale	€ 31.145,83	€ 109.544,96	€ 102.417,76
Balcone - terrazza	€ 42.265,44	€ -48.388,70	€ 32.287,37
Portico	€ 3.326,02	€ -46.584,33	€ 39.912,28
Cantina	€ -57.017,64	€ 0,00	€ -11.878,65
Posto auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Area esterna	€ 410.055,92	€ 347.336,62	€ 414.807,38
Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Piscina esclusiva interrata di proprietà	€ 0,00	€ -40.000,00	€ 0,00
Fascia lago	€ 0,00	€ 0,00	€ -285.000,00
Classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZI CORRETTI	€ 1.079.775,68	€ 1.161.948,56	€ 1.112.721,58

Analisi del mercato: tabella indici mercantili

Saggio annuo di variazione dei prezzi	0,000
Saggio livello di piano	-0,050
Rapporto compl. area edificata/edificabile	
Prezzo medio area edificata	
Fascia a lago + panoramicità	Probrixia
Da estradati Padenghe max	3.000 €
A lago min	3.950 €
Calcolo della divergenza % assoluta	31,67%

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)	0
Durata del bene (t)	25
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 15.000,00

2.2 Calcolo piscina esclusiva interrata

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

2.3 Classe energetica

Costo €/m ² miglioramento energetico	€ 100,00
Da classe A-B a classe C-D	1 € 20.811,00
Da classe A-B a classe E-F	2 € 41.622,00
Da classe A-B a classe G	3 € 62.433,00

3.1 Calcolo pr. marginale sup. principale

Prezzo medio comparabile A	€ 2.375,73
Prezzo medio comparabile B	€ 2.836,40
Prezzo medio comparabile C	€ 3.429,88
Prezzo marginale	€ 2.375,73

Legenda

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

6. Sintesi conclusiva

Determinazione variazione % assoluta	7,61%
Prezzo corretto medio	€ 1.118.148,61
Calcolo del valore atteso	
Ponderazione	A02 A04 A05
Attribuzione pesi %	33% 33% 33%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%	100%
Prezzo corretto medio ponderato	€ 1.118.036,79
Valore di mercato arrotondato	1.120.000 €
Prezzo corretto medio arrotondato €/m ²	€ 2.610,00

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

ANALISI DEI COSTI IN INPUT _ POSTE PASSIVE IN ENTRATA (COSTI DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE)												
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M
	COSTI - PASSIVO	OGGETTO							unità		TOTALE	Incidenze
1	OBBLIGHI COMUNALI (OC)	Oneri di urbanizzazione primaria	Vedi sviluppo allegato "Oneri concessori"				€ 15.316,62	x	1	=	€ 15.316,62	9,32%
2		Oneri di urbanizzazione secondarie	Vedi sviluppo allegato "Oneri concessori"				€ 17.314,44	x	1	=	€ 17.314,44	
3		Oneri per costo di costruzione residenziale	Vedi sviluppo allegato "Oneri concessori"				€ 23.020,81	x	1	=	€ 23.020,81	
4		Fidejussione su rateizzo oneri (solo sul costo costruzione)								=	€ 2.000,00	
5		SOMMANO								Σ	€ 57.651,87	
6	COSTI EDIFICATORI (CE)	Costo di costruzione intero edificio	Vedasi costo CRESME	€ 430.215,87	sconto	0,00%	€ 430.215,87				€ 430.215,87	77,57%
7		Spese tecniche (progetto/DL/CSE-CSP/CA/Catasto/impianti/CPI,...)	incidenza	15,00%	€ 430.215,87	sconto	0,00%	€ 64.532,38			€ 64.532,38	
8		Spese tecniche già sostenute: progetto e pratica paesaggistica							A corpo		-€ 15.000,00	
9		SOMMANO								Σ	€ 479.748,25	
10	SPESE GESTIONE (SG)	Spese di gestione cantiere, IMU, etc	3	0,50%	€ 430.215,87						€ 6.453,24	5,57%
11		Intermediazione vendite e pubblicità / marketing (agency)		2,50%	€ 1.120.000,00		Vedasi tabella dei ricavi in output (vendite)				€ 28.000,00	
12		SOMMANO									€ 34.453,24	
13	TOTALE SOMMA DA INVESTIRE PER L'OPERAZIONE Al netto degli oneri finanziari e degli imprevisti											
14	ONERI FINANZIARI (OF)	Loan To Value - LTV	medio	60,00%		anticipi e sconti						3,37%
15		Tasso mutuo medio (fisso per semplificazione operazioni sconto)	annuo	3,13%	soglia tasso usura	6,26%	https://www.snarp.com/index.php/usura-3/					
16			semestr.	1,55%								
17		Capitale investitore (Equity)		1-LTV	€ -	40,00%	Vedi Wacc	€ -				
18		Durata pre ammortamento		3								
19		Calcolo interessi su parte finanziata LTV		Periodo	Finanziamento		interessi passivi stimati					
20				0	€ 119.087,44		da DCF	€ 1.850,09				
21				1	€ 56.323,59			€ 875,02				
22				2	€ 28.775,56			€ 447,04				
23				3	€ 445,26			€ 6,92				
24				4	€ 48.301,77			€ 750,40				
25				5	€ 93.583,65			€ 1.453,88				
26				6	€ 392.875,08			€ 6.103,54				
27		Interessi passivi bancari					Sommano	€ 11.486,88				
28							arrotondato	€ 12.000,00		riporto	€ 12.000,00	
29		Interessi attivi investitore (fisso per semplificazione op. di sconto)									non considerati	
30		Polizza antincendio	3	0,30%	€ 430.215,87		Calcolati sul costo costruzione post opere in c.a.				€ 3.871,94	
31	Costo pratica mutuo, istruttoria, perizie SAL, etc									€ 5.000,00		
32	SOMMANO									€ 20.871,94		
33	VARIE (V)	Imprevisti generali	3,00%	€ 571.853,36		costi al netto oneri finanziari				€ 17.155,60	4,16%	
34		Polizze fidejussorie garanzia preliminari (postuma decennale)	1,50%	€ 571.853,36		Vedasi tabella dei ricavi in output (vendite)				€ 8.577,80		
35		SOMMANO										€ 25.733,40
	TOTALE COSTI DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE											
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M
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 costo di costruzione _ Informazioni desunte dall'applicativo del Cresme**Costi costruzione edilizia**

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Residenziale nuovo

Localizzazione opera

Provincia: **Brescia** ▼

Comune: **Padenghe sul Garda** ▼

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia

☒ Monofamiliare isolata

☐ Bifamiliare

☐ Casa a schiera

☐ Palazzina plurifamiliare

3. Rendimento energetico

☐ Basso

☐ Medio

☐ Alto

☒ Massimo

5. Numero piani

☐ Un piano

☒ Due piani

☐ Tre piani e oltre

7. Sottotetto

☐ Presente ed abitabile

☐ Presente e non abitabile

☒ Non presente

2. Tipologia costruttiva

☒ Cemento armato

☐ Muratura portante

☐ Presenza ascensore

4. Qualità finiture

☐ Economica

☐ Media

☒ Migliore

6. Seminterrato

☐ Presente ed abitabile

☐ Presente e non abitabile

☒ Non presente

8. Accessibilità cantiere

☒ Normale

☐ Penalizzante

☐ Molto penalizzante

Voci di costo aggiuntive ?

Voce 1 opere esterne	50000 €	- seleziona - ▼
Voce 2	€	- seleziona - ▼
Voce 3	€	- seleziona - ▼

Costo aggiuntivo totale: 50.000,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda ?

Residenziale	208,11 mq
Terrazze logge e balconi	55 mq
Superficie coperta ?	188 mq
Superficie totale	263,11 mq
Superficie parametrica	230,11 mq

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.652,32 €/mq
Costo complessivo	380.215,87 €

di cui

Edilizia	255.777,49 €	Quota 67,27%
Strutture	67.839,31 €	17,84%
Impianti elettrici	26.772,81 €	7,04%
Altri impianti	29.826,26 €	7,84%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?

Costo al metro quadro	1.869,61 €/mq
Costo complessivo	430.215,87 €

Ipotesi di massima del calcolo degli oneri concessori**Comune di PADENGHE SUL GARDA** **TABELLA PER IL CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSORI****A - Contributo afferente al costo di costruzione :**

Ipotizzata realizzazione villa singola

Tab.1 - Calcolo degli incrementi per S.U.

Classi di superficie	numero alloggi	Superficie utile	rapporto sul totale	incrementi	incrementi totali	
< 95	0	0,00	0,00	0%	0,00	
95<=110	0	0,00	0,00	5%	0,00	
110<=130	0	0,00	0,00	15%	0,00	
130<=160	0	0,00	0,00	30%	0,00	
>160	1	173,52	1,00	50%	0,50	incrementi tab. 1
totale alloggi circa	1	173,52	totale S.U.		0,50	

Tab. 2/3 - Rapporto tra S.n.r. e S.U. e calcolo degli incrementi per rapp. Snr/Su

	S.n.r. (escluso box)	S.U.	rapporto	
circa mq	64,83	173,52	0,37	
rapporto	<50%	50%<=75%	75%<=100%	>100%
incremento	0%	10%	20%	30%
				incrementi tab. 2/3
				0,00

Tab. 4 Incrementi per particolari caratteristiche

caratteristiche:						
più di un ascensore per scala						
scala di servizio non obbligatoria						
altezza interna sup. a 3 metri						
piscina per meno di 15 unità imm.						
alloggio di custodia per meno di 15 unità imm.						
	0	1	2	3	4	5
caratteristiche	0	1	2	3	4	5
incremento	0%	10%	20%	30%	40%	50%
						incrementi tab. 4
						0,00

Calcolo della classe dell'edificio e della relativa maggiorazione

incrementi	<5	5,01<=10	10,01<=15	15,01<=20	20,01<=25	25,01<=30
classe	I	II	III	IV	V	VI
maggiorazione	0%	5%	10%	15%	20%	25%
incrementi	30,01<=35	35,01<=40	40,01<=45	45,01<=50	>50,01	
classe	VII	VIII	IX	X	XI	
maggiorazione	30%	35%	40%	45%	50%	
incrementi totali	0,50					
		classe	X	maggiorazione	45	%

Calcolo della superficie complessiva ragguagliata e del costo di costruzione dell'edificio

S.U. in m²	S.n.r. in m²	60% S.n.r. in m²	sup. compl. m²
173,52	64,83	38,90	212,42
Costo base €/m²			
Regione			
Lombardia	maggiorazione in %	Costo maggiorato €/m²	costo di costruzione
415,23	45%	602,08	127.893,37

Calcolo del contributo afferente al costo di costruzione

				percentuale applicata		contributo afferente al costo di costruzione
classi	I, II, III	IV, V, VI, VII, VIII	IX, X, XI			
nuovo	6%	8%	18%	18	NUOVO	23.020,81
ristrutturato	5%	6%	10%		RISTRUTTURATO	

B - Oneri di urbanizzazione

Calcolo cubatura nuovo progetto

Realizzazione villa singola

Da progetto

Tot. m³ progetto

665,94

di massima

valori in €/m³

m³ in progetto

oo.uu. dovuti

Residenza	zona A	nuove costruzioni	primarie	0,00	0,00	0,00
			secondarie	0,00	0,00	0,00
		ristrutturazioni	primarie	0,00	0,00	0,00
			secondarie	0,00	0,00	0,00
	zona B	nuove costruzioni	primarie	23,00	665,94	15.316,62
			secondarie	26,00	665,94	17.314,44
		ristrutturazioni	primarie	0,00	0,00	0,00
			secondarie	0,00	0,00	0,00

Totale oneri concessori ipotizzati

Primaria, secondaria e costo di costruzione

55.651,87

Numero abitazioni ipotizzate

1

Totale oneri iniziativa immobiliare

55.651,87

Calcolo dell'utile del promotore medio ordinario**PRIMO APPROCCIO**

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%
https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield	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%	7,5	1,13%
	Mercato immobiliare del comparto	40,0%	9,0	3,60%
	peso	6,0%		8,10%
RISCHIO REGIONE	Eventi naturali	5,0%	6,0	0,30%
	Sviluppo socio demografico	15,0%	6,0	0,90%
	Sviluppo economico e attrattività	35,0%	6,0	2,10%
	Mercato immobiliare del comparto	45,0%	7,5	3,38%
	peso	14,0%		6,68%
RISCHIO LOCATION	Convenienza posizione di dettaglio per tipo di bene e potenziali locatari	25,0%	6,0	1,50%
	Aspetto del quartiere e della localizzazione	15,0%	6,0	0,90%
	Qualità delle infrastrutture di trasporto dell'area e di quartiere	25,0%	9,0	2,25%
	Qualità dei servizi forniti nell'area e nel quartiere per locatari potenziali	15,0%	9,0	1,35%
	Imprevisti	20,0%	9,0	1,80%
	peso	30,0%		7,80%
RISCHIO PROPERTY	Architettura e tipologia costruttiva	20,0%	6,0	1,20%
	Dotazioni	10,0%	6,0	0,60%
	Condizioni strutturali	15,0%	4,5	0,68%
	Situazione dell'area	25,0%	7,5	1,88%

	Sostenibilità ecologica	10,0%	6,0	0,60%
	Redditività del tipo di fabbricato	20,0%	7,5	1,50%
	peso	20,0%		6,45%
RISCHIO TENANT	Situazione del locatario occupante	20,0%	7,5	1,50%
	Potenziale di crescita del canone e del valore	30,0%	7,5	2,25%
	Prospettive di rilascio	20,0%	7,5	1,50%
	Situazione di affitto o rilascio	10,0%	9,0	0,90%
	Spese operative recuperabili o non recuperabili	10,0%	7,5	0,75%
	Utilizzabilità da parte di altri e prospettive di utilizzo	10,0%	9,0	0,90%
	Peso	30,0%		7,80%

Ke = RF + S Ki Pi = 9,08%	free	paese	regione	location	property	tenant
	1,69%	0,49%	0,93%	2,3%	0,0	2,34%

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	8,68%	D/(D+E)	kd	E/(D+E)	ke
D/(D+E)* Ke *(1-t) + E/(D+E)* Ke		7,36%	4,4%	0,9	9,08%

SECONDO APPROCCIO

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%
https://tradingeconomics.com/italy/government-bond-yield https://tradingeconomics.com/italy/5-year-note-yield	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%	5,50%
https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/nl/pdf/2017/advisory/mrp-summary-oktober-2017.pdf	
https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2776636	

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

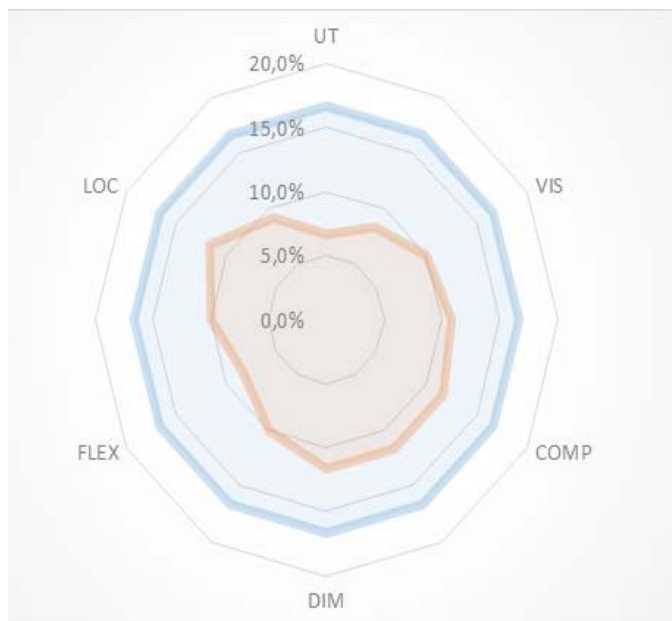
MR: remunerazione per il rischio aggiuntivo specifico dell'operazione in esame. Per la stima del livello massimo che può assumere il coefficiente gamma si considerano:

* per la componente *rating*, una percentuale compresa tra 4,0% e 5,0%.

*per la componente *liquidità*, una percentuale compresa tra 1,5% e 3,0%.

4,50%

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



radiodigramma di sintesi dei rischi	
g quadratico (area rossa/area blu)	35,8%
g normalizzato	59,8%

g - fattore gamma di un investimento immobiliare			
Rischi d'investimento (0-10)	Rischio	Peso	Indice
UT: rischio di appetibilità per ubicazione e tipologia immobiliare	4,0	16,67%	6,7%
VIS: rischio per la limitata visibilità dell'immobile da parte del pubblico	6,0	16,67%	10,0%
COMP: rischio conseguente ad una presenza di proposte concorrenti	7,0	16,67%	11,7%
DIM: rischi derivante dal rapporto dimensionale e segmento di mercato	7,0	16,67%	11,7%
FLEX: rischio relativo alla limitata fungibilità progettuale	5,0	16,67%	8,3%
LOC: rischio connesso allo stato locativo e reperimento di conduttori.	7,0	16,67%	11,7%

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	1,00
--	-----------	------

Ke	Risk Free	bl* MRP	g * d * MR	Si Ri
RF + b(lev) *MRP + g*d*MR	1,69%	4,84%	2,69%	9,22%

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		D/(D+E)	kd	E/(D+E)	ke
D/(D+E)* Kd *(1-t) + E/(D+E)* Ke	8,81%	7,36%	4,43%	92,64%	9,22%

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE

ANALISI FLUSSO DI CASSA (DCFA)					
Valore Iniziale					
Durata intera operazione immobiliare tra: inizio cantiere e vendita finale				anni DCFA	3,0
Periodo semestrale (es. un anno = 2; due anni = 4 ; tre anni = 6, etc)				Nr. semestri DCFA	6,0
				Da analisi ricavi MCA	Hp variaz. prezzi
Analisi compravendite				€ 1.120.000,00	Valore futuro
				€ 1.120.000,00	-0,50%
				a fine operazione	€ 1.103.304,65
Costi edificazione				Incidenza %	importi
OC	Obblighi comunali			9,32%	€ 57.651,87
CE	Costo edificatorio			77,57%	€ 479.748,25
SG	Spese di gestione			5,57%	€ 34.453,24
OF	Oneri finanziari			3,37%	€ 20.871,94
V	Varie			4,16%	€ 25.733,40
Totale costi dell'operazione immobiliare				100%	€ 618.458,70
Saggio di sconto annuo (WACC _ Utile del promotore)					
Saggio calcolato con il metodo Property e Market indicato dal Tegova				8,68%	(a l netto Tax 16%)
Saggio metodo indiretto del capital asset pricing model				8,81%	(a l netto Tax 16%)
				MEDIA	8,75%
Saggio di capitalizzazione semestrale				annuale	8,75%
Utile del promotore dell'intera operazione immobiliare				Utile promotore	semestrale
				Durata intera operazione in anni	3,0
					28,61%

Ripartizione costi e vendite nell'orizzonte temporale ipotizzato								
n.	OC	CE	SG	OF	V	Acconti + saldo vendita		
0	55%	20%	10%	2%	0%	0%	Durata esposizione del cantiere	20%
1	15%	20%	10%	5%	0%	0%		
2	15%	30%	10%	8%	10%	10%		
3	15%	30%	10%	13%	20%	10%		
4			20%	19%	20%	10%	Esposizio ne stock immobili	80%
5			20%	25%	20%	10%		
6			20%	28%	30%	60%		
Tot.	100%	100%	100%	100%	100%	100%		

T.	OC	CE	SG	OF	V	Vendite	Posta netta	VAN
0	€ 31.708,53	€ 95.949,65	€ 3.445,32	€ 417,44	€ -	€ -	-€ 131.520,94	-€ 131.520,94
1	€ 8.647,78	€ 95.949,65	€ 3.445,32	€ 1.043,60	€ -	€ -	-€ 109.086,35	-€ 104.606,41
2	€ 8.647,78	€ 143.924,48	€ 3.445,32	€ 1.669,76	€ 2.573,34	€ 110.330,47	-€ 49.930,21	-€ 45.913,37
3	€ 8.647,78	€ 143.924,48	€ 3.445,32	€ 2.713,35	€ 5.146,68	€ 110.330,47	-€ 53.547,15	-€ 47.217,18
4	€ -	€ -	€ 6.890,65	€ 3.965,67	€ 5.146,68	€ 110.330,47	€ 94.327,47	€ 79.760,85
5	€ -	€ -	€ 6.890,65	€ 5.217,99	€ 5.146,68	€ 110.330,47	€ 93.075,15	€ 75.469,81
6	€ -	€ -	€ 6.890,65	€ 5.844,14	€ 7.720,02	€ 661.982,79	€ 641.527,98	€ 498.819,04
Tot.	€ 57.651,87	€ 479.748,25	€ 34.453,24	€ 20.871,94	€ 25.733,40	€ 1.103.304,65	€ 484.845,95	€ 324.791,79
SECONDO QUESITO_ 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).						Valore di mercato arrotondato		€ 325.000,00
						Incidenza area	€/m ²	146,40 €
						Incidenza volumetria	€/m ³	488,03 €

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al Comune Censuario di Padenghe _ BS, al **Foglio 10** e mappali nn. **997, 999, 1001, 1068, 1070 e 1072**, viene quantificato come unico lotto in **€ 325.000/00** (diconsi euro trecentoventicinquemila).

ANALISI DI SENSIBILITA' DEL VALORE DI STIMA**Verifica incidenza valore area edificabile recentemente compravenduta**

Atto	Notaio Defendi
Data atto	27/01/2021
ID Atto	Rep. 62960/ Racc24633
Mappali alienati	Foglio 10 - map 978 e 980
Area specifica norme	ID 16
Superficie	1393
If	0,07
SLP	97,51
Volume	302,281
Prezzo	195.000 €
Incidenza €/m ²	140 €/m ²
Incidenza €/m ³	645 €/m ³

Atto	Notaio Frediani
Data atto	12/12/2020
ID Atto	Rep 82632/ Racc 36430
Mappali alienati	Foglio 10- map 150
Area specifica norme	ID 22
Superficie	3310
Superficie edificabile	2852
If	0,07
SLP	199,64
Volume	618,884
Prezzo	250000
Incidenza €/m ²	75 €/m ²
Incidenza €/m ³	404 €/m ³

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.

E' fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale non potranno essere soddisfatte le condizioni previste dalla 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 sicuramente ridotta dell'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti 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:

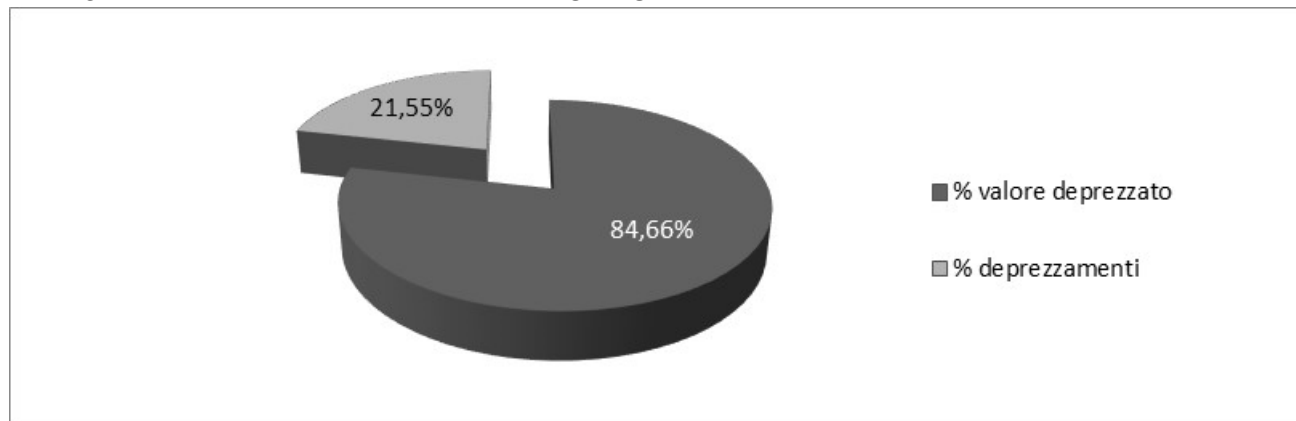
- destinazioni d'uso;
- definizione dei parametri ed elementi stereometrici;
- standard urbanistici o di qualità aggiuntivi (perequazioni);
- variazione tariffe oneri di urbanizzazione;
- etc.

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		Da DCF	
Valore di mercato del subject		€	325.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo			8,75%
Incidenza media spese gestione ordinaria per aree edificabili			10%
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espriativa			
Analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	mesi
Variazione mercato	0,50%	€ 1.351,07	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	0,00%	€ -	16
Mancato reddito*	7,87%	€ 6.177,62	3
Mancato guadagno	3,13%	€ 2.508,34	3
Rischio assunto per vizi occulti sottosuolo	10,00%	€ 32.500,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	2,50%	€ 8.125,00	
<u>Altri deprezzamenti</u>			
Due diligence catastale: riconfinamenti		€ 1.500,00	
Due diligence edilizia : rischio urbanistico lottizzazione	5,00%	€ 16.250,00	
Ripristino stato di fatto: pulizia, sfalcio, etc.	0,50%	€ 1.625,00	
	Σ	€ 70.037,03	
Valore vendita forzata		€ 254.962,97	
Arrotondato		€ 255.000,00	
Ribasso %		21,55%	
Area lotto intera proprietà		2220,00	
Incidenza media €/m ²		€ 114,86	
	Arrotondato	€ 110,00	

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI

ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI**Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva⁹⁴ (Prezzo a base d'asta).**

Il più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata, del compendio immobiliare identificato in mappa al Comune Censuario di Padenghe _ BS, al **Foglio 10** e mappali nn. **997, 999, 1001, 1068, 1070 e 1072**, viene quantificato come unico lotto in **€ 255.000,00** (diconsi euro duecentocinquantacinquemila).

⁹⁴Sulla 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.

4. RILIEVO FOTOGRAFICO STATO DI FATTO





5. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**Comune di Padenghe sul Garda**

Provincia di BRESCIA
C.F.: 00855780177 – P.I.: 00583110986
Via I. Barbieri, 3 – 25080 Padenghe s/Garda BS
☎ 0309995630 - 📠 0309907246

UFFICIO TECNICO COMUNALE**Identificativo marca da bollo 01200214375024**

Protocollo informatico

Padenghe sul Garda, 10/03/2021

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Vista la domanda Negri Matteo presentata in data 10/02/2021 con prot. 1732 intesa ad ottenere la destinazione urbanistica dell'area censita al Catasto di questo Comune al Foglio 10 Mappale 999 - 997 - 1068 - 1070 - 1072 – 1001;

Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 55 del 31/10/2014 e pubblicato sul BURL n. 17 del 22/04/2015 serie inserzioni e concorsi, e successive varianti approvate ai sensi di legge;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;

CERTIFICA

che i mappali inclusi nella richiesta sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Foglio 10 Particella 999**PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI****•Ambiti**

*NP Aree libere assoggettate alle specifiche norme particolari - Norma particolare n.19 (Per circa 326 m² pari al 73,2%)

◦ NTA PdR - Art. 6.6 comma 4

*VUS Verde urbano di salvaguardia (Per circa 49 m² pari al 11,0%)

◦ NTA PdR - Art. 6.6

*Viabilità (Per circa 70 m² pari al 15,8%)

•Tessuto urbano consolidato

*Tessuto urbano consolidato (Per circa 445 m² pari al 100,0%)

•Aree non soggette a trasformazione urbanistica

*Aree non soggette a trasformazione urbanistica (Per circa 442 m² pari al 99,4%)

◦ NTA PdR - Art. 4.3

•Ambiti esclusi dalla LR 7/2007

*Ambiti esclusi dall'applicazione della Legge Regionale 7/2007 (Per circa 445 m² pari al 100,0%)

VINCOLI**•Vincolo ambientale**

*Vincolo ambientale - Fascia di 300 metri da laghi e fascia di 150 metri da fiumi, torrenti e corsi d'acqua vincolati - Art. 142 comma 1 lettera b) e c) D.Lgs 42/2004 (Per circa 445 m² pari al 100,0%)

•Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

*Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo - Ai sensi della DGR n. X/1274 del 24/01/2014 (Per circa 445 m² pari al 100,0%)

•Parco locale di interesse sovracomunale

*PLIS della Valtenesi (Per circa 445 m² pari al 100,0%)

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

•Rispetto stradale

*Fascia di rispetto stradale (Per circa 443 m² pari al 99,4%)

◦ NTA PdR - Art. 9.2

DOCUMENTO DI PIANO

•Sensibilità paesaggistica

*Classe di sensibilità media (Per circa 445 m² pari al 100,0%)

◦ Relazione Studio Paesaggistico - Art. 6.3.3

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

•Fattibilità geologica

*Classe 3a - Rilievi collinari a morfologia ondulata, vallette inframoreniche e ripiani subpianeggianti con alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti, con scarsa presenza antropica (Per circa 445 m² pari al 100,0%)

•Pericolosità sismica locale

*Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche) - Z4c (Per circa 445 m² pari al 100,0%)

•Unità litologiche

*Depositi a permeabilità da medio-bassa a bassa (Per circa 445 m² pari al 100,0%)

Foglio 10 Particella 997

PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI

•Ambiti

*NP Aree libere assoggettate alle specifiche norme particolari - Norma particolare n.19 (Per circa 36 m² pari al 49,5%)

◦ NTA PdR - Art. 6.6 comma 4

*Viabilità (Per circa 37 m² pari al 50,5%)

•Tessuto urbano consolidato

*Tessuto urbano consolidato (Per circa 73 m² pari al 100,0%)

•Aree non soggette a trasformazione urbanistica

*Aree non soggette a trasformazione urbanistica (Per circa 73 m² pari al 100,0%)

◦ NTA PdR - Art. 4.3

•Ambiti esclusi dalla LR 7/2007

*Ambiti esclusi dall'applicazione della Legge Regionale 7/2007 (Per circa 73 m² pari al 100,0%)

VINCOLI**•Vincolo ambientale**

*Vincolo ambientale - Fascia di 300 metri da laghi e fascia di 150 metri da fiumi, torrenti e corsi d'acqua vincolati - Art. 142 comma 1 lettera b) e c) D.Lgs 42/2004 (Per circa 73 m² pari al 100,0%)

*Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

*Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo - Ai sensi della DGR n. X/1274 del 24/01/2014 (Per circa 73 m² pari al 100,0%)

•Parco locale di interesse sovracomunale

*PLIS della Valtenesi (Per circa 73 m² pari al 100,0%)

SISTEMA DELLA MOBILITÀ**•Rispetto stradale**

*Fascia di rispetto stradale (Per circa 73 m² pari al 100,0%)

◦ NTA PdR - Art. 9.2

DOCUMENTO DI PIANO**•Sensibilità paesaggistica**

*Classe di sensibilità media (Per circa 73 m² pari al 100,0%)

◦ Relazione Studio Paesaggistico - Art. 6.3.3

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**•Fattibilità geologica**

*Classe 3a - Rilievi collinari a morfologia ondulata, vallette inframoreniche e ripiani subpianeggianti con alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti, con scarsa presenza antropica (Per circa 73 m² pari al 100,0%)

•Pericolosità sismica locale

*Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche) - Z4c (Per circa 73 m² pari al 100,0%)

•Unità litologiche

*Depositi a permeabilità da medio-bassa a bassa (Per circa 73 m² pari al 100,0%)

Foglio 10 Particella 1068**PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI****•Ambiti**

*NP Aree libere assoggettate alle specifiche norme particolari - Norma particolare n.20 (Per circa 207 m² pari al 79,2%)

◦ NTA PdR - Art. 6.6 comma 4

*NP Aree libere assoggettate alle specifiche norme particolari - Norma particolare n.19 (Per circa 46 m² pari al 17,7%)

◦ NTA PdR - Art. 6.6 comma 4

*Viabilità (Per circa 8 m² pari al 3,2%)

•Tessuto urbano consolidato

*Tessuto urbano consolidato (Per circa 261 m² pari al 100,0%)

•Aree non soggette a trasformazione urbanistica

*Aree non soggette a trasformazione urbanistica (Per circa 255 m² pari al 97,8%)

◦ NTA PdR - Art. 4.3

• **Ambiti esclusi dalla LR 7/2007**

*Ambiti esclusi dall'applicazione della Legge Regionale 7/2007 (Per circa 261 m² pari al 100,0%)

VINCOLI

• **Vincolo ambientale**

*Vincolo ambientale - Fascia di 300 metri da laghi e fascia di 150 metri da fiumi, torrenti e corsi d'acqua vincolati - Art. 142 comma 1 lettera b) e c) D.Lgs 42/2004 (Per circa 261 m² pari al 100,0%)

• **Centro abitato**

*Centro abitato - Art. 4 D.L. 30/04/1992, n. 285 (Per circa 1 m² pari al 0,4%)

• **Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo**

*Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo - Ai sensi della DGR n. X/1274 del 24/01/2014 (Per circa 261 m² pari al 100,0%)

• **Parco locale di interesse sovracomunale**

*PLIS della Valtenesi (Per circa 261 m² pari al 100,0%)

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

• **Rispetto stradale**

*Fascia di rispetto stradale (Per circa 256 m² pari al 98,0%)

◦ NTA PdR - Art. 9.2

DOCUMENTO DI PIANO

• **Sensibilità paesaggistica**

*Classe di sensibilità media (Per circa 259 m² pari al 99,3%)

◦ Relazione Studio Paesaggistico - Art. 6.3.3

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

• **Fattibilità geologica**

*Classe 3a - Rilievi collinari a morfologia ondulata, vallette inframoreniche e ripiani subpianeggianti con alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti, con scarsa presenza antropica (Per circa 261 m² pari al 100,0%)

• **Pericolosità sismica locale**

*Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche) - Z4c (Per circa 199 m² pari al 76,4%)

*Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi - Z4a (Per circa 62 m² pari al 23,6%)

• **Unità litologiche**

*Depositi a permeabilità alta o media (Per circa 62 m² pari al 23,6%)

*Depositi a permeabilità da medio-bassa a bassa (Per circa 199 m² pari al 76,4%)

Foglio 10 Particella 1070**PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI****•Ambili**

*NP Aree libere assoggettate alle specifiche norme particolari - Norma particolare n.20 (Per circa 32 m² pari al 60,7%)

◦ NTA PdR - Art. 6.6 comma 4

*NP Aree libere assoggettate alle specifiche norme particolari - Norma particolare n.19 (Per circa 13 m² pari al 24,1%)

◦ NTA PdR - Art. 6.6 comma 4

*Viabilità (Per circa 8 m² pari al 15,2%)

•Tessuto urbano consolidato

*Tessuto urbano consolidato (Per circa 52 m² pari al 100,0%)

•Aree non soggette a trasformazione urbanistica

*Aree non soggette a trasformazione urbanistica (Per circa 52 m² pari al 100,0%)

◦ NTA PdR - Art. 4.3

•Ambiti esclusi dalla LR 7/2007

*Ambiti esclusi dall'applicazione della Legge Regionale 7/2007 (Per circa 52 m² pari al 100,0%)

VINCOLI**•Vincolo ambientale**

*Vincolo ambientale - Fascia di 300 metri da laghi e fascia di 150 metri da fiumi, torrenti e corsi d'acqua vincolati - Art. 142 comma 1 lettera b) e c) D.Lgs 42/2004 (Per circa 52 m² pari al 100,0%)

*Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

*Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo - Ai sensi della DGR n. X/1274 del 24/01/2014 (Per circa 52 m² pari al 100,0%)

•Parco locale di interesse sovracomunale

*PLIS della Valtenesi (Per circa 52 m² pari al 100,0%)

SISTEMA DELLA MOBILITÀ**•Rispetto stradale**

*Fascia di rispetto stradale (Per circa 52 m² pari al 100,0%)

◦ NTA PdR - Art. 9.2

DOCUMENTO DI PIANO**•Sensibilità paesaggistica**

*Classe di sensibilità media (Per circa 52 m² pari al 100,0%)

◦ Relazione Studio Paesaggistico - Art. 6.3.3

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**•Fattibilità geologica**

*Classe 3a - Rilievi collinari a morfologia ondulata, vallette inframoreniche e ripiani subpianeggianti con alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti, con scarsa presenza antropica (Per circa 52 m² pari al 100,0%)

•Pericolosità sismica locale

*Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche) - Z4c (Per circa 52 m² pari al 100,0%)

- Unità litologiche

- *Depositi a permeabilità da medio-bassa a bassa (Per circa 52 m² pari al 100,0%)

Foglio 10 Particella 1072**PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI**

- Ambiti

- *NP Aree libere assoggettate alle specifiche norme particolari - Norma particolare n.20 (Per circa 88 m² pari al 78,9%)

- NTA PdR - Art. 6.6 comma 4

- *NP Aree libere assoggettate alle specifiche norme particolari - Norma particolare n.19 (Per circa 24 m² pari al 21,1%)

- NTA PdR - Art. 6.6 comma 4

- Tessuto urbano consolidato

- *Tessuto urbano consolidato (Per circa 111 m² pari al 100,0%)

- Aree non soggette a trasformazione urbanistica

- *Aree non soggette a trasformazione urbanistica (Per circa 93 m² pari al 83,3%)

- NTA PdR - Art. 4.3

- Ambiti esclusi dalla LR 7/2007

- *Ambiti esclusi dall'applicazione della Legge Regionale 7/2007 (Per circa 111 m² pari al 100,0%)

VINCOLI

- Vincolo ambientale

- *Vincolo ambientale - Fascia di 300 metri da laghi e fascia di 150 metri da fiumi, torrenti e corsi d'acqua vincolati - Art. 142 comma 1 lettera b) e c) D.Lgs 42/2004 (Per circa 111 m² pari al 100,0%)

- *Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

- *Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo - Ai sensi della DGR n. X/1274 del 24/01/2014 (Per circa 111 m² pari al 100,0%)

- Parco locale di interesse sovracomunale

- *PLIS della Valtenesi (Per circa 111 m² pari al 100,0%)

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

- Rispetto stradale

- *Fascia di rispetto stradale (Per circa 93 m² pari al 83,3%)

- NTA PdR - Art. 9.2

DOCUMENTO DI PIANO

- Sensibilità paesaggistica

- *Classe di sensibilità media (Per circa 111 m² pari al 100,0%)

- Relazione Studio Paesaggistico - Art. 6.3.3

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

- Fattibilità geologica

*Classe 3a - Rilievi collinari a morfologia ondulata, vallette inframoreniche e ripiani subpianeggianti con alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti, con scarsa presenza antropica (Per circa 111 m² pari al 100,0%)

•Pericolosità sismica locale

*Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche) - Z4c (Per circa 111 m² pari al 100,0%)

•Unità litologiche

*Depositi a permeabilità da medio-bassa a bassa (Per circa 111 m² pari al 100,0%)

Foglio 10 Particella 1001

PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI

•Ambiti

*NP Aree libere assoggettate alle specifiche norme particolari - Norma particolare n.19 (Per circa 575 m² pari al 44,1%)

◦ NTA PdR - Art. 6.6 comma 4

*VUS Verde urbano di salvaguardia (Per circa 407 m² pari al 31,2%)

◦ NTA PdR - Art. 6.6

*Viabilità (Per circa 323 m² pari al 24,7%)

•Tessuto urbano consolidato

*Tessuto urbano consolidato (Per circa 1.306 m² pari al 100,0%)

•Aree non soggette a trasformazione urbanistica

*Aree non soggette a trasformazione urbanistica (Per circa 1.043 m² pari al 79,9%)

◦ NTA PdR - Art. 4.3

•Ambiti esclusi dalla LR 7/2007

*Ambiti esclusi dall'applicazione della Legge Regionale 7/2007 (Per circa 1.306 m² pari al 100,0%)

VINCOLI

•Vincolo ambientale

*Vincolo ambientale - Fascia di 300 metri da laghi e fascia di 150 metri da fiumi, torrenti e corsi d'acqua vincolati - Art. 142 comma 1 lettera b) e c) D.Lgs 42/2004 (Per circa 1.306 m² pari al 100,0%)

•Centro abitato

*Centro abitato - Art. 4 D.L. 30/04/1992, n. 285 (Per circa 50 m² pari al 3,8%)

•Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

*Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo - Ai sensi della DGR n. X/1274 del 24/01/2014 (Per circa 1.306 m² pari al 100,0%)

•Parco locale di interesse sovracomunale

*PLIS della Valtenesi (Per circa 1.306 m² pari al 100,0%)

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

•Rispetto stradale

*Fascia di rispetto stradale (Per circa 1.046 m² pari al 80,1%)

◦ NTA PdR - Art. 9.2

DOCUMENTO DI PIANO

•Sensibilità paesaggistica

*Classe di sensibilità media (Per circa 1.225 m² pari al 93,8%)

◦ Relazione Studio Paesaggistico - Art. 6.3.3

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

•Fattibilità geologica

*Classe 3a - Rilievi collinari a morfologia ondulata, vallette inframoreniche e ripiani subpianeggianti con alternanza di zone boscate, oliveti, vigneti e prati permanenti, con scarsa presenza antropica (Per circa 1.306 m² pari al 100,0%)

•Pericolosità sismica locale

*Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche) - Z4c (Per circa 1.306 m² pari al 100,0%)

•Unità litologiche

*Depositi a permeabilità alta o media (Per circa m² pari al 0,0%)

*Depositi a permeabilità da medio-bassa a bassa (Per circa 1.306 m² pari al 100,0%)

»

I presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

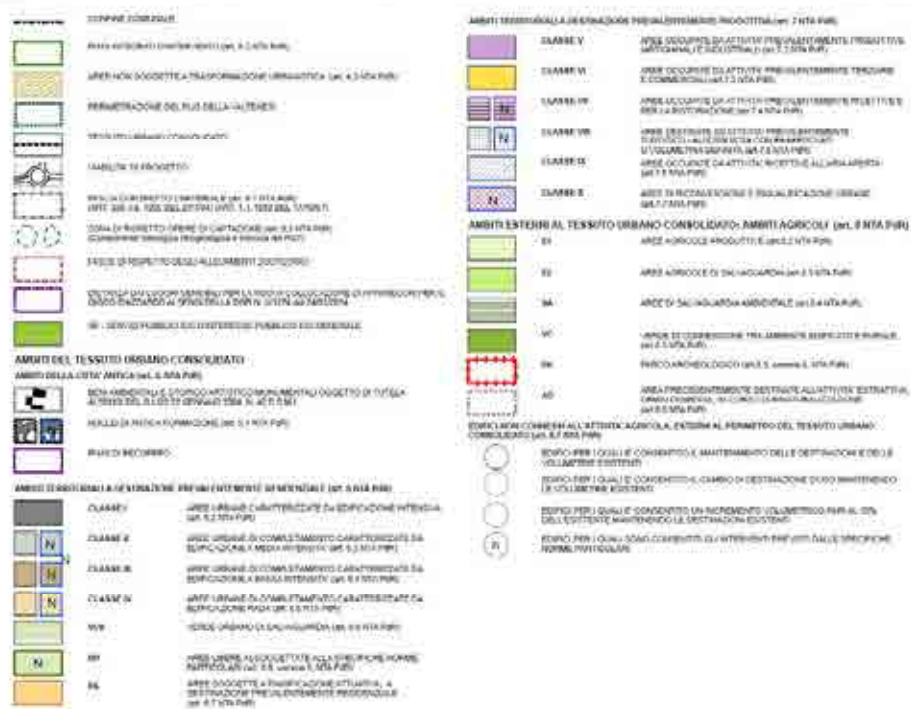
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

arch. Luca Fornari

(documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Tavola Piano urbanistico



6. COPIA ESTRATTO DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

Fonte dei dati _ attuale proprietà

ALL RIGHTS RESERVED – ESTRATTO PROGETTO REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE (VILLA SINGOLA)

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente allegato, 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 **STUDIO TECNICO GEOM. ROBERTO ABATE – TE. 030.9913877**



Comune di Padenghe sul Garda

PROVINCIA DI BRESCIA

Via Barbieri 3

CAP 25080 c.f. 00855780177 – p.i. 00583110986 tel. 030.9995630 fax 030.9907246

UFFICIO TECNICO

e-mail: comune.padenghesulgarda@legalmail.it

Indirizzo Internet: www.comune.padenghesulgarda.bs.it

Protocollo informatico

Padenghe sul Garda, 31/01/2020

Spett.le



OGGETTO: Comunicazione avvio del procedimento e nominativo del responsabile del procedimento.

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO EDILIZIA

In riferimento alla documentazione relativa al procedimento di Permesso di costruire intestata al [REDACTED] presentata in data 20/01/2020 con prot. n° 2020/0000610 inerente i lavori di "REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE (VILLA SINGOLA)" da eseguirsi in Via Pratello, snc e riguardanti il/i mappale/i:

- mappale n° 1001 del foglio n° 10

Ai sensi degli articoli 4, 5, 7, 8 della legge 07/08/1990 n° 241 e successive modifiche ed integrazioni.

COMUNICA

che:

- l'amministrazione competente è il Comune di Padenghe sul Garda;
- il responsabile del procedimento è: Arch. LUCA FORNARI;
- il tecnico istruttore è: DANIELE MACRI, al quale rivolgersi per chiedere informazioni e per prendere visione degli atti - tel. +39 0309995631 - Email: ediliziaprivata@comune.padenghe.brescia.it;
- l'istanza è registrata con il n. EDI/2020/00010/PE;
- il termine per l'adozione del provvedimento finale è fissato in 60 giorni dalla presentazione della domanda, salvi i periodi di sospensione e di interruzione previsti dai commi 4 e 5 dell'articolo 38 della legge regionale 11/03/2005, n. 12;

- in caso di inerzia il **potere d'intervento sostitutivo** è esercitato dalla Regione, ovvero dalla Provincia a far tempo dall'efficacia del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP).

Cordiali saluti,

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Luca Fornari

(documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

I dati acquisiti saranno trattati in conformità alla normativa vigente sulla Privacy (Decreto Legislativo 30/06/2003, n. 196).

	Al Comune di PADENGHE SUL GARDA	
	Ufficio destinatario Ufficio SUE	
☐ SUAP/SUE (edilizia produttiva) ☒ SUE (edilizia residenziale)		

Richiesta di Permesso di costruire (PDC)

(articolo 20 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e articolo 7 del Decreto del Presidente della Repubblica 07/09/2010, n. 160)

DATI DEL TITOLARE

(in caso di più titolari, compilare il modulo secondario "Ulteriori intestatari")

Il sottoscritto				
Cognome		Nome		Codice Fiscale
Data di nascita	Sesso (M/F)	Luogo di nascita		Cittadinanza
	M	PADENGHE SUL GARDA		Italia
Residenza				
Provincia	Comune	Indirizzo		Civico CAP
BS				89 25017
Telefono casa		Telefono cellulare	Posta elettronica certificata	
in qualità di (questa sezione deve essere compilata se il dichiarante non è una persona fisica)				
Ruolo				
Persona fisica				
Denominazione/Ragione sociale				Tipologia
Sede legale				
Provincia	Comune	Indirizzo		Civico CAP
Codice Fiscale		Partita IVA		
Telefono soggetto giuridico		Posta elettronica certificata soggetto giuridico		
Iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio		Provincia	Numero iscrizione	
Iscrizione al Repertorio Economico e Amministrativo (REA)		Provincia	Numero iscrizione	
Postazione INAIL		Codice INAIL impresa		
domiciliazione delle comunicazioni relative al procedimento				
Le comunicazioni relative al procedimento dovranno essere inviate al seguente indirizzo PEC:				
opec.it				

	In allegato alla dichiarazione di Codice fiscale ZNNLGU47M08G213S	
---	---	--

Soggetti coinvolti nel procedimento

Il sottoscritto		
Cognome	Nome	Codice Fiscale

Valendosi della facoltà prevista dall'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e dall'articolo 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti,

DICHIARA

in relazione al procedimento indicato nel modulo principale, di aver affidato i seguenti incarichi ai soggetti di seguito elencati i quali, con la sottoscrizione del presente modulo, dichiarano di aver preso visione della documentazione relativa all'intervento.

progettista/tecnico rilevatore					
☐ non è prevista la nomina del progettista/tecnico rilevatore					
☒ il progettista/tecnico rilevatore incaricato è					
Titolo	Cognome	Nome	Codice Fiscale		
Geom.	ABATE	ROBERTO	BTARRT61R08E667V		
Data di nascita	Sesso (M/F)	Luogo di nascita	Cittadinanza		
09/10/1961	M	LONATO	Italia		
Partita IVA	Albo e Ordine	Provincia	Numero iscrizione		
	geometri	BS	3352		
Studio Professionale					
Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	CAP	
BS	LONATO DEL GARDA	Via Campagna Franceschini	13/b	25092	
Telefono studio	Telefono cellulare	Posta elettronica certificata			
030 9913877		roberto.abate@geopec.it			

	In allegato alla dichiarazione di Codice fiscale ZNNLGU47M08G213S
---	--

Relazione tecnica di asseverazione

per i seguenti moduli	
Procedimento edilizio	
☐	comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) (articolo 6-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380)
☐	segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) (articolo 22 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, articoli 19 e 19-bis della Legge 07/09/1990, n. 241 e articoli 5, 6 e 7 Decreto del Presidente della Repubblica 07/09/2010, n. 160)
☐	segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (SCIA alternativa) (articolo 23 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e articolo 7 del Decreto del Presidente della Repubblica 07/09/2010, n. 160)
☒	permesso di costruire (PDC) (articolo 20 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e articolo 7 del Decreto del Presidente della Repubblica 07/09/2010, n. 160)

DATI DEL PROGETTISTA

Il sottoscritto progettista				
Titolo		Cognome		Nome
Geom.		ABATE		ROBERTO
Codice Fiscale		BTARRT61R09E667V		
Data di nascita	Sesso (M/F)	Luogo di nascita		Cittadinanza
09/10/1961	M	LONATO		Italia
Partita IVA	Albo e Ordine	Provincia	Numero iscrizione	
	geometri	BS	3352	
Studio Professionale				
Provincia	Comune		Indirizzo	Civico
BS	LONATO DEL GARDA		Via Campagna Franceschini	13/b
Telefono studio	Telefono cellulare	Posta elettronica certificata		
030 9913877		roberto.abate@geopec.it		

In relazione al procedimento edilizio riguardante l'immobile sito in						
(compresi tutti gli ulteriori immobili indicati nel modulo "ulteriori immobili oggetto del procedimento")						
Tipo (particella terreni o unità immobiliare urbana)		Codice catastale	Sezione	Foglio	Numero	Subalterno
particella terreni		G213		10	01001	
Provincia	Comune	Indirizzo		Civico	Barrato	Piano
BS	PADENGHE SUL GARDA	Via Pratello		SNC		

DICHIARAZIONI

Il progettista, in qualità di tecnico asseverante, preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli articoli 75 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445

DICHIARA

	In allegato alla dichiarazione di Codice fiscale ZNNLGU47M08G213S	
---	--	--

Dichiarazione per dispositivi anticaduta

Ai sensi del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81

Il sottoscritto progettista							
Cognome		Nome		Codice Fiscale			
ABATE		ROBERTO		BTARRT61R09E667V			
In merito al procedimento edilizio riguardante l'immobile sito in (compresi tutti gli ulteriori immobili indicati nel modulo "ulteriori immobili oggetto del procedimento")							
Tipo (particella terreni o unità immobiliare urbana)		Codice catastale	Sessione	Foglio	Numero	Subalterno	Categoria
particella terreni		G213		10	01001		
Provincia	Comune	Indirizzo		Chivo	Barro	Piano	
BS	PADENGHE SUL GARDA	Via Pratello		snc			

Valendosi della facoltà prevista dall'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e dall'articolo 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti,

DICHIARA

Classificazione copertura	
☒	che la copertura è piana
☐	che la copertura è a falda
☐	che la copertura è a volta
☐	che la copertura è di altro tipo (specificare)
Classificazione copertura	
☐	che è provvista di parapetto alto almeno un metro dal piano calpestabile
☒	che non è provvista di parapetto alto almeno un metro dal piano calpestabile
Classificazione copertura	
☒	che sulla stessa non sono presenti superfici non calpestabili
☐	che sulla stessa sono presenti superfici non calpestabili (specificare)
Classificazione dispositivi di sicurezza	
☒	i dispositivi di protezione individuale previsti per l'accesso alla copertura sono imbracatura con fune di trattenuta
☐	i dispositivi di protezione individuale previsti per l'accesso alla copertura sono di altro tipo (specificare)

	In allegato alla dichiarazione di Codice fiscale ZNNLGU47M08G213S	
---	--	--

Domanda di rilascio di autorizzazione paesaggistica o accertamento di compatibilità paesaggistica

Al sensi dell'articolo 146, comma 2 e comma 9 del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 e del Decreto del Presidente della Repubblica 13/02/2017, n. 31

Il sottoscritto				
Cognome		Nome		Codice Fiscale
Data di nascita	Sexo (M/F)	Luogo di nascita	Cittadinanza	
	M	PADENGHE SUL GARDA	Italia	
Residenza				
Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	CAP
BS		Via Mantova	89	25017
Telefono casa		Telefono cellulare	Posta elettronica certificata	
			roberto.abate@geopec.it	
In qualità di (questa sezione deve essere compilata se il dichiarante non è una persona fisica)				
Ruolo				
Persona fisica				
Denominazione/Ragione sociale			Tipologia	
Sede legale				
Provincia	Comune	Indirizzo	Civico	CAP
Codice Fiscale		Partita IVA		
Telefono soggetto giuridico		Posta elettronica certificata soggetto giuridico		
Iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio		Provincia	Numero iscrizione	

	In allegato alla dichiarazione di Codice fiscale ZNNLGU47M08G213S	
---	---	--

Dichiarazione di pagamento dell'imposta di bollo

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 26/10/1972, n. 642 e dell'articolo 3 del Decreto Ministeriale 10/11/2011

Il sottoscritto		
Cognome	Nome	Codice Fiscale
In relazione alla documentazione		
Breve descrizione del documento per il quale è annullata la marca da bollo		
REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE (VILLA SINGOLA)		
Codice univoco dell'istanza		
c_g213-13305		

Valendosi della facoltà prevista dall'articolo 3 del Decreto Ministeriale 10/11/2011, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e dall'articolo 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti,

DICHIARA

☒	di essere soggetto al pagamento della marca da bollo, pertanto
☒	che la seguente marca da bollo è stata annullata
	Numero periale marca da bollo
	01161182566998
☒	di impegnarsi a conservare l'originale della marca da bollo annullata
☐	di non essere soggetto al pagamento della marca da bollo, ricadendo in uno dei casi previsti dall'Allegato B del Decreto del Presidente della Repubblica 26/10/1972, n. 642 e dall'articolo 82 del Decreto Legislativo 03/07/2017, n. 117

PADENGHE SUL GARDA	15/01/2020	
Luego	Data	Il dichiarante

**STUDIO TECNICO Geom. Roberto ABATE**

Via Campagna Franceschini, 13/b - 25017 LONATO d/G. (BS)

Tel. e Fax n° 030.9913877 - cell. 366 1666289

E-mail: abatestudiotecnico@libero.it - Posta certificata: roberto.abate@geopec.it*progetti civili ed industriali - consulenze e perizie tecniche - pratiche catastali - assistenza a compravendite immobiliari
Piani di Sicurezza e di Coordinamento - CSP - CSE*

RELAZIONE PAESAGGISTICA

RELAZIONE PAESAGGISTICA INERENTE LA REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE (VILLA SINGOLA) a PADENGHE SUL GARDA (BS), Via Pratello, distinto ai mappali nr. 997, 999, 1001, 1068, 1070, 1072, del Foglio nr. 10, Comune Censuario di Padenghe sul Garda (BS) di proprietà del sig. [REDACTED]

*** **

La presente relazione paesaggistica viene redatta per valutare l'impatto della realizzazione di una nuova casa unifamiliare nel comune di Padenghe sul Garda, a lato della Via Pratello, localizzata a nord-ovest rispetto al centro storico di Padenghe sul Garda verso il territorio del Comune di Bedizzole, a nord della Sp 4 (diretrice Padenghe - Bedizzole). La zona ove è previsto l'intervento è caratterizzata dalla presenza di prati ed uliveti posti su varie balze di diversa profondità. Il lotto in oggetto ha un andamento a balze che degrada verso nord; l'accesso all'area avviene dalla Via Pratello. Il lotto in analisi risulta posto ad ovest della confluenza tra Via Pratello e Via Monte con confine fino a Via Pralongo. La superficie catastale complessiva dell'area è pari a mq. 2.220,00, mentre la superficie fondiaria (SF) del lotto individuato con il numero 19 è pari mq. 1.189,05 con un indice di edificabilità pari a 0,18 mq. slp/mq. S.F.

Tipo di vincolo

L'area oggetto d'intervento è sottoposta a dichiarazione di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (ex l. 1497/39), comma 1 lettera c).

Legislazione di riferimento

La presente relazione paesaggistica è redatta secondo le indicazioni della Deliberazione della Giunta Regionale del 22 dicembre 2012 - n° IX/2727: Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12. Contestuale revoca della DGR 2121/2006. In tali criteri vengono definiti i contenuti della relazione paesaggistica, tenendo conto del DPCM 12 dicembre

2005. Nella dgr IX/2727 la documentazione minima per la domanda di autorizzazione paesaggistica viene articolata in tre elementi: relazione paesaggistica, elaborati dello stato di fatto ed elaborati di progetto. Ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del d.lgs 22 gennaio 2004, n° 42, la relazione paesaggistica allegata alla domanda d'autorizzazione indica, con riferimento specifico alle motivazioni del vincolo paesaggistico gravante sull'area d'intervento:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti.

Il progetto in esame

I mappali oggetto di intervento, nello strumento urbanistico vigente del Comune di Padenghe sul Garda, Piano di Governo del Territorio, nelle norme tecniche di attuazione, sono disciplinati come art 6.6 "VUS - Verde Urbano di Salvaguardia comma 4 - Norme Particolari, lettera j - con individuazione col nr. 19 del lotto di proprietà per il quale si assegna un indice di edificabilità pari a 0,18 mq. slp/mq S.F.". L'area nel quale si intende realizzare l'intervento è formata di sei mappali: il mappale 997 ha superficie pari a mq. 70, il mappale 999 ha superficie pari a mq. 425,00, il mappale 1001 ha superficie pari a 1.300,00 il mappale 1068 ha superficie pari a mq. 270,00, il mappale 1070 ha superficie pari a mq. 50,00, il mappale 1072 ha superficie pari a mq. 105,00 per una superficie catastale complessiva pari a mq. 2.220,00. La superficie fondiaria S.F. è quella risultante dall'individuazione grafica del lotto nr. 19 ed è pari a mq. 1.189,05 la quale consente una S.I.p. realizzabile pari a mq. 214,03. L'accesso al lotto avviene da via Pratello a monte della proprietà, ed il lotto stesso ha un andamento degradante con due balze principali verso via Monte a nord e Via Pralongo a nord-ovest. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale a pianta regolare, costituito da due piani fuori terra. Al piano primo saranno ricavati l'ingresso e la zona giorno compreso il locale cucina/pranzo, il soggiorno che si affaccia su un ampio terrazzo ed una zona studio con servizi; questo piano si troverà a una quota inferiore rispetto quella stradale di riferimento. Per quanto riguarda il piano terra sarà ubicata la zona notte con le camere, i bagni, un locale di servizio (lavanderia/stireria) ed un portico sul quale si affaccia una delle camere. La copertura piana sarà realizzata in laterocemento e fungerà da tetto verde. L'impronta stilistica del fabbricato è riferita alle tipologie ricorrenti nell'intorno e comunque improntata ad un'estrema semplicità di forme ed utilizzo dei materiali per meglio inserirsi nel contesto. La struttura sarà con muratura portante e travi e pilastri in C.A., tamponamento perimetrale con mattoni porizzati e finitura con rivestimento a cappotto con finitura tinte Pantone 9180 C, Pantone 9183 C e Pantone 9221 C. Una porzione della facciata Prospetto Nord, sarà rivestita con mattoni faccia a vista della San Marco - "Linea classico" I solai saranno in laterocemento con cartella collaborante in cemento. I serramenti saranno in legno verniciati e sistema oscurante con scuri sempre in legno

verniciato il tutto tinta RAL 9010. I parapetti del terrazzo saranno in cristallo, i canali di gronda, i tubi pluviali e le scossaline in lamiera preverniciata RAL 9010. I pavimenti dei marciapiedi e del terrazzo saranno in grés porcellanato antigelivo RAL 7034. Le soglie e le banchine saranno in marmo di Botticino tinta RAL 1014. Data la particolare orografia del terreno, per quanto riguarda lo spazio a parcheggio verrà predisposta un'apposita area all'aperto in corrispondenza dell'accesso alla proprietà su Via Pratello; la pavimentazione di questa superficie sarà con erbablock. La proprietà sarà arricchita con la messa a dimora di essenze come la Roverella, in continuità con la vegetazione del paesaggio circostante nella parte di proprietà lungo Via Pratello ed in prossimità dell'edificio. Lungo il perimetro della proprietà si provvederà alla messa a dimora di siepi composte da essenze di Oleandro e Pitosforo con taglio naturale e rampicanti per limitare la percezione del costruito lungo le vie di collegamento principali e dal Castello di Padenghe. Il verde in questione è stato posizionato utilizzando piante rampicanti che, attraverso una struttura principale in acciaio e a seguire in legno, per quanto riguarda i profili secondari, la vegetazione sale in modo naturale fino in copertura creando una continuità con la copertura verde e conseguentemente creando una barriera naturale, limitando la percezione del nuovo costruito. Per rendere poco visibili dall'intorno i necessari pannelli fotovoltaici saranno posizionati sul terreno nella zona prossima all'argine verso Via Monte.

Stato attuale del bene interessato

Il lotto in esame interessa una porzione di area in località Pratello, compresa tra Via Pratello, Via Pralongo e Via Monte, posta a nord della strada provinciale nr. 4 Padenghe - Bedizzole ed al limite edificato di Via Pratello e Via Monte. Osservando la cartografia di analisi del PTCP, oggi l'intorno è ancora considerato ampiamente non urbanizzato, ad eccezione dei nuclei di Pratello e Monte. L'area in analisi si trova al limite nord occidentale dell'urbanizzato di Padenghe sul Garda oltre il castello dal quale iniziano le aree a verde ed agricole che si individuano inoltre, a grande scala, verso il confine comunale con Bedizzole e Lonato del Garda.

La carta IGM del 1946-53 (carta a 3 colori) indica la vocazione agricola del sito, che nella carta IGM del 1954-1965, la cartografia stanag a 5 colori, viene mantenuta, mentre si notano le prime espansioni residenziali dell'abitato. La carta tecnica regionale del 1986 evidenzia l'espansione dell'urbanizzazione sulle sponde del lago e nelle aree più prossime al sito in oggetto. Prosegue quindi la sua evoluzione fino all'attuale configurazione dove, a monte della viabilità principale (la provinciale nr. 4), numerosi lotti sono destinati a ville e villette con ampie zone a verde privato senza un'apparente organizzazione, mentre si sono mantenuti ancora ben leggibili i due nuclei storici di Pratello e Monte. Osservando l'ortofoto si nota la configurazione attuale dell'area. L'intorno immediato risulta ancora con vocazione agricola costituita da uliveti ed appezzamenti verdi, più alcune zone occupate da vegetazione spontanea in corrispondenza di argini o declivi; si distingue l'edificato del Castello, mentre

STUDIO TECNICO Geom. Roberto ABATE

l'edificazione più generale è di carattere rada ad ampie zone a verde privato per le case singole, compatto per i due nuclei di Pratello e Monte.

Elementi di valore paesaggistico in esso presenti

Il decreto di vincolo del 23 febbraio 1967 fonda il suo presupposto sul particolare pregio della sponda lacustre e sulle valenze naturalistiche e morfologiche del territorio, elementi che concorrono a caratterizzare i luoghi insieme a numerosi punti di vista accessibili al pubblico e dai quali si può godere la visuale panoramica del lago, dei monti che incorniciano il Benaco e dell'opposta sponda veronese. L'aspetto vedutistico, caratterizzato dai punti di vista privilegiati verso il lago presenti nell'intorno dell'intervento, connotano l'area oggetto di analisi e risultano ancora presenti e salvaguardati. Le aree verdi presenti a monte del lotto, partendo dall'oliveto nell'immediato intorno risultano salvaguardate.

Impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte

L'intervento si pone l'obiettivo di non utilizzare in maniera dispersiva il territorio. I parametri assegnati e la tipologia adottata consentiranno all'intervento di non rappresentare un elemento di emergenza visiva rispetto al contesto dove sono presenti altri edifici con caratteristiche dimensionali in linea con il progetto. L'area è inserita in un contesto degradante verso da Via Pratello verso Via Monte a nord e Via Pralongo a nord-ovest. Verso ovest l'area confina con un lotto con le medesime caratteristiche edificatorie di quello in esame, ed oltre tale lotto, con un'ampia zona occupata da vegetazione spontanea fino all'abitato di Pratello. Verso sud l'area confina su Via Pratello, mentre verso nord arriva su Via Monte e Via Pralongo a nord-ovest; verso est confina con la parte rimanente non edificabile dell'area di proprietà lasciata libera a prato fino all'incrocio tra Via Pratello e Via Monte; l'area di proprietà è libera, priva di essenze arboree. Oltre l'area interessata si individuano prima un edificio unifamiliare di recente costruzione, d'impronta moderna verso Pratello, oltre invece trova posto un edificio residenziale risalente agli anni '80 verso la località Monte. Nel lotto a confine in lato ovest con quello in esame, è prevista la realizzazione di un edificio simile per caratteristiche e dimensioni a quello ora richiesto, il quale è stato oggetto di una recente autorizzazione paesaggistica. La trasformazione proposta non crea elementi di emergenza ambientale paesisticamente rilevanti perché si tratta di un intervento realizzato in continuità con il preesistente con altezze e impatti prospettici assimilabili all'intorno e si inserisce nella particolare orografia del terreno. L'intervento inoltre non costituisce una barriera visiva in quanto poco percepibile dalle visuali consolidate a monte lungo via Pratello e comunque è mitigato da una fitta vegetazione arborea. Il progetto si inserisce adeguatamente nel sistema insediativo esistente non creando elementi di emergenza ma cercando di creare un disegno continuo e coordinato con gli edifici circostanti.

Elementi di mitigazione e compensazioni proposti

Il progetto consiste nella realizzazione di un fabbricato residenziale con due piani fuori terra ed impatto volumetrico in linea con gli edifici dell'intorno.

Pagina 4 di 10

STUDIO TECNICO Geom. Roberto ABATE

L'intervento non determina variazioni alla forma naturale del suolo, alle regole morfologiche o compositive riscontrate nel contesto. La modifica dello skyline percepito dal Castello non evidenzierà emergenze rilevanti rispetto all'intorno grazie alla presenza di elementi di mitigazione naturale mentre da monte, la folta cortina a verde costituita da piante di Roverella con siepi disposte sia davanti al prospetto principale che ai margini del lotto, in parte schermano la vista del nuovo fabbricato. Data l'entità della trasformazione proposta si ritiene accettabile l'alterazione percettiva dal paesaggio circostante, l'intrusione visiva di quanto proposto risulta controllata.

Geom. Roberto Abate

*Documento informatico firmato digitalmente ai
sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo
e la firma autografa*

**STUDIO TECNICO Geom. Roberto ABATE**

Via Campagna Franceschini, 13/b - 25017 LONATO d/G (BS)

Tel. e Fax n° 030.9913877 - cell. 366 166289

E-mail: abatestudiotecnica@libero.it - Posta certificata: roberto.abate@geoproc.it*progetti civili ed industriali - consulenze e perizie tecniche - pratiche catastali - assistenza a compravendite immobiliari
Piani di Sicurezza e di Coordinamento - CSP - CSE*

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA INERENTE LA REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE (VILLA SINGOLA) a PADENGHE SUL GARDA (BS), Via Pratello, distinto ai mappali nr. 997, 999, 1001, 1068, 1070, 1072, del Foglio nr. 10, Comune Censuario di Padenghe sul Garda (BS) di proprietà del sig. [REDACTED]

*** **

Descrizione Introduttiva generale dell'intervento

La presente relazione viene redatta al fine di meglio descrivere l'intervento oggetto di Permesso di Costruire relativo alla realizzazione di un NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE del Tipo "VILLA SINGOLA" da edificarsi a lato della Via Pratello.

Il lotto sul quale è previsto l'intervento risulta posto ad ovest della confluenza tra Via Pratello e Via Monte con confine fino a Via Pralongo e l'accesso all'area avviene direttamente dalla Via Pratello.

Il lotto ha un andamento a balze che degrada verso nord.

La superficie catastale complessiva dell'area, individuata al Catasto dei Terreni del Comune di Padenghe sul Garda dai mappali nr. 997 (pari a mq. 70,00), 999 (pari a mq. 425,00), 1001 (pari a mq. 1.300,00), 1068 (pari a mq. 270,00), 1070 (pari a mq. 50,00) e 1072 (pari a mq. 105,00) del Fg. 10, è pari a complessivi mq. 2.220,00, mentre la superficie fondiaria (SF) del lotto individuato con il numero 19 è pari mq. 1.189,05 con un indice di edificabilità pari a 0,18 mq. slp/mq. S.F.

Inquadramento urbanistico dell'intervento

I mappali che costituiscono l'area oggetto di intervento, nello strumento urbanistico vigente del Comune di Padenghe sul Garda, Piano di Governo del Territorio, nelle norme tecniche di attuazione, sono disciplinati come art 6.6 "VUS - Verde Urbano di Salvaguardia" comma 4 - Norme Particolari, lettera j - con individuazione col nr. 19 del lotto di proprietà per il quale si assegna un indice di edificabilità pari a 0,18 mq. slp/mq S.F. che consente una S.l.p. realizzabile pari a mq. 214,03.

Progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare a pianta regolare, costituito da due piani fuori terra. Al piano primo saranno ricavati l'ingresso e la zona giorno compreso il locale cucina/pranzo, il soggiorno che si affaccia su un ampio terrazzo ed una zona studio con servizi;

STUDIO TECNICO Geom. Roberto ABATE

questo piano si troverà a una quota inferiore rispetto quella stradale di riferimento.

Al piano terra sarà ubicata la zona notte con le camere, i bagni, un locale di servizio (lavanderia/stireria) ed un portico sul quale si affaccia una delle camere.

La copertura piana sarà realizzata in laterocemento e fungerà da tetto verde. L'impronta stilistica del fabbricato è riferita alle tipologie ricorrenti nell'intorno e comunque improntata ad un'estrema semplicità di forme ed utilizzo dei materiali per meglio inserirsi nel contesto.

La struttura sarà con muratura portante con travi e pilastri in C.A., tamponamento perimetrale con mattoni porizzati e finitura con rivestimento a cappotto con finitura tinte Pantone 9180 C, Pantone 9183 C e Pantone 9221 C. Una porzione della facciata Prospetto Nord, sarà rivestita con mattoni faccia a vista della San Marco - "Linea classico" I solai saranno in laterocemento con cartella collaborante in cemento.

I serramenti saranno in legno verniciati e sistema oscurante con scuri sempre in legno verniciato il tutto tinta RAL 9010.

I parapetti del terrazzo saranno in cristallo, i canali di gronda, i tubi pluviali e le scossaline in lamiera preverniciata RAL 9010. I pavimenti dei marciapiedi e del terrazzo saranno in grés porcellanato antigelivo RAL 7034. Le soglie e le banchine saranno in marmo di Botticino tinta RAL 1014.

Data la particolare orografia del terreno, per quanto riguarda lo spazio a parcheggio verrà predisposta un'apposita area all'aperto in corrispondenza dell'accesso alla proprietà su Via Pratello; la pavimentazione di questa superficie sarà con erbablock.

La proprietà sarà arricchita con la messa a dimora di essenze come la Roverella, in continuità con la vegetazione del paesaggio circostante nella parte di proprietà lungo Via Pratello ed in prossimità dell'edificio. Lungo il perimetro della proprietà si provvederà alla messa a dimora di siepi composte da essenze di Oleandro e Pitosforo con taglio naturale e rampicanti per limitare la percezione del costruito lungo le vie di collegamento principali e dal Castello di Padenghe. Il verde in questione è stato posizionato utilizzando piante rampicanti che, attraverso una struttura principale in acciaio e a seguire in legno, per quanto riguarda i profili secondari, la vegetazione sale in modo naturale fino in copertura creando una continuità con la copertura verde e conseguentemente creando una barriera naturale, limitando la percezione del nuovo costruito.

Per rendere poco visibili dall'intorno i necessari pannelli fotovoltaici saranno posizionati sul terreno nella zona prossima all'argine verso Via Monte.

Geom. Roberto Abate

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Pagina 2 di 2



Comune di Padenghe sul Garda

PROVINCIA DI BRESCIA

CAP 25080 c.f. 00855780177 – p.i. 00583110986 tel. 030.9995630

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Settore Edilizia Privata

Protocollo informatico

Padenghe sul Garda, 14/05/2020

Spett.le



Oggetto: 2020\5\AP – [REDACTED] - autorizzazione paesaggistica ordinaria.
Comunicazione avvio del procedimento

Con la presente, si comunica che ai sensi dell' art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 sono stati trasmessi alla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici verbale della Commissione del Paesaggio, Relazione Tecnico-Illustrativa e n. 1 copia degli elaborati progettuali e relativi allegati.

Ai sensi della L. 241/90 si comunica che:

- l'Amministrazione competente è il Comune di Padenghe sul Garda;
- l'oggetto del procedimento è la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per l'intervento di REALIZZAZIONE NUOVA VILLA UNIFAMILIARE;
- l'Ufficio responsabile del procedimento e in cui si può prendere visione degli atti è l'Ufficio Tecnico;
- il Responsabile del Procedimento di cui all'art. 5 della Legge n. 241 del 07.08.1990 n. 241, per la pratica in oggetto, viene individuato nella figura dell'Arch. Luca Fornari.
- il tecnico istruttore competente per la pratica in oggetto è il Geom. Daniele Macri.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Arch. Luca Fornari

(documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)



Comune di Padenghe sul Garda

PROVINCIA DI BRESCIA

CAP 25080 c.f. 00855780177 – p.i. 00583110986 tel. 030.9995630

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Settore Edilizia Privata

Protocollo informatico

Padenghe sul Garda, 22/07/2020

Gent.le



E.p.c.

Egr. Geom.
Abate Roberto
Via Campagna Franceschini, 13/B
25017 - Lonato del Garda (BS)
roberto.abate@geopec.it**Oggetto: PAP 19/2020 - VINC/2020/00005/AP - Avviso Emanazione Autorizzazione Paesaggistica**

Con la presente, si comunica che è stato emesso provvedimento di autorizzazione ai sensi dell' art. 146 del D.Legs. n. 42 del 22.01.2004.

Prima del ritiro dovrà essere presentata attestazione "Dichiarazione di pagamento imposta di bollo, rilascio dell'autorizzazione" attraverso lo Sportello telematico unificato, nella sezione "Moduli compilabili", del valore di € 16,00;

All'atto del ritiro il committente o suo delegato dovrà presentarsi munito di CNS (e relativo codice PIN).

La presente, ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90, è valida ai fini dell'avvio di procedimento.

Distinti saluti.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Arch. Luca Fornari

(documento informatico firmato digitalmente ai sensi D.lgs. 82/2005 s.m.l. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)



STUDIO TECNICO Geom. Roberto ABATE

Via Campagna Franceschini n. 13/b - 25017 Lonato del Garda (BS)

Tel. e fax n. 030.9913877 - e-mail: abatestudiotechnico@libero.it

Posta certificata: roberto.abate@geopz.it



COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA

Provincia di Brescia

REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE (VILLA SINGOLA)

Via Pratello snc

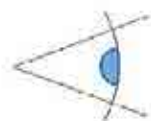
REGIONE N.	615/19	COMMITTENTE	
TAVOLA	1		
CALA	varie	OGGETTO TAVOLA	
DATA	novembre 2019		
SCALA			
ES.			
PLANIMETRIA GENERALE - RILIEVO STATO DI FATTO SEZIONI: A-A B-B ESTRATTI: MAPPA - P.G.T.			
Il presente elaborato è di proprietà dello STUDIO TECNICO Geom. Roberto ABATE che ne vieta la copia, o in cessione a terzi, senza preventiva autorizzazione a termini di legge.			

LEGENDA

— Linea del confine di mappa

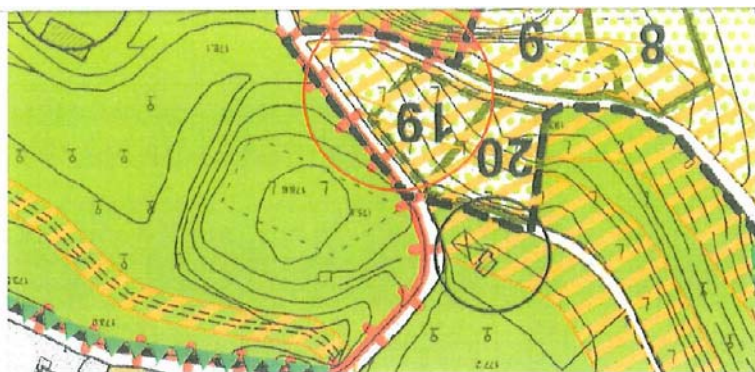


Area identificata con la simbologia n. 19 sulla quale è previsto un indice di edificabilità pari a 0,18 mq/slp / mq SF



Posizione dei "punti di vista" per la documentazione fotografica rappresentata nella Tavola 5





ESTRATTO P.G.T.

Scala 1:2000

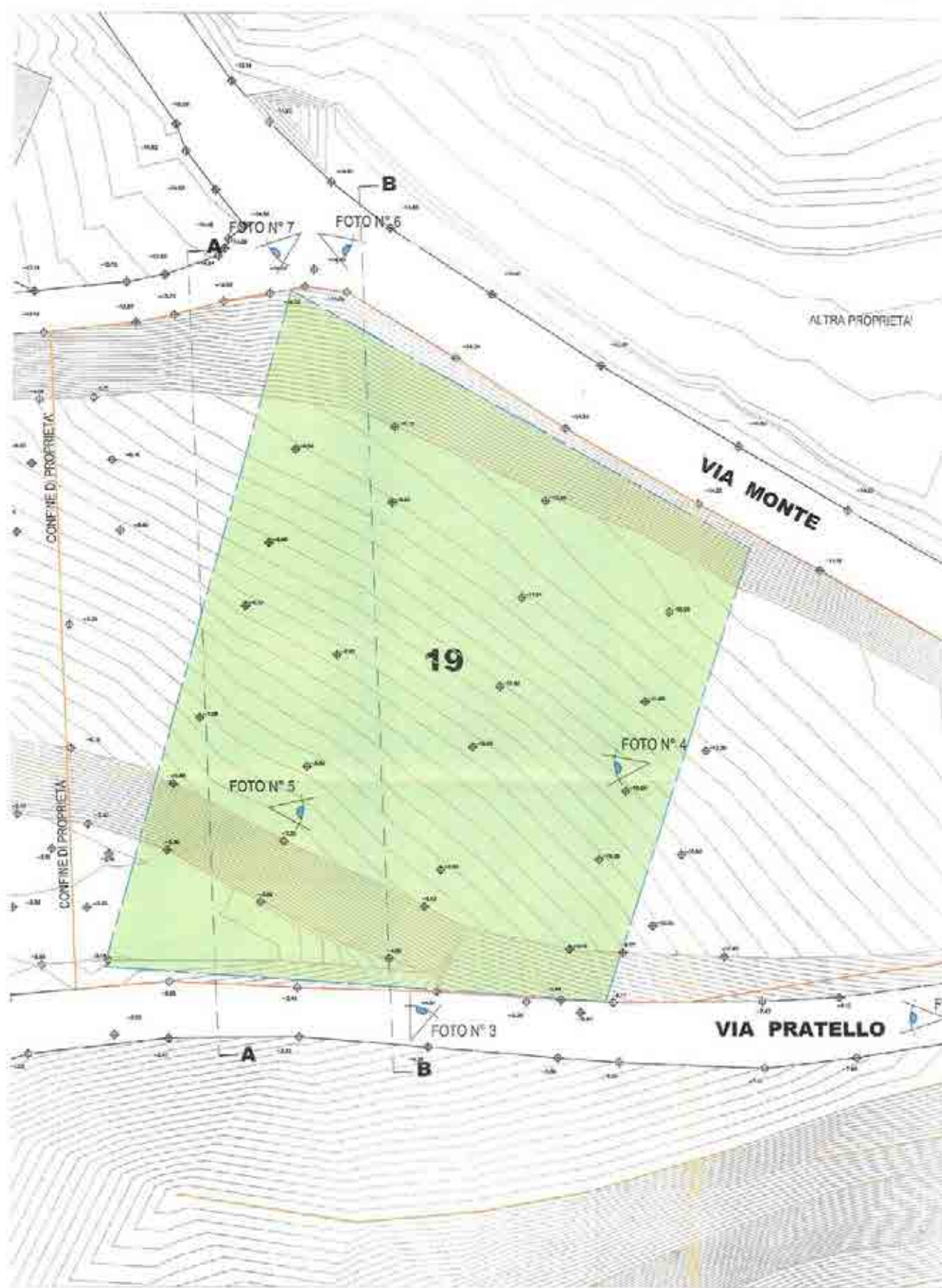


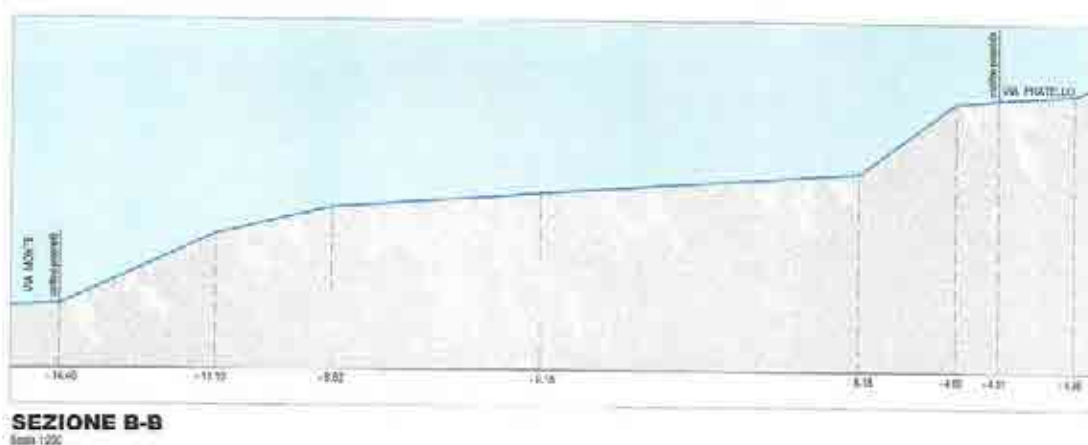
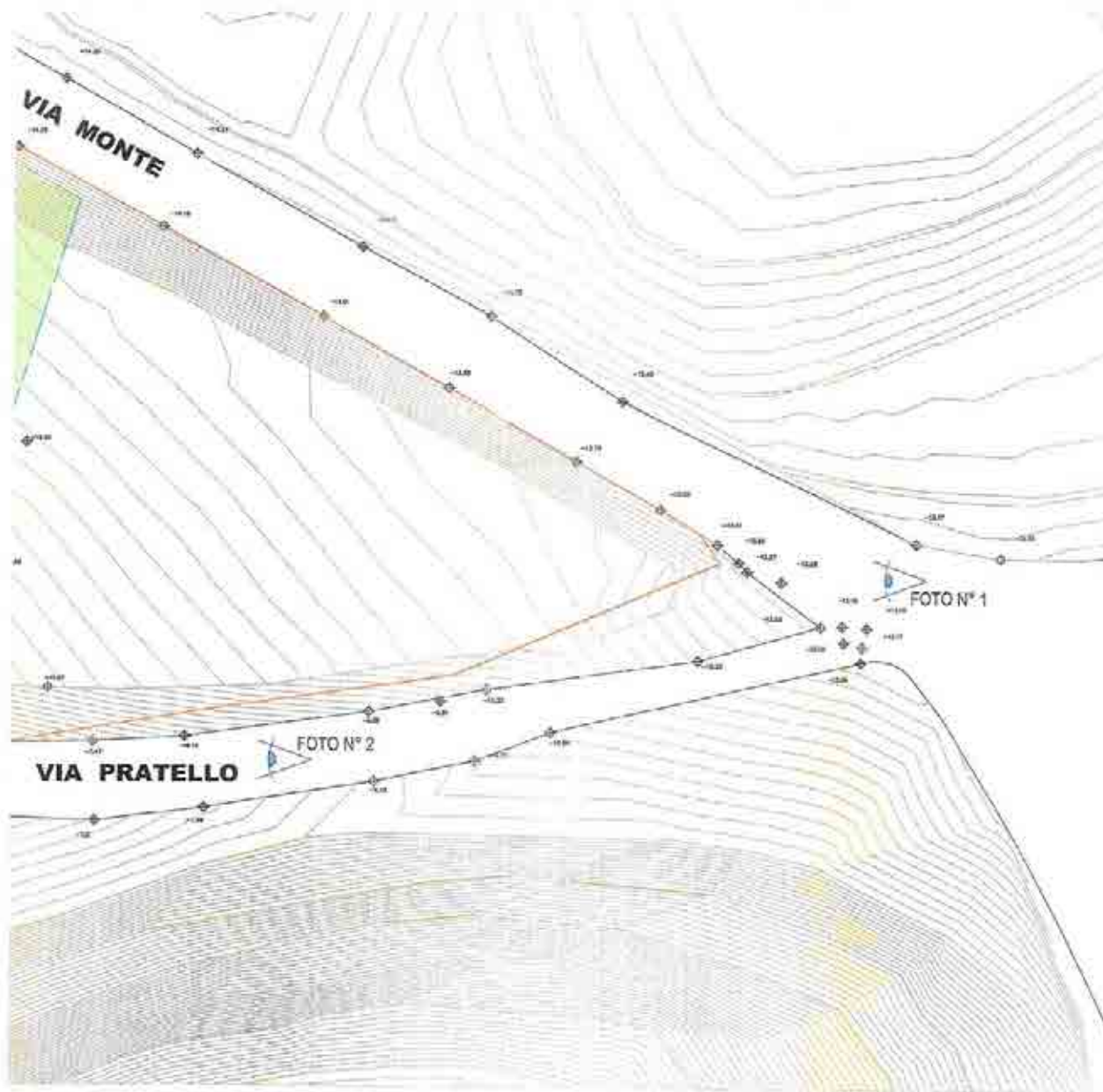
ESTRATTO MAPPA

Scala 1:2000

SUPERFICII

mappale	91
mappale	91
mappale	101
mappale	101
mappale	101
mappale	101
TOTALE sup.	





**STUDIO TECNICO Geom. Roberto ABATE**

Via Campagna Franceschini n. 13/b - 25017 Lonato del Garda (BS)

Tel. e Fax n. 030.9913877 - e.mail: abatestudiotecnico@libero.itPosta certificata: roberto.abate@geopec.it**COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA**

Provincia di Brescia

**REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE
(VILLA SINGOLA)**

Via Pratello snc

DISEGNO N.	615/19	COMMITTENTE	
TAVOLA	2		
SCALA	varie	OGGETTO TAVOLA	
DATA	novembre 2019		
AGG.			
PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO SEZIONI: A-A B-B DATI STEREOMETRICI DI PROGETTO SEDIME PIANTE DI PROGETTO			

Il presente elaborato è di proprietà dello STUDIO TECNICO Geom. Roberto ABATE che ne vieta la copia, o la cessione a terzi senza preventiva autorizzazione a termini di legge

DATI STEREOMETRICI DI PROGETTO**SUPERFICIE CATASTALE**

mappale	997	mq.	70,00
mappale	999	mq.	425,00
mappale	1001	mq.	1.300,00
mappale	1068	mq.	270,00
mappale	1070	mq.	50,00
mappale	1072	mq.	105,00

TOTALE superficie catastale mq. 2.220,00**Indice di edificabilità**

(art. 6.6.4.j - N.T.A.)

0,18 mq slp / mq SF**SUPERFICIE FONDIARIA Lotto n. 19**
$$[(44,10 + 30,10) / 2 \times (32,90 + 31,20) / 2] = \text{mq. } 1.189,05$$

SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO n. 19

$$[(44,10 + 30,10) / 2 \times (32,90 + 31,20) / 2] = \text{mq. } 1.189,05$$

SLP max ammissibile

$$\text{mq. } 1.189,05 \times 0,18 = \text{mq. } 214,03$$

SLP di Progetto

Piano Terra:

a)- $8,75 \times 1,25 = \text{mq. } 10,93$

b)- $11,95 \times 2,75 = \text{mq. } 32,86$

c)- $13,40 \times 3,70 = \text{mq. } 49,58$

Totale SLP - P.T.	mq. 93,37
-------------------	-----------

Piano Primo:

d)- $8,75 \times 1,25 = \text{mq. } 10,93$

e)- $6,35 \times 1,45 = \text{mq. } 9,20$

f)- $11,95 \times 6,05 = \text{mq. } 72,29$

g)- $5,58 \times 4,00 = \text{mq. } 22,32$

Totale SLP - I°.T.	mq. 114,74
--------------------	------------

Totale complessivo SLP	mq. 208,11 < 214,03
------------------------	-------------------------------

Volume di Progetto

Piano Terra: $\text{mq. } 93,37 \times 3,20 = \text{mc. } 298,78$

Piano Primo: $\text{mq. } 114,74 \times 3,20 = \text{mc. } 367,16$

Totale complessivo Volume	mc. 665,94
---------------------------	-------------------

Superficie coperta

h)- $10,83 \times 1,25 = \text{mq. } 13,53$

i)- $9,33 \times 1,45 = \text{mq. } 13,52$

l)- $14,03 \times 9,03 = \text{mq. } 126,69$

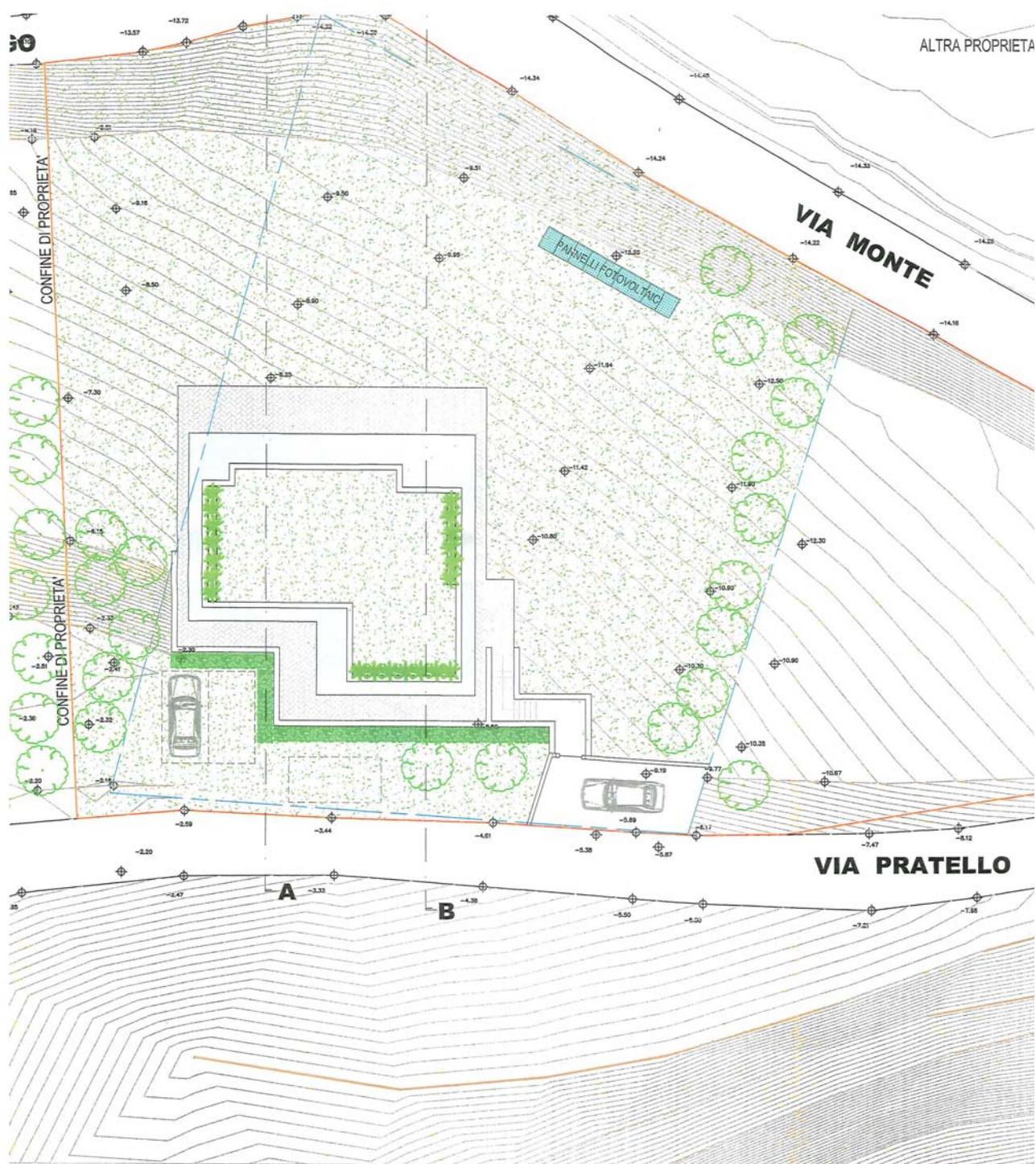
m)- $8,56 \times 4,00 = \text{mq. } 34,24$

Totale Superficie coperta	mq. 187,98
---------------------------	-------------------

Superficie a parcheggio (Legge n. 122/89)

Sup. min. neecessaria: $\text{mq. } 665,94 / 10 = \text{mq. } 66,59$

Sup. in progetto: $\text{mq. } [n. 3 \times (5,00 \times 2,50) + (8,50 \times 4,00)] = \text{mq. } 71,50 > 66,59$



**STUDIO TECNICO Geom. Roberto ABATE**

Via Campagna Franceschini n. 13/b - 25017 Lonato del Garda (BS)

Tel. e Fax n. 030.9913877 - e.mail: abatestudiotecnico@libero.itPosta certificata: roberto.abate@geopec.it**COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA**

Provincia di Brescia

**REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE
(VILLA SINGOLA)**

Via Pratello snc

DISEGNO N. 615/19

COMMITTENTE

TAVOLA

3

SCALA

1:100

DATA

novembre 2019

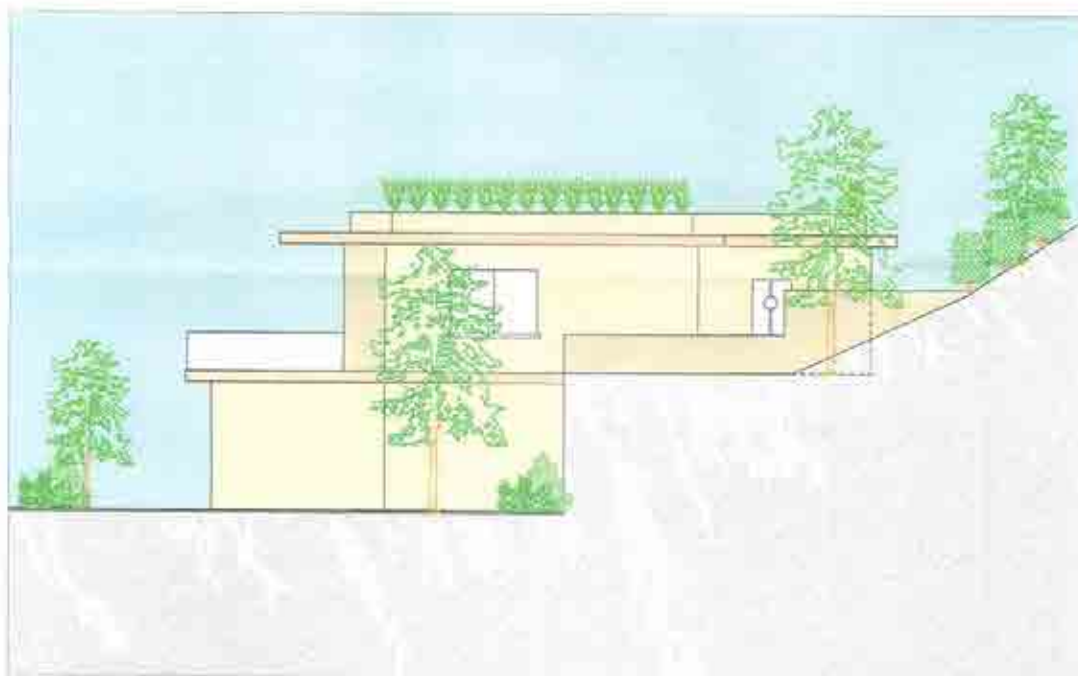
AGG.

OGGETTO TAVOLA

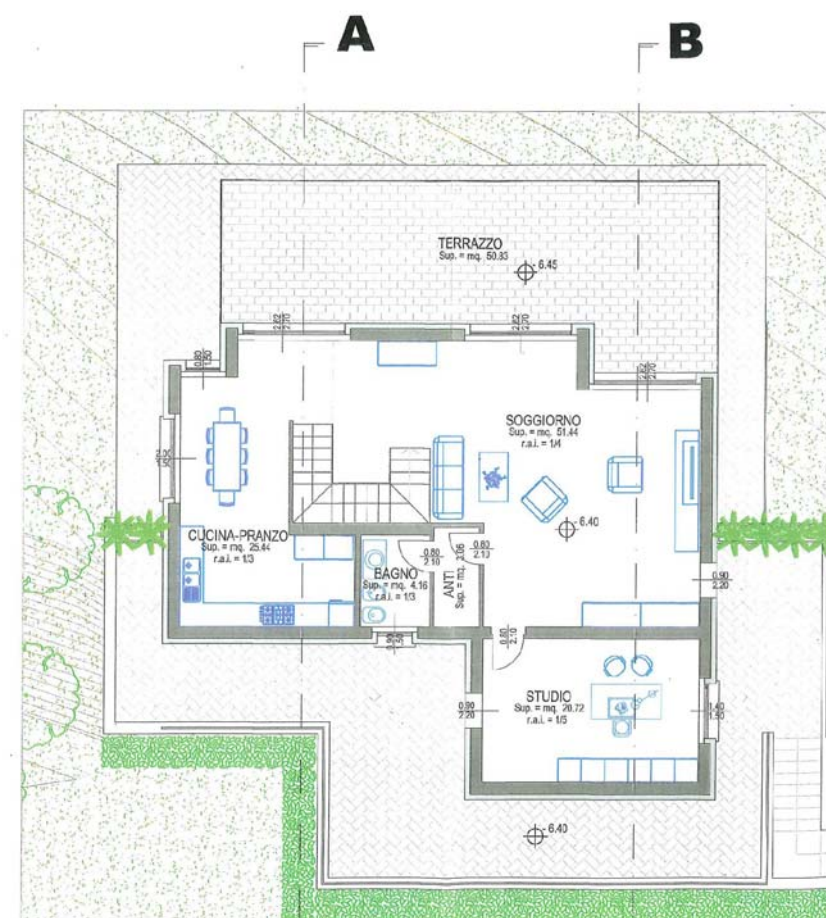
PIANTE: PIANO TERRA - PIANO PRIMO - COPERTURA**SEZIONI: A-A B-B****PROSPETTI: NORD - OVEST - SUD - EST**Il presente elaborato è di proprietà dello STUDIO TECNICO Geom. Roberto ABATE che ne vieta la copia, o la cessione a terzi senza preventiva autorizzazione a termini di legge

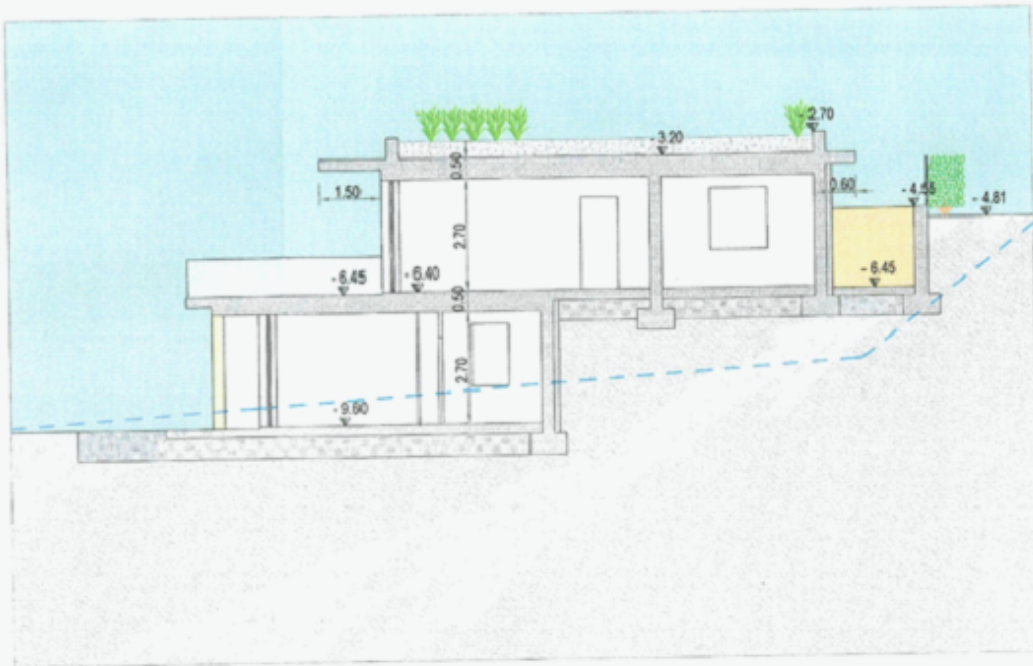


PROSPETTO NORD

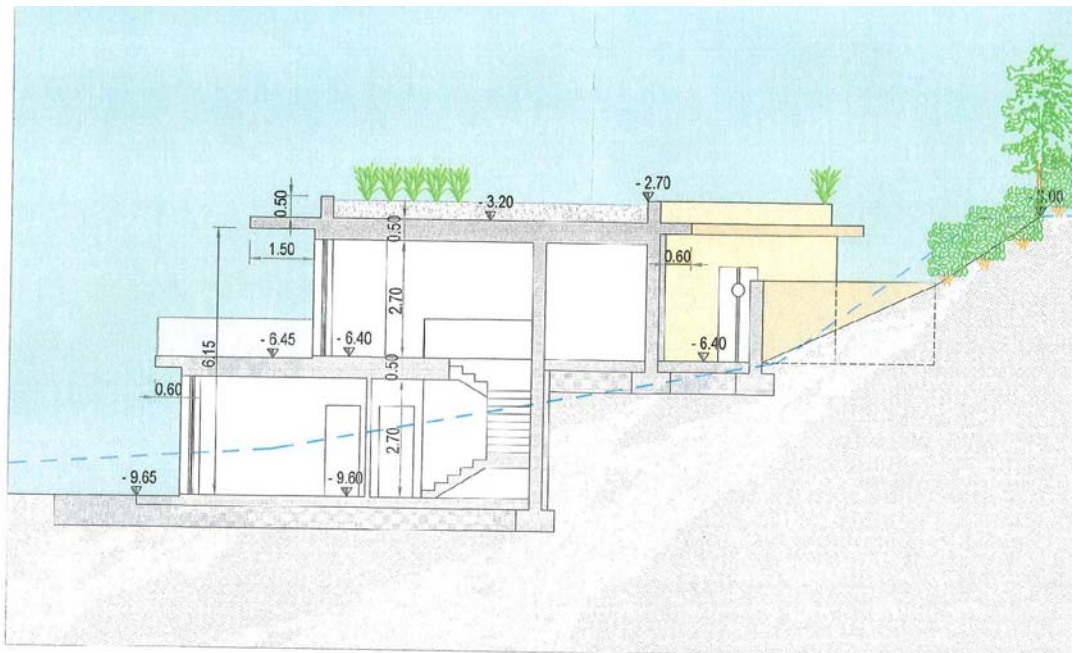


PROSPETTO OVEST





SEZIONE B-B



SEZIONE A-A