RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 164/2025

Riunita alla procedura n. ___/____

Giudice delegato: **Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Anagrafica

Creditore procedente

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Esperto incaricato

Geom. GAMBASSA SERGIO
Con Studio in CASTREZZATO (BS)
Vicolo Angusto n° 9
C.F. GMB SRG 77R16 C618O
Cell 3314887219 - 3334870782
Pec: sergio.gambassa@geopec.it
e-mail: sergio@studiotecnicogambassa.it
Iscritto Albo Geometri di Brescia n° 5272
Iscritto Albo dei periti del Tribunale di Brescia n° 3867/2011

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto:	16/07/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	30/07/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione:	10/11/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	10/12/2025

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb77060213719 33cbb9

Identificazione dei lotti

LOTTO N° 1 di 1

Descrizione sintetica

Il bene immobile oggetto di relazione, di proprietà consiste in lotto di area con insistente fabbricati in corso di costruzione (da censimento catastale, allo stato di fatto da considerare un rudere), sita in Comune di Lonato del Garda (BS) avente accesso da via Valsorda. L'area è sita in zona extraurbana agricola del Comune, in prossimità di una zona boschiva e priva di pubbliche utilità, di servizi e senza la possibilità di utilizzare mezzi pubblici, è posizionata a nord est del comune a circa 2,5 Km dal centro storico, dista circa 3 Km dal lago di Garda zona Lido di Lonato e 5 km da Padenghe sul Garda, si trova a circa 1 Km dalla Strada Provinciale SP25.

Il lotto comprende:

- ***Fabbricato con annessa area esclusiva***: i fabbricati con annessa area esclusiva pertinenziale attualmente censiti nel Catasto fabbricati del Comune di Lonato del Garda alla sezione NCT, foglio 11, mappale 27, via Valsorda snc, piano terra, F/3 in corso di costruzione, derivante dalla denuncia di accatastamento n. 3042.1/2003 approvata dall'Ufficio del Territorio di Brescia in data 10 giugno 2003 e registrata al n. 169391 di protocollo. Con la precisazione che detti immobili sono in corso di costruzione sull'area (coperta e scoperta) distinta nel Catasto terreni del Comune di Lonato del Garda al foglio 11 con il mappale 27 di ha 0.26.00, attualmente ente urbano, iscritto in partita 1 (derivante dalla fusione dei mappali 27 di ha 0.09.80, mappale 28 di ha 0.01.00, mappale 26/parte di ha 0.10.50 e mappale 29/parte di ha 0.04.70, come risulta dal tipo mappale approvato dall'Ufficio del Territorio di Brescia in data 13 maggio 2003 e registrato al n.122905 di protocollo).
- ***Terreno agricolo***: la restante area risulta attualmente censita nel Catasto terreni del Comune Lonato del Garda:
  - al foglio 11 mappale 319 (ex 26/b), ha 0.21.30, seminativo, classe 2, R.D. euro 11,55 e R.A. euro 12,65;
  - al foglio 11 mappale 321 (ex 29/b), ha 0.36.20, vigneto, classe 2, R.D. euro 42,07 e R.A. euro 23,37;
  - al foglio 11 mappale 323 (ex 32/b), ha 0.06.40, seminativo, classe 2, R.D. euro 3,47 e R.A. euro 3,80;
  - al foglio 11 mappale 325 (ex 34/b), ha 0.04.80, semin. arbor. classe 2, R.D. euro 2,60 e R.A. euro 2,85;
  - al foglio 11 mappale 327 (ex 16/b), ha 0.00.30, pascolo, classe 2, R.D. euro 0,02 e R.A. euro 0,01;
  - al foglio 11 mappale 329 (ex 15/b), ha 0.55.00, pasc. cespug., classe U, R.D. euro 2,84 e R.A. euro 1,42;

derivanti dal tipo di frazionamento redatto dal Geom. Costa Luca ed approvato dall'Ufficio del Territorio di Brescia in data 17 marzo 2009 e registrato al n. BS0100454 di protocollo.

La società "Azzurra s.r.l." costituisce servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo, a carico dell'area di sua proprietà, attualmente censita nel Catasto terreni del Comune di Lonato del Garda al foglio 11 con i mappali 318 (ex 26/a) di ha 0.17.00 e 320 (ex 29/a) di ha 0.18.50 ed a favore del lotto di proprietà della società al fine di poter accedere al lotto di area in oggetto (servitù da esercitarsi sulla striscia di area individuata nell'estratto mappa allegato all'atto di compravendita Repertorio n.84548 Raccolta n.24462

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

L'accesso pedonale e carraio avviene da via Valsorda, posta a sud del lotto oggetto di valutazione, attraverso servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo.

Il fabbricato è stato edificato in data precedente al 1° settembre 1967 e successivamente a tale data sono state presentate al Comune di Lonato del Garda una serie di pratiche edilizie soggette a concessione, approvazione e autorizzazione, ma l'inizio lavori non è mai stato presentato per nessuna delle seguenti pratiche autorizzate:

Prat	Prat.	Prat.	Descrizione Pratica	Data Ini	Referenti
P	150	2001	Inizio attività art. 4 L.R. 22/99 "Manutenzione straordinaria e restauro conservativo"	26-04-2001	
P	246	2001	Ampliamento azienda agricola	25-06-2001	
P	420	2001	Richiesta di parere preventivo per riutilizzo cascina Valsorda	25-10-2001	
P	134	2003	Edificio per la stabulazione animale ed edificio residenziale agricolo	04-04-2003	
P	217	2003	Ristrutturazione e creazione autorimesse interrate, aumento volumetrico, recupero sottotetto.	26-05-2003	
P	28	2007	Ristrutturazione - Creazione autorimesse interrate - Aumento volumetrico - Recupero sottotetto edificio ad	29-01-2007	
P	2	2008	Parere preventivo per realizzazione campo da golf con struttura ricettiva - Sportello Unico -	10-01-2008	
P	263	2009	Ristrutturazione con aumento volumetrico e recupero sottotetto edificio esistente	15-10-2009	
P	270	2009	SUAP per struttura agricola ed alberghiera con allevamento equini con annesso centro ippico in Loc. VA	20-10-2009	
P	233	2012	Ristrutturazione ed ampliamento della Cascina Valsorda	02-08-2012	
P	123	2013	Intervento edilizio con aumento volumetrico di Cascina Valsorda per la realizzazione di 17 alloggi a destin	10-05-2013	
P1	28	2007	Variante al P.C. 28/02007 del 07/12/2007	16-07-2008	
P1	233	2012	Ristrutturazione di Cascina Valsorda con ampliamento ad uso residenziale	19-09-2012	

In data 26/04/2001 è stata autorizzata pratica DIA P. 150/2001 per la manutenzione straordinaria e restauro conservativo della cascina denominata Valsorda, a seguito della quale è stata emessa autorizzazione di sub-delega N. 150/2001 in data 31/05/2001, i lavori sono stati iniziati in data 21/06/2001 e sospesi in data 01/08/2001.
Inoltre in data 25/10/2001, a causa a dei continui crolli dovuti alle fatiscenti condizioni di conservazione della cascina stessa, è stato emesso parere favorevole alla domanda di demolizione e ricostruzione dei fabbricati oggetto di P.E. n° P. Decreto di autorizzazione, ai sensi del Dgl. 490/99 e L.R. 18/97, n. prot. 1276/04 in data 20/01/2004.
Successivamente è stata inoltrata istanza di cui alla P.E. 217, in ordine alla quale è stato espresso parere della C.I.E. nella seduta del 23/03/2003 ed è stato rilasciato Decreto di autorizzazione, ai sensi della D. Lgs 490/99 e L.R. 18/97, n. prot. 1276/04 in data 20/01/2004. A quest'ultima pratica (P.E. 217/2003) non è stata rilasciata C.E. e/o P.d.C.
In data 29/01/2007 è stata autorizzata pratica PERMESSO DI COSTRUIRE N° P-28-2007 per ristrutturazione, creazione autorimesse interrate, aumento volumetrico e recupero sottotetto edificio ad uso abitativo.
In data 10/01/2008 è stata presentata pratica N° 2/2008: Parere preventivo per realizzazione campo da golf con struttura ricettiva.
In data 16/07/2008 è stata presentata Variante al P.C. N° 28/2007 del 07/12/2007.
In data 15/10/2009 è stata presentata pratica N° 263/2009: Ristrutturazione con aumento volumetrico e recupero sottotetto edificio esistente.
In data 20/10/2009 è stata presentata pratica N° 270/2009: SUAP per struttura agricola e alberghiera con allevamento equini con annesso centro ippico.
In data 02/08/2012 è stata presentata pratica N° 233/2012: Ristrutturazione ed ampliamento della Cascina Valsorda.
In data 19/09/2012 è stata presentata variante alla pratica N° 233/2012: Ristrutturazione di cascina Valsorda con ampliamento ad uso residenziale.

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Il 29/06/2011 è stato redatto l'atto di Convenzione urbanistica – permesso di costruire convenzionato - Repertorio N. 91902 Raccolta N. 28617: notaio Dott. Luigi Zampaglione, registrato a Salò il 01/07/2011 al n. 2692 Serie 1T e trascritto a Brescia il 04/07/2011 al n. 28339 R.G. al n. 17371 R.P.
In data 10/05/2013 è stata presentato PERMESSO DI COSTRUIRE N° P-123-2013: Intervento edilizio con aumento volumetrico di Cascina Valsorda per la realizzazione di 17 alloggi a destinazione residenziale; Il permesso di costruire P-123-2013 è stato approvato l'08/03/2016.
Il bene immobile oggetto di relazione consiste in lotto di area con insistente fabbricati in corso di costruzione a livello catastale, ma realmente nonostante l'approvazione dei progetti presentati non sono seguite le comunicazioni di inizio lavori con relativi lavori stessi.

Attualmente i pochi ruderi di muratura rimasti del preesistente cascinale sono stati completamenti inglobati nella vegetazione spontanea. Per poter definire la sagoma del preesistente cascinale si è fatta una ricostruzione documentale e fotografica tramite le pratiche edilizie presentate al Comune di Lonato del Garda dal 2001 al 2013. Visionando le tavole grafiche e le relative relazioni fotografiche allegate è stato possibile ricostruire la superficie residenziale e il volume esistente sul lotto oggetto di valutazione, dati consolidati dalla situazione dello stato di fatto presente nelle pratiche autorizzate.
Già nel 2001 l'intero complesso era in pessime condizioni di conservazione (come si vede chiaramente nella relazione fotografica allegata).
Poi nel 2007 si erano verificati nuovi ulteriori crolli delle coperture e delle volte al piano terra, che avevano portato il corpo di fabbrica centrale ad un cumulo di macerie. L'ammaloramento delle pareti murarie, elevate in assenza di fondazioni e realizzate con ciotoli e malte di calce ormai prive di potere legante, la degenerazione delle parti lignee portanti e di copertura, che avevano causato conseguenti generalizzati cedimenti e crolli strutturali, avevano reso l'edificio pericolante e assolutamente non cantierabile.

Dall'analisi dello stato di fatto rappresentato graficamente e analiticamente nelle pratiche edilizie autorizzate dal Comune di Lonato del Garda si evince che il fabbricato adibito a cascina era originariamente composto di due unità distinte, il corpo principale della cascina, anticamente adibita a funzioni abitative e ricovero animali e l'edificio per il ricovero attrezzi.
Il corpo principale era un edificio a pianta rettangolare, composto da tre campate che ospitavano tre stanze, portico e stalla al piano terra, inoltre altre stanze, loggiato e fienile al piano primo e infine un solaio praticabile nel sottotetto.
L'edificio per il ricovero attrezzi era costituito da portico, ripostiglio e loggiato, anch'esso su due livelli.
Il fabbricato adibito a cascina era originariamente composto da tre locali per il piano terra, ai quali si accedeva attraverso il portico antistante, anch'esso a tre campate architravate caratterizzato dalla presenza di due pilastri in mattoni pieni. Al piano superiore, in elevazione ai setti di separazione delle murature portanti, si ergevano i muri di spina, mentre i pilastri del porticato sottostante (realizzati in mattoni pieni) proseguivano con soluzione di continuità dal piano inferiore sino alla gronda. L'edificio a pianta rettangolare era racchiuso lungo i lati nord, est ed ovest da un tamponamento perimetrale in muratura mista di recupero. L'interpiano posto tra le parti archivoltate ed il tetto era costituito da struttura lignea così come la copertura, realizzata con travi ed assito in legno e coppi in cotto.
Una parte del bene è costituita da terreno agricolo, in parte collinoso attualmente in stato di abbandono e in parte pianeggiante mantenuta a prato.

E' stato eseguito un primo sopralluogo ai luoghi in data giovedì 18 settembre 2025 con custode giudiziario nominato dal Tribunale di Brescia.

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Ubicazione

Comune di Lonato del Garda (BS), Via Valsorda

Identificativi catastali:

Immobili siti nel Comune di Lonato del Garda – Catasto dei fabbricati

1) N.C.T. foglio 11, part. 27
   Unità in corso di costruzione F/3

Immobili siti nel Comune di Lonato del Garda – Catasto dei terreni

2) Foglio 11, part. 319
   Terreno di 2130 mq, seminativo, classe 02
3) Foglio 11, part. 321
   Terreno di 3620 mq, vigneto, classe 02
4) Foglio 11, part. 323
   Terreno di 640 mq, seminativo, classe 02
5) Foglio 11, part. 325
   Terreno di 480 mq, semin. arbor., classe 02
6) Foglio 11, part. 327
   Terreno di 30 mq, pascolo, classe 02
7) Foglio 11, part. 329
   Terreno di 5500 mq, pasc. Cespug., classe U

Quota di proprietà

1) N.C.T. foglio 11, part. 27
   Unità in corso di costruzione F/3
   1/1 proprietà società
2) Foglio 11, part. 319
   Terreno di 2130 mq, seminativo, classe 02
   1/1 proprietà società
3) Foglio 11, part. 321
   Terreno di 3620 mq, vigneto, classe 02
   1/1 proprietà società
4) Foglio 11, part. 323
   Terreno di 640 mq, seminativo, classe 02
   1/1 proprietà società
5) Foglio 11, part. 325
   Terreno di 480 mq, semin. arbor., classe 02
   1/1 proprietà società
6) Foglio 11, part. 327
   Terreno di 30 mq, pascolo, classe 02
   1/1 proprietà società
7) Foglio 11, part. 329
   Terreno di 5500 mq, pasc. Cespug., classe U
   1/1 proprietà società

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Più probabile valore in libero mercato
€ 730.500,00 (diconsi settecentotrentamilacinquecento euro/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
€ 694.000,00 (diconsi seicentonovantaquattromila euro/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
Trattasi di immobile rurale ormai ridotto a rudere con potenziale capacità edificatoria di cui allo stato di fatto consolidato dalla presentazione di pratiche edilizie autorizzate e rilasciate unitamente ad aumento potenziale di cui all'art. 40 ter della Legge Regione Lombardia n. 12/2005 ridotto ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A. del P.G.T. vigente.
Il compendio comprende anche i terreni circostanti destinati a seminativo irriguo, vigneto e pascolo/bosco.
La posizione del compendio è molto interessante in quanto in zona periferica agricola del Comune di Lonato, vicino agli snodi stradali.
La commerciabilità dell'immobile si ritiene buona nonostante la servitù di passaggio in essere.
Di rimando si ritiene possa esserci una possibile riduzione del valore dovuta alle attività di demolizione e recupero dell'area e la posizione a ridosso della zona boscata con passaggio da terreno pianeggiante a terreno collinare.
Risultano presenti sul mercato altre operazioni di vendita di aree edificabili ai fini residenziali nella zona, sia nella qualità di aree di riconversione agricola sia di aree da urbanizzare, pertanto si ritiene che la richiesta possa essere buona anche per il mercato della vendita forzata.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si e vedi note a pagina 31	☐ No se No vedi pag.
Conformità catastale	☒ Si e vedi note a pagina 34	☐ No se No vedi pag.
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario	☒ No ☐ Si
Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No ☒ Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No ☐ Si
Condizioni limitative	☒ No ☐ Si

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto di relazione risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Notaio Zampaglione Luigi

- IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO atto Tribunale Di Brescia del 26 settembre 2015

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Giud. Corte Di Appello Brescia del 18 aprile

Precisazioni:

- Si precisa che si rileva catastalmente, nota di variazione territoriale del 15.10.2007 in atti dal 02.12.2015 Legge Regionale 26 proveniente dal comune di Lonato (E667) e trasferito al comune di Lonato Del Garda (M312), (n. 12/2015).
- L'immobile NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 27 di relazione risulta costituito su ente urbano NCT Foglio 11 Particella 27.
- Gli immobili NCT Foglio 11 Particelle 319, 321, 323, 325, 327 e 329, risultano generati dalla soppressione e variazione degli immobili NCT Foglio 11 Particelle 15, 16, 26, 29, 32 e 34.

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Indice

1. Inquadramento dell'immobile 10
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 16
3. Audit Documentale e Due Diligence 22
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 22
3.2 Rispondenza catastale 31
3.3 Verifica della titolarità 34
Inquadramento della titolarità e Titolo di provenienza 34
Condizioni limitanti 35
Stato del possesso del bene alla data della valutazione 36
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 37
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 37
6. Fasi-accertamenti e date delle indagini 38
7. Analisi estimativa 39
8. Riepilogo dei valori di stima 41
9. Dichiarazione di rispondenza 42
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 43
11. Bibliografia 44
12. Note di riferimento 45

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO[1]

Localizzazione[2]

Provincia:	BRESCIA
Comune:	LONATO DEL GARDA
Frazione:	----------
Località:	----------
Quartiere:	----------
Via:	Via Valsorda
Civico n.:	snc

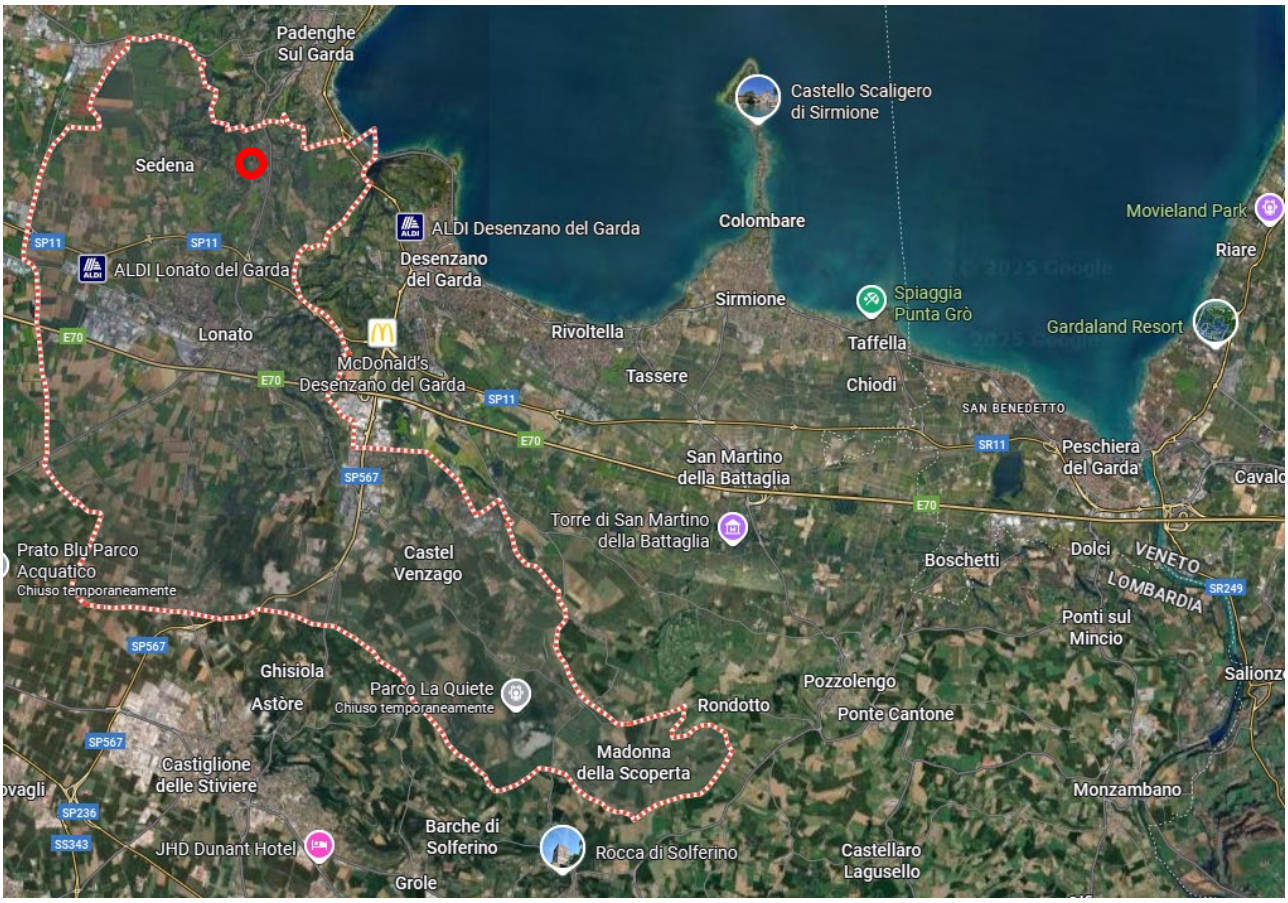
Zona

☐ Urbana	☐ Centrale
	☐ Semicentrale
	☐ Periferica
☒ Extra urbana	☒ Agricola
	☐ Industriale
	☐ Artigianale
	☐ Residenziale

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb77060213f1933cbb9

Mappa geografica: Fonte delle informazioni cartografiche: Google maps - Estratto ortofoto



Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Fonte delle informazioni catastali: SISTER Agenzia Entrate – Catasto

Estratto mappa catastale

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb77060213719933cbb9

A) Parte del bene immobile oggetto di perizia: preesistente fabbricato con annessa area esclusiva

Destinazione urbanistica dell'immobile[3]

☒ Residenziale
☐ Direzionale[4]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[5]
☐ Sportiva
☐ Agricolo

Tipologia immobiliare[6]

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[7]
☐ ristrutturato[8]
☐ seminuovo[9]
☐ usato[10]
☒ rudere[11]

Indicare se l'immobile è
☒ indipendente
☐ in condominio (due unità abitative)

Tipologia edilizia dei fabbricati[12]

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☒ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamiliare
☐ fabbricato tipico
☐ fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari[13]

☐ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft[14])
☐ villa
☐ villino
☐ villetta a schiera
☐ autorimessa (garage/box)
☐ posto auto coperto (fabbricato)

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb77060213719 33cbb9

☐ posto auto coperto (tettoia)
☐ posto auto scoperto
☐ cantina (locale di sgombero)
☒ altro: cascinale

B) *Parte del bene immobile oggetto di perizia: Terreni agricoli*

Destinazione urbanistica dell'immobile[15]

☐ Residenziale
☐ Direzionale[16]
☐ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario[17]
☐ Sportiva
☒ Agricolo

Tipologia immobiliare[18]

☒ Terreno
☐ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:
☐ nuovo[19]
☐ ristrutturato[20]
☐ seminuovo[21]
☐ usato[22]
☐ rudere[23]

Indicare se l'immobile è
☒ indipendente
☐ in condominio

Dimensione[24]

☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Caratteri domanda e offerta[25]

☒ Lato acquirente
- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☒ Lato venditore
- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

Forma di mercato[26]

☒ Concorrenza monopolistica[27]
☐ Concorrenza monopolistica ristretta[28]
☐ Oligopolio[29]
☐ Monopolio[30]
☐ Monopolio bilaterale[31]

Filtering[32]

☐ Assente
☐ Up
☒ Down

Fase del mercato immobiliare[33]

☐ Recupero[34]
☐ Espansione[35]
☐ Contrazione[36]
☒ Recessione[37]

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb77060213f7933cbb9

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE[38]

A) Parte del bene immobile oggetto di perizia: preesistente fabbricato con annessa area esclusiva

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[39]

Dall'analisi dello stato di fatto rappresentato graficamente e analiticamente nelle pratiche edilizie autorizzate dal Comune di Lonato del Garda si evince che il fabbricato adibito a cascina era originariamente composto di due unità distinte, il corpo principale della cascina, anticamente adibita a funzioni abitative e ricovero animali e l'edificio per il ricovero attrezzi.

Il corpo principale era un edificio a pianta rettangolare, composto da tre campate che ospitavano tre stanze, portico e stalla al piano terra, inoltre altre stanze, loggiato e fienile al piano primo e infine un solaio praticabile nel sottotetto.

L'edificio per il ricovero attrezzi era costituito da portico, ripostiglio e loggiato, anch'esso su due livelli.

Identificazione catastale[40]

Comune Censuario	LONATO DEL GARDA
Tipologia Catasto	☐ Terreni ☒ Fabbricati
Identificativo	Fabbricato rurale in corso di costruzione F3, ma per lo stato dei luoghi in realtà dovrebbe essere un collabente in categoria F2 in quanto è un edificio cadente: ☒ Sezione NCT ☒ Foglio 11 ☒ Particella 27 ☒ Subalterno /

Confini dell'unità abitativa

Indicare i confini catastali

- ☒ Nord – terreno boschivo collinare
- ☒ Sud – terreno agricolo
- ☒ Est – terreno agricolo
- ☒ Ovest – terreno agricolo

Consistenza

Rilievo:	☐ Interno ed esterno ☐ Solo esterno ☐ Diretto in loco Collaboratore:
Desunto graficamente da:	☐ Planimetria catastale ☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

☒ Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo: 18/09/2025 – sopralluogo programmato con custode giudiziario nominato dal tribunale

Criterio di misurazione

☒ SEL[41]- Superficie Esterna Lorda
□ SIL[42] - Superficie Interna Lorda
□ SIN[43] - Superficie Interna Netta

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Calcolo superfici di proprietà

STATO DI FATTO CONSOLIDATO DA PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATE DAL COMUNE DI LONATO DEL GARDA (considerata ultima pratica autorizzativa rilasciata nel 2013)

PIANO TERRA

Edificio 1: fabbricato principale preesistente

Superficie principale SLP circa:	m^2	**360,00**
Volume:	m^3	1368,00

Edificio 2: fabbrico ricovero attrezzi preesistente

Superficie principale SLP circa:	m^2	**93,00**
Volume:	m^3	252,00

PIANO PRIMO

Edificio 1: fabbricato principale preesistente

Superficie principale SLP circa:	m^2	**360,00**
Volume:	m^3	1044,00

Edificio 2: fabbrico ricovero attrezzi preesistente

Superficie principale SLP circa:	m^2	**80,00**
Volume:	m^3	360,00

PIANO SECONDO

Edificio 1: fabbricato principale preesistente

Superficie principale SLP circa:	m^2	**180,00**
Volume:	m^3	457,00

➔ **SLP TOTALE:** **m^2** **1073,00 superficie di potenziale edificazione**

➔ **Annessa area esclusiva:** m^2 2100,00 circa per indice mercantile 10% = **m^2 210,00**

➔ Volume totale: m^3 3481,00

In caso di futura progettazione, ai sensi dell'Art. 48 del Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Lonato del Garda, da considerare nella valutazione del potenziale edificatorio del lotto si può ritenere congruo maggiorare la potenzialità edificatoria di 150 m^3.

Quindi incremento della SLP pari a: 150 m^3 / 3.00 m (altezza urbanistica) = 50,00 m^2

➔ **INCREMENTO Superficie** **m^2** **50,00 incremento superficie di potenziale edificazione**

Superficie totale commerciale[44] m^2 (1073,00 + 210,00 + 50,00) = **1333.00 per fabbricato**

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

B) Parte del bene immobile oggetto di perizia: Terreni agricoli

Descrizione sintetica dell'immobile staggito[45]

Il bene oggetto di stima è costituito anche da appezzamenti di terreno agricolo di superficie totale mq. 12.400, siti in zona extraurbana agricola del comune di Lonato del Garda (BS).

Identificazione catastale[46]

Comune Censuario	LONATO DEL GARDA
Tipologia Catasto	☒ Terreni ☐ Fabbricati
Identificativo	☐ Sezione ☒ Foglio 11 ☒ Particella 319 ☐ Subalterno
	☐ Sezione ☒ Foglio 11 ☒ Particella 321 ☐ Subalterno
	☐ Sezione ☒ Foglio 11 ☒ Particella 323 ☐ Subalterno
	☐ Sezione ☒ Foglio 11 ☒ Particella 325 ☐ Subalterno
	☐ Sezione ☒ Foglio 11 ☒ Particella 327 ☐ Subalterno
	☐ Sezione ☒ Foglio 11 ☒ Particella 329 ☐ Subalterno

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb77060213 7f933cbb9

Confini

Confini del terreno

Indicare i confini catastali

☒ Nord – terreno boschivo collinare
☒ Sud – terreno agricolo
☒ Est – terreno agricolo
☒ Ovest – terreno agricolo

Consistenza

Rilievo:
☐ Interno ed esterno
☒ Solo esterno
☐ Diretto in loco Collaboratore:

Desunto graficamente da:
☒ Visura catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo: 18/09/2025 – sopralluogo programmato con custode giudiziario nominato dal tribunale

Criterio di misurazione

☒ SEL[47]- Superficie Esterna Lorda
□ SIL[48] - Superficie Interna Lorda
□ SIN[49] - Superficie Interna Netta

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb77060213719933cbb9

Calcolo superfici di proprietà

Superficie totale del fondo m² 12.400,00

Regione agraria (secondo la classificazione dell'ufficio del territorio di Brescia): N° 11 B

Superfici a diversa destinazione colturale

			Indice mercantile[50]		
☐ Bosco ceduo	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Bosco d'alto fusto	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Bosco misto	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Castagneto da frutto	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Frutteto	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Gelseto	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Incolto produttivo	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Incolto sterile	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Orto	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Orto irriguo	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☒ Pascolo	m²	30,00	100 %	= m²	30,00
☐ Pascolo arborato	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☒ Pascolo cespugliato	m²	5500,00	100 %	= m²	5500,00
☐ Pioppeto	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Prato irriguo	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☒ Seminativo	m²	2770,00	100%	= m²	2770,00
☐ Seminativo arborato	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Seminativo irriguo	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Seminativo irriguo arborato	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Oliveto	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Vivaio	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☒ Vigneto	m²	3620,00	100%	= m²	3620,00
☒ Seminativo arborato	m²	480,00	100 %	= m²	480,00
☐ Seminativo irriguo	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___
☐ Altro:	m²	_____,___	____ %	= m²	_____,___

Superficie commerciale[51] m² **2770,00 a semin. irriguo**

m² **480,00 a semin. arborato**

m² **3620,00 a vigneto**

m² **5530,00 a pascolo e pascolo cespugliato associato a bosco**

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb77060213f1933cbb9

3. Audit Documentale e Due Diligence[52]

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica[53]

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967: ristrutturazione totale nel 2003

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967:

☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:

☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

☐ Licenza o Concessione Edilizia

☒ Permesso di Costruire

☐ Denuncia Inizio Attività (DIA)

☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

☒ Altro: Certificato Destinazione Urbanistica (CDU) per i terreni Prot. generale 2025/0037803, rilasciato il 08/10/2025.

☐ Pratiche in sanatoria

☐ Condono edilizio

☐ Certificato Abitabilità ☐ Presente:
☒ Assente
Motivo assenza: _____

Note:

- Le opere relative alla costruzione dell'originaria consistenza dei fabbricati in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.
- Allo stato attuale tutti i permessi edilizi autorizzati dal Comune di Lonato del Garda sono scaduti.

Indicare la documentazione visionata:

- Atto di compravendita immobiliare del 27 aprile 2009, repertorio n.84548, raccolta n.24462, registrato a Salò il 07/05/2009 al n.1727 Serie 1T, trascritto a Brescia il 08/05/2009 ai nn. 19632/12049, 19633/12050.
- Pratiche edilizie dal 26/04/2001 fino all'ultimo PERMESSO DI COSTRUIRE N° P-123-2013 presentato: Intervento edilizio con aumento volumetrico di Cascina Valsorda per la realizzazione di 17 alloggi a destinazione residenziale; Il permesso di costruire P-123-2013 è stato approvato il 08/03/2016.

Fonte documentazione visionata: Notaio Zampaglione Luigi e Comune di Lonato del Garda

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 26/09/2025 e 28/10/2025

Situazione urbanistica

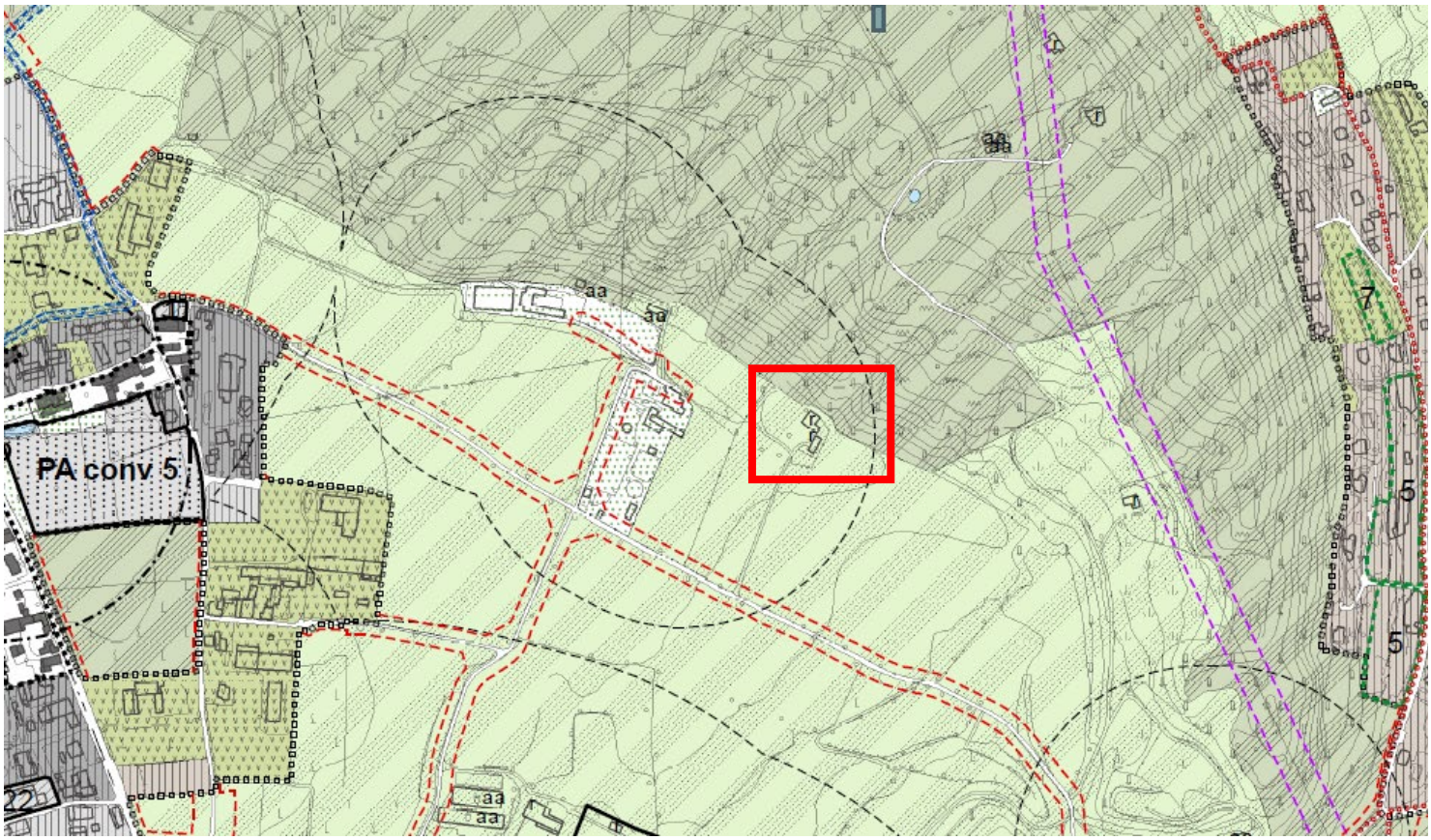
Strumento urbanistico: PGT ☒ Vigente
AAS Aree agricole di salvaguardia e AS Aree di salvaguardia

☐Adottato

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Estratto PGT di Lonato del Garda - **Tavola T 02.01 PdR:** Uso del suolo



LEGENDA

- Confine amministrativo comunale
- Perimetro del tessuto urbano consolidato
- Aree di rilevanza storico-archeologica
- Limite di rispetto per captazione di acque sorgive
- Limite di rispetto degli impianti di depurazione
- Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici
- Rispetto cimiteriale
- Linee di arretramento per le fasce di rispetto del RIM
- Linee di arretramento per le fasce di rispetto degli elettrodotti
- Linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale
- Corridoio di salvaguardia del tracciato del progetto TAV
- umi n — Unità Minime di Intervento
- ATE - Ambiti territoriali estrattivi
- ANT - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
- Classe di fattibilità geologica 4 (Studio Geologico Comunale)

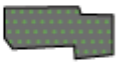
Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

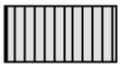
IL SISTEMA DEI NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE

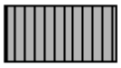
Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione

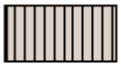
Edifici appartenenti ai NAF

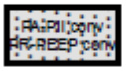

Edifici appartenenti ai NAF adibiti a servizio pubblico e/o di interesse pubblico

IL SISTEMA RESIDENZIALE

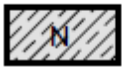

R1 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato


R2 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei Nuclei di Antica Formazione


R3 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica

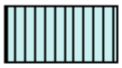


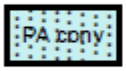
R4 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere



AR - Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale

IL SISTEMA PRODUTTIVO

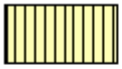

P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva

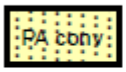


P3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interesati da pianificazione attuativa in itinere

Sportelli unici per le attività produttive

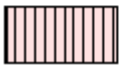
IL SISTEMA COMMERCIALE/DIREZIONALE


C1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale



C3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa in itinere

IL SISTEMA TURISTICO/ALBERGHIERO

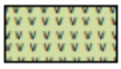

T1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico/alberghiero

ALTRE DESTINAZIONI E FUNZIONI

SC - Ambiti territoriali destinati a scali commerciali con depositi all'aperto, cantieri di lavoro semipermanenti

DA - Depositi all'aperto

DC - Distributori di carburante

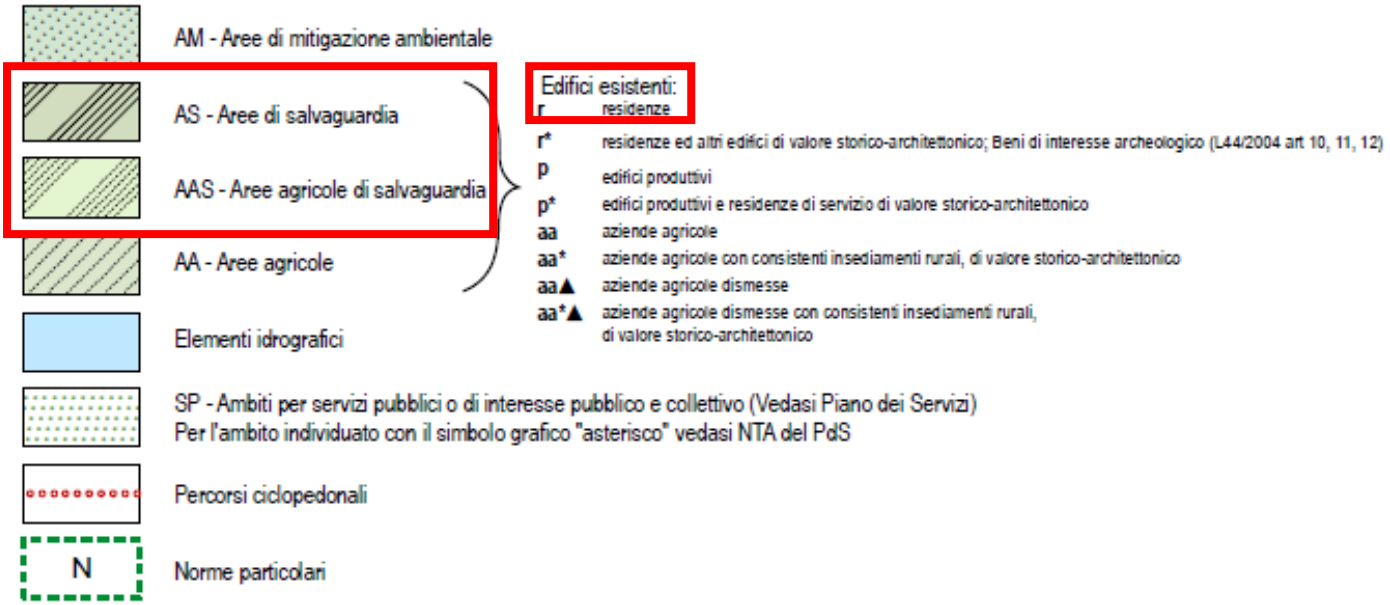

VUS - Verde urbano di salvaguardia

Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb77060213719933cbb9

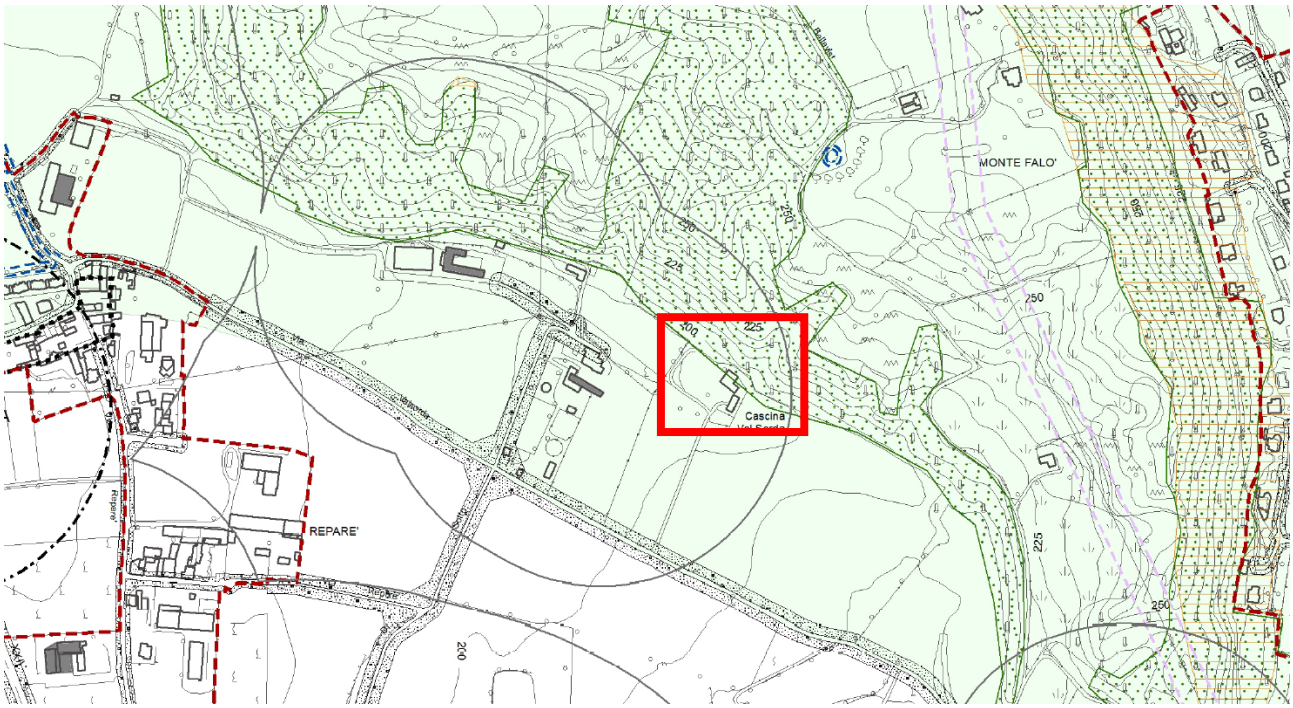
IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE, DEI SERVIZI PUBBLICI



Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Estratto PGT di Lonato del Garda - **Tavola T 02a DdP:** Sistema dei vincoli



VINCOLI IDROGEOLOGICI

Vincolo idrogeologico

Limite rispetto captazione acque sorgive

Limite rispetto depuratore

ALTRI VINCOLI

Limite rispetto cimiteriale

Limite rispetto stradale

Limite rispetto ferroviario

Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune
(art. 41 Norme Tecniche di Attuazione PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrografico Minore)

Rete ossigenodotto
(Le fasce di ripetto sono prescritte ai sensi del D.M. 17 aprile 2008)

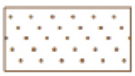
Fasce di rispetto della rete elettrodotto (380 kV)

Fasce di rispetto della rete elettrodotto (220 kV)

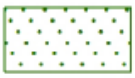
Fasce di rispetto della rete elettrodotto (132 kV)

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9



Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco non trasformabile



Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco trasformabile per pubblica utilità

Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco trasformabile

Zone umide

Siti di bonifica

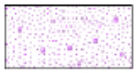
Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)

Salvaguardie - art. 99 NTA del PTCP (60 metri infrastrutture stradali, 70 metri infrastrutture ferroviarie)

Limite rispetto allevamenti zootecnici
(Regolamento Locale di Igiene)
- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 50 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere non intensivo = 200 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere intensivo = 500 metri

Area militare

Ambiti territoriali estrattivi



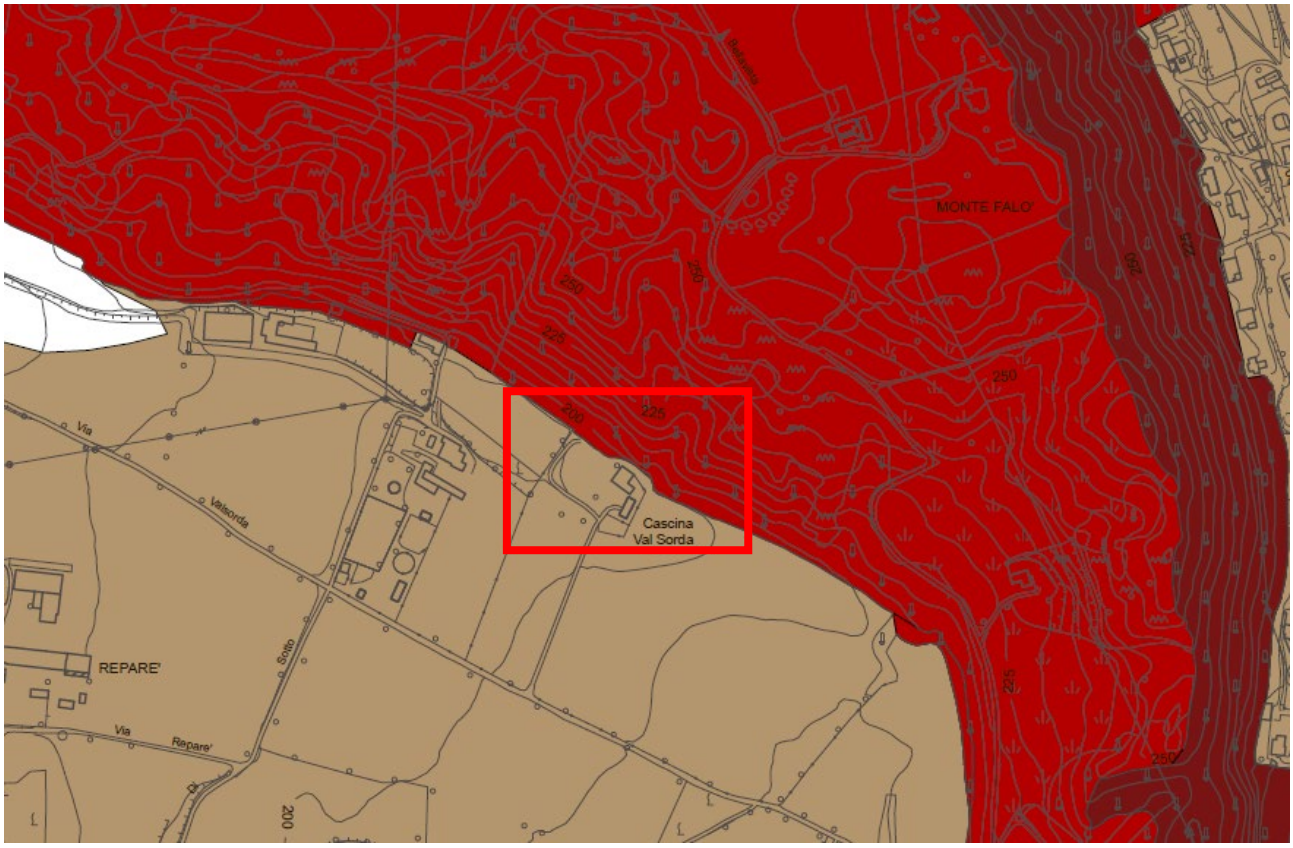
Sito UNESCO Lavagnone - Nominated Property

Sito UNESCO Lavagnone - Buffer Zone

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb77060213719933cbb9

Estratto PGT di Lonato del Garda - **Tavola T 05a AP:**
Carta delle classi di sensibilità del paesaggio fisico-naturale



LEGENDA

Confine amministrativo comunale

Classi di sensibilità

Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa

Classe 2 - sensibilità paesistica bassa

Classe 3 - sensibilità paesistica media

Classe 4 - sensibilità paesistica alta

classe identificata nel CDU

Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Vincoli: Una porzione di terreno ricade nelle aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: bosco trasformabile per pubblica utilità.

Convenzione Urbanistica	☐ No
	☒ Si
Cessioni diritti edificatori	☒ No
	☐ Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici	☒ No
	☐ Si
Vincoli ambientali	☒ No
	☐ Si
Vincoli paesaggistici	☒ No
	☐ Si

Altro

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb77060213f7933cbb9

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. GAMBASSA SERGIO, iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 5272, in qualità di esperto valutatore incaricato ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Brescia al n° RG 3867/2011, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☐ No, perché

☐ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: _____ per la pratica edilizia ed € _____ per sanzioni.

Note:

- L'immobile originario, oggi crollato, è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e tutte le pratiche autorizzative non hanno avuto un seguito realizzativo. Pertanto l'immobile è configurato al suo stato originario, ma considerando il crollo di tutte le strutture non è possibile eseguire la verifica urbanistica.

Si ritiene **consolidato lo stato di fatto** di cui alle varie pratiche edilizie, accettato dall'Amministrazione comunale di Lonato del Garda con vari titoli abilitativi.

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

3.2 Rispondenza catastale[54]

Immobili siti nel Comune di Lonato del Garda – Catasto dei fabbricati

Immobili identificati in mappa al Foglio 11 Sezione NCT:

☒ Particella 27,

Piano: T, Categoria F/3; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.12/2015).

Immobili siti nel Comune di Lonato del Garda – Catasto dei terreni

Immobili identificati in mappa al Foglio 11:

☒ Particella 319 (ex 26/b),

Qualità: SEMINATIVO, classe 02, Superficie: ha 0.21.30, R.D. euro 11,55 e R.A. euro 12,65; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.3/2015).

☒ Particella 321 (ex 29/b),

Qualità: VIGNETO, classe 02, Superficie: ha 0.36.20, R.D. euro 42,07 e R.A. euro 23,37; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.3/2015).

☒ Particella 323 (ex 32/b),

Qualità: SEMINATIVO, classe 02, Superficie: ha 0.06.40, R.D. euro 3,47 e R.A. euro 3,80; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.3/2015).

☒ Particella 325 (ex 34/b),

Qualità: SEMIN ARBOR, classe 02, Superficie: ha 0.04.80, R.D. euro 2,60 e R.A. euro 2,85; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.3/2015).

☒ Particella 327 (ex 16/b),

Qualità: PASCOLO, classe 02, Superficie: ha 0.0.30, R.D. euro 0,02 e R.A. euro 0,01; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.3/2015).

☒ Particella 329 (ex 15/b),

Qualità: PASC CESPUG, classe U, Superficie: ha 0.55.00, R.D. euro 2,84 e R.A. euro 1,42; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.3/2015).

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Documentazione visionata	☐ Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ☒ Da siti web: http://sister.agenziaentrate.gov.it/ per visure catastali
Elenco documentazione visionata	□ Visura storica Catasto Terreni ☒ Visura storica Catasto Fabbricati ☒ Visura storica Catasto Terreni □ Schede catastali □ Elaborato planimetrico di subalternazione □ Elenco immobili ☒ Estratto mappa □ Tipo Mappale □ Tipo Frazionamento □ Altro
Data verifica catastale	01/09/2025

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. GAMBASSA SERGIO, iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 5272, in qualità di esperto valutatore incaricato ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Brescia al n° RG 3867/2011, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale quantificati in:

Note:

- A livello catastale l'immobile è classificato in categoria F/3 che definisce fabbricati in corso di costruzione e non ancora completati.

In realtà, per lo stato dei luoghi, l'immobile oggetto di perizia è da ritenersi un fabbricato collabente, un edificio allo stato di rudere, che dovrebbe essere classificato in categoria F/2.

Non c'è una scheda catastale che riporti la situazione in quanto la categoria F/3 non implica deposito di planimetrie.

Si ritiene **consolidato lo stato di fatto** delle varie pratiche edilizie presentate e autorizzate dal Comune di Lonato del Garda con vari titoli abilitativi.

- Il terreno agricolo classificato a vigneto in realtà non ha vite in sito
- Il terreno classificato a pascolo è in realtà assorbito dalla zona a bosco.

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

3.3 Verifica della titolarità[55]

Inquadramento della titolarità e Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Atto di compravendita e Costituzione di servitù
- Notaio: Zampaglione Luigi
- Data atto: 27/04/2009
- Repertorio: 84548
- Raccolta: 24462
- Estremi di Registrazione: registrato a Salò in data 07/05/2009 al n° 1727 Serie 1T
- Estremi di Trascrizione: trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Brescia in data 08/05/2009 al n° 19632-Registro Generale e al n° 12049-Registro Particolare, trascritto a Brescia in data 08/05/2009 al n° 19633-Registro Generale e al n° 12050-Registro Particolare. Annotato a Brescia il 25/05/2009 al n° 220183-Registro Generale e al n° 4067-Registro Particolare.

Storia della proprietà

I beni in oggetto sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Quota di proprietà ☒ Intera:
☐ Parte:

1) NCT, foglio 11, part. 27
   Unità in corso di costruzione F/3
   1/1 proprietà società
2) Foglio 11, part. 319
   Terreno di 2130 mq, seminativo, classe 02
   1/1 proprietà società
3) Foglio 11, part. 321
   Terreno di 3620 mq, vigneto, classe 02
   1/1 proprietà società
4) Foglio 11, part. 323
   Terreno di 640 mq, seminativo, classe 02
   1/1 proprietà società
5) Foglio 11, part. 325
   Terreno di 480 mq, semin. arbor., classe 02
   1/1 proprietà società
6) Foglio 11, part. 327
   Terreno di 30 mq, pascolo, classe 02
   1/1 proprietà società
7) Foglio 11, part. 329
   Terreno di 5500 mq, pasc. Cespug., classe U
   1/1 proprietà società

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto ☒ No
☐ Si: se Si indicare nominativo

Nuda proprietà ☒ No
☐ Si: se Si indicare nominativo

Condizioni limitanti

Servitù ☐ Non sono presenti servitù
☒ Sono presenti servitù
☒ da titolo:

La società "Azzurra s.r.l." costituisce servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo, a carico dell'area di sua proprietà, attualmente censita nel Catasto terreni del Comune di Lonato del Garda al foglio 11 con i mappali 318 (ex 26/a) di ha 0.17.00 e 320 (ex 29/a) di ha 0.18.50 ed a favore del lotto di proprietà della società al fine di poter accedere al lotto di area in oggetto (servitù da esercitarsi sulla striscia di area individuata nell'estratto mappa allegato all'atto di compravendita Repertorio n.84548 Raccolta n.24462

☐ apparenti:

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

Vincoli ☐ No
☒ Si se Si quali

Vincoli urbanistici del P.G.T. (visionabili del dettaglio dal C.D.U.) in cui sono individuate porzioni di rispetto, in particolare:

- Vincolo area boscata per il 19.1%
- Vincolo bellezze d'insieme per il 100%
- Fascia di rispetto per allevamenti zootecnici per il 100% (in realtà non essendo presnete il regime di reciprocità tale vincoli risulta non rilevante per la capacità edificatoria del bene)

Oneri ☒ No
☐ Si

Pesi ☒ No
☐ Si se Si quali

Gravami ☒ No
☐ Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☐ Occupato dal proprietario

☒ Occupato da altri — Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto
☐ €/anno
☐ Rata
☐ Durata in anni
☐ Scadenza contratto
☐ Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
☐ Si
☐ No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:
☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Note:

Alla data odierna l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo autorizzativo.

A seguito di verifica all'Agenzia delle Entrate non risultano presenti contratti di locazione in essere per gli immobili oggetto di perizia.

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente[56]

Non si segnalano formalità, vincoli, oneri a carico di un possibile acquirente.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Gli immobili oggetto di relazione risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Notaio Zampaglione Luigi

- IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO atto Tribunale Di Brescia del 26 settembre 2015

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Giud. Corte Di Appello Brescia del 18 aprile

Precisazioni:

- Si precisa che si rileva catastalmente, nota di variazione territoriale del 15.10.2007 in atti dal 02.12.2015 Legge Regionale 26 proveniente dal comune di Lonato (E667) e trasferito al comune di Lonato Del Garda (M312), (n. 12/2015).
- L'immobile NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 27 di relazione risulta costituito su ente urbano NCT Foglio 11 Particella 27.
- Gli immobili NCT Foglio 11 Particelle 319, 321, 323, 325, 327 e 329, risultano generati dalla soppressione e variazione degli immobili NCT Foglio 11 Particelle 15, 16, 26, 29, 32 e 34.

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 30/07/2025 – Tribunale di Brescia – Giuramento in modalità telematica.
- 30/07/2025 – Ricezione telematica Dal Tribunale di Brescia dei documenti di Brescia.
- 01/09/2025 – Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali – Visure Catastali – Estratti mappa.
- 18/09/2025 – Comune di Lonato del Garda – Sopralluogo presso il sito oggetto di Perizia con custode giudiziario nominato dal Tribunale di Brescia.
- 25/09/2025 – Richiesta telematica per copia atto di compravendita al Notaio Luigi Zampaglione.
- 26/09/2025 – Reperimento atto di compravendita Notaio Luigi Zampaglione telematicamente.
- 26/09/2025 – Richiesta telematica per copia atti di compravendita antecedenti al Notaio Enrico Tabalappi.
- 02/10/2025 – Reperimento atti di compravendita Notaio Enrico Tabalappi telematicamente.
- 06/10/2025 – Richiesta per accesso atti presso Comune di Lonato del Garda.
- 08/10/2025 – Domanda di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Lonato del Garda.
- 06/10/2025 – Richiesta contratti ADE all'Agenzia delle Entrate di Brescia.
- 14/10/2025 – Verifica assenza contratti di locazione telematicamente.
- 28/10/2025 – Verifica esistenza e reperimento pratiche edilizie presso il Comune di Lonato del Garda.
- 10/11/2025 – Invio Telematico Perizia di Stima al Tribunale di Brescia.

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb77060213719330cbb9

Assunzioni limitative
Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Condizioni limitative
Nessuna condizione limitativa in particolare.

Verifica del migliore e più conveniente uso[57] *(HBU_ Highest and Best Use)*
L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.
☒ Si
☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione
☒ Metodo del confronto
- ☒ MCA[58] con nr. 2 immobili comparabili
- ☐ Sistema di Stima[59]
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ….comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione[60]
- ☐ Analisi di regressione[61] semplice con nr. …. dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. …. dati campione

☐ Finanziario[62]
- ☐ Capitalizzazione diretta[63]
- ☐ Capitalizzazione finanziaria[64]
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato[65]

☐ Dei costi[66]

In particolare la stima della porzione del bene immobile rappresentato dai terreni agricoli è stata fatta considerando il valore della terra nuda Vo.
Per terra nuda si intende il suolo privo di alberi. La conoscenza di tale valore serve per determinare il valore soprassuolo.
La **stima sintetica** si attua col confronto diretto del terreno da stimare con altri simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche e il parametro tecnico a cui si ricorre più comunemente è la superficie.

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Il bene immobile stimato comprende: ***un fabbricato con annessa area esclusiva*** e ***terreni agricoli***.

Per quanto concerne l'immobile identificati in mappa al Foglio 11 Sezione NCT (Catasto fabbricati):

☒ Particella 27,
Piano: T, Categoria F/3; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.12/2015).

e gli Immobili identificati in mappa al Foglio 11 (Catasto terreni):

☒ Particella 319 (ex 26/b),
Qualità: SEMINATIVO, classe 02, Superficie: ha 0.21.30, R.D. euro 11,55 e R.A. euro 12,65; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.3/2015).

☒ Particella 321 (ex 29/b),
Qualità: VIGNETO, classe 02, Superficie: ha 0.36.20, R.D. euro 42,07 e R.A. euro 23,37; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.3/2015).

☒ Particella 323 (ex 32/b),
Qualità: SEMINATIVO, classe 02, Superficie: ha 0.06.40, R.D. euro 3,47 e R.A. euro 3,80; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.3/2015).

☒ Particella 325 (ex 34/b),
Qualità: SEMIN ARBOR, classe 02, Superficie: ha 0.04.80, R.D. euro 2,60 e R.A. euro 2,85; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.3/2015).

☒ Particella 327 (ex 16/b),
Qualità: PASCOLO, classe 02, Superficie: ha 0.0.30, R.D. euro 0,02 e R.A. euro 0,01; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.3/2015).

☒ Particella 329 (ex 15/b),
Qualità: PASC CESPUG, classe U, Superficie: ha 0.55.00, R.D. euro 2,84 e R.A. euro 1,42; Variazione territoriale del 15/10/2007 in atti dal 02/12/2015 legge regionale 26 proveniente dal Comune di Lonato E667, trasferito al Comune di Lonato Del Garda M312 (n.3/2015).

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 730.500,00 (diconsi settecentotrentamilacinquecento euro/00) (vedasi analisi estimativa allegato I)**;

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 694.000,00 (diconsi seicentonovantaquattromila euro/00) (vedasi analisi estimativa allegato II).**

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, Geom. GAMBASSA SERGIO iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 5272 ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Brescia al n° RG 3867/2011, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 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 nè 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.

☒ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

☒ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

☒ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 10/11/2025

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Relazione fotografica
4. Atti di provenienza
5. Pratiche edilizie
6. Attestazione Agenzia Entrate relativa all'assenza contratti di locazione registrati dagli esecutati
7. Visure catastali
8. Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)
9. Estratti mappa geografica., cartografica ed ortofoto
10. Estratto mappa catastale
11. Estratto PGT vigente e relativa legenda

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb77060213719933cbb9

11. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

Pubblicazioni OMI

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia – ProBrixia, Camera di Commercio Brescia

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

12. Note di riferimento

[1] *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, 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. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*
- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.
[2] *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*
[3] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*
[4] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*
[5] *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*
[6] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*
[7] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*
[8] *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.*
[9] *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*
[10] *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*
[11] *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*
[12] *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio..*
[13] *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*
[14] *Loft: può essere anche un attico.*
[15] *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*
[16] *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*
[17] *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*
[18] *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*
[19] *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*
[20] *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.*
[21] *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*
[22] *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*
[23] *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*
[24] *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. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*
[25] *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.*
[26] *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*
[27] *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.*

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

[28] *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.*
[29] *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti 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.*
[30] *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.*
[31] *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.*
[32] *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.*
[33] *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*
[34] *Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*
[35] *Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*
[36] *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*
[37] *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.*
[38] *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*
[39] *Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.*
[40] *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*
[41] *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.*
[42] *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*
[43] *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.*
[44] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: S1+ Σ π . Si*
[45] *Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.*
[46] *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*
[47] *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.*
[48] *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*
[49] *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.*
[50] *Rapporto mercantile superficiario(πi) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: π = pi : p1*
[51] *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: S1+ Σ π . Si*
[52] *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*
[53] *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.*
- *Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*
- *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta,licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*
- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*
- *Analisi della documentazione ante' 67*
- *Verifica delle tavole progettuali*

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali
Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.
[54] *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*
[55] *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*
- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.
[56] *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*
- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
- dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
- che esprimono qualche pretesa all' immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.
[57] *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è 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. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. 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 staggito.*
La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:
- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.
[58] *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.*
[59] *Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).*
[60] *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. Ove le caratteristiche superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*
[61] *Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*
[62] *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*
[63] *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*
[64] *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9

[65] *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

[66] *Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. 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.*

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb7706021371933cbb9