



**BORSA IMMOBILIARE
DI BRESCIA**

Comune di Desenzano del Garda Prot.0044494-24/07/2023-17:47:36-A40D6B3-PG-00060005-A 0237

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno di proprietà del comune di Desenzano sito in via Unità d'Italia interno al Piano di Alienazioni Anno 2023



1. Rapporto di Valutazione

INDICE:

1. COMMITTENTE
2. PROPRIETARIO
3. TIPO DI IMMOBILE
4. UBICAZIONE
5. PREMESSA
6. ACCERTAMENTI
7. QUESITO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE
8. DOCUMENTAZIONE
9. OPERAZIONI VALUTATIVE
10. DEFINIZIONE DELL' APPROCCIO METODOLOGICO
11. IL GIUDIZIO DI VALORE



1-COMMITTENTE

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

Via G. Carducci 4

25015 Desenzano del Garda BS

2- PROPRIETARIO

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

Via G. Carducci 4

25015 Desenzano del Garda BS

Email: protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it

c.f.: 00575230172

3-TIPO di IMMOBILE:

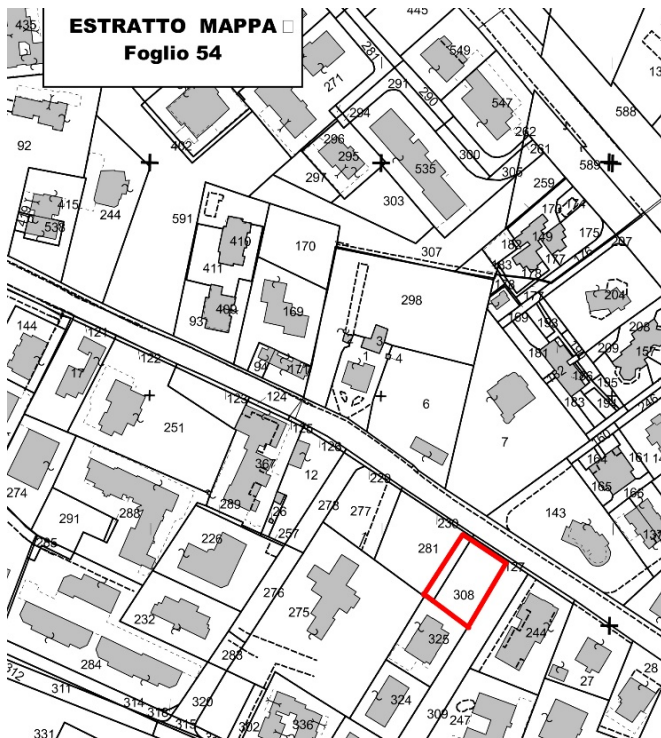
Trattasi di un'area edificabile di proprietà comunale, di seguito identificata:

3.1 ESTREMI CATASTALI visura del 16/05/2023

Mappale al Catasto terreni Sez. Urb.: NCT Foglio: 54 Particella: 308 Sem. Irrig. - classe 2 sup. 640mq. Prop. 1/1 Comune di Desenzano del Garda c.f.: 00575230172

Porzione del mappale identificato al Catasto terreni Sez. Urb.: NCT Foglio: 54 Particella: 281 Sem. Irrig.- classe 2 sup. 1100mq - Prop. 1/1 Comune di Desenzano del Garda c.f.: 00575230172

Totale superficie agli atti del Comune: 690,00 mq





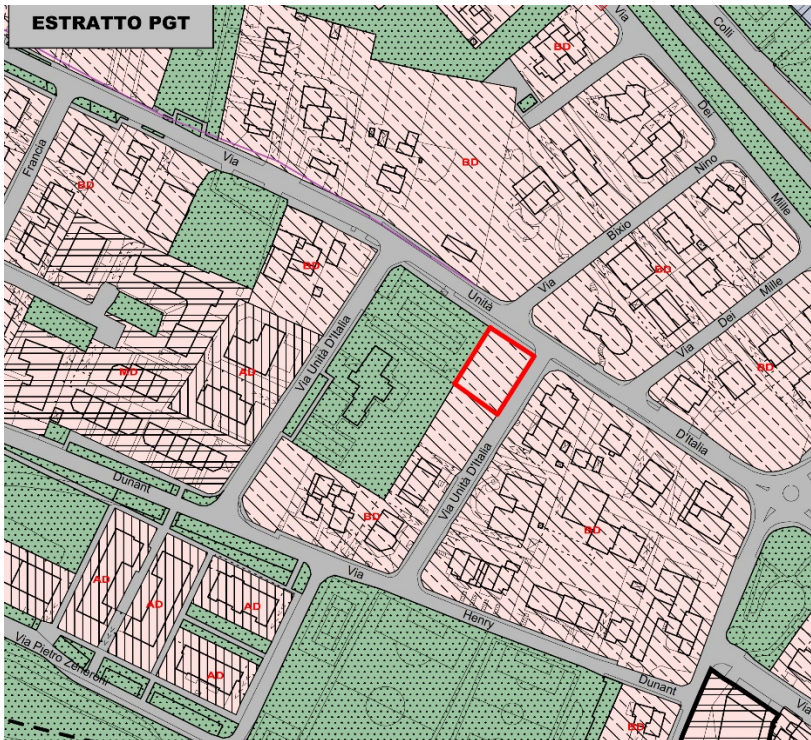
3.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

PGT PIANO DELLE REGOLE: **AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A BASSA DENSITA**

Art. 33 delle NTA. Parametri urbanistici: indice Fondiario 1mc/mq H. edifici max 10,00m

(Dati ricevuti dagli uffici comunali)

TAV PR2 quadrante 15



4-UBICAZIONE

Comune di Desenzano via Unità d'Italia





5- PREMESSA

Con determina dirigenziale n.734 del 29.5.2023 è stato assegnato l'incarico per la redazione di una perizia di stima di un'area in via Unità D'Italia alla Pro Brixia Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia - Borsa Immobiliare di Brescia Via Einaudi, 23 Brescia, che a sua volta dava incarico in data 15/06/2023 alla sottoscritta architetto Chiara Valtorta di redigere la presente valutazione immobiliare.

OGGETTO INCARICO: Incarico per la redazione di una perizia di stima area in via Unità D'Italia facente parte del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari anno 2023

6- ACCREDITAMENTI:

Architetto Chiara Valtorta, nata a Bergamo il 29/09/1973 - libera professionista, con studio in Brescia in via Borgo Wuhrer 83-85, Viale Bornata - 25123 Brescia, CF: VLTCHR73P69A794A P.IVA 02030120980

- iscritta all'Albo professionale degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Brescia al n.1828,
- Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia n. iscr. Albo 712
- Ruolo di Perito ed Esperto C.C.I.A.A. n. iscr. 584

Accettazione:

La scrivente, in data, accettava l'incarico 15/06/2023

Assunzione:

L'incarico viene assunto nella qualità di **Valutatore Indipendente Esterno**, quindi senza legami materiali con il cliente, o con soggetti che agiscono per conto del cliente, o con l'oggetto dell'incarico.

Conformità:

La valutazione viene effettuata in conformità agli "European Valuation Standard" (E.V.S. 7/2012) e del *Codice Delle Valutazioni Immobiliari*.

7-QUESITO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE :

Il quesito è la domanda che pone la committenza per ottenere il proprio scopo, nel più breve tempo a giuste condizioni economiche.

Lo scopo, riguarda i motivi della valutazione, e quindi l'aspetto da considerare nell'espressione del giudizio del valore che nel rapporto in oggetto è costituito dal più probabile "valore di mercato".

La seguente perizia di stima ha lo scopo di individuare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile sita in via Unità D'Italia (località San Martino della Battaglia), facente parte del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari anno 2023 del Comune di Desenzano del Garda (Bs).



8-DOCUMENTAZIONE :

Per lo svolgimento del presente incarico, il Committente ha posto a disposizione la seguente documentazione di base:

- estratto mappa e visura catastale
- estratto delle NTA del PGT vigente e della tavola grafica sc. 1:2000
- determina del C.C. di approvazione del piano delle Alienazioni 2023

Non è stato effettuato un rilievo preciso della superficie del terreno. La sottoscritta si attiene come da accordi con gli uffici comunali alle misurazioni documentate e pervenute.

9- OPERAZIONI VALUTATIVE :

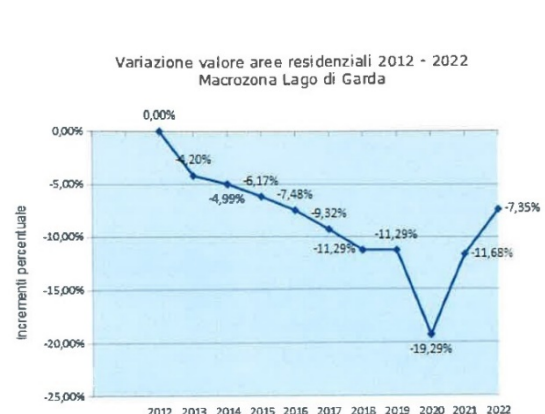
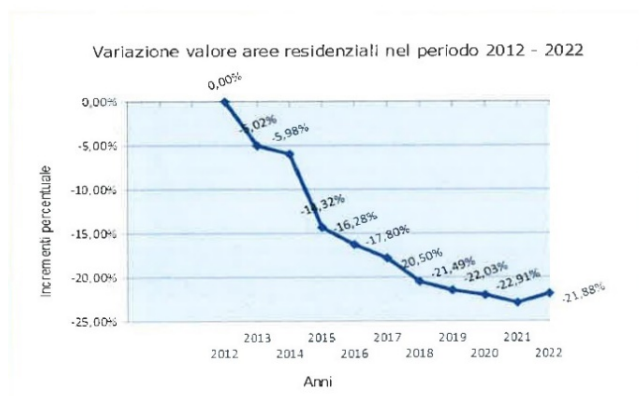
Rilevamento dei dati :

Trattandosi di terreno ad "destinazione residenziale," come prima fase si è ritenuto opportuno procedere al rilevamento dei valori nel Mercato Tipologico Locale del segmento di mercato interessato, ovvero il mercato residenziale, nel momento storico richiesto, verificando la congruità dei valori dei fabbricati, secondo la tipologia presa in esame.

Le ricerche di mercato effettuate in loco, confrontate con quelle a livello nazionale e locale di diversi centri studi, quali Pro Brixia, gli Osservatori di Nomisma, OMI, e di altri, evidenziano che il Mercato di riferimento tipologico locale, allo stato attuale, si può definire e classificare come segue:

- stazionarietà dei prezzi rispetto all'anno precedente e diminuzione delle transazioni.

Guardando al mercato delle aree edificabili degli ultimi 10 anni rilevato dalla Pro Brixia, l'andamento del valore medio delle aree residenziali nella Provincia di Brescia dal 2012 è andato progressivamente calando passando da un -5,02% nel 2013 a un -21,88% nel 2022. Mentre l'andamento del valore medio delle aree residenziali nella macro zona Lago di Garda, dal 2012 è andato progressivamente diminuendo fino a toccare -19,29% nel 2020, per recuperare successivamente fino a un -7,35% nel 2022 sul 2012.



Grafici Pro Brixia dell'andamento del mercato delle aree residenziali nella Provincia di Brescia e nella Macrozona Lago di Garda



10- DEFINIZIONE DELL' APPROCCO METODOLOGICO:

Per la valorizzazione del terreno edificabile si è ritenuto opportuno operare una stima secondo il metodo di Trasformazione- ovvero mediante metodo analitico e non comparativo.

Questo criterio considera l'area urbana come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione), si ottiene il "prodotto edilizio".

Se si esprime con:

Va = Valore dell'area

Cp = Costo di produzione (costi necessari all'edificazione)

Ui = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

Vr = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

si può affermare che:

$$Va = Vr - (Cp + Ui)$$

il valore dell'area è dato dal "Valore del prodotto finito (edificio)" detratti "tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)" compreso l'Utile d'Impresa. I costi di produzione saranno comprensivi anche degli interessi per l'anticipazione dei capitali, scontando a oggi tale differenza, in previsione della durata di trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

Quindi, considerando:

Ip = Interessi passivi per anticipazione del capitale

r = saggio di investimento nel settore edilizio

n = numero di anni intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato

ne consegue:

$$Va = [VmT - (\sum K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo ordinario del promotore

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato

Tale relazione assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (che deriva principalmente da informazioni sui prezzi dei materiali edili e da indagini presso operatori del settore) e da dati di mercato ordinariamente reperibili i "prezzi di vendita del costruito". Il valore risultante costituisce il limite di convergenza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza



ad acquistare l'area.

11- IL GIUDIZIO DI VALORE :

Richiamando la definizione data nel capitolo precedente, il valore di trasformazione viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione (operazioni immobiliari).

Nell'analisi di un intervento immobiliare sull'area sita in via Unità d'Italia di nuova realizzazione si sono tenute in considerazione le seguenti voci:

Costi Diretti (quali costi di costruzione - oneri di urbanizzazioni primari e secondarie - contributo costo di costruzione e pagamenti Enti competenti per autorizzazioni), Costi Indiretti (quali costi di imprevisti e varianti- oneri professionali - costi assicurativi, legali, consulenze - oneri finanziari - spese generali - costi di intermediazione e vendita); Utile promotore (10% di VM) e Ricavi dell'intervento ipotizzati (Vmt).

IL VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (Vmt)

VmT rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la superficie complessivamente realizzabile nell'area d'intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame. Quest'ultimo è stato desunto da un'analisi dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Fonte OMI), dal Listino prezzi degli immobili della provincia di provincia di Brescia edito dalla Camera di Commercio Industria ed Artigianato di Brescia- Pro Brixia anno 2023, nonché da consultazioni con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e dall'indagine di mercato letta mediante un'analisi regressione lineare semplice.

Pro Brixia 2023 Residenziale	NUOVO		
	Max	Min	Media
Desenzano	€ 4.600,00	€ 4.310,00	€ 4.455,00
Desenzano Fronte Lago	€ 7.200,00	€ 6.730,00	€ 6.965,00
Rivoltella	€ 3.850,00	€ 3.570,00	€ 3.710,00
San Martino della Battaglia	€ 2.800,00	€ 2.575,00	€ 2.687,50
Pro Brixia 2023 AREE RESIDENZIALI (i.f. 1mc/mq)			
	max	min	
Desenzano (no lago)	€ 600,00	€ 450,00	
Desenzano (fronte lago)	€ 900,00	€ 675,00	
Rivoltella	€ 400,00	€ 300,00	
San Martino	€ 220,00	€ 165,00	

OMI Anno 2022 - Semestre 2

Desenzano Periferia sud e ferrovia

Abitazioni civili	min	max
Ottimo	€ 2.300,00	€ 2.750,00
ville e Villini	€ 1.950,00	€ 2.400,00



TIPOLOGIA E ZONA	Valore del Mercato Medio comparativo (analisi metodo regressione lineare semplice) €/mq	Valore Osservatorio Probrixia Nuovo €/mq	Valore OMI Osservatorio Agenzia delle Entrate Individuato media Max
Abitazioni classe A/A+	€ 2.650,00/€2.750,00	€ 2.800,00	€ 2.575,00

Si valuta un valore base di vendita del costruito nuovo a fine investimento pari a:

TIPOLOGIA E ZONA	Valore Medio Mercato (€ / mq)
Abitazioni nuove Desenzano fraz. San Martino	€ 2.750,00

IL COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \Sigma K + Ip + PI$)

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, sistemazione esterna,

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, coord. sicurezza, collaudo),

K3 - contributi comunali afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso d'interesse Prime Rate

ABI;

Profitto del promotore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa

K1 - costo tecnico di costruzione

E' doveroso premettere che per la definizione del costo di costruzione, nonostante approfondimenti scientifici e dottrinali, rimane oggettivamente difficile proporre un modello di fabbricato capace di accorpare, in se stesso, tutte le modalità costruttive e le componenti di costo impiegate nel variegato territorio nazionale. Così come risulta difficile anche la raccolta di dati a provenienti da ogni singolo micro-mercato zonale.

Nel caso in esame il costo di costruzione è il risultato di una sintesi tra i valori desunti dal prezziario delle TIPOLOGIE EDILIZIE (redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edito dalla DEI tipografia del Genio Civile, 2019) nella tipologia edilizia più affine al territorio comunale di Desenzano frazione San Martino, i valori espressi dalle indagini telefoniche con le imprese edili operanti sul territorio, sulle percentuali di variazioni del costo di costruzione pubblicate dall' ISTAT e sui ribassi medi normalmente applicati nel settore edilizio.

K1 è rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:



Fonte	Costo di costruzione di S.l.p.
Prezario tipologico DEI Edilizia residenziale di tipo medio e pregio	€/mq 1.480,00
Indagine Imprese Edili operanti sul territorio comunale e limitrofo	€/mq 1200,00-1.400,00
Valore medio stimato e arrotondato	€/mq 1.350,00

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'10% del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito dall'Area Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di DESENZANO (BS).

Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. I tempi di realizzazione della trasformazione sono diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6% in un tempo "n" espresso in anni uno e mezzo, stimato pari alla metà di quello necessario per la conclusione dell'operazione immobiliare. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussoria.

Il Profitto di un ordinario imprenditore

Fino a qualche anno fa come estimatori si era soliti considerare un utile d'impresa prima delle imposte pari al 15-20% del totale dei costi d'impresa diretti ed indiretti. In questa analisi considerando il trend negativo mercato immobiliare si è valutato un profitto del promotore pari al 10% del ricavo.

Attualizzazione

I tempi necessari all'attuazione dell'intervento comportano una riduzione del valore delle aree. Riprendendo la formula riportata si è calcolato come tasso di anticipazione "r" un valore del 5%.

DATI riepilogativi



Superficie Territoriale del lotto ordinario	mq	690
Utilizzazione fondiaria (Uf)	mc/mq	1,00
SLP residenziale edificabile massima	mq	230
volume edificabile massimo (h. interpiano =3,00 m)	mc	690

Valore venale dell'area

VALORIZZAZIONE	anno 2023
Valore terreno	€ 180.000,00
€/mc	€ 260,00

Si rileva inoltre che al momento della stima si sono individuati due terreni edificabili in vendita a destinazione residenziale nella frazione di San Martino della Battaglia, con maggiore edificabilità ed il cui valore di vendita è di circa 310,00 €/mq.

In conclusione, unendo l'analisi per trasformazione, l'indicazione del Listino di ProBrixia sulle aree edificabili e il mercato immobiliare, si stima che il più probabile valore di vendita dell'area residenziale edificabile di proprietà comunale in via Unità d'Italia sia pari a **180.000,00 euro (centottantamila/00)**

La sottoscritta ricorda che trattasi di una stima del più probabile valore di mercato, quindi, di una supposizione teorica (mancando un vero scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati tecnici, di rilevazione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi i casi di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 3-5%. Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un processo generale di analisi.

Brescia 19/07/2023

Il Valutatore incaricato

Arch. Chiara Valtorta