

STUDIO TECNICO Geom. Roberto ABATE

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

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

E.mail: abatestudiotecnico@libero.it - Posta certificata: roberto.abate@geopec.it

*progetti civili ed industriali - consulenze e perizie tecniche - pratiche catastali - assistenza a compravendite immobiliari
Piani di Sicurezza e di Coordinamento - CSP - CSE*

Prot.rif.int. n. 3902/22/r.a.

Lonato del Garda, lì 14 settembre 2022



COMUNE DI LONATO DEL GARDA

Provincia di Brescia

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DI AREA EDIFICABILE

in Lonato del Garda - Viale Roma

Sez. NCT - Foglio 27 - Particelle 33,35,36

PERITO

Geom. ABATE ROBERTO

con Studio in Via Campagna Franceschini, 13/B - 25017 LONATO DEL GARDA (BS)

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia n. 3352

Tel. 030 9913877 - cell. 366 1666289

e.mail: abatestudiotecnico@libero.it

pec: roberto.abate@geopec.it

1. COMMITTENTE

Committente e proprietario dell'area oggetto di perizia è il **COMUNE DI LONATO DEL GARDA** con sede in P.zza Martiri della Libertà n. 12 - 25017 - Lonato del Garda (BS) - Partita IVA 00580570984, Codice Fiscale 00832210173.

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

La presente perizia viene redatta al fine di stimare il valore commerciale di un'area edificabile oggetto di vendita, con apposito bando, da parte dell'Amministrazione Comunale del Comune di Lonato del Garda.

3. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA**a) ubicazione**

L'area oggetto della perizia è ubicata nel Comune di Lonato del Garda (BS), in Viale Roma al civico n. 69/71.

Trattasi di un'area destinata ed utilizzata da decenni, come peraltro lo è tutt'ora, a campo sportivo comunale.

b) identificazione catastale

L'area è identificata al Catasto dei Terreni del Comune Censuario di Lonato del Garda, al foglio **27** come segue:

- mappale **33**, F.U.A. di Ha 0.00.04
- mappale **35**, F.U.A. di Ha 0.00.64
- mappale **36**, F.U.A. di Ha 0.98.60

per una superficie catastale complessiva pari ad **Ha 0.99.28**

4. SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito della Variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del P.G.T. del Comune di Lonato del Garda approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 04/12/2020, pubblicata sul BURL in data 10/02/2021, l'area risulta classificata in zona C1 - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE/DIREZIONALE normata dall'art. 42 delle N.T.A. del PdR.

In particolare l'art. 42.3.7 prevede che: "Per l'ambito individuato come "Area di Decollo" è previsto un credito volumetrico pari a 12.000,00 mc. da trasferirsi negli ambiti individuati dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano - L'altezza consentita per il comparto "Campo sportivo di Viale Roma" va misurata all'estradosso dei pannelli di tamponamento in caso di copertura piana, all'imposta della gronda in caso di copertura a falda".

L'art. 42.2 definisce gli indici di zona e precisamente:

- SL - Superficie Lorda
 - IF - Edificabilità fondiaria → mq/mq 0,75
- SCOP - Superficie coperta
 - IC - Indice di copertura → 50% SF
- SA - Superficie accessoria
 - SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20 → 150% SL
 - SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20 → 50% SL
 - SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse → 33% SL
- Incremento lotti saturi
 - SL → 20%

- Altezza
 - H1 – altezza del fronte → m 9,50
 - H2 – altezza edificio (H1+1/3H1) → m 12,67
 - H3 – altezza urbanistica → m 3,00

Le principali destinazioni ammissibili dalla norma di zona riferite alla specifica destinazione commerciale/direzionale (art. 39.3), sono le seguenti:

- 1d residenza di servizio: QM¹ 30% - SDM² 150 mq per ogni singola attività
- 3a complesso per uffici: QM 50% - SDM /
- 3b studio professionale: QM 50% - SDM /
- 3c ufficio complementare: QM 30% - SDM /
- 4a esercizi di vicinato: QM 80% - SDM 250 SV³ mq per esercizio
- 4b media distrib. vendita: QM 100% - SDM 2500 SV mq per esercizio
- 4c grande distrib. vendita: QM 100%+⁴ - SDM /
- 4d centro commerciale: QM 100% - SDM 2500 SV mq sul lotto
- 4e autosalone, espos. merc.: QM 100% - SDM 2500 SV mq sul lotto
- 4f pubblico esercizio: QM 20% - SDM 600 SDS⁵mq per esercizio
- 5b artigianato di servizio: QM 50% - SDM /
- 5d artigianato ed industria: QM 100% - SDM /
- 7a discoteche, sale ballo: QM 50% - SDM /
- 7b parcheggi privati: QM 100% - SDM /

Dal punto vista dell'operatività urbanistica, trattandosi di un'area di espansione, un intervento edilizio su quest'area di nuova costruzione è assoggettato ad un PdCc – Permesso di Costruire convenzionato, che preveda, tra l'altro, aree di standards da cedere e/o monetizzare, oltre alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scempe dei relativi oneri di concessione.

5. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in esame è ubicata a fianco della ex SS 11 Milano-Venezia, lato sx direzione Brescia, ovvero della principale strada di accesso al centro storico di Lonato del Garda, in quel tratto denominata "Via Roma", nell'immediata periferia ovest rispetto al centro abitato della cittadina.

Come già detto in precedenza, per decenni quest'area è stata destinata, e lo è tutt'ora, a campo sportivo comunale, utilizzata per tale scopo dalle locali squadre di calcio a livello dilettantistico.

L'area ha una conformazione planimetria rettangolare ed una configurazione orografica completamente pianeggiante. È interamente delimitata sui quattro lati: ad est, a sud ed a ovest da recinzione metallica, a nord da muro in mattoni dell'altezza di circa 2,00 mt.

L'area attualmente è direttamente accessibile dalla "pubblica via" tramite due accessi carrai che necessitano però di un adeguamento nel caso di utilizzo a fini edificatori dell'area.

¹ QM (% mc o slp): Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

² SDM (mq slp): Soglia dimensionale massima (nel caso di destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla superficie di vendita)

³ SV: superficie di vendita

⁴ +: solo per gli ambiti 4 del PdR

⁵ SDS: soglia di somministrazione (art. 10, c. 56)

Sull'area esistono manufatti in muratura destinati a locali spogliatoi e servizi annessi per atleti ed arbitri.

La zona ove è ubicata l'area è completamente urbanizzata ed asservita dai principali sottoservizi quali: fognatura acque bianche e nere, acquedotto, gasdotto, energia elettrica, pubblica illuminazione, rete telefonica. Inoltre nelle immediate vicinanze dell'area vi è una fermata del bus e poco distante alcune zone destinate a parcheggi privati uso pubblico. Nel raggio di poche centinaia di metri si trovano: la stazione dei Carabinieri, due banche, un ristorante-pizzeria, alcuni bar, un parco pubblico, l'asilo infantile e le scuole primarie.

6. CONSISTENZA E POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELL'AREA

L'area in esame ha una superficie fondiaria pari a mq. 9.928,00.

In considerazione degli indici urbanistici di zona, come sopra già riportati, la potenzialità edificatoria in termini assoluti di quest'area risulta essere la seguente:

- SL - Superficie lorda → mq. $9.928,00 \times 0,75 = \text{mq. } 7.446,00$
- SCOP - Superficie coperta → mq. $9.928,00 \times 0,50 = \text{mq. } 4.964,00$

7. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'AREA

Ai fini della stima del valore commerciale dell'area in questione, il sottoscritto perito incaricato, ha tenuto in considerazione i seguenti parametri:

- la consistenza planimetrica;
- la destinazione urbanistica e la relativa potenzialità edificatoria;
- i vincoli ed obblighi urbanistici;
- l'ubicazione e l'accessibilità;
- la presenza nella zona di servizi e sottoservizi primari.

Si è inoltre tenuto conto del grado di appetibilità e di disponibilità di aree di questo tipo, oltretutto dell'attuale situazione economica del mercato immobiliare.

Infine si è tenuto conto dei valori medi delle aree edificabili indicati nei borsini immobiliari nonché dei valori di riferimento attribuiti alle aree di questo tipo al fine del conteggio IMU e si è inoltre fatta una valutazione empirica con alcune aree (una in particolare) aventi caratteristiche simili presenti nella zona che sono state oggetto di vendita in un periodo relativamente recente.

Dalla valutazione di tutto quanto sopra, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire all'area in esame un valore unitario, riferito al metroquadrato di superficie fondiaria, pari ad €/mq. 130,00 (Euro al metroquadrato centotrenta virgola zero zero) per un valore complessivo dell'intera area pari a:

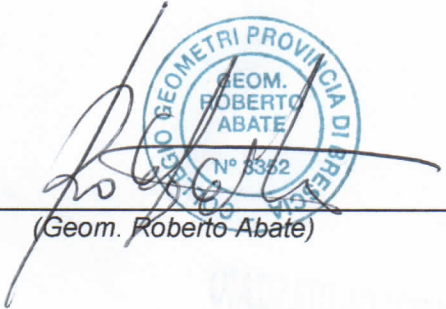
$$\text{mq. } 9.928,00 \times \text{€ } 130,00 = \text{€ } 1.290.640$$

(Euro unmilione duecentonovantamila seicentoquaranta virgola zero zero)

8. CONCLUSIONI

Con la sopraesposta relazione peritale, il sottoscritto perito ritiene di avere adempiuto all'incarico affidatogli, esprimendo il proprio obiettivo giudizio senza pressioni di sorta, al solo scopo di stimare il valore commerciale dell'area edificabile presa in esame ed oggetto di bando per la vendita da parte dell'Amministrazione Comunale del Comune di Lonato del Garda.

Il Perito incaricato:


(Geom. Roberto Abate)



Si allega:

- Estratto mappa con l'individuazione dell'area oggetto di perizia;
- Estratto ortofotogrammetrico dell'area;
- Estratto della cartografia di azionamento del vigente P.G.T.

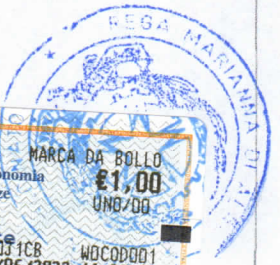


N=5035400

Estratto mappa
Fg. 27, mapp. 33-35-36

Ufficio Provinciale di BRESCIA - Direttore: FRANCESCO DE LUCA

E=1614900



Particella: 36

Comune: LONATO
Foglio: 27

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

22-Ago-2011 9:12
Prot. n. T12495/2011

Per Visura

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

01009677 000031CB WDC0001
00137295 09/06/2022 14:39:55
4578-00010 680E36E49AE3756F
IDENTIFICATIVO : 01201668475737

0 1 20 166847 573 7



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €1,00 UNO/00
01009677 000031CB W0C00001
00137296 09/06/2022 14:40:00
4578-00010 11064838F1473A98
IDENTIFICATIVO : 01201668475725
0 1 20 166847 572 5



PL conv

Parco Pozze

18

Area di Decollo

14

Casino Arrighi

Repertorio N. 57683

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue il giorno quattordici del mese di settembre

(14.09.2022)

In Calcinato (BS), Via G. Matteotti n. 57, nel mio studio. Avanti a me Dott. Rega Marianna Notaio in Calcinato (BS) iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia è personalmente comparso il Signor:

Geom. ABATE ROBERTO, nato a Lonato del Garda (BS) il 9 ottobre 1961, ivi residente in Via Campagna Franceschini n. 13/B, Codice Fiscale: BTA RRT 61R09 E667V, iscritto al n. 3352 dell'albo Geometri di Brescia.

Detto comparante della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di Legge il Comparante, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Del presente verbale io Notaio ho dato lettura al comparante il quale, lo approva, lo conferma e con me Notaio lo sottoscrive. Consta il presente Atto di un foglio scritto interamente a macchina con nastro indelebile da persona di mia fiducia su ventisette righe.

