

Ing. VALERIO BIZZARRI



PERIZIA ESTIMATIVA

VALUTAZIONE DI UNA PLURALITÀ DI IMMOBILI UBICATI IN LOCALITÀ
CAMPIONE DEL GARDA, COMUNE DI TREMOSINE (BS)

VIA MASSIMO D'ANTONA, 22 – 42018 SAN MARTINO IN RIO (RE)
ORDINE DEGLI INGEGNERI DI REGGIO EMILIA N. 1652



Ing. VALERIO BIZZARRI

Il sottoscritto Ingegnere Valerio Bizzarri, nato a Correggio (RE) il 26 marzo 1978, con studio professionale in San Martino in Rio (RE), via Massimo d'Antona 22, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della provincia di Reggio Emilia al n. 1652, in esecuzione dell'incarico conferitomi da COOPSETTE SOC. COOP. in L.C.A., con sede in via San Biagio 75, 42024 – Castelnuovo Sotto (RE), C.F. e P.IVA 00125650358, proprietaria: di una pluralità di immobili ubicati in località Campione del Garda, comune di Tremosine (BS); eseguo la seguente perizia estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

La presente perizia si fonda sull'analisi della documentazione amministrativa, tecnica e tecnico/commerciale resami disponibile da COOPSETTE SOC. COOP. in L.C.A., con sede in via San Biagio 75, 42024 – Castelnuovo Sotto (RE), C.F. e P.IVA 00125650358.

INDICE:

1	UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA	2
2	DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETÀ	4
3	PROPRIETÀ E PROVENIENZA	7
4	ANALISI DELLA TITOLARITÀ AMMINISTRATIVA E DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	8
5	CONSISTENZA EDILIZIA E CATASTALE	11
6	VINCOLI, PESI E GRAVAMI	34
7	SCOPO E METODOLOGIA DI STIMA	34
8	GIUDIZIO DI STIMA	34
9	CONCLUSIONI	37

ALLEGATO:

A **ISCRIZIONI IPOTECARIE**



1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'iniziativa immobiliare di Coopsette Soc. Coop., all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto della presente valutazione, prevedeva il recupero e la valorizzazione della frazione di Campione del Garda, nel comune di Tremosine sul Garda (BS); il borgo è un'importante località velica sulla sponda bresciana del Lago di Garda.

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nella parte centro-meridionale del borgo, fatto salvo per un terreno ubicato in frazione Pregasio; tali ambiti fanno parte delle Fasi 2 e 3 di completamento dell'intervento immobiliare complessivo, definito mediante un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (P.P.I.P.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 29.11.2005 e successivamente modificato con variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 18.10.2010.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 22/04/2022, si è riscontrata una situazione estremamente eterogenea e complessa: la zona nord del borgo, corrispondente alla Fase 1 del progetto di sviluppo, risulta completamente edificata con una pluralità di immobili, per lo più palazzine, con diverso grado di finitura e destinazioni miste; la parte centrale e meridionale del borgo, quelle in cui si trovano i beni oggetto di perizia, vedono la presenza di edifici demoliti, edifici in attesa di recupero, edifici per i quali risultano realizzate solo le fondazioni, aree pubbliche realizzate ed altre in attesa di essere valorizzate. In questa porzione del borgo erano previste destinazioni varie quali: residenziale, commerciale, terziario, ricettivo, attrezzature sportive e per lo svago, rimessaggio barche e porto turistico.

La disponibilità di posteggi, nelle immediate vicinanze dei compendi, non è numericamente elevata in quanto l'intervento immobiliare complessivo prevedeva la concentrazione degli stessi all'interno di parcheggi multipiano ubicati a ovest dell'abitato, sotto la verticale della parete rocciosa; tali posteggi risultano realizzati, ma attualmente non utilizzabili in quanto oggetto di un crollo parziale a seguito di un evento franoso e, successivamente, di sequestro giudiziario.

La proprietà è raggiungibile percorrendo la S.S. 45bis "Gardesana Occidentale" e, direttamente dalla galleria che taglia la parete retrostante il borgo, prendendo l'uscita diretta a Campione del Garda. Il Borgo dista, rispetto alle principali località turistiche della sponda bresciana e trentina del Lago di Garda: 8km da Limone del Garda (BS), 20km da Riva del Garda (TN), 40 km da Salò (BS) e 60km da Desenzano del Garda (BS); mentre dista circa 75km dalle città di Brescia (capoluogo di provincia) e Trento. La stazione ferroviaria più prossima si trova a Desenzano del Garda; nel medesimo comune è situato il collegamento autostradale con la A4 Torino-Trieste (ca 50km)

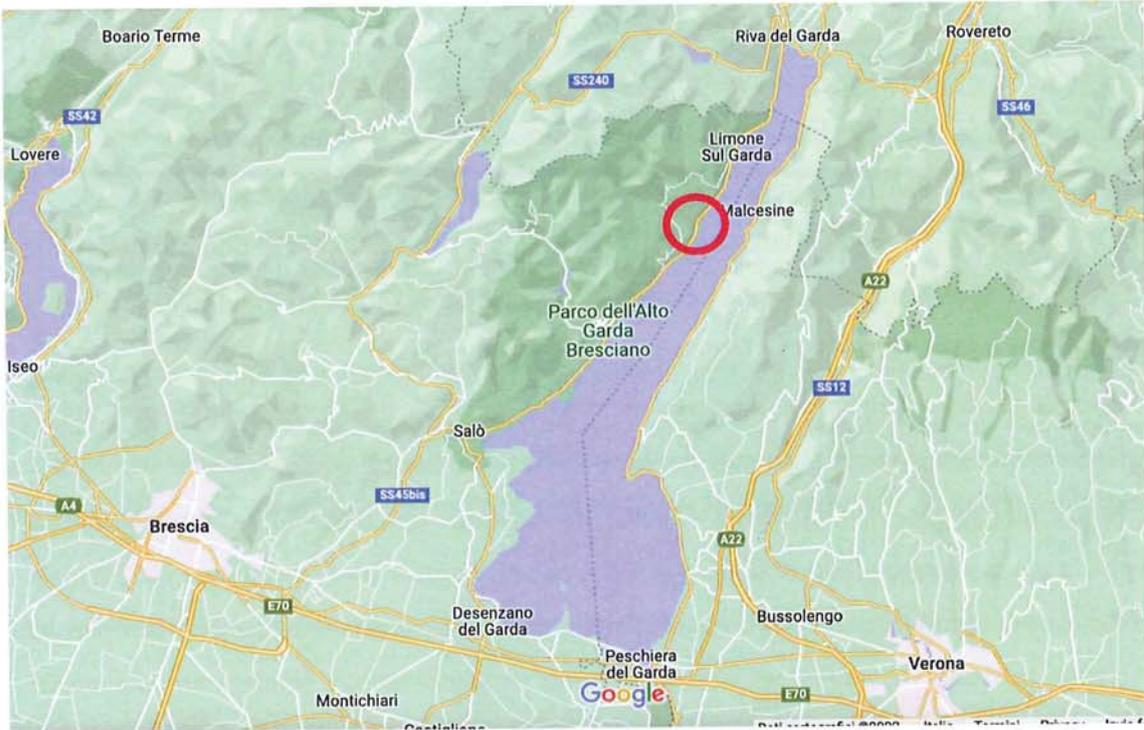


3

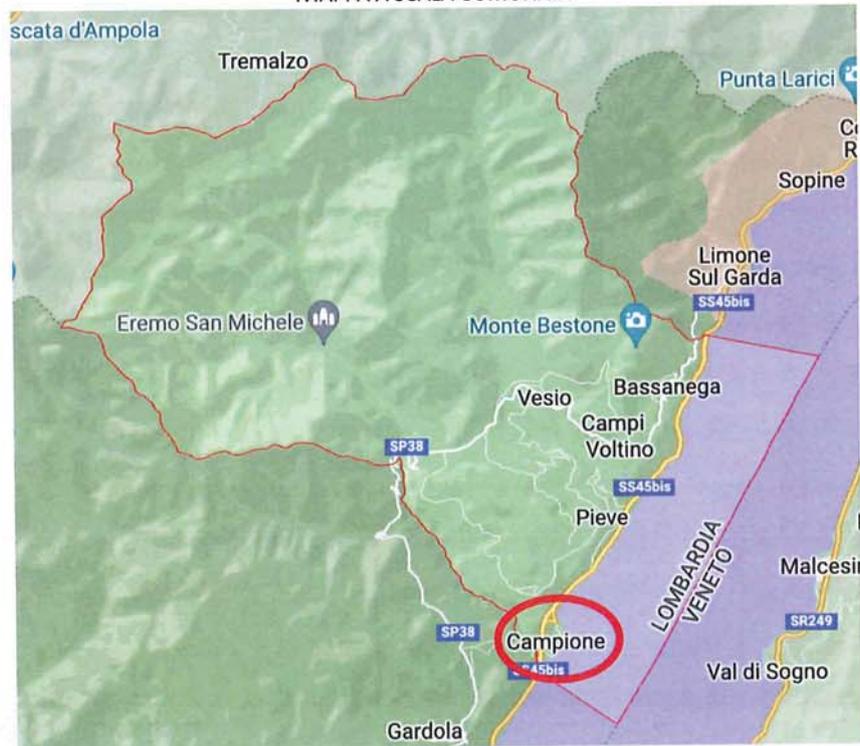
Ing. VALERIO BIZZARRI

mentre il collegamento autostradale con la A22 Modena-Brennero si trova a Rovereto sud (ca 35km). Gli aeroporti più vicini sono il Valerio Catullo di Villafranca di Verona (ca 100km) e Orio al Serio (BG) (ca 120km).

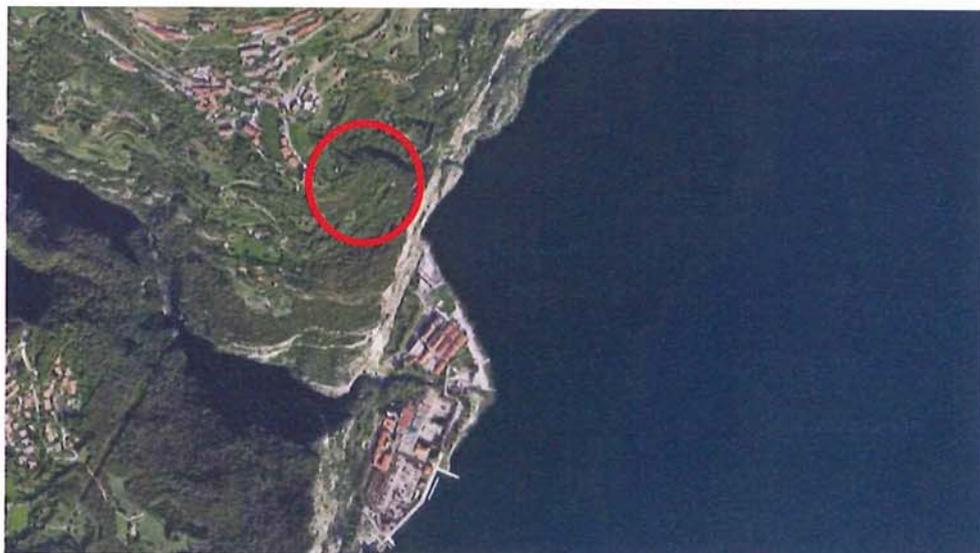
MAPPA A SCALA TERRITORIALE



MAPPA A SCALA COMUNALE



FOTOGRAFIE SATELLITARI A SCALA LOCALE



2 DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETÀ

Per l'individuazione delle proprietà in esame si farà riferimento ai rendering qui di seguito.



A handwritten signature in blue ink, located to the right of the notary seal.

RENDERING SU ORTOFOTO CON SUDDIVISIONE PROPRIETÀ



RENDERING SU ORTOFOTO CON CLASSIFICAZIONE INTERVENTI



Edificio B: di questo edificio, che rappresentava l'opificio in cui si svolgevano le attività del borgo, restano in piedi solo alcune porzioni dei muri perimetrali; il resto della costruzione, compresa la copertura, risulta completamente demolita. Al momento del sopralluogo trovano posto al suo



Ing. VALERIO BIZZARRI

interno un parcheggio a pagamento, di gestione pubblica, ed un'area per rimessaggio barche. L'iniziativa immobiliare vi collocava una pluralità di destinazioni, distribuite su più livelli, tra cui: terziario, terziario con pubblici esercizi, turistico-ricettivo con area wellness, alberghiera.

Edifici Ca-Cb: questi edifici, facenti anch'essi parte dell'opificio, risultano tutt'ora esistenti ed utilizzati, a completamento di parte dell'edificio B, come officina per il rimessaggio delle barche; l'iniziativa immobiliare ne prevedeva la ristrutturazione con destinazione a locali commerciali.

Edificio D: edificio esistente distribuito su due piani ed in discreto stato di conservazione, svolgeva la funzione di teatro della frazione; in fase di cantiere era il centro operativo dell'iniziativa immobiliare e sede dell'agenzia di vendita immobiliare. Il piano particolareggiato prevedeva la ristrutturazione con destinazione residenziale e, in parte, ad attrezzature per lo svago (cinema e sala polifunzionale).

Edificio I: edificio esistente, di due piani fuori terra ed in precario stato di conservazione; l'iniziativa immobiliare prevedeva la ristrutturazione con destinazione residenziale.

Edificio L: edificio esistente, di tre piani fuori terra ed in precario stato di conservazione, già oggetto di interventi di consolidamento e messa in sicurezza per scongiurare crolli parziali; l'iniziativa immobiliare prevedeva la ristrutturazione con destinazione residenziale.

Edificio M: edificio esistente, di un piano fuori terra ed in precario stato di conservazione; l'iniziativa immobiliare prevedeva la ristrutturazione con destinazione commerciale.

Edificio Q: edificio esistente, di tre piani fuori terra ed un piano interrato, lo stato di conservazione risulta sufficiente e, al momento del sopralluogo, l'edificio risulta utilizzato dal circolo vela locale e da una scuola di diving; l'iniziativa immobiliare prevedeva la ristrutturazione con destinazione residenziale.

Edificio PRO4: di questo edificio, che rappresentava l'opificio in cui si svolgevano le attività del borgo, non restano più evidenze e segni che ne individuino caratteristiche, sedime e dimensioni; la costruzione originale risulta completamente demolita. Al momento del sopralluogo l'area si presenta come un cantiere in stato di abbandono; risultano realizzate le opere di fondazione ed il piano interrato con funzioni di parcheggio. L'iniziativa immobiliare vi collocava una pluralità di edifici di 3 e 4 piani fuori terra con destinazione prevalentemente residenziale.

Edificio PRO6: al momento del sopralluogo non si è riscontrata la presenza di alcun manufatto e/o edificio esistente; l'iniziativa immobiliare prevedeva la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale.

Edificio PR12: al momento del sopralluogo non si è riscontrata la presenza di alcun manufatto e/o



Ing. VALERIO BIZZARRI

edificio esistente; l'iniziativa immobiliare prevedeva la realizzazione di nuovi spazi a destinazione terziaria con pubblici esercizi e, in parte, ad attrezzature a servizio dello sport.

Edificio PR13: al momento del sopralluogo non si è riscontrata la presenza di alcun manufatto e/o edificio esistente; l'iniziativa immobiliare prevedeva la realizzazione di nuovi spazi a destinazione terziaria con pubblici esercizi e, in parte, ad attrezzature a servizio dello sport.

Edificio PR15: al momento del sopralluogo non si è riscontrata la presenza di alcun manufatto e/o edificio esistente; l'iniziativa immobiliare prevedeva la realizzazione della stazione a valle della funivia di collegamento tra il borgo di Campione del Garda e la frazione di Pregasio.

Porto Sud e Opere Pubbliche – Lungo Lago: le opere pubbliche lungo lago sono in parte ultimate (marciapiede e parchetti urbani) ed in parte da completare; il porto sud, di cui si ha evidenza dell'inizio lavori, al momento del sopralluogo non risulta realizzato e non si riscontrano opere anche solo parzialmente realizzate.

Terreni in frazione Pregasio: questi terreni si trovano in quota, nella frazione di Pregasio, al di sopra della parete rocciosa retrostante l'abitato di Campione del Garda; la destinazione di detti terreni è agricola ed a "Servizi di Progetto"; al momento del sopralluogo si riscontra l'uso a fini agricoli degli stessi. L'iniziativa immobiliare prevedeva la realizzazione della stazione "a monte" di una funicolare che avrebbe dovuto collegare l'abitato di Campione del Garda con l'altopiano di Tremosine sul Garda.

3 PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono di proprietà di Coopsette Soc. Coop. in L.C.A. in forza dei seguenti atti:

- Patto di riscatto ex art. 1503 cc con atto del 29 agosto 2013 a rogito dott. Pietro Bernardi Fabbrani, notaio iscritto al ruolo del Collegio Notarile di Rimini, con sede in Rimini, rep. n. 34184 e raccolta n. 15374, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Salò (BS) in data 11 settembre 2013 all'art. 3752, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini in data 10 settembre 2013 al n. 8495 Serie 1T; la parte cedente e precedente proprietaria degli immobili era la Campione del Garda S.p.a., con sede in via San Biagio, 75 a Castelnovo di Sotto (RE), la quale aveva acquisito la proprietà dei beni mediante atto di compravendita immobiliare del 12 novembre 2009 a rogito dott. Michele Minganti, notaio iscritto al ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, rep. n.6509 e raccolta n. 4310, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Salò (BS), Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 17 novembre 2009 al n. 7828/5163.
- Atto di compravendita immobiliare del 14 gennaio 2009 a rogito Notaio Luigi Maria D'Argenia,



Ing. VALERIO BIZZARRI

rep. n. 120379 e raccolta n. 23413, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Salò (BS), Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 3 febbraio 2009 al n. 648/454.

- Atto di compravendita immobiliare del 1° aprile 2008 a rogito dott. Michele Minganti, notaio iscritto al ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, rep. n. 5908 e raccolta n. 3888, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Salò (BS), Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 7 aprile 2008 al n. 2652/1728.
- Cessione di diritti reali a titolo gratuito del 7 dicembre 2006 con atto a rogito notaio Luigi Zampaglione, rep. n. 74491 e raccolta n. 18691, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Salò (BS), Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 22 dicembre 2006 al n. 10190/6762.
- Atto di compravendita immobiliare del 4 settembre 2009 a rogito dott. Enrico Bigi, notaio iscritto al ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, rep. n. 85363 e raccolta n. 18655, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Salò (BS), Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 15 settembre 2009 al n. 6638/4579.
- Decreto di trasferimento immobili mediante atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 20 dicembre 2002, rep. n. 3068, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Salò, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 23 dicembre 2002 al n. 8188/5940.

4 ANALISI DELLA TITOLARITÀ AMMINISTRATIVA E DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

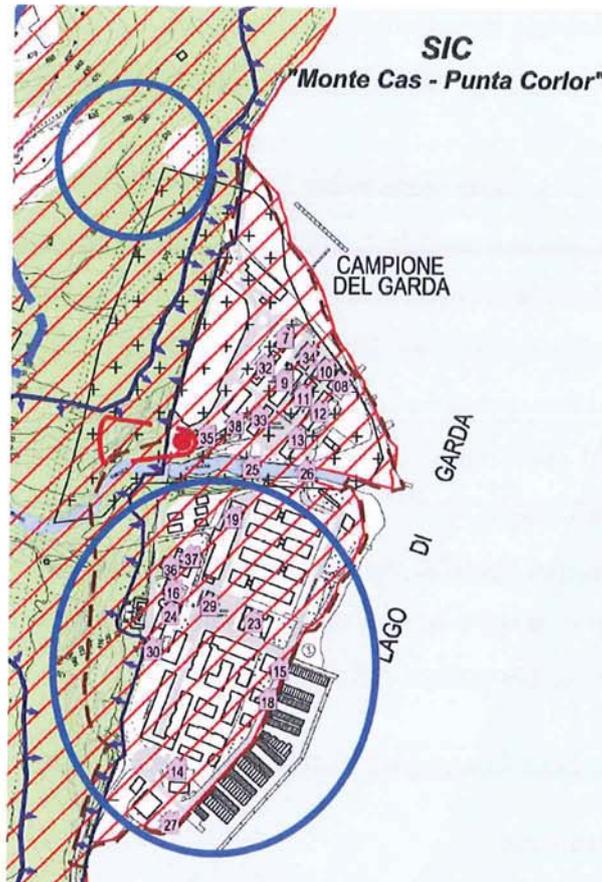
4.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla documentazione messa a disposizione si evince che:

- Nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Tremosine sul Garda (BS), il cui percorso si è concluso con l'approvazione di Consiglio Comunale (D.C.C.) n.8 del 28 febbraio 2013 e n. 32 del 12 agosto 2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 11 settembre 2013 gli immobili siti in Campione del Garda sono inseriti nel Tessuto Urbano Consolidato - T.U.C. (Tavola DP_06.1 Sud – Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"). Nella stessa tavola, gli edifici denominati C, D, I, L, M e Q rientrano nei Beni segnalati da PTC Parco alto Garda Bresciano (D.Lgs 42/2004, Parte II Titolo I) rispettivamente ai nn. 14 "Abitazione per impiegati tecnici in Campione del Garda Lungolago Olcese"; 15 "Abitazione per impiegati in Campione del Garda Lungolago Olcese"; 18 "Casa del Direttore in Campione del Garda Lungolago Olcese, 99"; 19 "Centrale elettrica in Campione del Garda Via Tavernini"; 29 "Portineria cotonificio in Campione del Garda Via Tavernini"; 36 "Scuola elementare in Campione del Garda Via Gasparotto" e 37 "Teatro in Campione del Garda Via Tavernini".



I terreni situati in frazione Pregasio sono inseriti nei Boschi da PIF "Alto Garda Bresciano" con Vincoli paesaggistici "Bellezze d'insieme".



LEGENDA

-  Confine Comunale
-  Trama viaria ed urbana
-  Tssuto Urbano Consolidato (TUC)
-  NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)
-  Edifici nuclei antica formazione
-  Retic
-  Nuclei
-  Perin

VINCOLI DA NORMATIV

BENI CULTURALI D. Lgs 42/2004, Parte II Titolo I



Beni storico culturali da rilievo PTC Alto Garda Bresciano
(Per l'elenco specifico si rimanda alla relazione del Documento di Piano DP_1A)

- Nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole PR_02A l'intervento di riqualificazione del borgo di Campione del Garda è normato all'art. 46 *Piano Particolareggiato*



- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1582 del 13.03.2006 (fine lavori 01.03.2007);
- Concessione Edilizia n. 58/1983 del 09.09.1983;
- Edificio Q, l'edificio retrostante risulta edificato in forza di Concessione Edilizia n. 31/2007 del 30.03.2007 (inizio lavori 25.06.2007 – fine lavori 14.11.2007).

I titoli sopra citati sono richiamati negli atti di compravendita e non sono nelle disponibilità del sottoscritto.

5 CONSISTENZE EDILIZIA E CATASTALE

5.1 CONSISTENZA EDILIZIA

Edifici esistenti recuperati nel progetto:

Edificio:	Mappale:	Superficie effettiva:
D	6662	609 mq.
I	6718	320 mq.
L	6673	825 mq.
Q	7279	822 mq.

Edifici nuovi di progetto:

Edificio:	Mappale:	Superficie autorizzata:
B1/B2/B3	6663	14.475,99 mq.
B4	6663	1.185,00 mq.
Ca - Cb	6663	801,25 mq.
M	6663	294,00 mq.
PR04	6663	10.733,79 mq.
PR06	6663	280,00 mq.
PR12	12739	25,00 mq.
PR13	12773	150,00 mq.
PR15	6663	226,00 mq.



Handwritten signature or mark.

di Iniziativa Pubblica per il recupero e la riqualificazione della frazione di Campione del Garda.

- Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica per il recupero e la riqualificazione della frazione di Campione del Garda è stato approvato con D.C.C. (Delibera di Consiglio Comunale) n. 31 del 29 novembre 2005 ed è stato oggetto di una successiva variante approvata con D.C.C. n. 46 del 18 ottobre 2010. Il Piano Particolareggiato è stato recepito nella tavola PR_01_9 del Piano delle Regole.
- La Convenzione Urbanistica è stata sottoscritta in data 17 marzo 2006, con atto a rogito notaio Luigi Zampaglione, Rep. n. 70642/16657 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salò, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 29 marzo 2006 al n. 2293/1486.
- La località di Campione del Garda rientra nel Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato P.S.267, con riferimento alla legge del 3 agosto 1998, n. 267 e s.m.i., così come approvato dall'Autorità di bacino del Po.

4.2 SITUAZIONE EDILIZIA

Dagli atti di compravendita risulta che gli edifici oggetto di valutazione risultano edificati in data anteriore al 1° settembre 1967; nel corso degli anni sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie dal Comune di Tremosine sul Garda (BS):

- Edificio L dichiarato inagibile in data 16.09.2009 prot. n. 6603/2009;
- Edifici PR04 e PR06:
 - Concessione Edilizia n. 14/2008 del 14.02.2008 (inizio lavori 01.04.2008 – fine lavori 13.06.2008);
 - Concessione Edilizia n. 67/2008 del 12.09.2008 (inizio lavori 23.09.2008 – fine lavori 29.10.2008);
 - Concessione Edilizia n. 24/2008 del 28.03.2008 (inizio lavori 11.04.2008 – fine lavori 13.06.2008);
 - Concessione Edilizia n. 68/2008 del 12.09.2008 (inizio lavori 14.10.2008 – fine lavori 14.11.2008);
 - Concessione Edilizia n. 76/2007 del 14.09.2007 (inizio lavori 18.09.2007) modificata con variante n. 44/2009 del 31.07.2009);
 - Concessione Edilizia n. 33/2006 del 12.05.2006 (inizio lavori 23.05.2006 – fine lavori 18.07.2006);
 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1970 del 24.03.2006 (fine lavori 01.03.2007);

Ing. VALERIO BIZZARRI

5.2 CONSISTENZA CATASTALE

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Entrata
01002771 000098FE H1A10001
00031810 21/12/2022 09:04:05
4578-00088 03E4CC6EE04C16
IDENTIFICATIVO : 01210189610973



OMISSIS

Ing. VALERIO BIZZARRI

6 VINCOLI, PESI E GRAVAMI

In allegato l'ispezione ipotecaria presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Salò (BS).

7 SCOPO E METODOLOGIA DI STIMA

7.1 SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di ciascuno degli immobili in oggetto, sia valutati singolarmente, che valutati nel complesso.

Le valutazioni terranno conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i compendi, i rispettivi valori di mercato che il territorio esprime, le potenzialità che gli stessi potranno esprimere in funzione delle destinazioni urbanistiche e delle caratteristiche intrinseche dei beni.

7.2 METODOLOGIA DI STIMA

Valutate le caratteristiche degli immobili oggetto di stima si è optato per l'utilizzo del metodo di stima in base al valore di mercato.

8 GIUDIZIO DI STIMA

Il metodo della Stima in base al Valore di Mercato prevede la determinazione del valore dei compendi, oggetto di valutazione, per comparazione con altri beni analoghi per: caratteristiche dimensionali, tipologiche e cronografiche, presenti sul territorio e presi a riferimento. Le caratteristiche degli immobili oggetto di stima, del tutto eterogenee, impongono una suddivisione in più categorie di beni, maggiormente uniformi sotto il profilo delle caratteristiche di cui sopra. Si è proceduto quindi a suddividere i compendi nelle seguenti categorie: terreni agricoli, edifici esistenti recuperati nel progetto ed edifici nuovi di progetto (valutati in funzione della capacità edificatoria autorizzata). La ricerca è stata effettuata consultando le seguenti fonti: Agenzia delle Entrate di Brescia, Agenzie immobiliari del territorio, Annunci immobiliari su siti specializzati, Provincia di Brescia.

Terreni agricoli in località Campione del Garda:

I terreni agricoli ubicati in Campione del Garda fanno parte delle dotazioni verdi del borgo che, pur rimanendo di proprietà privata, assumono un uso pubblico; per tale motivo si considerano gli stessi privi di valore (considerati come fossero oggetto di cessione al pubblico).

Terreni agricoli nella frazione Pregasio:

Per i terreni agricoli si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi 2022 (V.A.M.) come riportati nella



tabella della Commissione Provinciale Espropri di Brescia (riportata in calce alla tabella).

Mappale:	Destinazione:	Consistenza:	V.A.M.:	Valore unitario:
2639	Incolto produttivo	350 mq.	0,55 €/mq.	192,50 €
2640	Uliveto	770 mq.	8,40 €/mq.	6.468,00 €
2641	Bosco ceduo	340 mq.	1,10 €/mq.	374,00 €
2642	Bosco ceduo	7.460 mq.	1,10 €/mq.	8.206,00 €
2643	Bosco ceduo	11.030 mq.	1,10 €/mq.	12.133,00 €
2644	Bosco ceduo	4.760 mq.	1,10 €/mq.	5.236,00 €

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BRESCIA
TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2021, VALEVOLI PER L'ANNO 2022, (ai sensi del quarto comma art. 41 del T.U. Espropriazioni approvato con D.P.R. 08/06/2001 n. 327) come definito nella seduta C.P.E. del 09/02/2022.

TIPI DI COLTURA	Reg agr N°1	Reg agr N°2	Reg agr N°3	Reg agr N°4	Reg agr N°5	Reg agr N°6	Reg agr N°7	Reg agr N°8	Reg agr N°9	Reg agr N°10	Reg agr N°11	Reg agr N°12	Reg agr N°13	Reg agr N°14
	Valori Medi €/mq													
1 Seminativo	2,75	3,65	3,75	2,75	2,75	3,75	3,40	4,40	4,20	5,15	4,40	5,15	4,05	4,20
2 Seminativo arborato	2,75	3,65	3,75	2,75	2,75	3,75	3,40	4,40	4,20	5,15	4,40	5,15	4,05	4,20
3 Seminativo irriguo	3,85	4,60	4,60	3,85	3,85	4,60	4,60	4,60	5,15	7,70	7,95	7,70	6,25	6,40
4 Seminativo in arb.	3,85	4,60	4,60	3,85	3,85	4,60	4,60	4,60	5,15	7,70	7,95	7,70	6,25	6,40
5 Prato	2,55	3,30	3,30	2,40	2,75	3,30	3,40	3,30	3,40	3,85	3,65	3,60	3,60	3,50
6 Prato arborato	2,55	3,30	3,30	2,55	2,65	3,30	3,50	3,30	3,40	3,85	3,65	3,60	3,60	3,50
7 Prato irriguo	3,95	4,85	5,05	3,95	4,40	4,95	4,75	5,05	5,05	7,15	5,50	6,25	5,85	5,95
8 Prato irriguo arborato	3,95	4,85	4,85	3,95	4,40	4,95	4,75	5,05	5,05	7,15	5,50	6,25	5,85	5,95
9 Prato a mucilla	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,15	5,50	6,25	5,85	5,95
10 Frutteto	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70
11 Frutteto irriguo	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05
12 Vigneto	3,85	4,55	6,10	4,55	6,05	6,05	6,05	6,05	7,15	9,10	7,95	6,85	6,85	6,85
13 Orto	4,95	5,70	5,05	4,95	4,95	4,95	4,95	4,95	7,25	10,00	9,45	10,00	5,65	6,85
14 Orto irriguo	5,55	5,95	6,05	5,95	5,95	6,05	5,95	5,95	8,15	9,00	8,45	8,35	7,15	7,35
15 Uliveto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16 Uliveto- Vigneto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17 Castagneto inulto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	0,00	0,00
18 Castagneto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	0,00	0,00
19 Pascolo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	0,00	0,00
20 Pascolo arborato	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	0,00	0,00
21 Pascolo castagneto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	0,00	0,00
22 Incolto produttivo	0,65	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
23 Incolto par. a pasco.	0,65	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
24 Incolto sterile	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
25 Bosco Alta Fienile	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	2,20	2,20
26 Bosco Ceduo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
27 Bosco Misto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
28 Ceduo	2,75	2,85	3,10	2,85	2,85	3,10	2,85	2,75	2,75	3,95	3,65	3,95	3,40	3,40
29 Agrumeto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30 Canneto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31 Alga	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32 Pippetta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Per l'agrite e gli uliveti irriguati e i cereali DOP, DOC e IGP nel Comune di Valsolda e Circolazione Provinciale si applica la maggiorazione del 10% sul valore di base del vigneto e dell'ulivo. Le colture non irrigate sono valutate con riferimento al terreno nella stessa coltura, seminativo irriguo ecc) con il sopraccitato sintonia a parte. La riciclatura del bosco ceduo, bosco ceduo a tutto castagneto di Pavia, Prato e prato irriguo si applica ai terreni di cui sopra. Per le colture certificate e biologiche si applica la maggiorazione del 20% sul valore base della rispettiva coltura.

Regione Agraria 1: Barza Demo, Cedegolo, Cevo, Corteno Golp, Edöla, Incorova, Milano, Monno, Palisco Luovato, Ponte di Legno, Saviore dell'Ademollo, Sellera, Sorico, Tenna, Vezza d'Oglio, Vione.

Regione Agraria 2: Angolo Terme, Ariviggio, Barza Inferiore, Banno, Banno, Bressa, Breno, Cevo di Ponte, Cerveno, Ceto, Cimbergo, Civolate Camuzio, Darfo Boario Terme, Esine, Gianico, Lonate, Lorio, Malgola, Nivardo, Orio San Pietro, Ossimo, Passarò, Piancamuna, Poggio, Presine.

Regione Agraria 3: Isola, Marone, Montebello, Poggio, Sale Marasino, Sulzano, Zone.

Regione Agraria 4: Breganze, Caltanico, Leda, Leda, Marmatino, Pezzana, Tavernola sul Mella.

Regione Agraria 5: Aola, Bagnina, Capoville, Cava, Isola, Levanone, Mura, Perina, Ala, Perina Bassa, Treviso Bresciano, Vestone.

Regione Agraria 6: Gardone Riviera, Gargnano, Limone sul Garda, Muggia, Tignale, Tassoluna Madona, Tormazzo, Valsolda.

Regione Agraria 7: Bevezze, Brione, Caine, Gardola, Val Trompia, Lumezzane, Marcheno, Nave, Palavena, Sarezzo, Villa Carcina.

Regione Agraria 8: Agnone, Barghe, Bione, Odöla, Praviggino, Praviggino, Sella, Sella Chiese, Sella, Valle Tenna, Vobarno.

Regione Agraria 9: Aso, Capriolo, Cortefranca, Estuoco, Paratico, Passirana, Praviggino d'Isola, Rodengo Sariano.

Regione Agraria 10: Bolzano, Brescia, Castellina, Cellatico, Colledara, Concesio, Gavardo, Guasgo, Montichielli, Nuvolato, Nuvolato, Oma, Paderno, Pieveve, Rezzato, San Zeno Naviglio, Valsolda sul Chio.

Regione Agraria 11: Colleggero della Riviera, Drezzeno del Garda, Lenata del Garda, Manera del Garda, Musolino, Pederghe sul Garda, Polignone, Pozzafango, Puegnago del Garda, Roc, Valsolda, Sala, San Felice del Bresciano, Simione, Solana del Lago.

Regione Agraria 12: Beraglio, Castegnate, Castiglione, Castiglione, Casazza San Martino, Ciani, Coccaglio, Colpo, Comazzano Orzivecchi, Orzivecchi, Ospitalato, Paderno Franciacorta, Patuzzo sull'Olga, Pogliano, Poggio, Roccafranca, Ronadella, Rovato, Rudiano, Travagliato, Tressano, Uggiate d'Oglio, Vizzola.

Regione Agraria 13: Alghinate, Adone Mella, Bagnola, Bassano Bresciano, Borgo San Giacomo, Biondo, Capriola del Colle, Cipore, Corzano, Delta, Legnate, Longhena, Marzino, Marzano, Manerbio, Mizzano, Ottgata, Pavone Mella, Pontevico, Pralognano, Quinzano d'Oglio, San Gerardo Bresciano, San Paolo, Sella, Torchio Casaglio, Verolanova, Verovaglio.

Regione Agraria 14: Acca Zaffreda, Bagno Mella, Badolza, Bagnolese, Calcinate, Calusate, Carpedesio, Castenedolo, Fiasse, Fiano, Gambaia, Ghedi, Gattolungo, Isola, Lero, Mazzano, Montebelloni, Montone, Pancolte, Remedello, Vizzolo.

Il Presidente: Avv. Massimo Vizzardi

Edifici esistenti recuperati nel Progetto:

Per gli edifici esistenti recuperati nel progetto la ricerca degli immobili paragonabili è stata effettuata consultando le seguenti fonti: Agenzia delle Entrate di Brescia, Agenzie immobiliari del territorio, Annunci immobiliari su siti specializzati.

Si è constatato che il valore medio di mercato varia in funzione della vicinanza al lago (fronte lago, vista lago, senza vista) ed in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile (immobile unifamiliare, immobile plurifamiliare, immobile polifunzionale).

Applicando alla tabella delle consistenze edilizie i valori medi si ottengono le seguenti valutazioni:

Edificio:	Mappale:	Superficie effettiva:	Valore medio:	Valore unitario:
D	6662	609 mq.	800 €/mq.	487.200 €
I	6718	320 mq.	1.200 €/mq.	384.000 €
L	6673	825 mq.	1.000 €/mq.	825.000 €
Q	7279	822 mq.	1.000 €/mq.	822.000 €

Edifici nuovi da progetto:

Per gli edifici nuovi da progetto, considerato le differenze di stato di avanzamento di ciascun immobile, come riportato nelle descrizioni puntuali che precedono, e tenuto conto inoltre delle intenzioni dell'attuale amministrazione comunale di Tremosine sul Garda che, a più riprese e con dichiarazioni ufficiali, ha affermato pubblicamente l'intenzione di rivedere il Piano Particolareggiato d'Iniziativa Pubblica che regola l'edificazione in Campione del Garda, prevedendo una riduzione delle superfici e delle volumetrie autorizzabili, col fine di ridurre la pressione edilizia sulla località, si è preso come riferimento l'attuale consistenza edilizia autorizzata, andandovi ad applicare un valore medio di mercato, riferito a terreni edificabili con destinazioni compatibili con quelle previste nel Piano particolareggiato, ridotto del 50% (cinquanta per cento).

Applicando alla tabella delle consistenze edilizie i valori medi si ottengono le seguenti valutazioni:

Edificio:	Mappale:	Superficie effettiva:	Valore medio:	Valore unitario:
B1/B2/B3	6663	14.475,99 mq.	130 €/mq.	1.881.878,70 €
B4	6663	1.185,00 mq.	130 €/mq.	154.050,00 €
Ca - Cb	6663	801,25 mq.	130 €/mq.	104.162,50 €
M	6663	294,00 mq.	130 €/mq.	38.220,00 €
PR04	6663	10.733,79 mq.	130 €/mq.	1.395.392,70 €
PR06	6663	280,00 mq.	130 €/mq.	36.400,00 €
PR12	12739	25,00 mq.	130 €/mq.	3.250,00 €
PR13	12773	150,00 mq.	130 €/mq.	19.500,00 €
PR15	6663	226,00 mq.	130 €/mq.	29.380,00 €



B

9 CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni e dei calcoli come sopra esposti si può affermare che il valore arrotondato degli immobili è il seguente:

TERRENI AGRICOLI FRAZIONE PREGASIO:

Destinazione:	Riferimento catastale:	Consistenza:	Valore Unitario:
Incolto Produttivo	Fg. 1 mapp. 2639	350 mq.	200,00 €
Uliveto	Fg. 1 mapp. 2640	770 mq.	6.500,00 €
Bosco ceduo	Fg. 1 mapp. 2641	340 mq.	350,00 €
Bosco ceduo	Fg. 1 mapp. 2642	7.460 mq.	8.200,00 €
Bosco ceduo	Fg. 1 mapp. 2643	11.030 mq.	12.100,00 €
Bosco ceduo	Fg. 1 mapp. 2644	4.760 mq.	5.250,00 €

EDIFICI ESISTENTI RECUPERATI NEL PROGETTO:

Edificio:	Riferimento Catastale:	Consistenza:	Valore unitario:
D	Fg. 69 mapp. 6662	609 mq.	487.000 €
I	Fg. 69 mapp. 6718	320 mq.	384.000 €
L	Fg. 69 mapp. 6673	825 mq.	825.000 €
Q	Fg. 69 mapp. 7279	822 mq.	822.000 €

EDIFICI NUOVI DA PROGETTO:

Edificio:	Riferimento catastale:	Consistenza:	Valore unitario:
B1/B2/B3	Fg. 69 mapp. 6663	14.475,99 mq.	1.880.000,00 €
B4	Fg. 69 mapp. 6663	1.185,00 mq.	154.000,00 €
Ca - Cb	Fg. 69 mapp. 6663	801,25 mq.	104.000,00 €
M	Fg. 69 mapp. 6663	294,00 mq.	38.000,00 €
PR04	Fg. 69 mapp. 6663	10.733,79 mq.	1.395.000,00 €
PR06	Fg. 69 mapp. 6663	280,00 mq.	36.000,00 €
PR12	Fg. 69 mapp. 6663	25,00 mq.	3.000,00 €
PR13	Fg. 69 mapp. 12773	150,00 mq.	19.000,00 €
PR15	Fg. 69 mapp. 6663	226,00 mq.	29.000,00 €



Ing. VALERIO BIZZARRI

Il valore complessivo degli immobili oggetto di stima, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stima, è:

VALORE TOTALE ACCORPATO: Euro 6.208.600,00 (seimilioniduecentottomilaseicento/00).

San Martino in Rio (RE), 16 novembre 2022

In fede

Ing. VALERIO BIZZARRI



OMISSIS

la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunciando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la relazione sopra indicata, al solo scopo di far conoscere la verità".

La parte mi dispensa dalla lettura di quanto allegato.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico da me Notaio su un foglio per una facciata, ho dato lettura al costituito, che lo approva.

Vale



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Vale' followed by a stylized flourish. To the right of the signature is a circular blue notary seal. The seal contains a central emblem with a star and a scale, surrounded by the text 'CARANCI ANTONIO U. SOLENNICO NOTAIO IN REGGIO EMILIA'. A long, sweeping horizontal line is drawn across the seal and extends to the right.