

INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 491 / 2019

Giudice delegato: G.E. dott. La Malfa Giulia

Anagrafica

Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentato da Avvocati: OMISSIS

Esecutati: OMISSIS

Rappresentato: OMISSIS

Esperto incaricato: Geom. Ottavia Zanetti
Albo geometri di Brescia n. 4438
Molinetto di Mazzano (BS), Via M. Buonarroti n. 9
tel. 030.2120803 oppure cell. 347.3076492
E-mail ottavia.zanetti@gmail.com PEC ottavia.zanetti@geopec.it

Date

Nomina dell'esperto	20/07/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	30/07/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	19/01/2022
<u>Data della consegna del INTEGRAZIONE alla valutazione</u>	<u>25/02/2022</u>
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	02/03/2022



Ill.mo Sig. Giudice

- a seguito delle Osservazioni alla C.T.U. ricevute dallo Studio Legale OMISSIS nell'interesse di OMISSIS in data 15/02/2022;

- a seguito di approfondimenti Legali effettuati dalla sottoscritta ove risulta che:

ai sensi dell'art 30 del DL n. 69/2013 (Decreto del Fare)

proroga di tre anni

3-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi simili comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni.

ai sensi dell'art 10 comma 4-bis del DL n. 76/2020 (Decreto Semplificazioni) *proroga di tre anni*

4-bis. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3- bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.

- a seguito di nuova corrispondenza con il Comune di Toscolano Maderno – ufficio urbanistica, che in data 03/01/2022 aveva comunicato che la Convenzione Urbanistica (*allegato 1*) Numero di Repertorio 3432 del 14 settembre 2007 per l'attuazione del P.A. denominato "Gaino" in località Gaino **era SCADUTA**, mentre riesaminando la normativa inoltrata dalla sottoscritta in data 16/02/2022 sopra indicata, il Comune di Toscolano Maderno – ufficio urbanistica in data 18/02/2022 risponde che tali norme sono valide e **si applicano** alla medesima Convenzione (corrispondenza PEC *allegato 2*),

viene ricalcolato il valore oggetto di Perizia a seguito delle nuove informazioni reperite.

Valore di mercato area edificabile

Consultando i valori indicati dal Comune di Toscolano Maderno "Verbale di deliberazione di giunta comunale N. 143 del 10/11/2020 per la determinazione delle aree edificabili per l'anno 2021 ai fini IMU" per le aree considerate il valore indicato varia da € 258,00 a € 358,00 come da *allegato 3*, allegato A Art 16 e 17.



Consultando i valori indicati da ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia il valore indicato varia da € 220,00 a 290,00 (*allegato 4*).

Dato il carattere fiscale della indicazione del Comune si ritiene che il valore più probabile sia vicino al minimo del suddetto dato, che rappresenta anche un valore medio del Listino ProBrixia, pertanto si ritiene di poter utilizzare il valore di **258,00 €/mc** per l'area edificabile.

Valore di trasformazione area edificabile

Consultando i valori indicati da ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia per le abitazioni in zona GAINO, si ottiene un valore ad oggi di massimo 2.700,00 €/mq (*allegato 5*)

Considerando un costo di costruzione così calcolato:

costo base (vedi preziario DEI) circa € 1.000,00 cui si aggiungono costi tecnici, allacciamenti e oneri, è ipotizzabile un costo complessivo pari a € 1.400,000 al mq,

considerando una percentuale di utile sulla operazione immobiliare pari al 20%,

si può dedurre una valutazione congruente alla valutazione di mercato come di seguito calcolato:

In sintesi:

Costo acquisto area $258,00 \text{ €/mc} \times 3,00 \text{ ml} = 774,00 \text{ €/mq}$

Costo costruzione $1.400,00 \text{ €/mq} + 774,00 \text{ €/mq}$ costo acquisto area = € 2.174,00 mq

Si aggiunge quota 20 % per considerare il margine della operazione immobiliare ricavando un prezzo di vendita pari a $2.174,00 \text{ €/mq} \times 1,20 = 2.608,80 \text{ €/mq}$ perfettamente in media con il Listino - Probrixia relativo alle abitazioni in zona GAINO (in allegato).

Quindi da entrambe le valutazioni, valore di mercato e valore di trasformazione, ricaviamo come dato di mercato dell'area edificabile in zona Gaino il valore di **258,00 € / mc** per l'area edificabile.

La Convenzione prevede una edificazione di 551 mq di Edilizia Convenzionata che dovrà essere venduta a 1.500,00 €/mq (come da Convenzione Allegato 2) pertanto il C.T.U. ritiene che questa quota di edificabilità non vada considerata in quanto il prezzo non consentirebbe utili di impresa.

Il Comparto, nel suo complesso, prevede oggi quindi un edificabilità pari a 24.000 mc – (551 mq x 3 ml) = 22.347 mq che risulta essere il valore in Convenzione di Edilizia Libera.

In sintesi:

PE Comparto 26.612 mq

SLP mq 8.000 x 3 ml = mc 24.000

Edilizia convenzionata 551 mq x 3 ml = edificati senza scopo di lucro e al costo di costruzione

Calcolo 24.000 mc – (551 mq x 3 ml) = 22.347 mq edificabilità comparto.

Considerando che sono previsti costi di convenzione pari a 2.176.439,62 € di opere (valore in Convenzione) oltre alla cessione di aree per coprire gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si deduce che il valore complessivo attribuibile all'edificabilità del comparto è:

$22.347 \text{ mq} \times 258 \text{ €/mq} = 5.765.526,00 \text{ €} - (\text{oneri}) 2.176.439,62 \text{ €} = 3.589.086,38 \text{ €}$.



Secondo questo calcolo il valore delle aree ricomprese nel P.A. risulta:
 $3.589.086,38 \text{ €} / 29.612 \text{ mq (sup. complessiva prevista in Convenzione)} = 121,20 \text{ €/mq}$

Essendo le aree oggetto di Perizia riferibili al P.A. pari a circa 11.000 mq detraendo i mapp. 11468, 12425 e parzialmente i mappali 12421 e 12427 come da CDU

Ne risulta un valore ipotetico per le aree ricomprese nel P.A. pari a:
 $11.000 \text{ mq} \times 121,20 \text{ €/mq} = 1.333.241,60 \text{ €}$

Considerazioni:

Le aree oggetto di stima rappresentano solo una parte del Comparto convenzionato P.A. che richiederebbe invece una gestione unitaria e concorde fra i proprietari di tutte le aree e introducono una aleatorietà nelle possibilità edificatorie reali e la necessità di ulteriori trattative.

Inoltre la scadenza della Convenzione, seppur prorogata da normativa fino a settembre 2023, risulta essere abbastanza prossima rispetto alle attuali incombenze ed in particolare alle incertezze sopra citate.

Le considerazioni sopra esposte fanno ritenere che l'area sia meno appetibile rispetto a quanto sopra calcolato e pertanto si stima una deprezzamento pari al 40%, considerato anche un immediato realizzo ai fini del pignoramento, ottenendo pertanto il valore più probabile del bene stimato in condizioni di vendita forzata così calcolato:

$1.333.241,60 \text{ €} - 40\% = 800.000,00 \text{ €}$ (diconsi euro ottocentomilaeuro).

Data: 25/02/2022

Il Tecnico



Ottavia Zanetti



Elenco documentazione allegata al Rapporto di valutazione – integrazione

- allegato 1: Convenzione Urbanistica: Repertorio 3432 del 14.09.2007 per l’attuazione del P.A. denominato “Gaino”;
- allegato 2: PEC corrispondenza con Ufficio Urbanistica del Comune di Toscolano Maderno;
- allegato 3: Verbale di deliberazione di giunta comunale N. 143 del 10/11/2020 per la determinazione delle aree edificabili per l’anno 2021 ai fini IMU del Comune di Toscolano Maderno;
- allegato 4: Visura Aree Residenziali del ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia il valore;
- allegato 5: Visura Immobile Abitazioni del ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia il valore.

Data: 25/02/2022

Il Tecnico



Ottavia Zanetti

