

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Sezione Esecuzioni**

**Esecuzione Immobiliare n. 1194/2014**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Stefano Franchioni**

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

**DEBITORE ESECUTATO:** [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**Esperto incaricato:**

**Ing. Massimiliano Gelfi**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n.3587

Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia n.812

Tel.: 388 9776860 – Email: [ing.gelfi@studiotecnicogelfi.it](mailto:ing.gelfi@studiotecnicogelfi.it)

PEC: [massimiliano.gelfi@ingpec.eu](mailto:massimiliano.gelfi@ingpec.eu)



Brescia, 15/04/2022

## PREMESSE

Con ordinanza del 17/12/2021 il G.E. ha disposto, con riferimento alla perizia di stima del 24/05/2015, che lo scrivente esperto stimatore “*proceda ad un aggiornamento ad oggi dei valori commerciali degli immobili residui*”.

A tal fine, il sottoscritto si è recato a visionare gli immobili residui in data 19/01/2022 ed ha effettuato un accesso agli atti depositati presso l’ufficio tecnico del Comune di Padenghe sul Garda in data 05/04/2022.

## IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

L’oggetto della presente relazione è la piena ed esclusiva proprietà di alcune unità immobiliari facenti parte di un complesso residenziale sito in Via Del Molino a Padenghe sul Garda (BS), nonché la piena ed esclusiva proprietà di un’area edificabile confinante col suddetto complesso.

Fermo restando quanto esposto di seguito, si rimanda alla perizia del 2015 ed ai relativi allegati per la descrizione generale della zona, del complesso residenziale e dell’area edificabile, in quanto non si rilevano differenze sostanziali rispetto ad allora.

Di seguito si riportano l’identificazione catastale attuale (Cfr. all. 1), una breve descrizione e la superficie commerciale degli immobili residui oggetto della presente relazione.

Unità immobiliari appartenenti al complesso residenziale (identificato, nel suo insieme, al **Catasto Fabbricati – Sezione NCT – Foglio 11 – Particella 3**)

### *Appartamenti*

- **Subalterno 130** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta dell’appartamento identificato col subalterno 36 nella perizia del 2015, variato, per diversa distribuzione degli spazi, tramite pratica catastale prot. BS0231181 del 12/12/2018.

È un **appartamento al piano secondo costituito da cucina/soggiorno, tre camere, due bagni, un’ampia terrazza scoperta e due balconi**; all’unità si accede tramite una scala che è di proprietà esclusiva a partire dal primo piano, unitamente a parte del pianerottolo.

**La superficie commerciale complessiva è pari a 125 mq.**

Lo stato di manutenzione dell’appartamento è complessivamente buono, ma alcuni dei muri divisorii interni in cartongesso necessitano di ripristino.

### *Posti auto coperti*

- **Subalterno 60** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

- **Subalterno 64** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

- **Subalterno 65** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato**.

- **Subalterno 131** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 33 mq – Rendita 114,19 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 37 mq al piano interrato**, ricavato dalla fusione dei subalterni 66 e 67 tramite pratica catastale prot. BS0231181 del 12/12/2018. Si segnala che sulla planimetria catastale (All. 2) tale unità viene indicata come autorimessa, ma in realtà si presenta come posto auto coperto, in quanto non è delimitato da muri divisorii.

#### *Cantine*

- **Subalterno 96** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 2 mq – Rendita 5,58 €

Si tratta di una **cantina di 2 mq al piano interrato**.

- **Subalterno 98** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 2 mq – Rendita 5,58 €

Si tratta di una **cantina di 2 mq al piano interrato**.

- **Subalterno 100** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 2 mq – Rendita 5,58 €

Si tratta di una **cantina di 2 mq al piano interrato**.

- **Subalterno 101** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 3 mq – Rendita 8,37 €

Si tratta di una **cantina di 3 mq al piano interrato**.

- **Subalterno 104** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 2 mq – Rendita 5,58 €

Si tratta di una **cantina di 2 mq al piano interrato**.

- **Subalterno 105** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 3 mq – Rendita 8,37 €

Si tratta di una **cantina di 3 mq al piano interrato**.

- **Subalterno 106** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 3 mq – Rendita 8,37 €

Si tratta di una **cantina di 3 mq al piano interrato**.

- **Subalterno 107** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 3 mq – Rendita 8,37 €

Si tratta di una **cantina di 3 mq al piano interrato**.

- **Subalterno 108** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 3 mq – Rendita 8,37 €

Si tratta di una **cantina di 3 mq al piano interrato**.

- **Subalterno 110** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 2 mq – Rendita 5,58 €

Si tratta di una **cantina di 2 mq al piano interrato**.

#### Area edificabile

È identificata al **Catasto Terreni – Foglio 11 – Particella 1257** – Seminativo Irriguo Arborato – Classe 1 – Consistenza 0.35.87 Ha – Reddito Dominicale 27,79 € – Reddito Agrario 22,23 €.

Si tratta di un terreno edificabile di 3.587 mq, recintato e ricoperto da uno strato di ghiaia, sul quale non sono in corso lavori.

In virtù del Piano di Lottizzazione n.7/2007, prot.2759 del 07/09/2007, approvato dal Comune di Padenghe sul Garda con deliberazione n.140 del 02/09/2008 (comprendente anche i terreni limitrofi

identificati, all'epoca dell'atto, al Catasto Terreni – Foglio 11 – Particelle 1162 e 1167, ora 1256), e della convenzione urbanistica del 26/01/2011, Repertorio contratti n.1663 del Comune di Padenghe sul Garda, trascritta a Brescia in data 09/02/2011 ai nn.5473/3450 (Cfr. allegati alla perizia del 2015), l'intero comparto (nel quale, oltre all'area oggetto della presente relazione, è incluso anche il terreno limitrofo di cui sopra, di proprietà di terzi, per una superficie pari a circa 675 mq) ha una volumetria edificabile di 3.600 mc ad uso residenziale e 2.800 mc ad uso commerciale.

### **STATO DI POSSESSO**

L'area edificabile è libera e non vi sono lavori in corso.

Le unità residue facenti parte del complesso residenziale sono libere ed inutilizzate, ad eccezione dell'appartamento sub 130 e del posto auto sub 131, utilizzati dal sig. ██████████, amministratore della società esecutata.

### **FORMALITA', VINCOLI O ONERI**

A parte le vendite avvenute negli ultimi anni, non si rilevano variazioni significative rispetto alla situazione riportata nella perizia del 2015 (Cfr. all. 3).

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Relativamente alle unità residue facenti parte del complesso residenziale, non sono state reperite pratiche edilizie ulteriori rispetto a quelle indicate nella perizia del 2015; le unità oggetto della presente relazione risultano regolari.

Per quanto riguarda l'area edificabile, successivamente al 2015 è stata presentata, nel Novembre del 2018, una richiesta per il rilascio di un permesso di costruire (Pratica edilizia n.235/2018), avente ad oggetto la realizzazione di un complesso residenziale/commerciale costituito da circa 1.960 mc di volumetria commerciale e circa 3.575 mc di volumetria residenziale, per un totale di circa 5.535 mc di volumetria da edificare (Cfr. all. 4).

In data 22/02/2022 il Comune ha inviato la comunicazione di conclusione dell'istruttoria (All. 4), chiedendo, per il rilascio del permesso di costruire, una serie di integrazioni documentali ed il versamento del contributo di costruzione, quantificato, dedotta la rata versata in occasione del rilascio del permesso di costruire n. 12/2011 (mai realizzato – cfr. perizia del 2015), in 176.694,07 € In tale comunicazione viene anche precisato che, considerata la decadenza della Convenzione Urbanistica rep. 1663 contratti del 26/01/2011, il Comune si riserva di avviare un procedimento finalizzato alla decadenza di tale convenzione urbanistica qualora le integrazioni richieste non pervengano entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione.

## FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene che l'area edificabile debba essere venduta separatamente dalle unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale, essendo beni di natura diversa ed avendo delle prospettive di mercato del tutto differenti.

Per quanto riguarda le unità appartenenti al complesso residenziale, si ritiene opportuno formare un lotto composto dall'appartamento sub 130 e dal posto auto sub 131, attualmente utilizzati dall'amministratore della società esecutata, mentre si ritiene economicamente vantaggioso vendere i restanti immobili in unico lotto, trattandosi di unità (posti auto e cantine) che singolarmente hanno un valore esiguo.

## VALORE DEI BENI

Di seguito si riporta la stima del valore commerciale dei beni in oggetto, inteso come il più probabile valore di mercato.

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 ed 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 ed 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.”*

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il metodo del confronto, comparando i beni in oggetto con immobili simili per tipologia e caratteristiche tecnico/funzionali, recentemente compravenduti in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate e verificando l'offerta del mercato immobiliare della zona.

Per le unità residue facenti parte del complesso residenziale si sono anche presi in considerazione gli atti di compravendita più recenti relativi ad altre unità immobiliari appartenenti allo stesso complesso, inoltre, per la stima del valore dei posti auto e delle cantine, si è considerato il fatto che, a parte l'appartamento oggetto della presente relazione, tutte le abitazioni del complesso sono già

state vendute e pertanto i posti auto e le cantine residui risulteranno vendibili solamente a prezzi molto contenuti.

Di seguito si riporta la stima del valore commerciale delle singole unità immobiliari residue, risultando così agevole comporre il prezzo dei lotti anche se non dovesse essere seguito il criterio sopra proposto.

### **Appartamento sub 130**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si è stimato un valore unitario pari a 1.800,00 €/mq, che moltiplicato per la superficie commerciale, pari a 125 mq, porta ad una **stima del valore commerciale attuale dell'unità immobiliare in oggetto pari a 225.000,00 €.**

Per l'assenza della garanzia per vizi si propone una riduzione del 10% del suddetto valore; arrotondando l'importo che ne deriva si ottiene che **la stima del valore di realizzo dell'unità immobiliare in oggetto è pari a 200.000,00 €.**

### **Posti auto e cantine**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, viene stimato forfettariamente un valore pari a 5.000,00 € per ognuno dei posti auto coperti (10.000,00 € per il sub 131, grande circa il doppio degli altri) ed un valore pari a 1.000,00 € per ognuna delle cantine:

**Subalterni 60, 64 e 65 – Valore commerciale e di realizzo stimato: 5.000,00 €/cad;**

**Subalterno 131 – Valore commerciale e di realizzo stimato: 10.000,00 €;**

**Subalterni 96, 98, 100, 101, 104, 105, 106, 107, 108 e 110 – Valore commerciale e di realizzo stimato: 1.000,00 €/cad.**

In questo caso si ritiene che il valore di realizzo coincida col valore commerciale in quanto la tipologia di tali unità immobiliari comporta un rischio di esistenza di vizi occulti pressoché nullo.

### **Area edificabile**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si è stimato che il valore commerciale unitario del comparto che include l'area in oggetto sarebbe pari a 300,00 €/mc qualora fosse già stato integralmente pagato il contributo di costruzione.

Pertanto, per ottenere il valore commerciale attuale del comparto, va moltiplicato il valore unitario di cui sopra per la volumetria edificabile prevista nel permesso di costruire, pari a 5.535 mc, per poi detrarre il contributo di costruzione ancora da versare, pari a 176.694,07 €, ottenendo:

$$(300 \times 5.535) - 176.694,07 = 1.483.805,93 \text{ €}.$$

In proporzione alla superficie dell'intero comparto, pari a 4.262 mq, il valore commerciale attuale dell'area in oggetto risulta pertanto pari a  $(1.483.805,93 : 4.262) \times 3.587 = 1.248.806,16 \text{ €}.$

Arrotondando il risultato ottenuto, si ha che la **stima del valore commerciale attuale dell'area edificabile in oggetto è pari a 1.250.000,00 €.**

Considerando il rischio che non vengano presentate le integrazioni richieste dal Comune per il rilascio del permesso di costruire e che il Comune avvii un procedimento finalizzato alla decadenza della convenzione urbanistica, con la conseguenza che dovrebbe essere stipulata una nuova convenzione urbanistica e presentato un nuovo permesso di costruire, con ulteriori costi che si stimano pari a circa 50.000,00 € per la quota relativa all'area oggetto della presente relazione, si ha che la **stima del valore di realizzo dell'area edificabile in oggetto è pari a 1.200.000,00 €.**

Brescia, 15/04/2022

Ing. Massimiliano Gelfi



#### ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1: Visure catastali
- Allegato 2: Planimetrie catastali delle unità variate rispetto al 2015 (subalterni 130 e 131)
- Allegato 3: Ispezione ipotecaria
- Allegato 4: Documenti relativi alla richiesta del permesso di costruire PE 235/2018