

TRIBUNALE DI BRESCIA**Sezione Esecuzioni****Esecuzione Immobiliare n. 1194/2014****GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Stefano Franchioni****CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]**DEBITORE ESECUTATO:** [REDACTED]**AGGIORNAMENTO DELLA 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.itPEC: massimiliano.gelfi@ingpec.eu

Brescia, 03/04/2023



PREMESSE

All'udienza del 07/03/2023, il G.E. ha assegnato al sottoscritto esperto stimatore l'incarico di eventualmente aggiornare, limitatamente al lotto n.18, la relazione di stima immobiliare del 15/04/2022, alla luce del parere legale disposto all'udienza del 22/12/2022 a seguito delle osservazioni depositate dal professionista delegato in data 08/11/2022.

Si ricorda che il lotto n.18 è costituito dall'area edificabile identificata, in Comune di Padenghe sul Garda (BS), al **Catasto Terreni – Foglio 11 – Particella 1257**.

In data 30/03/2023 è stato effettuato, dallo scrivente, un accesso agli atti depositati presso il Comune di Padenghe sul Garda (all.1), dal quale è emerso che, successivamente alla comunicazione di conclusione dell'istruttoria del 22/02/2022, già richiamata nella relazione del 15/04/2022:

- in data 10/05/2022 sono state depositate, dal debitore esecutato, le integrazioni documentali richieste dal Comune per il rilascio del permesso di costruire;

- in data 09/11/2022 il debitore esecutato ha chiesto la rateizzazione del contributo di costruzione;

- in data 14/11/2022 il Comune ha concesso la rateizzazione, subordinando il rilascio del permesso di costruire al pagamento della prima rata, pari a 6.444,82 € (al netto dei 163.804,42 € già versati in precedenza), e al deposito cauzionale di una garanzia fideiussoria per un importo pari a 172.633,89 €, a copertura delle due rate successive (seconda rata, pari a 85.917,56 €, da corrispondere entro nove mesi dal rilascio del permesso di costruire e terza rata, pari a 86.716,33 €, da corrispondere entro diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire);

- in data 21/11/2022 il Comune, accertato il pagamento della prima rata e il deposito della fideiussione richiesta, ha rilasciato il permesso di costruire n.45/2022, precisando che i lavori devono iniziare entro un anno dal rilascio del titolo ed essere ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Pertanto, attualmente, sul comparto in oggetto (che, si ricorda, è composto dall'area pignorata e da un terreno limitrofo di proprietà di terzi) è possibile edificare una volumetria complessivamente pari a 5.548,50 mc (cfr. permesso di costruire – all.1).

VALORE DEL BENE

Alla luce di quanto sopra e con riferimento anche all'istanza, richiamata nelle osservazioni del professionista delegato, depositata dal debitore esecutato in data 18/07/2022, nonché alla relazione di stima ad essa allegata, di seguito si riporta la stima del valore commerciale del terreno in oggetto, inteso come il più probabile valore di mercato, del quale si ritiene opportuno ricordare la definizione. 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.”

Innanzitutto, si conferma la stima di 300,00 €/mc quale valore commerciale unitario del comparto qualora fosse già stato integralmente pagato il contributo di costruzione (tale stima non viene contestata neppure nell'istanza del debitore esecutato).

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 5.548,5 mc, per poi detrarre il contributo di costruzione ancora da versare, pari a 172.633,89 €, ottenendo:

$$(300 \times 5.548,5) - 172.633,89 = 1.491.916,11 \text{ €}.$$

A tal proposito si richiamano nuovamente le definizioni di valore commerciale riportate sopra, alla luce delle quali non vi sarebbe alcuna ragione, per il venditore, di rinunciare al titolo edificatorio o di chiedere al Comune la restituzione dei contributi già versati, in quanto l'ipotetico acquirente potrebbe subentrare al venditore come titolare del permesso di costruire con la prima rata del contributo di costruzione già pagata.

In proporzione alla superficie complessiva dei due lotti interessati dalla convenzione del 2011 e dal permesso di costruire di cui sopra, pari a 4.482 mq, il valore commerciale attuale dell'area in oggetto risulta pertanto pari a $(1.491.916,11 : 4.482) \times 3.645 = 1.213.305,27 \text{ €}$.

Riguardo alle superfici adottate per il calcolo, si precisa di aver recepito l'osservazione di cui al punto 2 dell'istanza del debitore esecutato, in quanto, effettivamente, c'è una discrepanza tra la superficie complessiva del comparto riportata in convenzione, che è quella adottata dallo scrivente nella relazione del 15/04/2022, e le superfici dei due lotti riportate nella stessa convenzione, e si ritiene più corretto, ai fini della presente valutazione, proporzionare i valori dei lotti alla superficie degli stessi anziché a quella complessiva del comparto.

Arrotondando il risultato ottenuto, si ha che la **stima del valore commerciale attuale dell'area edificabile in oggetto è pari a 1.215.000,00 €**.

Il valore di realizzo in caso di vendita all'asta dipende invece da vari fattori, la cui valutazione, nel caso specifico in esame, si ritiene esuli dalle competenze del sottoscritto esperto stimatore.



Alcuni di tali fattori sono stati chiariti dal parere legale del 06/03/2023, altri rimangono invece indefiniti (a conferma della complessità della materia di cui dà atto anche il parere legale), pertanto, di seguito, si stima il valore di realizzo per ogni ipotesi alternativa che si ritiene possibile.

Ipotesi A1

Il parere legale del 06/03/2023 precisa che, in caso di rinuncia al titolo edificatorio, il soggetto che ha versato i contributi di costruzione può chiederne la restituzione al Comune, che è tenuto ad adempiere. Resta il dubbio se, nell'ambito di una procedura esecutiva, il debitore esecutato sia legittimato, oppure no, a rinunciare al titolo edificatorio che interessa il bene pignorato.

Nel caso in cui l'esecutato non sia legittimato a rinunciare al titolo edificatorio ed ipotizzando che il permesso di costruire venga mantenuto efficace, essendo a tal fine sufficiente depositare una comunicazione di inizio lavori entro il 20/11/2023 (salvo poi iniziare effettivamente i lavori in tempi ragionevoli, in considerazione del fatto che gli stessi devono essere ultimati entro tre anni dalla comunicazione di inizio lavori), il valore di realizzo coinciderebbe col valore commerciale, in quanto il compratore subentrerebbe all'esecutato come contitolare del permesso di costruire, con la prima rata del contributo di costruzione già pagata.

Pertanto, nell'ipotesi A1 si ha che **la stima del valore di realizzo dell'area edificabile in oggetto è pari a 1.215.000,00 €.**

Ipotesi A2

Ipotizzando, oltre a quanto considerato nell'ipotesi A1, che prima della vendita all'asta il Comune esca la fideiussione relativa alla seconda rata del contributo di costruzione (la cui scadenza è il 21/08/2023), l'importo di tale rata andrebbe sommato al valore commerciale attuale.

Il valore dell'intero comparto risulterebbe così pari a $1.491.916,11 + 85.917,56 = 1.577.833,67$ €, e quello dell'area pignorata pari a $(1.577.833,67 : 4.482) \times 3.645 = 1.283.177,98$ €.

Arrotondando il risultato ottenuto, si ha che nell'ipotesi A2 **la stima del valore di realizzo dell'area edificabile in oggetto è pari a 1.285.000,00 €.**

Ipotesi A3

Ipotizzando, oltre a quanto considerato nell'ipotesi A2, che prima della vendita all'asta il Comune esca anche la fideiussione relativa alla terza rata del contributo di costruzione (la cui scadenza è il 21/05/2024), anche l'importo di tale rata andrebbe sommato al valore commerciale attuale.

Il valore dell'intero comparto risulterebbe così pari a $1.577.833,67 + 86.716,33 = 1.664.550,00$ €, e quello dell'area pignorata pari a $(1.664.550,00 : 4.482) \times 3.645 = 1.353.700,30$ €.



Arrotondando il risultato ottenuto, si ha che nell'ipotesi A3 **la stima del valore di realizzo dell'area edificabile in oggetto è pari a 1.355.000,00 €.**

Ipotesi B1

Qualora l'esecutato non sia legittimato a rinunciare al titolo edificatorio, ma il permesso di costruire decada, per scadenza dei termini, prima della vendita all'asta, nella stima del valore di realizzo andrebbe considerato il fatto che per rendere edificabile il terreno sarebbe necessario stipulare una nuova convenzione urbanistica ed ottenere un nuovo permesso di costruire.

Ai sensi del vigente PGT, il comparto in esame, denominato PA Marconi, è classificato "*Area soggetta a pianificazione attuativa a destinazione prevalentemente residenziale*", e come tale è regolato dall'art.6.7 delle Norme Tecniche d'Attuazione (all.2); tale articolo precisa che "*è sempre ammessa la possibilità di approvare e stipulare una nuova convenzione che disciplini l'edificazione delle porzioni del piano rimaste inattuate ... Nel caso, la volumetria massima edificabile è data dalla volumetria residua del piano diminuita in misura non inferiore al 10%*".

Pertanto, si ritiene che, nell'ipotesi in esame, non ci sarebbero ostacoli alla stipula di una nuova convenzione.

La convenzione attualmente in essere prevede una volumetria edificabile massima pari a 6.400 mc, per cui, alla luce di quanto sopra, con la nuova convenzione si potrebbe ottenere una volumetria edificabile massima non superiore a $6.400 - 10\% = 5.760$ mc; si ritiene ragionevole considerare, ai fini della presente relazione, la stessa volumetria edificabile prevista nell'attuale permesso di costruire, pari a 5.548,5 mc (< 5.760 mc).

Il parere legale del 06/03/2023 precisa che, in caso di scadenza della convenzione, il Comune non è obbligato a restituire gli importi versati a titolo di monetizzazione degli standards.

Resta il dubbio se, in caso di stipula di una nuova convenzione, tali importi già versati possano essere compensati con le monetizzazioni richieste per la nuova convenzione.

Nel caso in cui possano essere compensati ed ipotizzando un possibile aumento del 10% del costo delle monetizzazioni, si avrebbe che per la stipula della nuova convenzione sarebbe necessario versare $259.152 \times 10\% = 25.915,20$ €.

Relativamente ai costi tecnici da sostenere per la stipula della nuova convenzione e per l'ottenimento di un nuovo permesso di costruire, si conferma l'importo di 50.000 € stimato nella relazione del 15/04/2022 per la sola quota relativa all'area pignorata, che per l'intero comparto corrisponde a $(50.000 : 3.645) \times 4.482 = 61.481,48$ €.

Per quanto riguarda il contributo di costruzione da versare per l'ottenimento di un nuovo permesso di costruire, ipotizzando che si possano compensare gli importi già versati e considerando un possibile



aumento del 10%, si avrebbe che il contributo di costruzione da versare per ottenere un nuovo permesso di costruire sarebbe pari a $(340.498,49 + 10\%) - 170.249,24 = 204.299,10$ €.

Il valore dell'intero comparto risulterebbe così pari a $1.664.550,00 - 25.915,20 - 61.481,48 - 204.299,10 = 1.372.854,22$ €, e quello dell'area pignorata pari a $(1.372.854,22 : 4.482) \times 3.645 = 1.116.477,83$ €.

Arrotondando il risultato ottenuto, si ha che nell'ipotesi B1 **la stima del valore di realizzo dell'area edificabile in oggetto è pari a 1.115.000,00 €.**

Ipotesi B2

Ipotizzando, oltre a quanto considerato nell'ipotesi B1, che prima della scadenza del permesso di costruire il Comune esenta la fideiussione relativa alla seconda rata del contributo di costruzione, l'importo di tale rata andrebbe detratto, al netto degli interessi, dal contributo di costruzione da versare per l'ottenimento di un nuovo permesso di costruire, che risulterebbe così pari a $204.299,10 - 85.124,62 = 119.174,48$ €.

Il valore dell'intero comparto risulterebbe così pari a $1.664.550,00 - 25.915,20 - 61.481,48 - 119.174,48 = 1.457.978,84$ €, e quello dell'area pignorata pari a $(1.457.978,84 : 4.482) \times 3.645 = 1.185.705,68$ €.

Arrotondando il risultato ottenuto, si ha che nell'ipotesi B2 **la stima del valore di realizzo dell'area edificabile in oggetto è pari a 1.185.000,00 €.**

Ipotesi B3

Ipotizzando, oltre a quanto considerato nell'ipotesi B2, che prima della scadenza del permesso di costruire il Comune esenta anche la fideiussione relativa alla terza rata del contributo di costruzione, anche l'importo di tale rata andrebbe detratto, al netto degli interessi, dal contributo di costruzione da versare per l'ottenimento di un nuovo permesso di costruire, che risulterebbe così pari a $119.174,48 - 85.124,62 = 34.049,86$ €.

Il valore dell'intero comparto risulterebbe così pari a $1.664.550,00 - 25.915,20 - 61.481,48 - 34.049,86 = 1.539.103,46$ €, e quello dell'area pignorata pari a $(1.539.103,46 : 4.482) \times 3.645 = 1.251.680,52$ €.

Arrotondando il risultato ottenuto, si ha che nell'ipotesi B3 **la stima del valore di realizzo dell'area edificabile in oggetto è pari a 1.250.000,00 €.**

Ipotesi C1

Nelle stesse condizioni dell'ipotesi B1, ma ipotizzando che gli importi versati a titolo di monetizzazione degli standards non possano essere compensati con le monetizzazioni richieste per la



nuova convenzione, si avrebbe, considerando il possibile aumento del 10% di cui sopra, che per la stipula della nuova convenzione sarebbe necessario versare un importo per monetizzazione degli standards pari a $259.152 + 10\% = 285.067,20$ €.

Il valore dell'intero comparto risulterebbe così pari a $1.664.550,00 - 285.067,20 - 61.481,48 - 204.299,10 = 1.113.702,22$ €, e quello dell'area pignorata pari a $(1.113.702,22 : 4.482) \times 3.645 = 905.721,68$ €.

Arrotondando il risultato ottenuto, si ha che nell'ipotesi C1 **la stima del valore di realizzo dell'area edificabile in oggetto è pari a 905.000,00 €.**

Ipotesi C2

Ipotizzando, oltre a quanto considerato nell'ipotesi C1, che prima della scadenza del permesso di costruire il Comune esca la fideiussione relativa alla seconda rata del contributo di costruzione, l'importo di tale rata andrebbe detratto, al netto degli interessi, dal contributo di costruzione da versare per l'ottenimento di un nuovo permesso di costruire, che risulterebbe così pari a $204.299,10 - 85.124,62 = 119.174,48$ €.

Il valore dell'intero comparto risulterebbe così pari a $1.664.550,00 - 285.067,20 - 61.481,48 - 119.174,48 = 1.198.826,84$ €, e quello dell'area pignorata pari a $(1.198.826,84 : 4.482) \times 3.645 = 974.949,54$ €.

Arrotondando il risultato ottenuto, si ha che nell'ipotesi C2 **la stima del valore di realizzo dell'area edificabile in oggetto è pari a 975.000,00 €.**

Ipotesi C3

Ipotizzando, oltre a quanto considerato nell'ipotesi C2, che prima della scadenza del permesso di costruire il Comune esca anche la fideiussione relativa alla terza rata del contributo di costruzione, anche l'importo di tale rata andrebbe detratto, al netto degli interessi, dal contributo di costruzione da versare per l'ottenimento di un nuovo permesso di costruire, che risulterebbe così pari a $119.174,48 - 85.124,62 = 34.049,86$ €.

Il valore dell'intero comparto risulterebbe così pari a $1.664.550,00 - 285.067,20 - 61.481,48 - 34.049,86 = 1.283.951,46$ €, e quello dell'area pignorata pari a $(1.283.951,46 : 4.482) \times 3.645 = 1.044.177,39$ €.

Arrotondando il risultato ottenuto, si ha che nell'ipotesi C3 **la stima del valore di realizzo dell'area edificabile in oggetto è pari a 1.045.000,00 €.**



Ipotesi D

Qualora l'esecutato sia legittimato a rinunciare al titolo edificatorio (e presupponendo che lo faccia, al fine di ottenere il ristoro del contributo di costruzione già versato), oppure nell'ipotesi in cui non sia legittimato a farlo ma il permesso di costruire decada, per scadenza dei termini, prima della vendita all'asta, e non si possano compensare gli importi già versati a titolo di contributo di costruzione, potendo invece compensare gli importi versati per la monetizzazione degli standards, allora al valore del comparto quantificato nell'ipotesi B1 andrebbe detratto l'intero contributo di costruzione da versare per l'ottenimento di un nuovo permesso di costruire, che, considerando il possibile aumento del 10% di cui sopra, sarebbe pari a $340.498,49 + 10\% = 374.548,34$ €.

Il valore dell'intero comparto risulterebbe così pari a $1.664.550,00 - 25.915,20 - 61.481,48 - 374.548,34 = 1.202.604,98$ €, e quello dell'area pignorata pari a $(1.202.604,98 : 4.482) \times 3.645 = 978.022,12$ €.

Arrotondando il risultato ottenuto, si ha che nell'ipotesi D **la stima del valore di realizzo dell'area edificabile in oggetto è pari a 980.000,00 €.**

Ipotesi E

Nelle stesse condizioni dell'ipotesi D, ma ipotizzando che gli importi versati a titolo di monetizzazione degli standards non possano essere compensati con le monetizzazioni richieste per la nuova convenzione, si avrebbe che per la stipula della nuova convenzione sarebbe necessario versare un importo per monetizzazione degli standards pari a 285.067,20 € (cfr. ipotesi C1).

Il valore dell'intero comparto risulterebbe così pari a $1.664.550,00 - 285.067,20 - 61.481,48 - 374.548,34 = 943.452,98$ €, e quello dell'area pignorata pari a $(943.452,98 : 4.482) \times 3.645 = 767.265,98$ €.

Arrotondando il risultato ottenuto, si ha che nell'ipotesi E **la stima del valore di realizzo dell'area edificabile in oggetto è pari a 770.000,00 €.**

Brescia, 03/04/2023

Ing. Massimiliano Gelfi



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1: Documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale
- Allegato 2: Estratto delle NTA del vigente PGT

