

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
Ordine Ingegneri Provincia di Brescia n. 3556
Albo CTU Tribunale di Brescia n. 774

JOLLY STAMPI SRL

VIA TRE BOCCHE 4

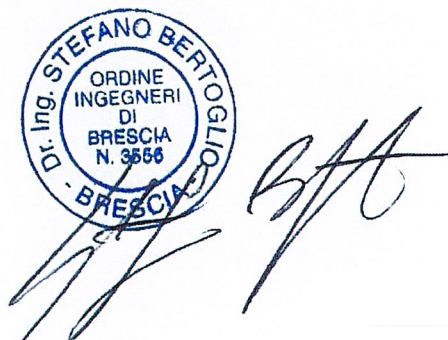
25081 BEDIZZOLE (BS)

PIVA 00568280986

CF 00511250177

**AGGIORNAMENTO DELLA STIMA
DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ
IN PADENGHE SUL GARDA**

Brescia, 03.02.2023



A circular blue ink stamp of the Order of Engineers of Brescia, No. 3556, is placed over a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text: 'DOTT. ING. STEFANO BERTOGLIO', 'ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA N. 3556', and 'BRESCIA'.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Stefano Bertoglio è stato incaricato dalla società Jolly Stampi srl di Bedizzole via Tre Bocche 4 (PIVA 00568280986) di eseguire la stima dei beni immobili di proprietà.

Con data 31.08.2022 è stata redatta la relazione di stima con cui sono stati definiti i seguenti valori:

n.	descrizione	stima libero mercato - in uso	stima vendita forzosa
2	terreni agricoli in Padenghe sul Garda	560.000,00	310.000,00
)
)
	totale		

La presente relazione aggiorna la valorizzazione attribuita ai terreni agricoli siti in Padenghe sul Garda stante gli accadimenti accorsi successivamente alla data di stesura dell'elaborato.

2 – TERRENI AGRICOLI IN PADENGHE SUL GARDA (BS)

DATI CATASTALI

I terreni agricoli in Padenghe sul Garda di proprietà della società Jolly Stampi srl sono censiti al catasto terreni come segue:

Comune di Padenghe sul Garda

Foglio 1

<u>mappale 89</u>	fu d'accert., mq 4
<u>mappale 91</u>	seminativo, cl. 2, mq 1.660, RD€ 8,14, RA€ 3,86
<u>mappale 201</u>	pascolo, cl. U, mq 1.550, RD€ 2,00, RA€ 1,20
<u>mappale 202</u>	seminativo, cl. 2, mq 1.950, RD€ 9,57, RA€ 4,53
<u>mappale 216A</u>	seminativo, cl. 2, mq 1.700, RD€ 8,34, RA€ 3,95
<u>mappale 216B</u>	prato, cl. 2, mq 310, RD€ 1,44, RA€ 1,04
<u>mappale 217</u>	seminativo, cl. 2, mq 1.140, RD€ 5,59, RA€ 2,65
<u>mappale 219</u>	seminativo, cl. 2, mq 3.240, RD€ 15,90, RA€ 7,53

Foglio 2

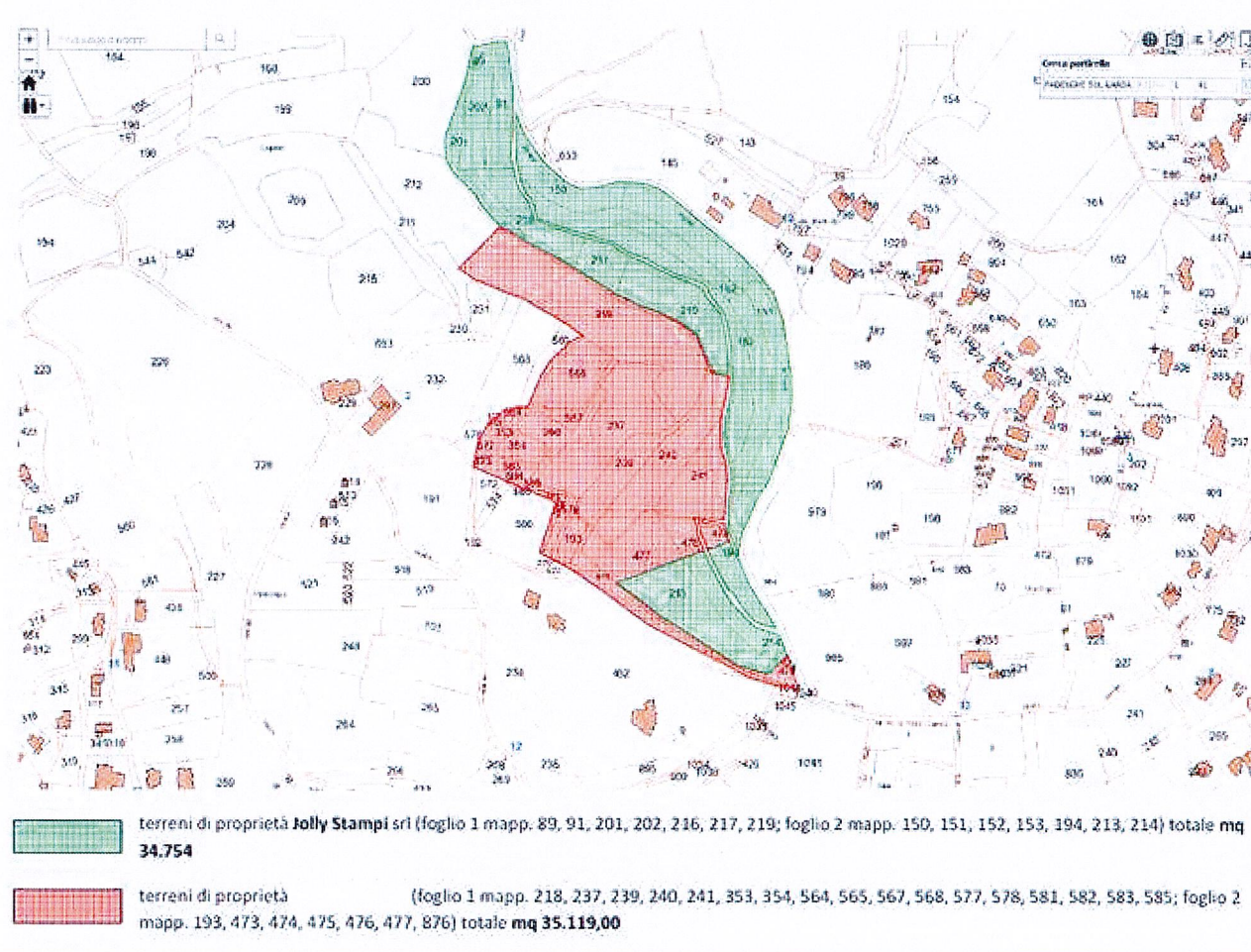
<u>mappale 150A</u>	uliveto, cl. 2, mq 1.800, RD€ 8,83, RA€ 1,86
<u>mappale 150B</u>	seminativo, cl. 4, mq 350, RD€ 0,99, RA€ 0,36
<u>mappale 151</u>	uliveto, cl. 2, mq 6.210, RD€ 30,47, RA€ 6,41
<u>mappale 152A</u>	uliveto, cl. 2, mq 4.200, RD€ 20,61, RA€ 4,34
<u>mappale 152B</u>	seminativo, cl. 2, mq 1.010, RD€ 4,96, RA€ 2,35
<u>mappale 153A</u>	seminativo, cl. 4, mq 3.200, RD€ 9,09, RA€ 3,31
<u>mappale 153B</u>	prato, cl. 2, mq 260, RD€ 1,21, RA€ 0,87
<u>mappale 194</u>	seminativo, cl. 2, mq 1.100, RD€ 6,53, RA€ 5,68
<u>mappale 213</u>	frutteto, cl. U, mq 3.440, RD€ 48,86, RA€ 27,54

I terreni agricoli in oggetto sono ubicati a ridosso del centro abitato del comune di Padenghe sul Garda nella zona posta a nord del Castello vicino alla località Pratello.

L'insieme dei terreni agricoli si sviluppa sulle colline moreniche con una superficie complessiva pari a mq 34.754 catastali parzialmente interessati dalla presenza di un laghetto.

I terreni agricoli sono cintati e facenti parte dell'azienda agricola
che include anche ulteriori beni.

Nel seguente estratto mappa viene evidenziata l'azienda agricola con indicati in verde i terreni di proprietà della società Jolly Stampi srl e in rosso quelli di proprietà della signora :



estratto mappa azienda agricola

Nella seguente immagine ortofoto viene evidenziata l'azienda agricola con indicati in verde i terreni di proprietà della società Jolly Stampi srl e in rosso quelli di proprietà della signora



ortofoto azienda agricola

I terreni agricoli di proprietà della società Jolly Stampi srl sono oggetto di contratto di comodato d'uso del 12.05.2020 registrato il 05.06.2020 serie 3 n. 000624 (a cui si rimanda integralmente) a favore di _____ con durata a tempo indeterminato e facoltà ad entrambe le parti di risolverlo entro tre mesi dalla fine di ciascuna annata agraria.

Ai terreni in oggetto è stato attribuito nella relazione del 31.08.2022 un valore di stima determinato considerando:

- la loro superficie catastale pari a mq 34.754;
- la loro ubicazione; i terreni sono posti in una zona di pregio del Comune di Padenghe sul Garda sia per la vicinanza al centro abitato sia per la presenza delle colline moreniche;
- che sono facenti parte di un'azienda agricola caratterizzata da elevata potenzialità "agricola – turistica" di superficie complessiva pari a circa mq 69.800; l'azienda agricola comprende un laghetto e un appostamento di caccia, inoltre il fabbricato al rustico adibito a residenza dell'imprenditore agricolo è posizionato sul rilievo collinare con parziale vista lago e ha dimensioni e caratteristiche architettoniche che ne conferiscono una potenzialità turistica (agriturismo) la cui realizzabilità è da verificare in relazione alle destinazioni urbanistiche del PGT vigente;
- che sono oggetto di un contratto di comodato d'uso gratuito;
- annunci di vendita di terreni agricoli in Comune di Padenghe sul Garda con valori unitari variabili da 25 a 75 €/mq;
- bollettini immobiliari (omi 2018: uliveto circa €/mq 9,30, seminativo circa €/mq 4,40; Probrixia 2022: uliveto €/mq 20, seminativo €/mq 12,00) inerenti terreni agricoli in Padenghe sul Garda.

Pertanto alla superficie complessiva dei terreni è stato applicato un valore unitario di €/mq 25,00 a cui applicare una riduzione del 15% perché sono oggetto di un contratto di comodato d'uso e del 20% perché sono stati considerati nel conteggio della volumetria per la realizzazione del fabbricato ad uso residenziale dell'imprenditore

agricolo e della stalla sui terreni di proprietà di terzi come segue:

- superficie terreni Jolly Stampi srl:	mq 34.754,00 x
- valore unitario:	<u>€/mq 25,00 =</u>
	€ 868.850,00 –
- riduzione del 15%	€ 130.327,50 –
- riduzione del 20%	<u>€ 173.770,00 =</u>
	€ 564.752,50

arrotondato a **€ 560.000** e ridotto di circa il 45% (pari a circa 2 ribassi d'asta) per determinare il valore di realizzo nell'ambito di una procedura concorsuale fallimentare arrotondato a **€ 310.000**.

Come anticipato, successivamente alla stesura della relazione di stima, **i beni di proprietà della signora** che unitamente ai terreni di proprietà Jolly Stampi srl costituiscono l'azienda agricola in Padenghe sul Garda, **sono stati pignorati** con atto Tribunale di Brescia del **28.12.2022** a favore del creditore BCC del Garda per l'importo di

Viene meno quindi la possibilità di vendere l'intera azienda agricola e/o per lo meno i terreni di proprietà Jolly Stampi srl non possono più essere valorizzati come facenti parte di un'azienda agricola.

Tale aspetto non solo determina una nuova definizione di un minor valore unitario da applicare alle superfici dei terreni ma, a parere dello scrivente, comporta una minor appetibilità sul mercato stante la commistione con beni pignorati.

Si ritiene quindi che i terreni di proprietà Jolly Stampi debbano

essere stimati con riferimento ai valori di mercato per terreni agricoli
desumibili dal bollettino Probrixia anno 2022 di seguito riportato:

VISURA 82435 DEL 27/01/2023

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2022
Comune: Padenghe sul Garda
Tipo aree: Aree agricole

Regione Agraria: **Morenica Nord-Occidentale del Benaco**

Zona: **Padenghe sul Garda**

	Massimo	Minimo
Bosco	16.900 €/HA	13.000 €/HA
Vigneto DOC	200.000 €/HA	133.000 €/HA
Seminativo irriguo	142.000 €/HA	100.000 €/HA
Seminativo non irriguo	120.000 €/HA	84.000 €/HA
Uliveto	200.000 €/HA	133.000 €/HA

Ai terreni con qualità seminativo, seminativo irriguo e vigneto sono stati quindi applicati i valori unitari **medi** rispettivamente €/mq 10,20, €/mq 12,10 e €/mq 16,65; ai terreni con qualità non contemplate dal listino immobiliare Probrixia sono stati attribuiti valori in percentuale rispetto al valore di €/mq 10,20 del seminativo. Tali percentuali sono state definite rapportando il valore di terreni seminativi con quelli delle altre qualità esposti nel bollettino OMI del 2018 come segue:

- <u>pascolo</u> :	valore OMI pascolo	€/mq 1,10 /
	valore OMI seminativo	<u>€/mq 4,40 =</u>
		25% x
	valore medio Probrixia seminativo	<u>€/mq 10,20 =</u>

		€/mq 2,55
- <u>prato</u> :	valore OMI prato	€/mq 3,65 /
	valore OMI seminativo	<u>€/mq 4,40 =</u>
		83% x
	valore medio Probrixia seminativo	<u>€/mq 10,20 =</u>
		€/mq 8,46
- <u>frutteto</u> :	valore OMI frutteto	€/mq 7,35 /
	valore OMI seminativo	<u>€/mq 4,40 =</u>
		167% x
	valore medio Probrixia seminativo	<u>€/mq 10,20 =</u>
		€/mq 17,04

Utilizzando i suddetti valori unitari si ottiene:

foglio	mapp	descrizione	mq	€/mq	€
1	89	fu d'accert	4,00		0,00
1	91	seminativo	1.660,00	10,20	16.932,00
1	201	pascolo	1.550,00	2,55	3.952,50
1	202	seminativo	1.950,00	10,20	19.890,00
1	216 A	seminativo	1.700,00	10,20	17.340,00
1	216 B	prato	310,00	8,46	2.623,02
1	217	seminativo	1.140,00	10,20	11.628,00
1	219	seminativo	3.240,00	10,20	33.048,00
2	150 A	uliveto	1.800,00	16,65	29.970,00
2	150 B	seminativo	350,00	10,20	3.570,00
2	151	uliveto	6.210,00	16,65	103.396,50
2	152 A	uliveto	4.200,00	16,65	69.930,00
2	152 B	seminativo	1.010,00	10,20	10.302,00
2	153 A	seminativo	3.200,00	10,20	32.640,00
2	153 B	prato	260,00	8,46	2.199,95
2	194	seminativo irriguo	1.100,00	12,10	13.310,00
2	213	frutteto	3.440,00	17,04	58.612,91
2	214	seminativo	1.630,00	10,20	16.626,00
totale			34.754,00	12,83	445.970,89

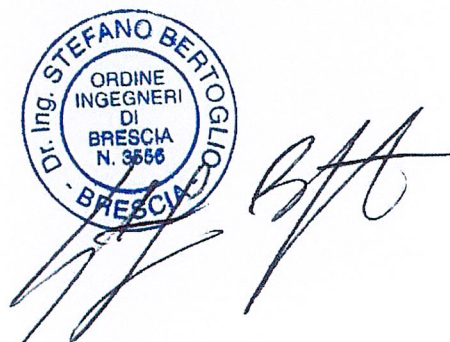
Al valore complessivo si ritiene di applicare una riduzione percentuale pari al 20% considerando che l'eventuale volumetria dei terreni in oggetto (per la realizzazione di fabbricati ad uso agricolo) è già stata computata per la realizzazione del fabbricato ad uso residenziale dell'imprenditore agricolo e della stalla sui terreni di proprietà di terzi.

Non si ritiene di applicare anche una percentuale riduttiva dovuta al contratto di comodato d'uso a favore di _____ (con durata a tempo indeterminato e facoltà ad entrambe le parti di risolverlo entro tre mesi dalla fine di ciascuna annata agraria) stante il pignoramento degli altri terreni.

Pertanto il **valore** di stima attribuibile in **libero mercato** ai terreni in Padenghe sul Garda di proprietà Jolly Stampi è pari a **€ 350.000,00** (circa €/mq 10) a cui applicare un'ulteriore percentuale riduttiva del 45% (pari a circa 2 ribassi d'asta) per determinare il **valore di realizzo** nell'ambito di una procedura concorsuale fallimentare arrotondato a **€ 230.000,00** (circa €/mq 6,6).

Brescia, 03.02.2023

ing. Stefano Bertoglio



The image shows a circular professional stamp of the Order of Engineers of Brescia, number 3556, for Stefano Bertoglio. The stamp is blue and contains the text: 'D.T. Ing. STEFANO BERTOGLIO', 'ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA N. 3556', and 'BRESCIA'. Below the stamp, there are two handwritten signatures in blue ink.