

## **JOLLY STAMPI SRL**

**VIA TRE BOCCHE 4**

**25081 BEDIZZOLE (BS)**

**PIVA 00568280986**

**CF 00511250177**

## **STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ**



A circular professional stamp of the Order of Engineers of Brescia, number 3556, for Stefano Bertoglio. The stamp is blue and contains the text: "DR. Ing. STEFANO BERTOGLIO", "ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA N. 3556", and "BRESCIA". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

**Brescia, 31.08.2022**

### **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.

Mediante visura ipocatastale aggiornata al 13.06.2022 si è ricostruito il patrimonio immobiliare di proprietà che risulta essere così composto:

2 – terreni agricoli in Comune di Padenghe sul Garda (BS);

Successivamente il sottoscritto si recava nel Comune di \_\_\_\_\_ e Padenghe sul Garda ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

### **RELAZIONE**

\*\*\*\*\*

## **2 – TERRENI AGRICOLI IN PADENGHE SUL GARDA (BS)**

### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono censiti al catasto terreni come segue:

Comune di Padenghe sul Garda

Foglio 1

<b><u>mappale 89</u></b>	fu d'accert., mq 4
<b><u>mappale 91</u></b>	seminativo, cl. 2, mq 1.660, RD€ 8,14, RA€ 3,86
<b><u>mappale 201</u></b>	pascolo, cl. U, mq 1.550, RD€ 2,00, RA€ 1,20

<b><u>mappale 202</u></b>	seminativo, cl. 2, mq 1.950, RD€ 9,57, RA€ 4,53
<b><u>mappale 216A</u></b>	seminativo, cl. 2, mq 1.700, RD€ 8,34, RA€ 3,95
<b><u>mappale 216B</u></b>	prato, cl. 2, mq 310, RD€ 1,44, RA€ 1,04
<b><u>mappale 217</u></b>	seminativo, cl. 2, mq 1.140, RD€ 5,59, RA€ 2,65
<b><u>mappale 219</u></b>	seminativo, cl. 2, mq 3.240, RD€ 15,90, RA€ 7,53
Foglio 2	
<b><u>mappale 150A</u></b>	uliveto, cl. 2, mq 1.800, RD€ 8,83, RA€ 1,86
<b><u>mappale 150B</u></b>	seminativo, cl. 4, mq 350, RD€ 0,99, RA€ 0,36
<b><u>mappale 151</u></b>	uliveto, cl. 2, mq 6.210, RD€ 30,47, RA€ 6,41
<b><u>mappale 152A</u></b>	uliveto, cl. 2, mq 4.200, RD€ 20,61, RA€ 4,34
<b><u>mappale 152B</u></b>	seminativo, cl. 2, mq 1.010, RD€ 4,96, RA€ 2,35
<b><u>mappale 153A</u></b>	seminativo, cl. 4, mq 3.200, RD€ 9,09, RA€ 3,31
<b><u>mappale 153B</u></b>	prato, cl. 2, mq 260, RD€ 1,21, RA€ 0,87
<b><u>mappale 194</u></b>	seminativo, cl. 2, mq 1.100, RD€ 6,53, RA€ 5,68
<b><u>mappale 213</u></b>	frutteto, cl. U, mq 3.440, RD€ 48,86, RA€ 27,54
<b><u>mappale 214</u></b>	seminativo, cl. 4, mq 1.630, RD€ 4,63, RA€ 1,68

### **CONFINI**

L'insieme dei mappali sopra elencanti confina a nord con strada vicinale Freddi Leprini e con i mappali 477, 475, 473, a est con strada vicinale Freddi Leprini, a sud con i mappali 474, 476, 240, a ovest con i mappali 218, 212, 220, 476 e 876.

### **PROPRIETA'**

La piena proprietà degli immobili è intestata a Jolly Stampi srl (CF 00511250177).

### **DESCRIZIONE**

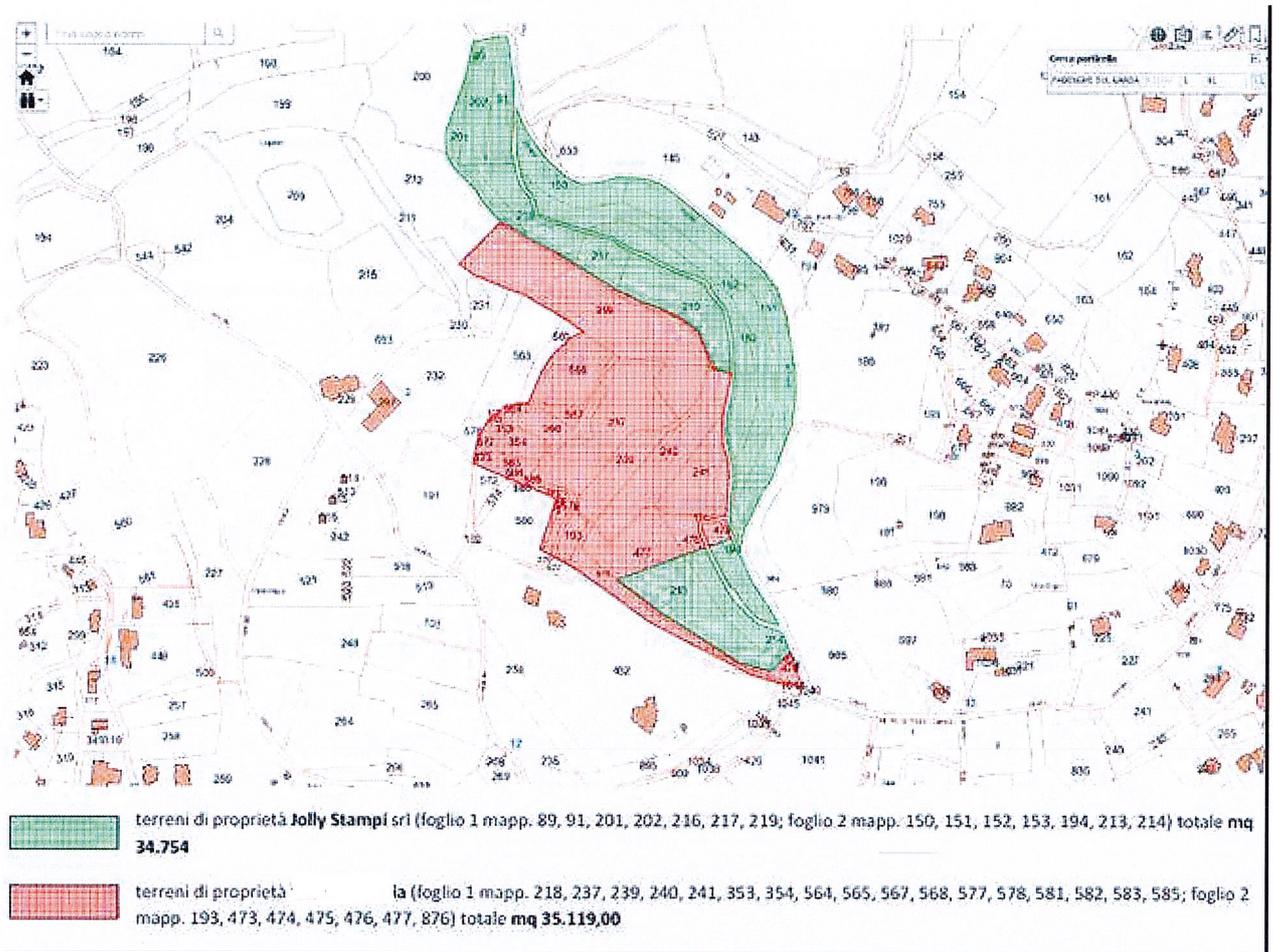
La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

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



*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



*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.

Si evidenzia che i terreni che costituiscono l'azienda agricola sono interessati da:

- concessione edilizia 26-2002 prot. 1108 del 22.08.2002 rilasciata a nome \_\_\_\_\_ per la realizzazione di nuova abitazione ed infrastruttura produttiva relativa all'azienda agricola;

- permesso di costruire p.e. 26-A-2002 prot. n. 1501 del 07.09.2004 rilasciata a nome \_\_\_\_\_ per opere di variante in corso d'opera relativo al piano interrato.

Tale documentazione è stata fornita al sottoscritto dalla società Jolly Stampi srl e il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale e di una stalla; il fabbricato residenziale è in corso di costruzione e sono state realizzate e completate le strutture mentre le opere inerenti al stalla non sono mai iniziate.

Il fabbricato al rustico e la futura stalla insistono su terreni di proprietà della \_\_\_\_\_ ma al fine della determinazione delle volumetrie realizzabili sono stati considerati anche i terreni di proprietà della società Jolly Stampi srl.

Si evidenzia che tutti i terreni costituenti l'azienda agricola sono classificati nel PGT vigente del Comune di Padenghe sul Garda in zona E1 "aree agricole produttive" e VC "verde di connessione tra ambiente edificato e rurale". In tali aree è ammessa la costruzione di edifici in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo.

Le seguenti fotografie si riferiscono all'azienda agricola di cui sono facenti parte i terreni in oggetto:



*foto grafie inerenti l'azienda agricola*

### **PROVENIENZA**

I terreni agricoli sono pervenuti in forza dell'atto di fusione per incorporazione del notaio Frediani Simone rep. 74628/31086 del 07.11.2013, trascritto a Brescia il 12.11.2013 ai nn. 25945/37566 (allegato 16).

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico il PGT classifica i terreni in oggetto in zona VC "verde di connessione tra ambiente edificato e rurale". Per eventuali vincoli urbanistici e ambientali si rimanda alla PGT vigente del Comune di Padenghe sul Garda.

Sulla base della documentazione messa a disposizione dalla società Jolly Stampi e visionata dal sottoscritto emerge che i terreni in oggetto sono interessati da:

- concessione edilizia 26-2002 prot. 1108 del 22.08.2002 rilasciata a nome \_\_\_\_\_ per la realizzazione di nuova abitazione ed infrastruttura produttiva relativa all'azienda agricola;
- permesso di costruire p.e. 26-A-2002 prot. n. 1501 del 07.09.2004 rilasciata a nome \_\_\_\_\_ per opere di variante in corso d'opera relativo al piano interrato.

### **STIMA**

Ai terreni in oggetto viene attribuito 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.

Si ritiene pertanto di valorizzare i terreni in oggetto in ragione 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

**Valore in uso € 560.000,00 (diconsi euro cinquecentosessantamila)**

Al suddetto valore di stima si ritiene di applicare una percentuale riduttiva del 45% (pari a circa 2 ribassi d'asta) così da determinare il valore di realizzo nell'ambito di una procedura concorsuale fallimentare arrotondato a

**Valore vendita forzosa € 310.000,00 (diconsi euro trecentodiecimila)**

#### **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Mediante visura ipocatastale (allegato 16), a cui si rimanda integralmente, si è accertato che alla data del 13.06.2022 gli immobili in oggetto sono gravati da:

1. **ipoteca giudiziale di** \_\_\_\_\_ atto giudiziario del Tribunale di Brescia del 18.05.2022 rep. 2045, trascritto il 20.05.2022 ai nn. 23074/4389; decreto ingiuntivo per la somma capitale di \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ a carico di Jolly Stampi srl, \_\_\_\_\_ grava su Comune di Bedizzole foglio 17 mapp. 419 sub 11, 12, 13, 14, 15 e mapp. 254, Comune di Padenghe sul Garda foglio 1 mapp. 201, 202, 216, 217, 219, 89, 91 e Comune di Padenghe sul Garda foglio 2 mapp. 150, 151, 152, 153, 194, 213, 214; grava anche su beni dei coobbligati;



Si evidenzia che:

- i valori di vendita degli immobili possono essere anche significativamente differenti rispetto alle stime qui esposte stante l'incertezza economica dovuta alla pandemia e al conflitto russo – ucraino che stanno determinando un'instabilità anche nel mercato immobiliare soprattutto per beni non residenziali;
- le difformità catastali - urbanistiche indicate sono state riscontrate mediante confronto visivo tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali/di progetto e dovranno essere confermate mediante rilievo strumentale (anche topografico) di dettaglio;

- non sono state eseguite indagini inerenti eventuali contaminazioni del sottosuolo.

Brescia, 31.08.2022      ing. Stefano Bertoglio

allegati:



*Terreni agricoli in Padenghe sul Garda*

- 7 – estratto mappa
- 8 – visure catastali
- 9 – estratto PGT
- 10 – contratto di comodato d'uso gratuito
- 11 – documentazione fotografica

