



BOLDORI Geom. Maurizio
P.za Martiri della Libertà, 8
25014 CASTENEDOLO (BS)
C.F. BLD MRZ 67L04 B157R
P.IVA 03298740170
boldori.geom.maurizio@virgilio.it
maurizio.boldori@geopec.it

Tel. 0302130886 - 3480023274

STUDIO TECNICO.



OSSERVAZIONI **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 359 del 2023**

Giudice Delegato;

Dr.ssa Liana ZACCARA

ANAGRAFICA

Creditore Procedente:

[REDACTED]



[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]



Esperto incaricato:



Boldori geom. Maurizio
P.za Martiri della Libertà, 8 Castenedolo (BS)
C.f. BLDMRZ67L04B157R
Tel. 030/2130886 – 348/0023274
E mail boldori.geom.maurizio@virgilio.it
Pec maurizio.boldori@geopec.it

Iscritto all'Albo/ordine di Brescia nr. 4020

Timbro e firma _____

1. Relazione integrativa alle osservazioni

DESCRIZIONE:

In merito alle osservazioni del Dott. [REDACTED] alla mia relazione peritale relaziono quanto segue:

1. Ho precisato di poter confermare la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili in oggetto in quanto le piccole difformità rientrano nel concetto di tolleranza costruttiva ora disciplinato dall' art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001 – introdotto dal D.L. n. 76/2020, convertito dalla
2. In merito alla relazione sul canone d' affitto degli appartamenti e delle 2 autorimesse sono affittate con " Contratto di Affitto di Ramo D' azienda Registrato a Mantova " in data 02/03/2021 n. 2819/it. Il contratto ha durata di anni 9 a partire dal 25/02/2021 come riportato al punto 4.1 con affitti mensili variabili negli anni fino al marzo 2024 e fissi per i restanti anni fino alla scadenza del contratto. Attualmente il canone annuo per tutti gli immobili locati (numero 2 autorimesse e 2 appartamenti a Padenghe Sul Garda; 1 cantina e nel Comune di Mantova via Dell' Accademia, e 4 appartamenti nel Comune di Mantova sempre in via dell' Accademia per un importo mensile complessivo di €. 900,00 fino al 29/02/2024 e dal 01/03/2024 €. 1.000,00 mensili totale importo locazione anno 2024 11.800,00. Dal 2025 il canone annuo è di €. 12.000,00 per i prossimi anni fino al 25/02/2029.

Il valore rapportato esclusivamente agli immobili di Padenghe sul Garda, (BS) due appartamenti e due autorimesse Fg. 12 mapp. 1 sub. 327 – 328 – 185 e 186 riferito al contratto di affitto del ramo d' azienda del 25/02/2021 registrato il 02/03/2021 può essere stimato in €. 5.900,00 per il 2024 ed €. 6.000,00 dal 2025 al 2029. Escluso le spese condominiali. Di conseguenza il canone mensile di una unità immobiliare + la singola autorimessa risulta essere €. 250,00 + spese. Le spese condominiali per entrambi gli immobili come da Consuntivo Bilancio 2023 approvato risultano essere €. 8.387,17 pari ad €. 697,25 complessive e più precisamente sono €. 348,62 cad. unità immobiliare compresa la sua autorimessa. Sommando al valore indicativo dell' affitto €. 250,00 + €. 348,62 = €. 598,63 mensili cad. uno. Essendo gli immobili inseriti in una struttura a Destinazione Turistica/alberghiera come fatto notare il Dott. [REDACTED] nelle sue osservazioni vorrei precisare che entrambi gli appartamenti sono decorosamente arredati completamente e destinati esclusivamente ad una locazione vacanziera (i cosiddetti affitti brevi). Rapportando detto importo ai canoni di locazione di Padenghe sul Garda e più precisamente immobili simili posso affermare che non risultano esse congrui con la media.



Si precisa che proprio alcuni appartamenti inseriti nel contesto oggetto di perizia sono locati giornalmente con prezzi che vanno da €. 106,00 a maggio ad €. 293,00 ad agosto e con luglio a prezzi di oltre €. 600,00 a notte. La mia ricerca, ben visibile e consultabile a tutti su Casa vacanze Padenghe Sul Garda, evidenzia che quasi tutti i giorni fino al 31/08/2024 sono già stati prenotati. **Alla luce di questi risultati nel " contratto di affitto di ramo d' azienda" andrebbe inserito e specificato che un importo congruo potrebbe essere di €. 650,00 / €.700,00 mensili cad. + le spese condominiali.**

3. In merito al fatto che per la mia valutazione è stata effettuata tenendo come riferimento anche il borsino immobiliare e più precisamente l' osservatorio quotazioni immobiliari 2023 del Comune di Padenghe e esclusivamente per un' ulteriore verifica sui valori che poi alla fine verranno attribuiti ai singoli immobili. Questa affermazione non vuol assolutamente affermare che ho utilizzato i valori OMI per la mia valutazione finale degli Immobili. Infatti come potete valutare nell' **allegato I** della perizia consegnata al fine di valutare gli immobili viene fatta una comparazione con altri tre immobili compravenduti nella zona e solo dopo viene dato il valore finale agli immobili oggetto della presente stima.
4. Il fatto che gli immobili sono all' interno di un contesto Turistico Alberghiero rafforza di più sia il valore degli appartamenti come compravendita che per il canone d' affitto inserito nel loro "contratto di affitto di ramo d' azienda" non è congruo con gli standard di zona. Si precisa che nel regolamento del Complesso Turistico alberghiero " [REDACTED] " vi è la possibilità che i proprietari e/o i condomini posso utilizzare sia i campi da tennis, che le piscine ed addirittura possono usufruire l' uso del pontile con la possibilità di attracco temporaneo della barche sia per i proprietari che per gli ospiti. Questa ultima possibilità è un valore aggiunto che pochi residence a Padenghe sul Garda possono beneficiare.
5. In merito al contenzioso in essere fra la [REDACTED] ed i condomini mi è stato fornito dall' amministratore condominiale l' atto di accordo transattivo fra le parti che allego. Accordo che la [REDACTED] da una parte ha consegnato una proposta conciliativa con i propri conteggi che i signori dall' altra parte per il momento non riconoscono ed attendono l' esito della Cassazione in quanto vi hanno fatto ricorso. Comunque in base ai millesimi di proprietà da parte della società [REDACTED] se la cassazione dovesse rivedere i conteggi tale importo non influisce sul valore di mercato dei singoli alloggi.

Allegati:

- a) Accordo Transattivo
- b) Regolamento condominiale
- c) Copia affitti giornalieri

Data 03/05/2024

Timbro e firma

BOLDORI Geom. Maurizio