

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 3 AGOSTO 2021**  
**LOTTO 02 - PAC 01**

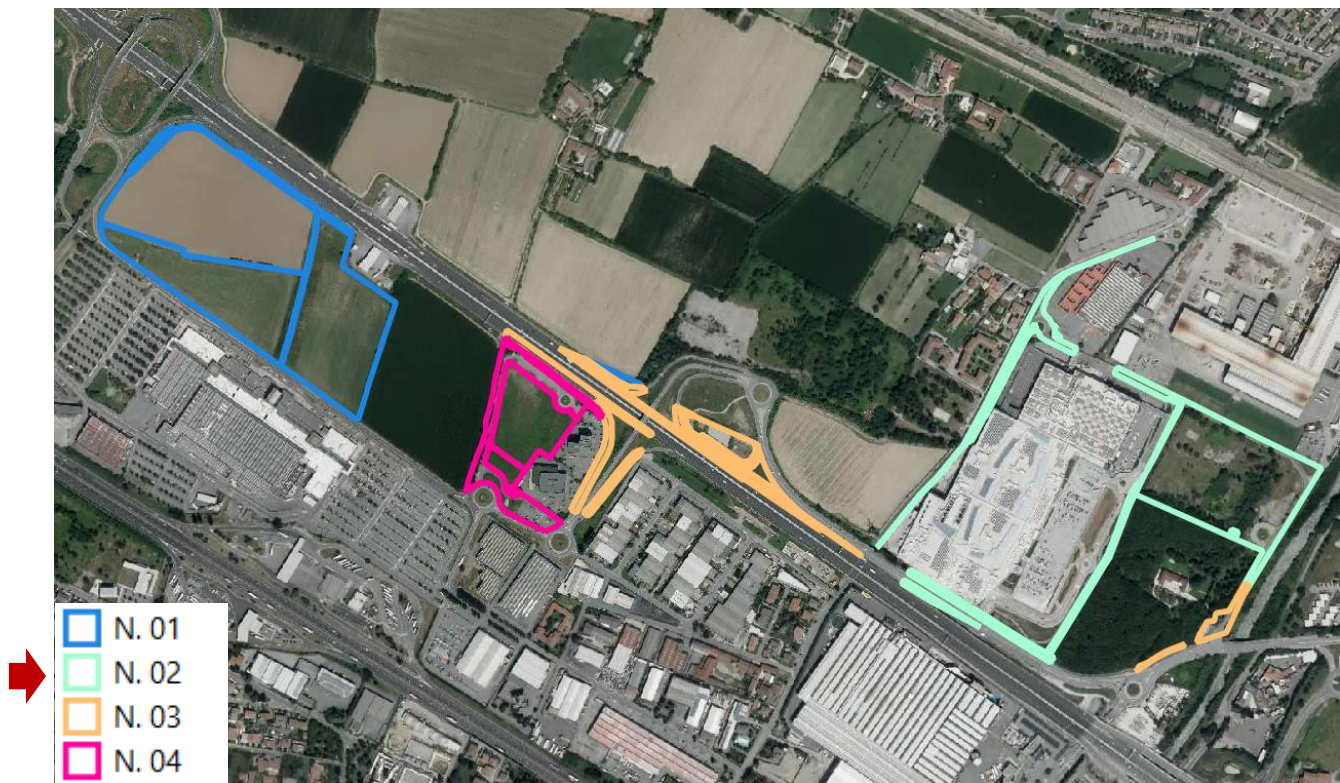
**FALLIMENTO N. 52/2020:**

**CURATORI FALLIMENTARI:** - DOTT.SSA STEFANIA CHIARUTTINI  
- RAG. LUIGI MELELEO  
- AVV. MARCO ANGELO RUSSO

**GIUDICE DELEGATO:** DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

*Location maps \_ inquadramento generale proprietà fallimento*

*in Roncadelle (BS)*



**LOTTO 02 - PAC 1**

<b>Più probabile valore di mercato</b>	<b>€ 10.295.000,00</b>
<b>Più probabile valore di mercato con assunzione (valore base d'asta)</b>	<b>€ 8.225.000,00</b>

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

## INDICE

- PREMESA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE .....	pag.	3
- PROPRIETA' E DATI CATASTALI .....	pag.	5
- DESCRIZIONE E CONSISTENZA .....	pag.	7
- SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA .....	pag.	8
• PREMESA .....	pag.	8
• METODOLOGIA DI ANALISI URBANISTICA - INQUADRAMENTO GENERALE .....	pag.	8
• ANALISI URBANISTICA/COMMERCIALE DEL LOTTO 02 .....	pag.	10
a) DATI URBANISTICI .....	pag.	10
b) DATI PER ATTIVITA' COMMERCIALI SV (SUPERFICIE DI VENDITA) .....	pag.	12
c) IMPEGNI DA CONVENZIONE .....	pag.	13
d) CONSIDERAZIONI URBANISTICHE/COMMERCIALI AI FINI VALUTATIVI .....	pag.	15
- PROVENIENZA .....	pag.	19
- GRAVAMI/SERVITU' .....	pag.	31
- FORMALITA' .....	pag.	33
- ANALISI ESTIMATIVA .....	pag.	34
• INQUADRAMENTO DELLA PROPRIETA' .....	pag.	34
• STIMA "LOTTO D COMPARTO PAC/1 - .....	pag.	36
• BASI DEL VALORE .....	pag.	37
• PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO .....	pag.	37
• PIU' PROBABILE VALORE A BASE D'ASTA .....	pag.	37
• ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE .....	pag.	40
• LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI .....	pag.	42
• INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU) .....	pag.	43
• APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE .....	pag.	47
• DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO .....	pag.	53
• DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA .....	pag.	58
• SINTESI CONCLUSIVA .....	pag.	60
- APPENDICE FINALE .....	pag.	61

## PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

Il **14 giugno 2020**, il Giudice Delegato autorizzava i Curatori Fallimentari alla nomina del Collegio di C.T.U. per la valutazione dei beni di proprietà della società fallita con possibilità di accedere presso i pubblici Uffici/Agenzia delle Entrate, così composto:

- **arch./geom. Paolo Curti** con studio in Rovato (Bs), via Bonvicino n. 4, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6385;
- **ing. Sandro Frugoni** con studio in Brescia via Dei Musei n. 65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1661;
- **geom. Matteo Negri**, con studio in Palazzolo sull'Oglio (Bs), via Europa n. 35, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267.

Vedasi autorizzazione alla nomina, allegato n. 1 alla presente.

La presente relazione sarà articolata nei seguenti paragrafi, **tutti propedeutici all'“analisi estimativa”**:

- **“proprietà e dati catastali”**;
- **“descrizione e consistenza”**;
- **“situazione edilizio-urbanistica”**;
- **“provenienza”**;
- **“gravami/servitù”**;
- **“formalità”**;
- **“analisi estimativa”**.

Si precisa che le valutazioni sono state eseguite sulla scorta:

- a) dell'analisi della **documentazione ipo-catastale** fornita dalla società specializzata S-Mart ed in parte reperita dagli scriventi;
- b) dell'analisi della **documentazione urbanistica** reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncadelle;
- c) dell'analisi degli **atti originari di acquisto** prodotti dalla società S-Mart s.r.l. con sede in Brescia;
- d) dell'analisi di eventuali **atti di servitù** successivi all'acquisto prodotti dalla società S-Mart s.r.l. con sede in Brescia;
- e) **dei rilievi** di tutti gli elementi utili ai fini delle stime, eseguiti personalmente in loco.

**Le valutazioni dei beni immobili che seguono sono state eseguite prescindendo da ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni di cui trattasi ad eccezione solo di quelle riportate nel presente elaborato se influenti ai fini valutativi.**

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

**Secondo precisi accordi con La Curatela, l'accertamento della proprietà e la verifica delle iscrizioni ipotecarie, è stato eseguito dalla società S-Mart s.r.l. con sede in Brescia.**

**Potranno essere utilizzati, ai soli fini estimativi, quanto di seguito riportato:**

- **le informazioni desunte dall'osservazione e rilevazione del mercato immobiliare, tra cui locazioni di immobili commerciali inseriti in strutture di vendita di grandi dimensioni, il tutto mediante ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, indispensabili per l'applicazione delle metodiche di stima riconosciute dagli standard di valutazione, quali il metodo finanziario (*income approach*);**
- **i listini e le quotazioni immobiliari come elementi di riferimento, non vincolanti, poiché non probatori, per le intrinseche caratteristiche di genericità: il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza.**

## PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione, secondo le visure prodotte società S-Mart s.r.l. (vedasi, allegato n. 2 alla presente), risultano in piena ed esclusiva proprietà, della società:

Risultano catastalmente identificati come segue (vedasi visura per soggetto, allegato n. 3 alla presente).

### Catasto Terreni

- **foglio 9, mappale n. 31, Ha 0.00.22**, seminativo irriguo, classe 2°, Reddito Dominicale € 0,15, Reddito Agrario € 0,19;
- **foglio 9, mappale n. 32, Ha 0.01.00**, seminativo irriguo, classe 2°, Reddito Dominicale € 0,68, Reddito Agrario € 0,88;
- **foglio 9, mappale n. 65, Ha 0.00.60**, reliquato acque esenti;
- **foglio 9, mappale n. 67, Ha 0.02.74**, reliquato acque esenti;
- **foglio 9, mappale n. 91, Ha 3.85.20**, seminativo irriguo, classe 2°, Reddito Dominicale € 261,26, Reddito Agrario € 338,20;
- **foglio 9, mappale n. 97, Ha 0.00.05**, bosco ceduo, classe Unica, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,01;
- **foglio 9, mappale n. 101, Ha 0.01.00**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 0,68, Reddito Agrario € 0,98;
- **foglio 9, mappale n. 105, Ha 0.00.01**, reliquato acque esenti;
- **foglio 9, mappale n. 119, Ha 0.00.14**, bosco ceduo, classe Unica, Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,01;
- **foglio 9, mappale n. 120, Ha 0.08.41**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 5,69, Reddito Agrario € 8,25;
- **foglio 9, mappale n. 121, Ha 0.00.34**, reliquato acque esenti;
- **foglio 9, mappale n. 172, Ha 0.20.30**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 13,72, Reddito Agrario € 19,92;
- **foglio 9, mappale n. 173, Ha 0.05.44**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 3,68, Reddito Agrario € 5,34;
- **foglio 9, mappale n. 175, Ha 0.00.92**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 0,62, Reddito Agrario € 0,90;
- **foglio 9, mappale n. 176, Ha 0.00.69**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 0,47, Reddito Agrario € 0,68.

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

## Catasto Fabbricati

- foglio 9, mappale n. 64, Ha 0.00.93, area urbana;
- foglio 9, mappale n. 69, Ha 0.11.89, area urbana;
- foglio 9, mappale n. 71, Ha 0.00.40, area urbana;
- foglio 9, mappale n. 74, Ha 0.10.36, area urbana;
- foglio 9, mappale n. 92, Ha 0.28.70, area urbana;
- foglio 9, mappale n. 111, Ha 0.01.23, area urbana;
- foglio 9, mappale n. 114, Ha 0.02.65, area urbana;
- foglio 9, mappale n. 122, Ha 0.05.20, area urbana;
  
- foglio 9, mappale n. 76/1, categoria D/1, Rendita € 116,00 (vedasi copia della planimetria catastale, allegato n. 4 alla presente): trattasi di cabina elettrica gravata da servitù a favore dell'Enel con atto del **6 e 16 giugno 2005, n. 106973-107066/29162** di repertorio notaio Dario Ambrosini (vedasi copia, allegato n. 28 alla presente);
- foglio 9, mappale n. 76/2, categoria C/2, classe 2°, mq. 6, Rendita € 15,80 (vedasi copia della planimetria catastale, allegato n. 5 alla presente): trattasi di locale misure;
- foglio 9, mappale n. 76/3, categoria C/2, classe 2°, mq. 19, Rendita € 50,04 (vedasi copia della planimetria catastale, allegato n. 6 alla presente): trattasi di locale utente.

Si precisa che al Catasto Terreni foglio 9 il mappale n. 76 è ente urbano di **mq. 58**.

- foglio 9, mappale n. 77/1, categoria D/1, Rendita € 116,00 (vedasi copia della planimetria catastale, allegato n. 7 alla presente): trattasi di cabina elettrica gravata da servitù a favore dell'Enel con atto del **6 e 16 giugno 2005, n. 106973-107066/29162** di repertorio notaio Dario Ambrosini (vedasi copia, allegato n. 28 alla presente).
- foglio 9, mappale n. 77/2, categoria C/2, classe 2°, mq. 6, Rendita € 15,80 (vedasi copia della planimetria catastale, allegato n. 8 alla presente): trattasi di locale misure;
- foglio 9, mappale n. 77/3, categoria C/2, classe 2°, mq. 37, Rendita € 97,46 (vedasi copia della planimetria catastale, allegato n. 9 alla presente): trattasi di locale utente.

Si precisa che al Catasto Terreni foglio 9 il mappale n. 77 è ente urbano di **mq. 79**.

**Si allegano sotto il n. 10 alla presente estratti mappa ove i beni oggetto della presente relazione sono evidenziati in colore giallo.**

Si precisa che nell'estratto mappa di cui all'allegato n. 10 alla presente il mappale n. 31 risulta rappresentato come fabbricato di mq. 22, nelle visure di cui all'allegato n. 3 alla presente è indicato come seminativo irriguo.

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 I 25038 Rovato (BS) I Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 I 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) I Italy P: +39 030 7402172

## DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Trattasi di terreni, aree urbane e manufatti tecnologici, siti in Comune di Roncadelle, ubicati in ottima posizione in adiacenza al centro commerciale Elnòs e Ikea.

Contano complessivamente catastali **mq. 48.979** (manufatti tecnologici compresi).

Tranne il terreno di cui al mappale **n. 91 di catastali mq. 38.520**, gli ulteriori **mq. 10.459** (mq. 48.979 - mq. 38.520) sono attualmente terreni **residuali adibiti a strade, fasce di rispetto e manufatti tecnologici di nessuna rilevanza ai fini commerciali**.

Il terreno di cui al mappale n. 91 risulta in stato di abbandono; in parte è già destinato a strade e rotonda.

Si allega sotto il n. 11 documentazione fotografica.

Così come sancito **all'articolo 9 comma 1 della Convenzione Urbanistica del 6 novembre 2013, n. 8542/2885** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi copia, allegato n. 12 alla presente), l'area corrispondente al **comparto D** (sostanzialmente **mappale n. 91** come da planimetria unita alla Convenzione sopra richiamata), è interessata *“dalla pregressa conduzione, ad opera di soggetti terzi, di discarica di inerti (scorie di acciaieria) regolarmente autorizzata, nonché cessata a partire dal 1998, con ammissibilità (sancita dal provvedimento autorizzativo - deliberazione GRL n. 2926 del 4 dicembre 1990) di utilizzo dell'area stessa, successivamente alla cessazione della discarica per edificazioni a funzioni non residenziali ...”*

In forza al richiamato **articolo 9 comma 1 della Convenzione** l'obiettivo e l'impegno era **l'integrale rimozione dei materiali presenti**, anche in vista dell'eliminazione di eventuali elementi che vi siano stati da terzi conferiti in violazione alle prescrizioni apposte in sede autorizzativa.

Secondo chi scrive è quindi necessario operare **un'adeguata bonifica per qualsiasi uso possibile del terreno**.

Risulta necessario individuare i costi di bonifica, in quanto parametro rilevante ai fini valutativi.

La relativa determinazione economica sarà trattata nel successivo paragrafo “situazione edilizio-urbanistica” **essendo la bonifica del lotto obbligo convenzionalmente assunto dal soggetto attuatore**.

## SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

### 1. PREMESSA

Nella presente relazione tecnica è descritta la metodologia di analisi utilizzata per individuare le potenzialità edificatorie e quindi stimare il valore dei terreni in proprietà

Si specifica che i terreni di proprietà del fallimento sono stati suddivisi **in 4 lotti per ognuno dei quali è stata redatta singola relazione tecnica e perizia di stima.**

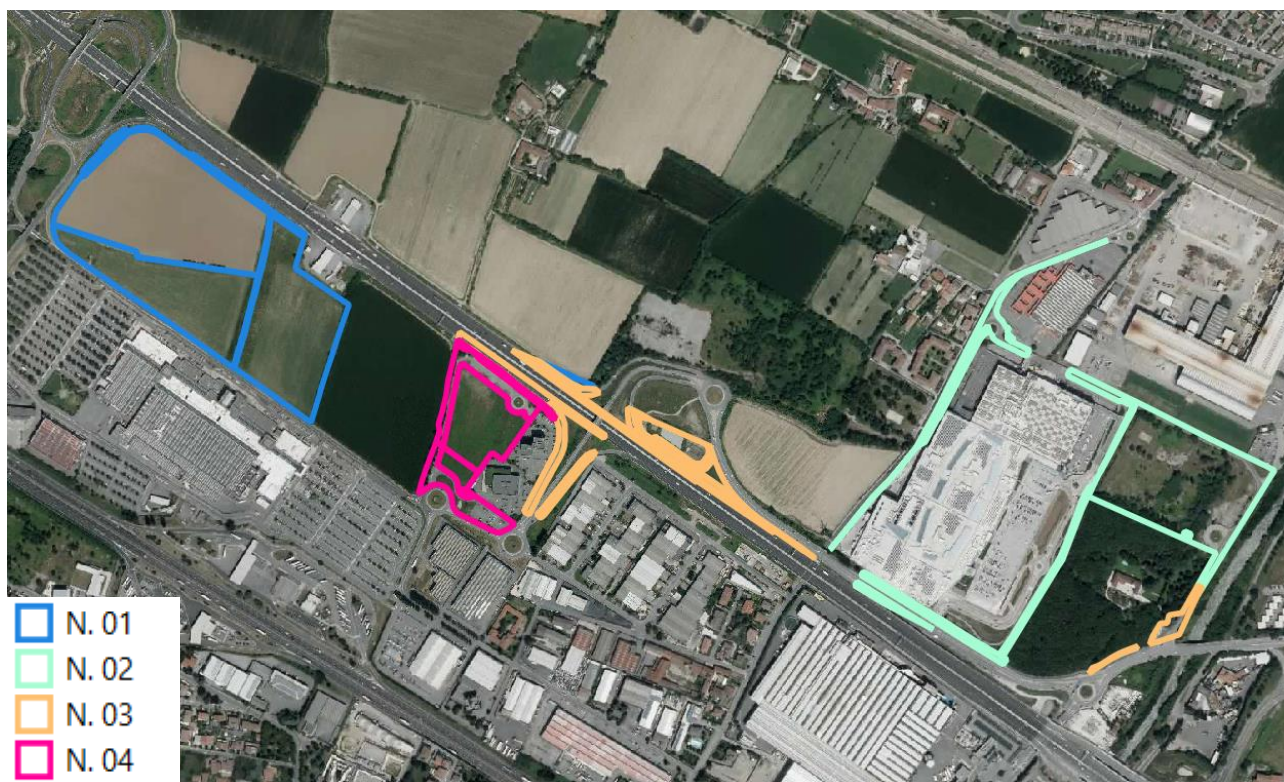
Ognuno di essi è stato analizzato con il supporto della documentazione ufficiale degli strumenti urbanistici e con l'ausilio di software GIS per permettere di valutarne le criticità e potenzialità al fine di fornire elementi oggettivi redatti su base analitica per la determinazione del valore economico.

### 2. METODOLOGIA DI ANALISI URBANISTICA - INQUADRAMENTO GENERALE

Nel presente capitolo è descritta la metodologia utilizzata per sviluppare le schede relative alle particelle. E' stato attribuito ad ogni mappale un codice ID per permettere una veloce consultazione e individuazione delle particelle sulle schede urbanistiche di cui all'allegato n. 13 alla presente. Per ognuna di esse è stata effettuata la seguente analisi:

- Inquadramento sul territorio comunale di Roncadelle con specificato lotto di appartenenza e superficie in mq.
- Inquadramento catastale utilizzando la base cartografica fornita dall'agenzia delle entrate
- Sovrapposizione alla tavola dell'azzonamento appartenente allo strumento urbanistico vigente (estremi delibera)
- Sovrapposizione alla tavola dei vincoli
- Sovrapposizione alla fattibilità
- Calcolo degli oneri primari e secondari
- Verifica della realizzazione delle opere
- Calcolo della capacità edificatoria
- Estratto della normativa riportata nelle NTA dello strumento urbanistico vigente

Le particelle sono suddivise rispettivamente in 4 lotti come da immagine di seguito riportata.



*Figura 1 \_ Suddivisione in lotti della proprietà fallimento*

In dettaglio, ogni lotto ha un proprio valore in quanto sono composti da particelle che vengono classificate sul territorio con una tipologia distinta di Azzonamento desunta dalle tavole del PGT Vigente (D.C.C. n. 30 del 27/06/2017 con pubblicazione sul BURL 04/10/2017).

- Per quanto riguarda il **lotto 01** le particelle di proprietà ricadono su un'area agricola, pertanto non è possibile edificare, se non attraverso uno spostamento di volumi agricoli. La somma delle particelle genera la seguente area mq. 104.265.

Si specifica che i 3 terreni classificati come E1, poiché localizzati in aree residuali risultano con minor valore urbanistico in quanto limitrofi alla tangenziale difficilmente accessibili.

- Per quanto riguarda il **lotto 02** la situazione risulta essere più complessa in quanto fa riferimento al PAC 01. Tale PAC è già stato realizzato in parte.

Molte delle particelle appartenenti al lotto sono di piccole dimensioni e si collocano in aree residuali. Per questo motivo non possono essere utilizzate per la costruzione di nuova edificazione. La stessa verrà prevista principalmente sulla particella 91 in quanto le dimensioni sono più consone ad ospitare le capacità edificatorie residuali.

- Il **lotto 03** comprende reliquati che devono essere ceduti ad altri enti (comune/provincia) in quanto fanno riferimento a strade (rampe d'accesso o corsie di decelerazione) o ad aree che ricadono in fasce di rispetto stradale.
- Per quanto riguarda il **lotto 04**, le particelle considerate fanno riferimento al PAC 02. Le opere primarie e secondarie sono già state assolve dalla convenzione stipulata e scaduta. Per tanto sull'area in oggetto, verranno concentrate le capacità edificatorie nella particella con maggiore superficie.

Ai fini urbanistici inoltre ad ogni mappale è stato attribuito un coefficiente che tenga in considerazione la presenza di vincoli, fasce di rispetto e dimensioni.

Detto coefficiente è da intendersi solo come limitante ai fini della pianificazione urbanistica del bene in esame.

Per effettuare in modo efficace l'analisi delle particelle è stato consultato attentamente il PGT vigente. Di seguito l'elenco degli elaborati testuali e cartografici utilizzati:

- **NTA del Piano delle Regole**
- **Tavola dell'azzonamento**
- **Tavola dei vincoli**
- **Tavola della fattibilità geologica**

Inoltre, è stato indispensabile consultare il servizio di mappa fornito dall'Agenzia delle Entrate per verificare la georeferenziazione corretta delle particelle catastali e per poter effettuare tutte le sovrapposizioni del caso.

### **3. ANALISI URBANISTICA/COMMERCIALE DEL LOTTO 02**

#### **a) DATI URBANISTICI**

Si allega sotto il n. 14 copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roncadelle il **19 aprile 2021 al n. 0006843 di Protocollo.**

- PAC 01 = 48.979 mq - particelle n. 25



Figura 2 Lotto 02

Il lotto è composto da 25 mappali, che vengono azionati come PAC 01, **regolari dall'articolo 39.5 delle Norme Tecniche di Attuazione** (vedasi allegato n. 15 alla presente).

Risultano in essere:

- Convenzione Urbanistica **del 28 marzo 2003 n. 14873/2812** di repertorio notaio Paolo Cherubini, per la quale risulta agli atti il collaudo finale con giudizio positivo a firma **ing. Francesco Pezzagno** depositato al Comune di Roncadelle il **31 luglio 2020 al n. 0014754** di Protocollo (vedasi copia, allegato n. 42 alla presente);
- Convenzione Urbanistica in variante del **6 novembre 2013, n. 8542/2885** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi allegato n. 12 alla presente), che di fatto integra quella del 28

marzo 2003, con **durata di anni 8** e quindi in scadenza il **5 novembre 2021**, prorogata di **tre anni** come previsto dal **comma 4-bis articolo 10 Legge n. 120/2020**.

Nella Convenzione **6 novembre 2013** a pagina 17 delle premesse, al **comparto D** (sostanzialmente corrispondente al mappale n. 91, come da planimetria unita alla richiamata Convenzione), vengono attribuiti **mq. 14.636 di S.L.P.** (superficie lorda di pavimento).

Il dato è confermato dall'ufficiale documento allegato sotto il n. 16 alla presente rilasciato dal Responsabile dell'Area dei servizi tecnici del Comune di Roncadelle arch. **Salvalai Enrico** in data **19 aprile 2021** che indica anche **una superficie coperta massima nel comparto D di mq. 10.533,63**.

**La destinazione d'uso principale**, così come riportata sul certificato di destinazione urbanistica (vedasi allegato n. 14 alla presente) e come confermato dal Responsabile dell'Area dei servizi tecnici del Comune di Roncadelle arch. Salvalai Enrico nel documento del **19 aprile 2021** (vedasi allegato n. 16 alla presente), è costituita dalle **attività produttive del settore terziario**, per tutti gli usi, anche complementari previsti **dall'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione** (vedasi allegato n. 17 alla presente - 1° foglio), compresa **la destinazione commerciale sia all'ingrosso che al dettaglio** per tutte le tipologie individuate **dall'articolo 30 delle Norme Tecniche di Attuazione** (vedasi allegato n. 17 alla presente - 2° foglio); **la vendita di prodotti alimentari è limitata alla tipologia "esercizi di vicinato"**.

#### **b) DATI PER ATTIVITA' COMMERCIALI SV (SUPERFICIE DI VENDITA)**

Come precisato dall'articolo 14 della più volte richiamata Convenzione Urbanistica **6 novembre 2013** (vedasi allegato n. 12 alla presente), si evince in maniera equivocabile che per l'intero comparto PAC 1, ben rappresentato nell'ufficiale elaborato grafico **PA-U05** (vedasi allegato n. 18 alla presente), erano previste ed autorizzate **superfici commerciali (SV)** pari a **mq. 63.216,00**, di cui **mq. 18.216,00 già utilizzati da Ikea** (lotto A).

Con atto di compravendita del **6 novembre 2013 n. 8547/2886** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi allegato n. 19 alla presente), vendeva a **Roncadelle Shopping Centre s.r.l.** un'area destinata alla realizzazione di centro commerciale Elnòs (lotti B e C) con **una superficie SV (Superficie di vendita) pari a mq. 40.800,00**, riservando al **lotto D della presente relazione i rimanenti mq. 4.200,00 di SV** (vedasi in particolare pagine 21 e 22 del rogito).

In sintesi quindi la superficie totale **SV (superficie di vendita)** pari a mq. **63.216,00** risulta così contrattualmente ripartita:

- mq. **18.216** a Ikea (lotto A);
- mq. **40.800** a Roncadelle Shopping Centre s.r.l. - Centro commerciale Elnòs (lotti B e C);
- mq. **4.200** a (lotto D).

### c) **IMPEGNI DA CONVENZIONE**

Nella Convenzione Urbanistica del **6 novembre 2013**, n. **8542/2885** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi allegato n. 12 alla presente), il soggetto attuatore si assumeva l'onere della realizzazione di:

- **opere di urbanizzazione primaria (articolo 6);**
- **opere di urbanizzazione secondaria (articolo 7);**
- **opere extra comparto di interesse generale (articoli 8 e 8bis);**
- **ulteriori impegni di contribuzione a finalità di riqualificazione dell'area (articolo 9)**
- **impegni aggiuntivi di manutenzione (articolo 10).**

Come risulta dal documento rilasciato dal Responsabile dell'Area dei servizi tecnici del Comune di Roncadelle arch. **Salvalai Enrico** del **19 aprile 2021** (vedasi allegato n. 16 alla presente), **gli inadempimenti contestati** al soggetto attuatore risultano:

- 1. Mancata realizzazione del tratto viario compreso tra le rotatorie a est e ovest del lotto D (tav. PUA-U07);**
- 2. Mancata realizzazione del tratto di pista ciclabile tra le rotatorie a est e ovest del lotto D (tav. PUA-U07);**
- 3. Mancata realizzazione del tratto di pista ciclabile lungo la Via Industriale e del ponte ciclabile sul Fiume Mella, nei pressi del ponte stradale della SP BS235, opere extra-comparto (tav. PUA-U07);**
- 4. Mancata presentazione degli atti preliminari e bonifica della discarica denominata "Ai Chiostri";**
- 5. Mancata presentazione degli atti preliminari e bonifica della discarica presente sul lotto D.**

Nel richiamato documento del **19 aprile 2021**, allegato n. 16 alla presente veniva altresì precisato:

- ***"I residui edificatori sono legati in modo indissolubile al completo adempimento degli***

**obblighi assunti negli atti convenzionali dai soggetti attuatori, la cui cessione potrà avvenire esclusivamente a chi *subentrerà nel ruolo di “soggetto attuatore” del piano attuativo, mediante atto con valore di convenzione con l’ente, assumendosi l’onere del completamento degli obblighi assunti a fronte della concessione degli indici edificatori”.***

- ***“Si ribadisce che senza subentro nella realizzazione degli impegni convenzionali mancanti decade ogni diritto alla realizzazione delle capacità edificatorie residue.”***

L'ammontare dei costi necessari al completo adempimento dei richiamati obblighi assunti può essere determinato da un'attenta analisi della richiamata Convenzione (vedasi allegato n. 12 alla presente).

Per gli inadempimenti contestati di cui ai punti 1, 2 e 3 e precisamente:

- 1) Mancata realizzazione del tratto viario compreso tra le rotatorie a est e ovest del lotto D (tav. PUA-U07);
- 2) Mancata realizzazione del tratto di pista ciclabile tra le rotatorie a est e ovest del lotto D (tav. PUA-U07);
- 3) Mancata realizzazione del tratto di pista ciclabile lungo la Via Industriale e del ponte ciclabile sul Fiume Mella, nei pressi del ponte stradale della SP BS235, opere extra-comparto (tav. PUA-U07);

si ha ragione di credere, anche in riferimento alla **tavola PUA-U07** (vedasi allegato n. 20 alla presente), che gli inadempimenti si riferiscano sostanzialmente alle **opere previste dall'articolo 6 della richiamata Convenzione 6 novembre 2013 pagina 41 punti a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l e m** (vedasi allegato n. 12 alla presente), **con costi stimati riportati in Convenzione pari ad € 1.645.129,65, nonché quanto previsto al comma 8 con costi stimati riportati in Convenzione pari ad € 316.312,00 per un totale di € 1.961.441,65.**

Gli inadempimenti contestati di cui ai punti 4 e 5 e precisamente:

4. Mancata presentazione degli atti preliminari e bonifica della discarica denominata “Ai Chiostri”;
5. Mancata presentazione degli atti preliminari e bonifica della discarica presente sul lotto D;

sono quelli **previsti all'articolo 9 della richiamata Convenzione Urbanistica** (allegato n. 12 alla presente), per un **importo stimato pari ad € 11.000.000,00**; in detto articolo veniva altresì precisato che nell'eventualità di **mancata esecuzione dell'opera con responsabilità non**

**riconducibile al soggetto attuatore questi avrebbe dovuto corrispondere € 500.000,00 finalizzati alla messa in sicurezza di emergenza della sola area “I Chiostri”.**

La più volte richiamata Convenzione del **6 novembre 2013 articolo 9** prevedeva altresì quanto segue:

- il soggetto attuatore avrebbe dovuto **completare le opere previste** (piano di caratterizzazione e progetto di bonifica) **entro 3 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione ed entro 5 anni avrebbe dovuto eseguire i lavori;**
- **decorsi inutilmente ulteriori 3 mesi dalla scadenza dei relativi termini di adempimento** il soggetto attuatore avrebbe dovuto versare al Comune una **penale pari ad € 3.000.000,00;**
- **in via aggiuntiva quale sanzione dell’inadempimento il soggetto attuatore dichiarava sin da allora di rinunciare alle capacità edificatorie residuali.**

I termini temporali **risultano oggi abbondantemente scaduti** (salvo quanto eseguito secondo documento allegato sotto il n. 43 alla presente) e quindi, a stretta interpretazione della richiamata clausola contrattuale, **il soggetto attuatore dovrebbe versare la penale pari ad € 3.000.000,00 al Comune rinunciando alle capacità edificatorie residuali.**

Tuttavia lo scrivente Collegio ritiene che il **senso ed il tenore** della lettera del Comune di Roncadelle del **19 aprile 2021** (vedasi allegato n. 16 alla presente), **abbia inteso mantenere l’edificabilità del suolo anche a seguito di un’esecuzione tardiva delle bonifiche.**

Anche dal punto di vista **del corretto operato della Pubblica Amministrazione e dei suoi interessi economico/sociali** (quelli cioè di conseguire le bonifiche), **non vi è dubbio come i termini rimangano aperti a fronte anche della sostanziale inutilità del Comune ad insinuarsi al passivo del fallimento per € 3.000.000,00 di penale.**

#### **d) CONSIDERAZIONI URBANISTICHE/COMMERCIALI AI FINI VALUTATIVI**

Nel paragrafo dedicato alle valutazioni (analisi estimativa) si procederà alla stima del lotto con la sua edificabilità, **a cui sottrarre tutti i costi necessari per l’adempimento degli obblighi convenzionalmente assunti dal soggetto attuatore pari ad € 12.961.441,65** (€ 1.961.441,65 + € 11.000.000,00); vedasi precedente punto c).

Detta procedura **è assolutamente prudentiale considerando in particolar modo:**

- **l’importo di € 1.961.441,65 è coperto da fidejussioni come previsto nell’articolo 16 della richiamata Convenzione Urbanistica 6 novembre 2013 (allegato n. 12 alla**

presente);

- per le bonifiche la fidejussione di cui all'articolo 16 copre a garanzia solo € 3.000.000,00 di penale;
- la somma complessiva dei lavori atti al completo adempimento degli obblighi assunti pari ad **€ 12.961.441,65** (€ 1.961.441,65 + € 11.000.000,00) è proporzionalmente (e quindi in gran parte) dovuta dalla avente causa "Roncadelle Shopping Centre s.r.l.", che ha acquistato da \_\_\_\_\_ in data 6 novembre 2013 (successivamente la stipula della Convenzione) i terreni sui quali successivamente ha realizzato il centro commerciale Elnòs.

La tesi di cui sopra è sostenuta dal Comune a mezzo del proprio legale **avv. Mauro Ballerini** nella lettera del **28 ottobre 2019** (vedasi allegato n. 21 alla presente) e **successivo ricorso al Tar del 6 febbraio 2020** (vedasi allegato n. 22 alla presente), nei quali si evince il **legittimo obiettivo** dell'Amministrazione Comunale di Roncadelle di **coinvolgere responsabilmente e solidalmente "Roncadelle Shopping Centre s.r.l." per le inadempienze alle clausole di Convenzione.**

Il futuro acquirente dal fallimento vedrà così **decurtata dal valore di acquisto l'intera somma di € 12.961.441,65** (€ 1.961.441,65 + € 11.000.000,00), per il completamento degli adempimenti di Convenzione che dovrà eseguire, **avendo poi la possibilità di azione di rivalsa proporzionale per gran parte della somma nei confronti di "Roncadelle Shopping Centre s.r.l."**.

**Quanto sopra si tradurrà in un incremento forfettario stimato del solo 5% sul valore base di stima.**

Ai fini valutativi si evidenzia inoltre quanto segue.

Le stime, di cui al dedicato paragrafo, opereranno sistematicamente una valutazione sui **residui edificatori del lotto D:**

- **mq. 4200,00 di SV (superficie di vendita);**
- **mq. 14.636 di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) con destinazione commerciale già convenzionati, corrispondenti a mq. 12.440,60 di GLA (85% di mq. 14.636); il 15% rappresenta la stima della superficie destinata a gallerie e spazi comuni che non producono di fatto alcuna redditività diretta.**

Inoltre, così come risulta **dall'articolo 3 della richiamata Convenzione 6 novembre 2013** (vedasi allegato n. 12 alla presente) e così come **confermato dal documento rilasciato dal**

**Responsabile dell'Area dei servizi tecnici arch. Salvalai Enrico del 19 aprile 2021** (vedasi allegato n. 16 alla presente), **vi è la possibilità** (sempre assumendo e completando gli impegni convenzionali mancanti), **di attuare le capacità edificatorie sino alla concorrenza della Superficie Lorda di Pavimento massima prevista dal P.G.T. per l'intero comparto**, a fronte di ulteriore variante al P.I.I., di ulteriori **mq. 35.729,00** (mq. 137.148,00 disponibili - mq. 101.419,00 convenzionati), con le medesime destinazioni d'uso, dei quali **mq. 27.430,00** quale capacità edificatoria di perequazione **da poter realizzare su aree esterne all'ambito del P.I.I.** di PAC 01, vedasi tavola PUA-U05 allegata sotto il n. 18 alla presente.

Se ed in quanto utile, così come richiamato nel paragrafo "situazione edilizio-urbanistica" inquadramento generale, si fa presente che il fallimento \_\_\_\_\_ oltre al lotto 02 (comparto D) oggetto della presente relazione, **risulta proprietario anche del lotto 01 con ufficiale destinazione agricola, ma con diversa vocazione.**

Detta ulteriore consistente possibilità edificatoria, realizzabile comunque a seguito di un **iter amministrativo complesso**, verrà prudenzialmente riconosciuta con una percentuale incrementativa forfettaria **stimata del 20% sul valore base**, per le ragioni che vengono di seguito riportate, comportanti rilevanti alee di incertezza.

In termini teorici l'ulteriore **potenzialità edificatoria per mq. 35.729,00** (oltre a **mq. 14.636,00 di Superficie Lorda di Pavimento già convenzionata, pertinente al lotto D di proprietà** ) **spetterebbe proporzionalmente all'intero comparto PAC01**, così come individuato sulla richiamata **tavola PUA-U05** (vedasi allegato n. 18 alla presente).

Tuttavia nell'atto di **vendita ad** \_\_\_\_\_ in data **22 gennaio 2004 n. 92059/24511** di repertorio notaio Lodovico Barassi (vedasi copia, allegato n. 23 alla presente) **relativa al comparto A, parrebbe implicito come la volumetria residua dell'intero comparto** (a parte quella compravenduta), **spetti al soggetto attuatore** \_\_\_\_\_ **condizione però mai esplicitata.**

Parimenti nell'atto di **vendita a** \_\_\_\_\_ in data **15 settembre 2005 n. 20107/4537** di repertorio notaio Paolo Cherubini (vedasi copia, allegato n. 24 alla presente) **relativo al comparto E, parrebbe implicito come la volumetria residua dell'intero comparto** (a parte quella compravenduta), **spetti al soggetto attuatore** \_\_\_\_\_ **condizione però mai esplicitata.**

Parimenti nell'atto di vendita a **Roncadelle Shopping Centre s.r.l.** in data **6 novembre 2013** n. **8547/2886** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi copia, allegato n. 19 alla presente) **relativa ai comparti B e C, parrebbe implicito come la volumetria residua dell'intero comparto** (a parte quella compravenduta), **spetti al soggetto attuatore condizione però mai esplicitata.** In detto ultimo atto veniva altresì richiamata la **Convenzione Urbanistica 6 novembre 2013** di cui all'allegato n. 12 alla presente, nella quale, in più punti, **la Pubblica Amministrazione ed il soggetto attuatore davano esplicitamente atto del pieno ed incontrovertibile diritto del soggetto attuatore di poter conseguire la Superficie Lorda di Pavimento massima prevista dal P.G.T. essendone il soggetto attuatore titolare in via esclusiva** (vedasi articolo 3 della Convenzione 6 novembre 2013, allegata sotto il n. 12 alla presente).

## PROVENIENZA

Secondo le visure eseguite dalla società S-Mart s.r.l. (vedasi allegato n. 2 alla presente), i beni oggetto della presente relazione pervenivano alla società attraverso i seguenti atti, salvo per il mappale n. **105 foglio 9**, per il quale, così come riportato sulle visure eseguite dalla società S-Mart s.r.l., non risulta alcun titolo trattandosi di reliquato acque.

### **Per i mappali numeri 69, 71, 74, 92, 76, 31, 32, 65, 67 e 91 foglio 9:**

- **atto di compravendita del 3 luglio 1998, n. 3672/415** di repertorio notaio **Paolo Cherubini** (vedasi copia, allegato n. 25 alla presente).

#### **Parte venditrice**

Con tale atto la società acquistava terreni in Roncadelle identificati al Catasto Terreni foglio 9 con i mappali numeri **56 di Ha 0.08.54** (dal quale derivano i mappali numeri **65** di Ha 0.00.60 e **67** di Ha 0.02.74), **59 di Ha 4.10.66** (dal quale deriva il mappale n. **91** di Ha 3.85.20), **31 di Ha 0.00.22**, **32 di Ha 0.01.00**, **58 di Ha 6.58.20** (dal quale derivano i mappali numeri **69** di Ha 0.11.89, **71** di Ha 0.00.40, **74** di Ha 0.10.36, **92** di Ha 0.28.70 e **76** di ha 0.00.58), oltre ad altri beni non oggetto della presente.

Valore dichiarato in atto per l'intera compravendita **£. 13.840.000.000**.

In tale atto veniva precisato che la Parte venditrice garantiva la corretta passata gestione della discarica esercitata dalla proprietà dante causa sui terreni compravenduti, impegnandosi a produrre a tal fine l'opportuna documentazione da parte dell'Amministrazione Provinciale e garantiva pertanto la possibilità dell'utilizzo dell'area secondo l'attuale destinazione urbanistica.

Successivamente:

- la società mutava denominazione sociale in con atto del **3 luglio 1998, n. 3673** di repertorio notaio **Paolo Cherubini**;
- la società veniva incorporata nella società con contestuale mutamento di denominazione sociale in ' con atto del **18 dicembre 2003, n. 16819** di repertorio notaio **Paolo Cherubini**.

### **Per i mappali numeri 64, 77 e 114 foglio 9:**

- **atto di compravendita del 27 marzo 2003, n. 14866/2808** di repertorio notaio **Paolo Cherubini** (vedasi copia, allegato n. 26 alla presente).

Parte venditrice '

Con tale atto acquistava i beni identificati al Catasto Fabbricati foglio 9 con i mappali numeri **512-1860/1-1861-1862 e 1860/2** edificati su area di cui ai mappali numeri **24, 25, 26 e 27 del foglio 9**; come risulta dalle visure prodotte dalla società S-Mart s.r.l. (vedasi allegato n. 2 alla presente), i terreni di cui ai mappali numeri **64, 77 e 114** derivano, insieme da altri, dal mappale n. 25.

Valore dichiarato in atto per l'intera compravendita **€ 6.197.000,00**.

In tale atto veniva precisato che la società era a conoscenza che la copertura del complesso immobiliare in contratto ed il tamponamento di parte dei capannoni **era realizzato in eternit** e che la stessa si impegnava ad effettuare, a proprie spese, ogni opera che si rendeva necessaria ai fini del rispetto della normativa, manlevando la parte venditrice.

Successivamente la società veniva incorporata nella società con contestuale mutamento di denominazione sociale in con atto **del 18 dicembre 2003, n. 16819** di repertorio notaio Paolo Cherubini.

#### **Per i mappali numeri 111, 119, 120, 121 e 122 foglio 9:**

- **atto di compravendita del 6 novembre 2013, n. 8540/2884** di repertorio notaio **Giovanni Nai** (vedasi copia, allegato n. 27 alla presente).

#### **Parte venditrice**

Con tale atto acquistava terreni in Roncadelle identificati al Catasto Terreni foglio 9 con i mappali numeri **111 di Ha 0.01.23, 119 di ha 0.00.14, 120 di Ha 0.08.41, 121 di Ha 0.00.34 e 122 di Ha 0.05.20**, oltre ad altri non oggetto della presente relazione.

Valore dichiarato in atto per l'intera compravendita **€ 58.000.000,00**.

In tale atto veniva precisato che le aree oggetto della compravendita rientravano nell'ambito di applicazione della Convenzione Urbanistica di cui all'atto del **28 marzo 2003 n. 14873** di repertorio notaio Paolo Cherubini.

Venivano altresì richiamate le seguenti servitù:

- 1) **servitù a favore della società "Enel Distribuzione S.p.A."** costituita con atto del **6 e 16 giugno 2005 ai numeri 106973-107066/29162** di repertorio notaio **Dario Ambrosini** (vedasi copia, allegato n. 28 alla presente - senza elaborato grafico), trascritto al **n. 20201/2005**.

La presente servitù grava sugli originari mappali numeri **25 e 75 foglio 9**.

Il percorso di detta servitù è riportato sull'allegato E1 all'atto di compravendita **del 6 novembre 2013, n. 8540/2884** di repertorio notaio **Giovanni Nai** (vedasi copia, allegato n. 27 alla presente), di fatto poco leggibile; si allega sotto il n. 29 allegato F1 all'atto **6 novembre 2013 n. 8547** di repertorio notaio Giovanni Nai dal quale si evince che detta servitù interessa il

mappale n. **111** (oggetto della compravendita sopra richiamata), nonché i mappali numeri **97, 105 e 101** oggetto della presente relazione, **tutti terreni residuali/non edificabili**.

**Trattandosi di reliquati/non edificabili di valore nullo considerando il tipo di servitù (elettrodotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.**

La predetta servitù interessa anche i manufatti (cabine) di cui ai mappali numeri **77/1 e 76/1 foglio 9 Catasto Terreni** oggetto della presente relazione.

2) **servitù e/o prescrizioni** di cui all'atto del **22 gennaio 2004 n. 92059** di repertorio notaio Lodovico Barassi (vedasi copia, allegato n. 23 alla presente - senza elaborato grafico).

In tale atto veniva precisato testualmente quanto segue:

*“a) a non realizzare manufatti, edifici o parti di essi sulle aree indicate con retinatura rosa e identificate al catasto a parte dei mappali 24, 25, 11, 14, 59, 67 e con i mappali 31, 32, 73, 65, 71, 23 del foglio 9;*

*b) a non realizzare all'interno delle aree perimetrare in colore blu identificate al catasto a parte dei mappali 25, 11, 14, 24, 61 del foglio 9, manufatti, edifici o parti di essi, la cui altezza superi di oltre due metri la quota media della Tangenziale di Brescia, nel tratto compreso tra le due linee tratteggiate in colore marrone contrassegnate con le lettere (A) e (B); a non installare, sul tetto dei detti edifici, insegne o impianti di qualsiasi natura;*

*c) a realizzare la "controstrada" evidenziata in colore grigio nella planimetria ad altezza non superiore a quella della Tangenziale di Brescia, nel tratto compreso tra le due linee tratteggiate in colore marrone contrassegnate con le lettere (A) e (B), tratto insistente sull'area identificata in catasto a parte del mappale 14 del foglio 9;*

*d) ad installare, all'interno dell'area oggetto del Piano Integrato di intervento (esclusa l'area venduta ad Ikea Italia 1 Property con quest'atto), non meno di n. 10 postazioni di raccolta dei carrelli IKEA e non meno di n. 10 cartelli pubblicitari e segnaletici IKEA, nonché un "totem", di altezza non inferiore a metri 30 (trenta) recante le insegne IKEA, il cui posizionamento sarà successivamente definito dalle parti.*

*In relazione a quanto sopra convenuto alle lettere a, b e c, costituisce le relative servitù a favore della società acquirente.”*

In data **26 luglio 2017, n. 16301/5569** con atto di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi copia nota di trascrizione allegato n. 30 alla presente), le società Ikea Italia Property s.r.l. e Roncadelle Shopping Centre s.r.l., dandosi atto che stante l'avvenuta realizzazione del centro commerciale Elnòs in adiacenza al negozio Ikea di fatto in deroga alle servitù non aedificandi costituite sull'area di proprietà Roncadelle Shopping Centre (indicate ai punti a), b e c) dell'atto

**22 gennaio 2004 n. 92059** di repertorio notaio Lodovico Barassi di cui al presente punto 2), convenivano consensualmente di procedere alla cancellazione delle stesse (vedasi annotamenti riportati sull'ultima pagina delle trascrizioni del **3 febbraio 2004, numeri 5389/3580, 5390/3581 e 5391/3582**, allegate sotto il n. 31 alla presente).

Nel citato atto veniva altresì precisato:

*“Le parti convengono a carico di \_\_\_\_\_ quale soggetto attuatore del piano, tutti gli oneri che nella convenzione sono stati assunti da \_\_\_\_\_ sua dante causa. Sono compresi gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la loro manutenzione che sarà a carico di \_\_\_\_\_ (con la eccezione di cui al paragrafo successivo) fino al completamento di tutti gli edifici previsti dalla convenzione, allorquando la manutenzione sarà affidata alla cura dei proprietari degli edifici, con ripartizione delle relative spese in proporzione alla superficie lorda di pavimento di ciascun edificio.*

*A partire dalla data di consegna definitiva ad IKEA ITALIA PROPERTY del complesso immobiliare e per i dodici mesi successivi, la manutenzione delle opere di cui al paragrafo precedente sarà effettuata da \_\_\_\_\_ con rimborso da parte di IKEA ITALIA PROPERTY delle sole spese per la manutenzione ordinaria in misura non superiore al 50% del totale, intendendosi le spese per la manutenzione straordinaria integralmente a carico di \_\_\_\_\_*

*Trascorsi dodici mesi dalla data di consegna definitiva a IKEA ITALIA PROPERTY del complesso immobiliare, ove gli edifici previsti nel Parco Commerciale non risultassero ancora completati, l'anzidetta percentuale del 50 % sarà ridotta al 25%. Tale regime di ripartizione delle spese si protrarrà sino all'integrale completamento degli edifici previsti dalla convenzione. La società venditrice garantisce in particolare che l'accesso all'area contrattuale avverrà sulle strade previste dal piano e indicate nelle planimetrie allegare alla Convenzione; aree sulle quali fino a quando esse non diventassero pubbliche, costituisce la relativa servitù di passaggio a favore della società acquirente.*

*La società acquirente, a mezzo dei rappresentanti prende atto che sull'area acquistata al mappale 68 insisterà al primo piano una porzione del costruendo fabbricato ma che tale area, per impegno assunto dalla venditrice nella convenzione, dovrà essere ceduta al comune di Roncadelle, riservata alla società acquirente la proprietà della porzione del fabbricato.*

*La società acquirente, a mezzo dei rappresentanti, dichiara di acconsentire che la società edifici sull'area ai mappali 62 e 72 destinati a strada, il sovrappasso costituente parte della sovrastante viabilità pubblica.”*

- 3) **servitù di elettrodotto** costituite con atto **del 22 e 25 gennaio 1963, n. 28404-28424** di repertorio notaio Boletti (trascrizione **n. 1953/1963**) ed in data **11-12 marzo 1975, n.**

**15361/15375** di repertorio notaio Mattiello (vedasi copia della nota di trascrizione **n. 4214/1975**, allegato n. 32 alla presente - senza elaborato grafico).

Il percorso di detta servitù è riportato sull'allegato E3 all'atto di compravendita **del 6 novembre 2013, n. 8540/2884** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi copia, allegato n. 27 alla presente); interessa i terreni di cui ai mappali numeri **119 e 122** (oggetto della compravendita sopra richiamata e di fatto **terreni residuali/non edificabili**), nonché il mappale n. **101** (di fatto terreno **residuale/non edificabile**) e parte del mappale **n. 91 (terreno edificabile)**.

**Per i reliquati/non edificabili di valore nullo considerando il tipo di servitù (elettrdotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluenza ai fini valutativi.**

**Per il mappale n. 91 la servitù corre in lato est lungo le strade esistenti e quindi in fascia di rispetto, con nessuna rilevanza ai fini valutativi.**

- 4) **servitù di gasdotto** costituita con atto del **19 luglio - 5 dicembre 1979 n. 8486-10966** di repertorio notaio **Giuseppe Faraldo** (vedasi nota di trascrizione **n. 190/80**, allegato 33 alla presente - senza elaborato grafico).

Il percorso di detta servitù è riportato sull'allegato E4 all'atto di compravendita **del 6 novembre 2013, n. 8540/2884** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi copia, allegato n. 27 alla presente); interessa il mappale **n. 120** (oggetto della compravendita sopra richiamata), nonché il mappale **n. 101, tutti terreni residuali/non edificabili**, con la precisazione che con **lettera 17 ottobre 2012, n. P216/2012 di Protocollo Cet Limito, Air Liquide Italia Produzione s.r.l.** ha concesso benestare per la realizzazione su quota parte delle aree interessate dalla servitù - ove occorra in deroga alla fascia di rispetto derivante dall'apposizione del gasdotto - delle opere previste dalla variante di PII oggetto di Convenzione Urbanistica.

**Trattandosi di reliquati/non edificabili di valore nullo, considerando il tipo di servitù (gasdotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluenza ai fini valutativi.**

- 5) **servitù di gasdotto** a favore SNAM Rete Gas S.p.A. riportata sull'allegato E5 all'atto di compravendita **del 6 novembre 2013, n. 8540/2884** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi copia, allegato n. 27 alla presente), non riguardante i beni di cui trattasi, con la precisazione che con **lettera 25 luglio 2013, n. 1302 di Protocollo**, SNAM Rete Gas ha concesso benestare per la realizzazione su quota parte delle aree interessate dalla servitù - ove occorra in deroga alla fascia di rispetto derivante dall'apposizione del gasdotto - delle opere previste dalla variante di PII oggetto di Convenzione Urbanistica.

6) la parte acquirente dichiarava di essere edotta della controversia instaurata innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia-Brescia e definita in primo grado con sentenza **n. 639 del 4 luglio 2013**, avverso la quale è stato proposto appello, e manleva la Parte venditrice da qualsiasi costo, spesa, danno e da ogni conseguenza pregiudizievole possa derivare da tale giudizio.

**Per i mappali numeri 97, 101, 172, 173, 175 e 176 foglio 9:**

a) **atto di compravendita del 28 marzo 2003, n. 14874/2813** di repertorio notaio **Paolo Cherubini** (vedasi copia, allegato n. 34 alla presente).

**Parte venditrice**

Con tale atto la società \_\_\_\_\_ acquistava la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  di terreni in Roncadelle identificati al Catasto Terreni foglio 9 con i mappali numeri **14 di Ha 5.57.60** e **11 di Ha 0.19.30**, dai quali derivano tra l'altro i mappali numeri **97** (ex 11), **101** (ex 14), **172** (ex 155-118-103-14), **173** (ex 155-118-103-14) e **175** (ex 156-118-103-14).

Valore dichiarato in atto per l'intera compravendita **€ 4.267.373,93**.

In tale atto veniva precisato che le aree risultavano gravate da:

1) **servitù di elettrodotto** costituite con atto **del 22 e 25 gennaio 1963, n. 28404-28424** di repertorio notaio Boletti (trascrizione **n. 1953/1963**) ed in data **11-12 marzo 1975, n. 15361/15375** di repertorio notaio Mattiello (vedasi copia della nota di trascrizione **n. 4214/1975**, allegato n. 32 alla presente - senza elaborato grafico).

Il percorso di detta servitù è riportato sull'allegato E3 all'atto di compravendita **del 6 novembre 2013, n. 8540/2884** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi copia, allegato n. 27 alla presente); interessa i mappali numeri **101** (oggetto della compravendita sopra richiamata e di fatto **terreno residuale/non edificabile**), **119, 122** (di fatto **terreni residuali/non edificabili** e parte del **mappale n. 91 (terreno edificabile)**).

**Per i reliquati/non edificabili di valore nullo, considerando il tipo di servitù (elettrodotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.**

**Per il mappale n. 91 la servitù corre in lato est lungo le strade esistenti e quindi in fascia di rispetto, con nessuna rilevanza ai fini valutativi.**

2) **servitù di gasdotto** costituita con atto del **19 luglio - 5 dicembre 1979 n. 8486-10966** di repertorio notaio **Giuseppe Faraldo** (vedasi nota di trascrizione **n. 190/1980**, allegato 33 alla presente - senza elaborato grafico).

Il percorso di detta servitù è riportato sull'allegato E4 all'atto di compravendita **del 6 novembre 2013, n. 8540/2884** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi copia, allegato n. 27 alla presente); interessa i mappali **n. 101** (oggetto della compravendita sopra richiamata) e **n. 120, di fatto terreni residuali/non edificabili**, con la precisazione riportata nell'atto 6 novembre 2013, n. 8540/2284 di repertorio notaio Giovanni Nai che con **lettera 17 ottobre 2012, n. P216/2012 di Protocollo Cet Limite, Air Liquide Italia Produzione s.r.l.** ha concesso benessere per la realizzazione su quota parte delle aree interessate dalla servitù - ove occorra in deroga alla fascia di rispetto derivante dall'apposizione del gasdotto - delle opere previste dalla variante di PII oggetto di Convenzione Urbanistica.

**Per i reliquati/non edificabili di valore nullo, considerando il tipo di servitù (gasdotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.**

La società acquirente prendeva altresì atto che le aree in contratto risultavano attraversate dalle condutture dell'acquedotto comunale; **trattandosi di reliquati/non edificabili di valore nullo, considerando il tipo di servitù (acquedotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.**

b) **atto di compravendita del 28 marzo 2003, n. 14875/2814** di repertorio notaio **Paolo Cherubini** (vedasi copia, allegato n. 35 alla presente).

#### **Parte venditrice**

Con tale atto la società \_\_\_\_\_ acquistava la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  di terreni in Roncadelle identificati al Catasto Terreni foglio 9 con i mappali numeri **14 di Ha 5.57.60** e **11 di Ha 0.19.30**, dai quali derivano tra l'altro i mappali numeri **97 (ex 11), 101 (ex 14), 172 (ex 155-118-103-14), 173 (ex 155-118-103-14) e 175 (ex 156-118-103-14)**.

Valore dichiarato in atto per l'intera compravendita **€ 4.297.769,54**.

In tale atto veniva precisato testualmente quanto segue:

*1) la società acquirente prende atto che le aree in contratto hanno formato oggetto della Convenzione Urbanistica di cui all'atto in data odierna n. 14873 di repertorio a mio rogito e subentra alla parte alienante, in relazione alle aree in contratto, negli oneri e obblighi ivi previsti. Le Parti infine espressamente convengono che restino fermi ogni eventuale ulteriore obbligo e/o accordo precedentemente assunto in relazione alla compravendita qui conclusa,*

salvo la localizzazione della fascia perimetrale e del dosso lungo il confine nord tra le proprietà

2) La società acquirente si impegnava entro i termini rispettivamente sotto indicati a:

2a) - realizzare nei mappali 14, 11 e 27 una fascia di verde profondo di larghezza minima di metri 10 lungo il confine con i mappali numeri 34 e 22, il tutto entro 6 mesi dall'inizio dei lavori previsti dalla sopraddetta Convenzione, secondo quanto già convenuto tra le Parti e meglio individuata con colore verde scuro tra i punti A e B, riportati nell'estratto di mappa allegato sotto la lettera "A";

- a realizzare un dosso piantumato avente altezza pari a metri 2,50 posizionato nella suddetta fascia di proprietà della società \_\_\_\_\_ ' posta lungo tutto il confine con la proprietà \_\_\_\_\_ con relativa recinzione collocata sulla sommità del dosso medesimo, costituita da rete di acciaio plastificato dell'altezza di m.2,00; l'area che risulterà ricompresa tra la recinzione predetta ed il confine con la proprietà

dovrà essere trasferita senza corrispettivo al venditore o a persona o Enti da questi nominati entro il termine di scadenza della sopraddetta convenzione in modo tale che l'area stessa possa essere conteggiata ai fini dell'individuazione delle aree di standards da reperire all'interno del relativo piano di lottizzazione; il tutto secondo quanto già convenuto tra le parti e meglio individuata con colore verde scuro (tratto da "A" e "B") nel sopraddetto estratto di mappa qui allegato sotto la lettera "A" e secondo lo schema che viene allegato al presente atto sotto la lettera "B";

2b) - a realizzare una fascia di verde profondo a cavallo del confine tra il mappale 59 ed il mappale 22 individuata con colore verde chiaro tra i punti "B" e "C" nel sopraddetto estratto di mappa qui allegato sotto la lettera "A" il tutto entro 14 (quattordici) mesi dall'inizio dei lavori previsti dalla sopraddetta convenzione;

- in tale fascia la società acquirente si impegna a realizzare un dosso piantumato avente altezza massima pari a m.2,50, a collocare una nuova cinta in rete plastificata dell'altezza di m.2,00 in corrispondenza del confine tra i mappali 22 e 59, che non viene modificato, a spostare l'attuale fosso irriguo, a realizzare un nuovo pozzo perdente ed a salvaguardare le attuali alberature insistenti sul mappale 22, realizzando, se necessario, lungo il piede della scarpata da realizzare sul mappale 22 dei manufatti di contenimento del terreno (muri di sostegno) di altezza massima pari a m.1,50 fuori terra;

2c) - a trasferire senza corrispettivo al venditore o a persona o Enti da questi nominati, entro il termine di scadenza della sopraddetta convenzione, una porzione di mq.5.000 circa dei mappali 23 e 59 del Foglio 9 del N.C.T.R., al fine di creare un'ulteriore fascia di rispetto tra la proprietà \_\_\_\_\_ e il fiume Mella, individuata con tratteggio verde

*nell'estratto mappa di cui infra, in conformità e nel rispetto delle prescrizioni contenute nella convenzione urbanistica di cui all'atto in data odierna n.14873 di repertorio a mio rogito, entro il termine di scadenza della medesima, in modo tale che l'area stessa possa essere conteggiata ai fini dell'individuazione delle aree di standards da reperire all'interno del relativo piano di lottizzazione; il tutto secondo quanto già convenuto tra le parti e meglio individuata con tratteggio verde nel sopradetto estratto di mappa qui allegato sotto la lettera "A";*

*- su tale porzione di terreno la società si impegna a riportare alla originaria quota più bassa la parte del lotto posto sulla testata Nord attualmente interessata da materiale di riporto, a realizzare lungo il tratto "C" - "D" di cui all'estratto di mappa qui allegato sotto la lettera "A" gli stessi interventi previsti per il tratto "B" - "C" di cui al punto 2b) (dosso piantumato, cinta plastificata, eventuale muro di sostegno) mentre sul tratto "D" e "E" si impegna a realizzare un dosso piantumato alto m.2,50 posto a cavallo del nuovo confine di proprietà (tratto "D" e "E") individuato a m. 5 dal ciglio del nuovo tracciato stradale di Via Industriale così come previsto nella Convenzione Urbanistica del Piano di Lottizzazione;*

*- la società si impegna altresì a porre una cinta in rete plastificata alta m.2 lungo tutto il nuovo confine esterno della suddetta area di cessione;*

*2d) - a realizzare le opere di rinforzo del vaso di irrigazione posto a nord del mappale 100 del Foglio 8 del N.C.T.R. sulla base delle indicazioni che verranno fornite direttamente dal venditore, così da consentire l'eliminazione del fosso di irrigazione che corre lungo il mappale 11 in contratto, il tutto entro il termine di scadenza di validità della sopradetta convenzione;*

*2e) - a consentire al venditore, suoi eredi e aventi causa anche a titolo particolare, il transito con ogni mezzo sulla nuova viabilità da realizzarsi dalla società al fine di consentire al medesimo l'accesso su Via Fratelli Cervi attraverso la lottizzazione, senza necessità di dover transitare dalla tangenziale; il tutto fatta salva ogni disposizione comunale e/o prevista dalla predetta convenzione;*

*2f) - a rimuovere la cabina elettrica insistente sul mappale 23 del Foglio 9 del N.C.T.R., sempre che la stessa non sia attiva e che la società ottenga tutte le necessarie prescritte autorizzazioni.*

*3) La parte venditrice prende atto e riconosce che in conformità alle prescrizioni della più volte richiamata convenzione di cui all'atto in data odierna n.14873 la nuova strada di penetrazione da realizzare sui mappali 11 e 14 in contratto verrà realizzata ad una distanza dal confine con*

*il mappale 34 del Foglio 9 del N.C.T.R. tale da consentire l'edificazione di fabbricati tra la medesima e l'area di proprietà* ”

I patti e gli impegni sopra richiamati ancorché non onorati, non hanno influenza ai fini valutativi.

In tale atto veniva precisato che le aree risultavano gravate da:

- 1) **servitù di elettrodotto** costituite con atto **del 22 e 25 gennaio 1963, n. 28404-28424** di repertorio notaio Boletti ed in data **11-12 marzo 1975, n. 15361/15375** di repertorio notaio Mattiello (vedasi copia della nota di trascrizione **n. 4214/1975**, allegato n. 32 alla presente - senza elaborato grafico).

Il percorso di detta servitù è riportato sull'allegato E3 all'atto di compravendita **del 6 novembre 2013, n. 8540/2884** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi copia, allegato n. 27 alla presente); interessa i mappali numeri **101** (oggetto della compravendita sopra richiamata e di fatto **terreno residuale/non edificabile**), **119, 122** (di fatto **terreni residuali/non edificabili** e parte del mappale **n. 91 (terreno edificabile)**).

**Per i reliquati/non edificabili di valore nullo, considerando il tipo di servitù (elettrodotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.**

**Per il mappale n. 91 la servitù corre in lato est lungo le strade esistenti e quindi in fascia di rispetto, con nessuna rilevanza ai fini valutativi.**

- 2) **servitù di gasdotto** costituita con atto del **19 luglio - 5 dicembre 1979 n. 8486-10966** di repertorio notaio **Giuseppe Faraldo** (vedasi nota di trascrizione **n. 190/1980**, allegato 33 alla presente - senza elaborato grafico).

Il percorso di detta servitù è riportato sull'allegato E4 all'atto di compravendita **del 6 novembre 2013, n. 8540/2884** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi copia, allegato n. 27 alla presente); interessa i mappali **n. 101** (oggetto della compravendita sopra richiamata) e **n. 120, di fatto terreni residuali/non edificabili**, con la precisazione riportata nell'atto 6 novembre 2013, n. 8540/2284 di repertorio notaio Giovanni Nai che con **lettera 17 ottobre 2012, n. P216/2012 di Protocollo Cet Limite, Air Liquide Italia Produzione s.r.l.** ha concesso benestare per la realizzazione su quota parte delle aree interessate dalla servitù - ove occorra in deroga alla fascia di rispetto derivante dall'apposizione del gasdotto - delle opere previste dalla variante di PII oggetto di Convenzione Urbanistica.

**Per i reliquati/non edificabili di valore nullo, considerando il tipo di servitù (gasdotta), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.**

La società acquirente prendeva altresì atto che le aree in contratto risultavano attraversate dalle condutture dell'acquedotto comunale; trattandosi di **reliquati/non edificabili di valore nullo, considerando il tipo di servitù (acquedotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.**

Successivamente la società \_\_\_\_\_ veniva incorporata nella società \_\_\_\_\_ con contestuale mutamento di denominazione sociale in \_\_\_\_\_ con atto del **18 dicembre 2003, n. 16819** di repertorio notaio Paolo Cherubini.

c) **atto di compravendita del 1° giugno 2006, n. 21358/5052** di repertorio notaio **Paolo Cherubini** (vedasi copia, allegato n. 36 alla presente).

#### **Parte venditrice**

Con tale atto la società \_\_\_\_\_ acquistava terreno in Roncadelle identificato al Catasto Terreni foglio 9 con il mappale **n. 87 di Ha 0.21.50**, dal quale deriva tra l'altro il **mappale n. 176**. Valore dichiarato in atto per l'intera compravendita **€ 42.414,00**.

In tale atto veniva richiamate le seguenti servitù:

- **servitù di elettrodotta** costituite con atto **del 22 e 25 gennaio 1963, n. 28404-28424** di repertorio notaio Boletti (trascrizione **n. 1953/1963**) ed in data **11-12 marzo 1975, n. 15361/15375** di repertorio notaio Mattiello (vedasi copia della nota di trascrizione **4214/1975**, allegato n. 32 alla presente - senza elaborato grafico).

Il percorso di detta servitù è riportato sull'allegato E3 all'atto di compravendita **del 6 novembre 2013, n. 8540/2884** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi copia, allegato 27 alla presente), che di fatto **non interessa il mappale n. 176**;

- **servitù di gasdotta** costituita con atto del **19 luglio - 5 dicembre 1979 n. 8486-10966** di repertorio notaio **Giuseppe Faraldo** (vedasi nota di trascrizione **n. 190/1980**, allegato 33 alla presente - senza elaborato grafico).

Il percorso di detta servitù è riportato sull'allegato E4 all'atto di compravendita **del 6 novembre 2013, n. 8540/2884** di repertorio notaio Giovanni Nai (vedasi copia, allegato 27 alla presente); interessa tra l'altro il **mappale n. 176** (oggetto della compravendita sopra richiamata e di fatto **terreno residuale/non edificabile**) con la precisazione riportata nell'atto 6 novembre 2013, n. 8540/2284 di repertorio notaio Giovanni Nai che con **lettera 17 ottobre 2012, n. P216/2012**

**di Protocollo Cet Limito, Air Liquide Italia Produzione s.r.l.** ha concesso benestare per la realizzazione su quota parte delle aree interessate dalla servitù - ove occorra in deroga alla fascia di rispetto derivante dall'apposizione del gasdotto - delle opere previste dalla variante di PII oggetto di Convenzione Urbanistica.

**Trattandosi di reliquato/non edificabile di valore nullo, considerando il tipo di servitù (gasdotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluenza ai fini valutativi.**

La società acquirente prendeva altresì atto che le aree in contratto risultavano ricomprese nella Convenzione Urbanistica stipulata il **28 marzo 2003, n. 14873** di repertorio a rogito notaio Paolo Cherubini ed attraversate dalle condutture dell'acquedotto comunale.

**Trattandosi di reliquati/non edificabili di valore nullo, considerando il tipo di servitù (acquedotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluenza ai fini valutativi.**

## GRAVAMI/SERVITU'

Come riportato dalle visure prodotte dalla società S-Mart s.r.l. (vedasi, allegato n. 2 alla presente), oltre a quanto indicato nelle compravendite indicate nel paragrafo "provenienza", risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli e precisamente:

**a) servitù di elettrodotto a favore Azienda Servizi Municipalizzati di Brescia** costituita con atto del **20 marzo 1996, n. 54974** di repertorio notaio Mario Mistretta (vedasi nota di trascrizione **n. 7661/1996**, allegato n. 37 alla presente - senza elaborato grafico), gravante sui terreni identificati a Catasto Terreni foglio 9 con i mappali numeri 1 (che ha originato tra l'altro anche i mappali numeri 69, 71, 74, 76 e 92 oggetto della presente relazione), 3 e 9.

**Senza elaborati grafici è impossibile individuare il percorso della servitù richiamata. Tuttavia trattandosi di reliquati/non edificabili di valore nullo e considerando il tipo di servitù (elettrodotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.**

Dalle visure prodotte dalla società S-Mart s.r.l. (vedasi allegato n. 2 alla presente) risulta che la servitù sopra indicata **non è mai stata richiamata in nessun atto di acquisto dei mappali numeri 69, 71, 74, 76 e 92 oggetto della presente relazione.**

**b) servitù di metanodotto a favore SNAM S.p.A.** costituita con atto del **28 settembre 1999, n. 21632** di repertorio notaio Enrico Bellezza (vedasi nota di trascrizione **n. 26573/1999**, allegato n. 38 alla presente - senza elaborato grafico), gravante sui terreni identificati a Catasto Terreni foglio 9 con i mappali numeri 1 (che ha originato tra l'altro anche i mappali numeri 69, 71, 74, 76 e 92 oggetto della presente relazione) e 60.

**Senza elaborati grafici è impossibile individuare il percorso della servitù richiamata. Tuttavia trattandosi di reliquati/non edificabili di valore nullo e considerando il tipo di servitù (metanodotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.**

Dalle visure prodotte dalla società S-Mart s.r.l. (vedasi allegato n. 2 alla presente) risulta che la servitù sopra indicata **non è mai stata richiamata in nessun atto di acquisto dei mappali numeri 69, 71, 74, 76 e 92 oggetto della presente relazione.**

**c) servitù di metanodotto a favore SNAM S.p.A.** costituita con atto del **28 settembre 1999, n. 21638** di repertorio notaio Enrico Bellezza (vedasi nota di trascrizione **n. 26579/1999**, allegato n. 39 alla presente - senza elaborato grafico), gravante su terreno identificato a Catasto Terreni

foglio 9 con il mappale n. 59 che ha originato tra l'altro il **mappale n. 91** oggetto della presente relazione.

**Senza elaborati grafici è impossibile individuare il percorso della servitù richiamata, che si può dedurre essere in fascia di rispetto, con nessuna influenza ai fini valutativi.**

**d) servitù industriale a favore Enel Distribuzione S.p.A.** costituita con atto del **10 febbraio e 1° aprile 2016 n. 124605-124705/38891** di repertorio notaio Dario Ambrosini trascritta al **n. 9347/2016** (vedasi copia, allegato n. 40 alla presente), gravante su terreni identificati al Catasto Terreni foglio 9 con i mappali numeri **87, 118 e 101**.

L'elaborato grafico allegato al citato atto evidenzia che i mappali oggetto della presente relazione gravati dalla servitù risultano 101, 172 e 176; **trattandosi di reliquati/non edificabili di valore nullo, lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluenza ai fini valutativi.**

Si allega sotto il n. 41 contratto reperito presso la sede della società non datato, stipulato tra

**e E-distribuzione S.p.A.** avente come oggetto servitù di elettrodotto a carico dei mappali **numeri 74 e 92 foglio 9 oggetto della presente relazione** (residuali/non edificabili con valore nullo) con percorso evidenziato sull'elaborato grafico unito al contratto, di nessuna influenza ai fini valutativi.

## FORMALITA'

Per le ipoteche ed i pignoramenti si rimanda alle visure prodotte dalla società S-Mart s.r.l. (vedasi, allegato n. 2 alla presente).

## ANALISI ESTIMATIVA

### ▪ INQUADRAMENTO DELLA PROPRIETA'.

L'asset immobiliare oggetto di stima è situato nel comune di Roncadelle ed è prossimo all'uscita autostradale "A4 \_Brescia Ovest", nelle immediate vicinanze della tangenziale Est. L'area edificabile confina con uno dei più importanti contesti commerciali della città di Brescia.

*Geografia (Location map)*



---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172



Fonte immagini aeree \_ Google earth.com

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

▪ **STIMA “LOTTO D COMPARTO PAC/1 \_**

A seguire si riportano le principali caratteristiche qualitative del contesto in cui è ubicato il comparto oggetto di stima

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Dotazione di parcheggi pubblici             | <input type="checkbox"/> minima                           | <input type="checkbox"/> media                 | <input checked="" type="checkbox"/> massima              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Visibilità <sup>1</sup>                     | <input type="checkbox"/> minima <sup>2</sup>              | <input type="checkbox"/> media <sup>3</sup>    | <input checked="" type="checkbox"/> massima <sup>4</sup> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fronte <sup>5</sup>                         | <input checked="" type="checkbox"/> presente <sup>6</sup> | <input type="checkbox"/> assente <sup>7</sup>  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vicinanza vie di comunicazione <sup>8</sup> | <input checked="" type="checkbox"/> presente <sup>9</sup> | <input type="checkbox"/> assente <sup>10</sup> |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Filtering <sup>11</sup> (commerciale)       | <input type="checkbox"/> assente                          | <input checked="" type="checkbox"/> up         | <input type="checkbox"/> down                            |

---

<sup>1</sup> Indica il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza, percepibile attraverso le principali vie di comunicazione, che l'intero complesso immobiliare mostra per la sua posizione e/o conformazione rispetto alla zona.

<sup>2</sup> L'area si trova in un punto di ridotta visuale e il grado di importanza commerciale e/o di rappresentanza non è distinguibile da nessuna via di comunicazione; la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche specifiche.

<sup>3</sup> L'area si trova in un punto di mediocre visibilità e il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è distinguibile solo da certe vie di comunicazione; la sua individuazione richiede indicazioni segnaletiche generiche.

<sup>4</sup> L'area si trova in un punto di ottima visibilità e il grado di interesse commerciale e/o di rappresentanza è distinguibile da tutte le vie di comunicazione; la sua posizione non richiede indicazioni segnaletiche specifiche.

<sup>5</sup> La caratteristica fronte (prospicienza) descrive se l'area in esame ha il fronte su una strada a rilevanza commerciale.

<sup>6</sup> L'area ha il fronte prospiciente su strada a rilevanza commerciale che permette una buona visibilità.

<sup>7</sup> L'area non ha alcun fronte su strada a rilevanza commerciale.

<sup>8</sup> La caratteristica prossimità a vie di grande comunicazione definisce se l'immobile classificato è prossimo a vie di grande comunicazione: autostrade, statali, regionali o provinciali, stazioni ferroviarie, metropolitane, ecc.

<sup>9</sup> L'area in esame è prossima a vie di grande comunicazione.

<sup>10</sup> L'area in esame è classificata non è prossima a strade di grande comunicazione.

<sup>11</sup> Il filtering rappresenta l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona urbana.

- **BASI DEL VALORE.**

*Premessa*

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo la stessa un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i diversi soggetti, i fatti, il bene, il servizio ed il diritto in esame.

La presente stima è subordinata alla determinazione del più probabile valore di mercato (base del valore), nonché alla descrizione di specifiche situazioni in cui avverrà la vendita forzata in ambito di procedura fallimentare (valore base d'asta).

- **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

A seguire si riporta la definizione del più **probabile valore di mercato** ai sensi della norma UNI 11612/2015 \_ art. 3.21:

*“Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

La definizione trova sostanziale riscontro anche negli IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1; negli EVS 2016 - EVS 1, nota 3.1; nel Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013 ed infine nel Codice di Tecnoborsa IV edizione, capitolo 4, 2.2.

La data a cui è riferito il valore di mercato coincide con la data del conferimento d'incarico.

- **PIU' PROBABILE VALORE A BASE D'ASTA.**

Agli effetti dell'espropriazione coattiva il valore dell'immobile sarà determinato dal Giudice, avuto riguardo al valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dal Collegio dei C.T.U. Trattandosi quindi della determinazione del valore per una procedura giudiziaria, il valore di mercato cosiddetto “*con assunzione*”, costituirà di fatto **un valore a base d'asta** e sarà determinato secondo la definizione stabilita dall'art. 568 C.p.c. della L.132/2015, dalle

Linea Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (NPL), nonché dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76)<sup>12</sup>, tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

E' fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale non potranno essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

- 1) l'importo stimato dovrebbe essere determinato alle condizioni "normali" di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener di conto di quanto segue:
  - della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento in termini relativamente brevi;
  - non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dagli ausiliari del Giudice (ambito giudiziario);
  - è sicuramente ridotta dell'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.
- 2) Il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato. Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (...*sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...*)
- 3) La valutazione dell'immobile è svolta dal consulente del Giudice in data antecedente rispetto a quella dell'asta per la vendita.
- 4) Incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore.
- 5) La pubblicità degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non è visibile nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta).

---

<sup>12</sup> "Valore di mercato", per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e 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 essere soggette a costrizioni

6) **Nel caso in esame, trattandosi di un'area edificabile, è possibile che vi siano, rispetto alla data di stima, delle possibili future variazioni nelle pianificazioni urbanistiche, in termini di:**

- **destinazioni d'uso;**
- **definizione dei parametri ed elementi stereometrici;**
- **standard urbanistici o di qualità aggiuntivi (perequazioni);**
- **variazione tariffe oneri di urbanizzazione;**
- **modifiche normative;**
- **etc.**

Il valore di vendita forzata non costituisce una vera e propria base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avverrà la vendita.

La data di stima a cui è riferito l'ipotetico valore a base d'asta coinciderà di fatto con il primo esperimento di vendita in caso di alienazione coattiva.

▪ **ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE.**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dai diversi Uffici Pubblici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del Collegio dei C.T.U.

I dati tecnici forniti ed utilizzati nella presente relazione di stima sono stati desunti dalla documentazione di seguito riportata.

- Estratto mappa.
- Visure catastali.
- Convenzioni urbanistiche.
- Accordo di Programma d'intervento, comprensivo di elaborati tecnici e di progetto.
- Inadempimenti rispetto agli impegni convenzionalmente assunti (lettera 19 aprile 2021 Comune di Roncadelle, allegato n. 16 alla presente).
- Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati rispettivamente dal Comune di Roncadelle.
- Estratto strumento urbanistico vigente Comune di Roncadelle, con particolare riferimento alle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, ovvero:
  - o art 29 Classificazione delle destinazioni d'uso
  - o art. 30 Norme speciali per le attività commerciali
  - o art- 39.5 Piani attuativi in corso sub-ambito "PAC 1"
- Tabelle oneri urbanistici.
- Relazione notarile ventennale ipo-catastale.
- Contratti di locazione di centri commerciali (*comparables*) forniti da diverse Agenzie delle Entrate.
- Ricorso al TAR di Brescia del 6 febbraio 2020 promosso dal Comune di Roncadelle (vedasi allegato n. 22 alla presente).

In termini generici si precisa che la valutazione dell'intero asset immobiliare in esame, è subordinata, fatto salvo di quanto debitamente esplicitato ed evidenziato nella relazione tecnica redatta dal Collegio dei CTU, all'attuazione delle condizioni di seguito riportate.



▪ **LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI.**

*Clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni svolte durante la pandemia del COVID 19 (Fonte \_ Circolare TEGoVA del 23.03.2020).*

Poiché la stima in esame ricade nella fase di pandemia del Covid 19 \_ Coronavirus, la commissione dei CTU è stata impossibilitata nello svolgere un'attività puntuale di rilevazione ed analisi del mercato immobiliare.

Si segnala infatti che transazioni e/o nuove locazioni, in tale periodo, sono risultate di fatto inesistenti o limitate.

Tale assenza di domanda non soddisfa il postulato estimativo riportato nella definizione di valore di mercato, così come enunciato negli standard valutativi.

Per suddetti motivi, come indica il TEGoVA con la circolare del 23.03.2020, la valutazione è riferita al periodo "pre-crisi", quando il valore di stima della proprietà è stato determinato e supportato sulla base di prove di mercato disponibili.

Considerato il periodo di incertezza della durata della pandemia e delle ripercussioni che questa potrà assumere ed incidere sull'andamento del mercato immobiliare nel prossimo periodo, i professionisti non si sentono obbligati, attualmente, ad apportare deprezzamenti non giustificati.

La curatela si potrà riservare in futuro, previa integrazione d'incarico e/o del quesito, di richiedere ai professionisti eventuali rettifiche dei valori, purché avvalorati e confortati da elementi tangibili.

*Clausole operative*

**Si precisa che il Collegio dei C.T.U. non ha effettuato, in quanto attività non richieste esplicitamente nel quesito, quanto segue:**

**1) rilievi topografici plani-altimetrici atti a verificare:**

- a) la consistenza reale superficiaria delle aree oggetto di alienazione;**
- b) l'esatta identificazione dei confini come delimitati in loco;**
- c) il profilo morfologico e la quantità del materiale stoccato se non in forma approssimativa (vedasi allegato fotografico n. 11 alla presente).**

2) saggi al terreno e l'acquisizione di evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, ai sensi del D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i., salvo quanto esplicitato nella Convenzione Urbanistica del 6 novembre 2013 (allegato n. 12 alla presente), ben riportato nel paragrafo "impegni da convenzione" della presente relazione.

Sarà quindi onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

L'onere di rimozione del materiale di risulta stoccato sulle aree in esame sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

La determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato – rischio per due diligence urbanistica.

▪ **INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU).**

Per determinare il valore di mercato con assunzione è prima necessario analizzare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*), nella sua ordinaria distribuzione di frequenza.

L' *HBU* è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile.

L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

La scelta dell'HBU è subordinata all'attuazione dei quattro vincoli di seguito riportati

1) Fisicamente e tecnicamente realizzabili (**vincolo tecnico**)

Si precisa che la valutazione dell'asset immobiliare in esame è subordinata, fatto salvo di quanto debitamente esplicitato ed evidenziato nella presente relazione tecnica redatta dal Collegio dei CTU, all'attuazione delle condizioni di seguito riportate.

- **Adesione agli obblighi convenzionali ed attuativi al PII** che definiscano in particolare tutte le opere edilizie ed infrastrutturali mancanti, essenziali, prodromiche e funzionali al futuro complesso (commerciale).

- **Rispetto degli accordi definiti negli atti di vendita dei Lotti “A, B, C ed E” del P.I.I. PAC 2 ‘ in particolare nell’atto di vendita del 06/11/2013, a firma del Notaio Dott. G. Nai, di cui al rep.8.547 – racc. 2.886.**
- Rispetto dei seguenti (principali) parametri urbanistici ed edilizi definibili nel P.I.I. PAC 2 ‘
  - a) Superficie territoriale = **38.520 mq.** (catastali di cui al mappale 91)
  - b) Superficie coperta = **10.533/63 mq**
  - c) Superficie lorda pavimento = **14.636/00 mq**
  - d) **Superficie vendita = 4.200/00 mq**
  - e) Superfici da asservire ad uso pubblico
    - o Parcheggio = 21.233/00 mq
    - o Verde = 1.269/00 mq
  - f) H max = 12,50 ml
  - g) Distanza= come da piano attuativo
- Il futuro soggetto attuatore dovrà inoltre:
  - o realizzare il tratto viario compreso tra le rotonde a est e ovest del lotto D (tav. PUA-U07);
  - o realizzare il tratto di pista ciclabile tra le rotonde a est e ovest del lotto D (tav. PUA-U07);
  - o realizzare il tratto di pista ciclabile lungo la Via Industriale e del ponte ciclabile sul Fiume Mella, nei pressi del ponte stradale della SP BS235, opere extra-comparto (tav. PUA-U07);
  - o provvedere alla bonifica della discarica denominata “Ai Chiostri”;
  - o provvedere alla bonifica della discarica presente sul lotto D.

2) Legalmente consentite (**vincolo giuridico**).

3) Finanziariamente sostenibili (**vincolo di bilancio**).

4) Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (**criterio economico**).

Sulle base delle indicazioni di cui ai punti precedenti, al fine di ottimizzare e valorizzare la riqualificazione e la riorganizzazione dell’assetto urbanistico dell’intero comparto in esame, si può ragionevolmente prevedere e supporre la realizzazione di un nuovo complesso edilizio a prevalente destinazione commerciale sviluppato su più livelli.

Preso atto del bacino di utenza della città di Brescia e dell'agglomerato metropolitano, delle dimensioni del lotto edificabile in esame, della SLP e della superficie di vendita disponibile-residua, nonché la presenza di vari centri commerciali e retail park esistenti in zona è ipotizzabile la realizzazione di una nuova struttura commerciale extraurbana, integrata al parco commerciale adiacente di nuova costruzione e di forte attrattiva commerciale, il tutto mediante la possibile realizzazione di nuovi spacci aziendali di vari settori merceologici tra cui, a titolo indicativo e non esaustivo: abbigliamento/calzature, cura della persona, beni per la casa, bricolage, elettronica, giocattoli, servizi ed altro.

Questa tipologia di infrastruttura è infatti generalmente collocata in aree periferiche dalla città e solitamente gli edifici sorgono in ampie zone con una bassa densità demografica. In questo caso sono limitati i vincoli dimensionali e quindi si creano strutture di grande estensione.

Le strutture di grandi dimensioni vengono anche incentivate da un costo del terreno più contenuto rispetto alle zone urbane (centrali) e dalla riduzione dell'incidenza dei costi edificatori.

La scelta dell'HBU viene motivata e suffragata anche per le motivazioni di seguito riportate:

- **ottima visibilità ed accessibilità**, da parte dei futuri visitatori, nel raggiungere agevolmente il centro commerciale, attraverso infrastrutture preesistenti, quali autostrade e superstrade;
- **vicinanza a zone densamente popolate**, al fine di poter attirare il maggior numero di clienti;
- esistenza, nelle immediate vicinanze, di cosiddette **strutture “magnete” e/o “ancora”** quali ipermercato, attività di ristorazione, grandi negozi e di *category killer* in generale legate alla grande distribuzione.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di stima.

## NOTE

**Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Roncadelle non è stato possibile estrarre schemi e studi, riservati all'individuazione degli standard urbanistici da reperire, cedere od asservire ad uso pubblico, nonché l'ipotetica**

ripartizione e suddivisione della GLA, il tutto come definito nell'atto di vendita del 06/11/2013, a firma del Notaio Dott. G. Nai, di cui al rep. 8.547/2.886

**Per tali limitazioni la presente analisi estimativa deve intendersi non esaustiva.**

Sarà infatti onere del futuro aggiudicatario (soggetto attuatore), secondo le proprie strategie imprenditoriali, mediante proprio professionista di fiducia, approfondire e valutare con il Responsabile dell'Area Tecnica e l'Assessore all'Urbanistica, tutti gli aspetti edilizi ed urbanistici che possono incidere, anche negativamente, sul quadro economico dell'operazione immobiliare.

A titolo indicativo e non esaustivo, alla data della valutazione, non si conosce, per esempio:

- la presenza di particolari vincoli edificatori;
- la quantificazione della monetizzazione per servizi collettivi ipotizzabili;
- l'importo lavori per le opere di mitigazione ambientale;
- le risultanze delle caratterizzazioni delle aree e la stima economica delle bonifiche citate in convenzione (Lotto D ed area "Ai Chiostri");
- la natura e quantificazione dei lavori per opere di interesse cittadino nel settore delle opere pubbliche secondarie (eventuali perequazioni);
- l'esatta consistenza superficiale territoriale;
- la quantificazione delle opere di urbanizzazione mancanti;
- l'esito del collaudo delle opere parziali del comparto già eseguite;
- l'escussione delle polizze fidejussorie a garanzia per il mancato completamento delle opere di urbanizzazione;
- il coinvolgimento per rivalsa degli altri co-lottizzanti, alla compartecipazione delle spese per l'attuazione degli obblighi convenzionali non ancora attuati, il tutto in funzione dell'esito del ricorso al TAR di Brescia del 6 febbraio 2020 promosso dal Comune di Roncadelle (vedasi allegato n. 22 alla presente);
- la possibilità di utilizzare la volumetria residua disponibile, come indicato nella Convenzione urbanistica del 06/11/2013 notaio Nai di cui al rep. 8.542 – racc. 2.885 e come esplicitato nel paragrafo dedicato "considerazioni urbanistiche/commerciali ai fini valutativi".

## ▪ **APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.**

La presente relazione viene redatta secondo le best practice<sup>13</sup> estimative, nel rispetto e nell'applicazione degli standard, delle prassi e dei principi valutativi, in particolare:

- a) agli standard di valutazione internazionali quali gli International Valuation Standards (IVS) 2007, ottava edizione \_ tra cui la nota esplicativa GN 9 “*Analisi del flusso di cassa scontato basate sul valore di mercato*”;
- b) agli standard di valutazione europei quali gli European Valuation Standards (IVS) 2016, ottava edizione \_ tra cui la nota esplicativa EVIP 5 “*metodologie di valutazione*”;
- c) alle prassi nazionali previste dal codice delle valutazioni immobiliari Italian Property edito da Tecnoborsa 2018, quinta edizione \_ tra cui il capitolo 10 “*Procedimento di stima per capitalizzazione*”;
- d) dalla norma UNI 11612/2015 “Norma finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili”, con particolare all’art. 4. “*principi e procedimenti*”.

I procedimenti di stima, in generale, sono i processi logico-matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione del valore di un bene.

Lo scopo dell’applicazione di un procedimento di stima condiviso ed allineato agli standard valutativi è quello di conferire la massima obiettività, oggettività ed imparzialità, nonché il più elevato livello di verificabilità (principio del riesame delle valutazioni), il tutto attraverso la rappresentazione dei dati utilizzati e l’illustrazione delle metodiche estimative applicabili all’interno di una scala gerarchica ripartita tra il metodo del confronto di mercato (market approach), l’approccio reddituale (income approach) ed infine il metodo del costo di costruzione eventualmente deprezzato (cost approach).

Per quanto concerne l’analisi estimativa del **LOTTO D del P.I.I. PAC 1**

preso atto dell’unicità e della tipologia dell’asset immobiliare, nonché **dell’assenza di un mercato attivo e dinamico di compravendite di aere edificabili simili a quella**

---

<sup>13</sup> La best practice è la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell’esercizio della professione. Tale pratica mostra risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altra pratica. (Def. CVI edito da Tecnoborsa)

**esaminata**, si procederà alla determinazione del valore dell'area mediante il procedimento estimativo cosiddetto di **trasformazione**.

Il valore di trasformazione trova applicazione in molte valutazioni, come ad esempio la stima delle aree edificabili e degli immobili suscettivi di interventi di recupero edilizio urbano.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti teorici:

1. l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso attuale;
2. la trasformazione è più proficua rispetto alle condizioni di fatto, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale ed urbanistica;
3. la trasformazione e la ri-destinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

In termini generici il valore di trasformazione deriva dalla differenza tra un valore di mercato ed un valore di costo.

Il valore dell'area, in sintesi, viene ricavato dal valore di vendita (o locazione) dei fabbricati che vi si potranno realizzare, distinti e suddivisi per singole tipologie edilizie (poste attive in "uscita"), dedotti tutti i costi di costruzione dell'operazione immobiliare (poste passive in "entrata"), tenuto conto dell'utile del promotore medio ordinario.

I criteri di stima del valore di mercato contemplan trasformazioni, integrazioni immobiliari con ricavi e costi periodici che rappresentano un'articolazione temporale della trasformazione, della costruzione (costi) e della commercializzazione (ricavi e/o vendite).

Il **valore del bene trasformato** in uscita (output) sarà desunto dall'applicazione della metodica della **capitalizzazione dei redditi**, esaminando le potenzialità edificatorie definite dalle NTA dello strumento urbanistico vigente e, di conseguenza, dall'analisi dei possibili **canoni di locazione** (lordi) dell'ipotetica GLA realizzabile, il tutto capitalizzato con **un saggio** (lordo), determinato con procedimento di tipo deduttivo.

L'incidenza del **canone di locazione** deriva dall'osservazione diretta degli affitti (rami d'azienda) di unità immobiliari, inserite in parchi e centri commerciali di recente costruzione e posti nelle vicinanze rispetto all'area oggetto di stima.

Le rilevazioni delle consistenze superficiali utilizzate ai fini estimativi sono riconducibili, sia per il compendio immobiliare oggetto di stima (subject) che per il campione dei dati osservati alla GLA \_ Gross Leasable Area<sup>14</sup>.

Alla consistenza superficiale dell'operazione immobiliare ipotizzabile nel progetto imprenditoriale, noti un numero soddisfacente di contratti di locazione, è stato attribuito un "reddito medio unitario", desunto applicando la metodica di stima del *market oriented*<sup>15</sup>.

**Si puntualizza che non disponendo di un progetto architettonico e/o di un "metaprogetto" non è possibile differenziare i canoni per:**

**1) dimensioni delle singole unità immobiliari;**

**2) della categoria merceologica;**

**3) del posizionamento rispetto ai flussi pedonali.**

Il flusso di cassa dei ricavi desumibili dalle ipotetiche locazioni, considerata la tipologia del progetto edilizio, del contesto edilizio-urbano ove si colloca l'asset immobiliare, preso atto della fase di contrazione<sup>16</sup> del mercato immobiliare, nonché del numero di stock di immobili non affittati in parchi commerciali posti nella zona, quindi di una potenziale saturazione del livello dell'offerta, si ripartisce in un orizzonte temporale che va oltre all'ipotetico termine ed alla chiusura dei lavori.

Il calcolo del **saggio di capitalizzazione** è riconducibile al "*band of investment*", ovvero una tecnica di stima del saggio di capitalizzazione che si basa sulla scomposizione dell'immobile da valutare nelle sue componenti finanziarie o nelle componenti tecnico-economiche.

Stimati il costo di costruzione a nuovo della struttura commerciale, il reddito derivante dalla locazione delle potenziali unità immobiliari, il rapporto complementare dell'area non completamente urbanizzata e la quota di ammortamento, tenuto conto delle macro

---

<sup>14</sup> GLA (*Gross leasable area*) \_superficie commerciale utile, anche, impropriamente, superficie totale affittabile o superficie lorda affittabile, è un parametro utilizzato per la classificazione dei centri commerciali e indica la misura, in metri quadri, della superficie utile a produrre reddito (sia tramite affitto che vendita della stessa). La GLA comprende tutta l'area in cui un'attività commerciale svolge la propria attività, non solo di vendita ma anche di ricezione merce (magazzino) o produzione (laboratorio). Rappresenta, generalmente, il 70 - 90% della superficie totale di un centro commerciale e non include gli spazi comuni come galleria, servizi, parcheggi, ecc.

<sup>15</sup> Il *market approach* raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone di locazione noto.

caratteristiche tipologiche dell'opera, si ricorre alla stima del saggio di capitalizzazione mediante la *land and building components*<sup>17</sup>.

Il costo di trasformazione si connota invece come costo di costruzione dell'intero progetto, che di fatto dipende:

- dagli obblighi assunti nell'attuazione del P.A.C.;
- dalla configurazione e tipologia dell'area;
- dalla tipologia delle opere edilizie previste;
- dagli oneri di bonifica e pulizia dell'area;
- dalle caratteristiche progettuali e dalla qualità architettonica (qualità dei materiali, livello delle finiture, strutture di servizio, etc.);
- dalle dimensioni del cantiere;
- dalla consistenza e natura dell'appalto;
- delle capacità imprenditoriali del promotore;
- dall'esposizione finanziaria dell'intera operazione;
- dalla sostenibilità economica e dall'equilibrio finanziario.

Il flusso di cassa del costo globale dell'intervento suddivide le singole e rispettive voci di spesa, collocandole alle diverse scadenze periodiche e, nel caso in esame, in poste frazionali semestrali.

Per tener conto della successione temporale dei processi edificatori si ricorre quindi alla costruzione dei flussi monetari tipici degli investimenti immobiliari ed alla stima del valore di mercato di un immobile trasformato.

La determinazione del valore del costo edificatorio di trasformazione dell'area **parzialmente urbanizzata**, con obblighi comunali definiti ed assunti dal PAC citato nelle premesse, prevede nello specifico le seguenti voci di spesa:

1) **Obblighi comunali (OC):**

- a) polizze fidejussorie a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni primarie ed extra comparto;

---

<sup>17</sup> Il saggio di capitalizzazione è calcolato mediante la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del terreno (i<sub>T</sub>) e il saggio di capitalizzazione del fabbricato, attraverso il rapporto complementare tra il valore della parte (terreno o fabbricato) e il valore del tutto (terreno e fabbricato).

- b) oneri comunali per le urbanizzazioni secondarie ed il costo di costruzione per destinazione commerciale;
  - c) possibili polizze fidejussorie per rateizzazione degli oneri concessori;
  - d) eventuali oneri rilasciati dal soggetto attuatore a titolo di contribuzione, a sostegno di maggiori costi delle attività amministrative, gestionali, operative, connesse e derivanti da eventuali rinegoziazioni con la PA ;
- 2) **Oneri per urbanizzazioni (OU)**, in particolare:
- a) realizzazione verde pubblico;
  - b) opere di mitigazione ambientale;
  - c) opere di bonifica;
  - d) completamento urbanizzazioni;
  - e) eventuale realizzazione reti e sotto-servizi;
  - f) spese di progettazione urbanizzazioni primarie/collaudato
  - g) ipotetiche perequazione o standard di qualità aggiuntivi;
- 3) **Costo edificatorio (CE)**, in particolare:
- a) costo di costruzione dell'opera cosiddetto "costo secco", suddiviso e differenziato tra le principali categorie edilizie, ovvero tra:
    - parcheggi pilotes;
    - parcheggi a raso esterni;
    - magazzini – depositi interrati;
    - esercizi commerciali;
    - sistemazione aree esterne;
  - b) oneri per la sicurezza;
  - c) utile di impresa (non del promotore immobiliare).
- 4) **Spese tecniche**, in particolare:
- a) rilievi celerimetrici;
  - b) oneri di progettazione;
  - c) capitolati d'appalto e contrattualistica;
  - d) direzione lavori architettonici;
  - e) contabilità lavori;
  - f) coordinamento sicurezza (CSP/CSE/RL);
  - g) geologo, cementi armati e direzione lavori;

- h) collaudo statico;
  - i) pratiche catastali;
  - j) CPI;
  - k) progettazione e DL impianti,
  - l) Etc.
- 5) **Spese di gestione** (SG) e di intermediazione sulle compravendite e/o locazioni (marketing/agency).
- 6) **Oneri finanziari** (OF), in particolare:
- a) finanziamenti bancari per la realizzazione dell'intervento proposto, tenuto conto di un LTV ed un saggio di interesse medio ordinario: tale voce di spesa si ritiene ricompresa nel calcolo del WACC;
  - b) spese per le polizze assicurative antincendio;
  - c) spese di istruttoria dei finanziamenti;
  - d) spese per perizie d'impianto e dei SAL in corso d'opera.
- 7) **Imprevisti** (IMP) per eventuali sopravvenienze passive e polizze fidejussorie sulle future vendite

Si precisa che i costi utilizzati nell'analisi estimativa si intendono di **massima, orientativi e non probatori** e sono legati essenzialmente alle tipologie immobiliari dell'intervento previsto, nonché dalle capacità tecniche di un operatore/promotore immobiliare medio ordinario.

Nel valore di trasformazione di un immobile quindi, la stima dei ricavi e dei costi è soggetta all'operazione finanziaria di anticipazione al momento della valutazione (all'attualità) ed è prodromica alla valutazione della sostenibilità economica e finanziaria di un progetto imprenditoriale, nonché alla determinazione del valore attuale netto (VAN) del relativo flusso di cassa, ovvero al **valore dell'area**.

Nell'operazione di stima dell'area il saggio di sconto è equiparato al saggio di profitto soggettivo del promotore medio ordinario e, nel caso specifico, non disponendo di saggi di capitalizzazione estraibili direttamente dal mercato immobiliare per investimenti analoghi

a quello in esame (estrazione del saggio finanziario nella metodica della yield capitalization), è stato desunto con il criterio deduttivo del WACC<sup>18</sup>.

In sintesi l'utile del promotore rappresenta il profitto complessivo che lo stesso imprenditore si attende dall'impiego di tutti capitali impiegati nell'operazione immobiliare.

L'utile del promotore comprende:

- la remunerazione attesa dall'investitore, intesa come mancato guadagno sul capitale investito per tutto il tempo del ciclo dell'operazione;
- la remunerazione del rischio specifico del promotore, intesa come premio che ripaghi dei rischi affrontati.

## ▪ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

### a) ANALISI DEI RICAVI.

Il valore del bene trasformato è stato ricavato attraverso l'analisi delle superfici di vendita ottenibili dalle potenzialità edificatorie indicate nello strumento urbanistico e dai relativi strumenti attuativi.

Il potenziale commerciale è formalmente espresso in termini superficiali (GLA) ed è stato moltiplicato per il canone medio unitario (€/m<sup>2</sup>/anno) estratto dalla rilevazione del mercato immobiliare di altre strutture media-grande distribuzione poste in zona.

Noto il reddito complessivo lordo del subject, la quota di ammortamento, il costo di costruzione (vedasi cost approach) ed il rapporto complementare medio, attraverso la tecnica del *band of investment*, in particolare mediante *la land and building components*, si procede alla determinazione del saggio di capitalizzazione e, di conseguenza, al valore di mercato per capitalizzazione dei redditi, ovvero del valore di mercato dell'intero asset trasformato.

### b) ANALISI DEI COSTI.

In termini generici il valore di costo è legato all'impresa ed è spesso richiamato nell'attività

---

<sup>18</sup> Primo metodo \_saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo Property e Market indicato dal Tegova.

Secondo metodo \_saggio di sconto finanziario accertato quale costo medio ponderato del capitale, con costo del capitale proprio (ke) determinato con il metodo indiretto del capital asset pricing model.

edilizia, negli affari e nelle promozioni immobiliari, nella determinazione degli stati di avanzamento lavori (SAL), degli immobili in sviluppo, per l'erogazione di finanziamenti finalizzati alla costruzione e/o ristrutturazione, etc.

Nello specifico caso riscontriamo il costo di produzione, che rappresenta la somma delle spese che al momento di stima un imprenditore, medio ordinario, deve sostenere per realizzare un determinato prodotto, attraverso un determinato processo produttivo, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo di produzione.

Il costo di costruzione è quindi riferito all'impresa (normale o reale), all'azienda (cantiere), all'opera o all'intervento, al sistema organizzativo, al luogo (accessibilità e mercato locale) e al tempo (ciclo costruttivo).

Nell'analisi dei costi non si considerano i deprezzamenti e le obsolescenze in quanto l'immobile è di nuova edificazione.

Il costo di riproduzione propriamente detto include, generalmente, i costi che il promotore immobiliare ragionevolmente efficiente, deve sostenere per realizzare il progetto imprenditoriale, ovvero:

- i costi di costruzione<sup>19</sup> o “costo secco”;
- le spese accessorie quali oneri professionali;
- gli oneri di urbanizzazione e concessione;
- le spese di gestione;
- le spese di autorizzazione;
- i costi di opportunità;
- gli interessi sul capitale di esercizio;
- gli imprevisti;
- i costi di commercializzazione;
- l'utile (profitto normale) del promotore.

---

<sup>19</sup> Nel costo di costruzione sono ricompresi i costi diretti e i costi indiretti. I costi diretti sono riferiti ai materiali e al lavoro impiegati nella costruzione o nell'intervento. Questi costi comprendono le spese necessarie all'immissione degli input diretti nella produzione (spese di trasporto, magazzinaggio, ecc.). I costi diretti quindi sono imputabili in maniera certa ed univoca a un solo oggetto di costo (prodotto, cantiere, costruzione, stabilimento, ecc.). I costi indiretti si riferiscono a spese che non possono essere attribuite a una singola lavorazione, ma soltanto all'insieme dei processi produttivi dell'impresa (quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione dei capitali tecnici, interessi sui capitali, imposte, ecc.).

Per quanto concerne la determinazione del costo di costruzione, non disponendo di progetti e capitolati generali d'appalto, si fa esplicito riferimento al metodo del costo unitario.

Il metodo del costo unitario (*unit-in-place method*) scompone il fabbricato per categorie o per elementi funzionali, provvedendo a calcolare il costo unitario di ciascuna categoria.

La definizione della categoria d'opera combina le caratteristiche compositive, costruttive e tecnologiche con le modalità e le finalità della stima del costo.

Il metodo del costo unitario si applica facendo riferimento a banche dati riconosciute<sup>20</sup>, che forniscono i costi di costruzione, in particolare per grandi strutture edilizie a destinazione commerciale.

Si precisa che i costi utilizzati nell'analisi estimativa sono da intendersi orientativi, di massima e non probatori, legati alla tipologia immobiliare dell'intervento ipotizzabile ed alle capacità tecniche di un operatore/promotore immobiliare medio ed ordinario.

### **c) VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO LA METODICA DELLA DCFA.**

Nel valore di trasformazione di un immobile, la stima dei ricavi e dei costi è soggetta all'operazione finanziaria di anticipazione al momento della valutazione (all'attualità) ed è propedeutica alla determinazione del valore attuale netto del relativo flusso di cassa.

Per tener conto della successione temporale di questi processi edificatori si ricorre alla costruzione dei flussi monetari degli investimenti immobiliari e alla stima del valore di mercato di un immobile trasformato.

Il processo di trasformazione che prevede la realizzazione di un'opera è in genere diacronico, nel senso che sia i costi che i ricavi della trasformazione sono distribuiti nel tempo.

La valutazione dei ricavi e dei costi viene condotta attraverso l'applicazione e l'analisi di un flusso di cassa scontato (*discounted cash flow analysis* \_ DCFA)<sup>21</sup>, definito all'interno di un orizzonte temporale che parte dall'acquisto dell'area e si conclude di fatto con

---

<sup>20</sup> Nel caso in esame l'incidenza del costo di costruzione è stata desunta dall'applicativo proposto da CRESME \_ Centro di ricerche di mercato, servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia.

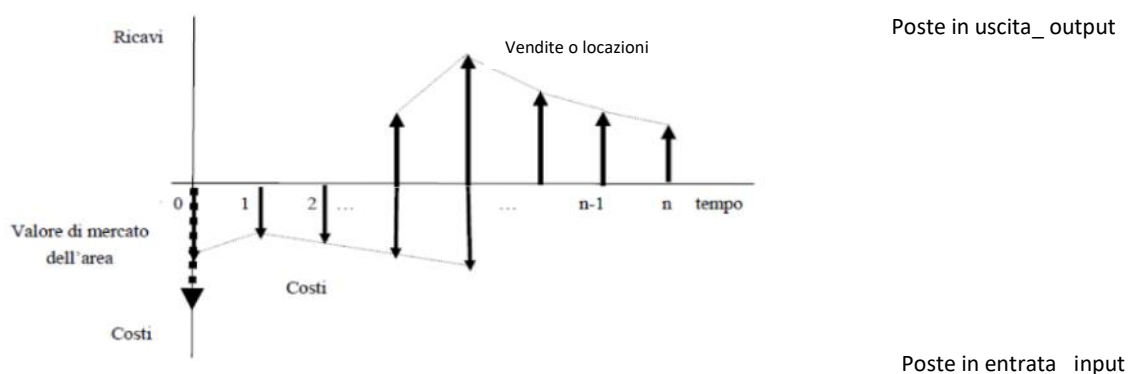
<sup>21</sup> L'analisi del flusso di cassa scontato (*discounted cash flow analysis* – DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.

l'alienazione (vendite e/o locazioni) di tutte le unità immobiliari (commerciali) proposte sul mercato dal promotore.

La DCFA è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari ed in particolare alla stima del valore di mercato degli immobili in sviluppo, nonché, nel caso specifico, al valore delle aree edificabili.

A seguire si riporta il grafico di un flusso di cassa "tipo", propedeutico alla stima del valore di trasformazione di un'area (Cfr. grafico Allegato 1)

### Rappresentazione del flusso di cassa tipo



Allegato 1

Riassumendo il valore di trasformazione dell'area corrisponde a:

$$V_{Tcomm} = \sum_{t=1}^n \left[ (V_{Comm} - K_{Tcomm}) \cdot (1+i)^{-t} \right]$$

Dove:

$V_{t comm}$  = valore di trasformazione del bene (Valore area);

$V_{comm}$  = valore del bene trasformato per capitalizzazione dei canoni (poste in uscita\_output);

$K_{t comm}$  = costi di trasformazione (poste in entrata\_input);

$i$  = saggio di attualizzazione (utile del promotore);

$n$  = durata dell'operazione immobiliare.

## **NOTE**

**La stima tiene conto anche dei seguenti possibili “bonus” a favore del futuro aggiudicatario:**

- 1) possibilità di sfruttamento di volumetria aggiuntiva – residua del PII  
in parte da realizzare sul “Lotto D” ed in parte da “atterrare” su altri lotti esterni al comparto, tenuto conto delle disposizioni del PGT e dell’eventuale regolamento per la gestione del registro comunale dei diritti edificatori;**
- 2) possibilità di compartecipazione alle spese di bonifica ed all’ultimazione delle opere di urbanizzazione degli altri soggetti co-lottizzanti, in funzione delle risultanze del ricorso al TAR di Brescia del 6 febbraio 2020 promosso dal Comune di Roncadelle (allegato n. 22 alla presente).**

**Il più probabile valore di mercato dell’area edificabile contraddistinta come “LOTTO D” del PAC 01 \_ si quantifica in € 10.295.000,00 (Cfr. stima analitica DCF di cui all’ allegato A).**

▪ **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA.**

Per determinare il più probabile valore di mercato con assunzione o valore a base d'asta, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in **libero mercato**, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura giudiziaria e/o concorsuale.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- a. **minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;**
- b. **possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando, rispetto alla data di presentazione delle offerte;**
- c. **possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;**
- d. **possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);**
- e. **periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;**
- f. **periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;**
- g. **periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;**
- h. **assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;**
- i. **articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;**
- j. **possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;**
- k. **necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;**

- l. rischio assunto per la presenza di possibili vizi occulti (nel terreno), per la non esaustiva attività di audit documentale (carenza informazioni edilizio-urbanistiche), possibili variazioni pianificatorie del comparto in esame;**
- m. oneri derivanti dalla pulizia dell'area e/o bonifica della stessa;**
- n. eventuale escussione di quota parte delle opere mancanti o vizi riscontrati a seguito dei collaudi parziali del P.I.I. e delle opere esterne allo stesso, qualora non si manifestassero le condizioni di attuazione delle polizze fidejussorie a garanzia del soggetto attuatore.**

**Il più probabile valore di mercato con assunzione (valore base d'asta) dell'area edificabile contraddistinta come comparto come "LOTTO D" del PAC 01 \_ tenuto conto delle differenze che sussistono tra una vendita in libero mercato, si quantifica in € 8.225.000,00 (Cfr. Allegato B)**

▪ **SINTESI CONCLUSIVA.**

In base alle risultanze desumibili direttamente dall'analisi analitica estimativa di seguito allegata, si riassume i valori dei due distinti lotti, in particolare:

**Più probabile valore di mercato**

PAC 1 \_ Piano Integrato di Intervento

**Area edificabile** identificata come comparto "LOTTO D" € 10.295.000,00

Incidenza unitaria area edificabile parzialmente da lottizzare **267,26 €/m<sup>2</sup>** su superficie territoriale

**Valore a base d'asta**

PAC 1 \_ Piano Integrato di Intervento

**Area edificabile** identificata come comparto "LOTTO D" € 8.225.000,00

Incidenza unitaria area edificabile parzialmente da lottizzare **213,53 €/m<sup>2</sup>** su superficie territoriale

**Per lo sviluppo analitico dei dati soprariportati, vedasi:**

- allegato A \_ analisi del più probabile valore di mercato dell'area edificabile del comparto PAC 1 "LOTTO D"
- allegato B \_ analisi del prezzo a base d'asta dell'area edificabile comparto PAC 1 "LOTTO D"

**N.B.**

**Ai fini della presente relazione, così come accennato nei paragrafi precedenti, i terreni destinati a viabilità interna ed a fasce di rispetto (comprese le urbanizzazioni esistenti) per circa mq. 10.459,00 vengono considerati di valore nullo e ricompresi nell'unico lotto 02 comprendente il comparto D.**

## APPENDICE FINALE

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.

La presente relazione tecnica consta di n. 61 pagine, stime analitiche di cui alle tabelle A e B e n. 43 allegati.

Brescia 3 agosto 2021.

F.to

Il Collegio dei CTU

## ALLEGATO A - STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

### IPOSTESI SVILUPPO POTENZIALITA' EDIFICATORIE

Non disponendo di un progetto architettonico o metaprogetto le informazioni riportate si intendono di massima, indicative e non probatorie

<b>AREA EDIFICABILE "PAC/1 LOTTO D"</b>		
ID CATASTALI COMUNE DI RONCADELLE (BS)		
Foglio	Mappale	SUP. m <sup>2</sup> (catastale)
9	31	
	32	
	64	
	65	
	67	
	69	
	71	
	74	
	76	
	77	
	<b>91</b>	<b>38520</b>
	92	
	97	
	101	
	105	
	111	
	114	
	119	
	120	
	121	
	122	
	172	
173		
175		
176		
	<b>tot sup</b>	<b>38520</b>

NB\_ ad esclusione del mapp. 91, le altre particelle non si considerano in termini superficiali poiché di fatto trattasi di strade - reliquati e fasce di rispetto.

<b>Riferimento: Convenzione urbanistica Notaio Nai rep. 8542 - racc. 2885 del 06/11/2013</b>		
Destinazione uso ammessa _ terziario commerciale		
Quota % propr. "Lotto D" soggetto attuatore	%	100
Superficie coperta residua	m <sup>2</sup>	10553,63
SLP max disponibile	m <sup>2</sup>	14636,00
Sup. di vendita residua atto Not. Nai rep 8547/2886 del 06/11/2013	m <sup>2</sup>	4200,00
Ipotesi realizzazione		grande struttura vendita
% GLA _ rispetto alla SLP (decurtano gallerie-spazi comuni-lift)		0,850
GLA ipotizzata	m <sup>2</sup>	12440,60
Gallerie - spazi comuni interni ipotizzati 15% della SLP	m <sup>2</sup>	2195,40
% GLA _ rispetto alla SV	m <sup>2</sup>	2,96
Verde drenante	m <sup>2</sup>	1269,00
Area monetizzare non definibili in assenza di progetto	m <sup>2</sup>	-
Parcheggi collettivi	m <sup>2</sup>	21233,00

H max edificio	ml	12,50
Piani ipotizzabili fuori terra		2
Piani ipotizzabili entro terra (Parcheggi - magazzini)		2
<b>Ipotesi calcolo parcheggi privati</b>		
Superficie media unità commerciale		600
Numero ipotizzabile unità commerciali su GLA	12440,60	21
Addetti presenti per unità commerciale	n	20
Personale fisso per gestione complesso immobiliare	n	30
N. addetti (posti auto minimi) circa	n	450
Dimensione posto auto		12,50
Totale sup. parcheggi privati		5625,00

<b>Riepilogo delle superfici (m<sup>2</sup>) per analisi costi edificatori</b>		
Parcheggi collettivi da asservire ad uso pubblico		21233,00
Ipotetici magazzini e depositi nel piano interrato (1/3 sup. coperta)		3517,88
Superficie SLP		14636,00
Sup. disponibile per viabilità, verde, spazi manovra - parcheggi raso etc.		16080,87

<b>Calcolo del canone locativo dell'edificato ipotizzabile con destinazione commerciale dettaglio</b>			
Destinazione	GLA	€/m <sup>2</sup> /anno	
Reddito annuo locazione negozi	12440,60	260,00 €	<b>3.234.556,00 €</b>
Reddito lordo annuo magazzini	3517,88	36,00 €	<b>126.643,56 €</b>
Totale canone di locazione lordo annuo ipotizzabile indicativo			<b>3.361.199,56 €</b>
		Arrotondato	<b>3.360.000,00 €</b>

<b>Calcolo saggio di capitalizzazione <i>land and building components</i></b>			
Valore fabbricato a nuovo _ vedi analisi costi edificatori		C	39.574.903,86 €
Reddito calcolato sulla GLA		R	3.360.000,00 €
Rapporto complementare area da urbanizzare			17%
Quota ammortamento annuale complesso edilizio in programma			
Descrizione categorie/classe dell'opera			
Strutture	50%	19.787.452 €	1,25%
Impianti	25%	9.893.726 €	4,00%
Finiture	25%	9.893.726 €	3,33%
	<u>100%</u>	Media pesata Q amm%	2,46%
Quota ammortamento su valore fabbricato			972.883,05 €
Reddito Terreno			405.809,88 €
Reddito fabbricato			1.981.307,07 €
Saggio Terreno			5,01%
Saggio Fabbricato			7,46%
Saggio capitalizzazione lordo arrotondato			7,00%

## STIMA DEL VALORE TRASFORMATO (Output) \_ Valutazione con Metodica Finanziaria

Il criterio di valutazione adottato è la metodica finanziaria che converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale secondo la seguente formula.

$$V = \sum_{t=1}^n [(R_t - C_t) * (1 + S_Y)^{-t}] + \frac{R_n - C_n}{S_{D(N)F}} * (1 + S_Y)^{-n}$$

Dove

V	valore di mercato dell'immobile da stimare
R <sub>t</sub>	reddito lordo annuo variabile dell'immobile da valutare
C <sub>t</sub>	costo di esercizio annuo variabile dell'immobile da valutare
R <sub>n</sub>	reddito lordo dell'anno n+1 dell'immobile da valutare
C <sub>n</sub>	costo di esercizio dell'anno n+1 dell'immobile da valutare
n	durata del periodo di disponibilità
t	anno generico
S <sub>D(N)F</sub>	saggio (netto) di capitalizzazione diretta finale
S <sub>Y</sub>	saggio di capitalizzazione nel metodo della capitalizzazione finanziaria

Mediante una ricerca induttiva, il canone di locazione pattuito per l'immobile in oggetto è stato oggetto di aggiornamento e risulta pari a €. 3.360.000,00/anno.

Il saggio di capitalizzazione (diretta) è stato determinato con criterio induttivo e/o deduttivo per cui risulta pari a 7%.

Attraverso il flusso di conversione dei saggi di capitalizzazione è stato determinato il saggio di capitalizzazione nella metodica finanziaria che risulta pari a 5,7643%

Sono state assunte le seguenti variabili estimative

- variazione annuale dei redditi 0%
- variazione annuale dei costi 1%
- variazione annuale dei prezzi 1%.

È possibile, quindi, definire il flusso di cassa e determinare il valore attuale dei redditi netti.

Anni	Reddito annuo	Ammortamento	Manutenzione	Assicurazione	Amministrazione	Imposte	Inesigibilità	Reddito netto	VAN
1	€ 3.360.000,00	€ 82.656,00	€ 67.200,00	€ 50.400,00	€ 67.200,00	€ 504.000,00	€ 168.000,00	€ 2.420.544,00	€ 2.288.621,60
2	€ 3.360.000,00	€ 83.482,56	€ 67.872,00	€ 50.904,00	€ 67.872,00	€ 509.040,00	€ 169.680,00	€ 2.411.149,44	€ 2.155.490,69
3	€ 3.360.000,00	€ 84.317,39	€ 68.550,72	€ 51.413,04	€ 68.550,72	€ 514.130,40	€ 171.376,80	€ 2.401.660,93	€ 2.029.993,88
4	€ 3.360.000,00	€ 85.160,56	€ 69.236,23	€ 51.927,17	€ 69.236,23	€ 519.271,70	€ 173.090,57	€ 2.392.077,54	€ 1.911.698,06
5	€ 3.360.000,00	€ 86.012,17	€ 69.928,59	€ 52.446,44	€ 69.928,59	€ 524.464,42	€ 174.821,47	€ 2.382.398,32	€ 1.800.194,50
6	€ 3.360.000,00	€ 86.872,29	€ 70.627,88	€ 52.970,91	€ 70.627,88	€ 529.709,07	€ 176.569,69	€ 2.372.622,30	€ 1.695.097,47
7	€ 3.360.000,00	€ 87.741,01	€ 71.334,15	€ 53.500,62	€ 71.334,15	€ 535.006,16	€ 178.335,39	€ 2.362.748,53	€ 1.596.042,97
8	€ 3.360.000,00	€ 88.618,42	€ 72.047,50	€ 54.035,62	€ 72.047,50	€ 540.356,22	€ 180.118,74	€ 2.352.776,01	€ 1.502.687,50
9	€ 3.360.000,00	€ 89.504,60	€ 72.767,97	€ 54.575,98	€ 72.767,97	€ 545.759,78	€ 181.919,93	€ 2.342.703,77	€ 1.414.706,92
10	€ 3.360.000,00	€ 90.399,65	€ 73.495,65	€ 55.121,74	€ 73.495,65	€ 551.217,38	€ 183.739,13	€ 2.332.530,81	€ 1.331.795,37

Il valore attuale netto dei redditi netti risulta pari a €. 17.726.328,95

Il valore finale è determinato mediante la capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione finale (going out) è stato calcolato mediante la prescritta formula e risulta 4,3992%.

$$S_{D(N)F} = S_{D(N)} * \frac{(1 + s_R)^{n-1} - y_C * (1 + s_C)^{n-1}}{(1 - y_C) * (1 + d)^n}$$

Dove

$S_{D(N)}$	saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta
$S_Y$	saggio capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria
$S_{D(N)F}$	saggio di capitalizzazione finale ( <i>going out</i> )
$S_R$	saggio annuo di variazione del reddito
$S_C$	saggio di variazione del costo
$d$	saggio annuo di variazione dei prezzi
$Y_C$	indice del costo sul reddito
$n$	orizzonte temporale (anni)

Il valore finale è pari a

€. 2.332.530,81/4,3992% = €. 53.021.862,02

Tale valore, attualizzato risulta €. 30.273.671,05

In conclusione, il valore di mercato, alla data della presente, è pari a **€. 48.000.000,00**

**ANALISI DEI COSTI IN INPUT \_ POSTE PASSIVE IN ENTRATA (COSTI DI MASSIMA INDICATIVI DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE)**

<b>COSTI</b>	<b>Descrizione voci di spesa soggetto attuatore</b>	<b>Sviluppo voci di spesa</b>			<b>IMPORTI [€]</b>	<b>%</b>
<b>OBBLIGHI COMUNALI (OC)</b>	Oneri di urbanizzazione primaria	Non dovuti ( a scomputo delle opere di urbanizzazione primarie)			- €	<b>5,33%</b>
	Oneri di urbanizzazione secondaria commerciale	Non dovuti ( a scomputo delle opere di urbanizzazione extra)			- €	
	Oneri per costo di costruzione immobili commerciali	Costo costruzione	20.961.031,93 €	0,75 10%	1.572.077,40 €	
	Contribuzione a sostengno delle PA - Standard qualità aggiuntivi	forfettari ipotizzati			500.000,00 €	
	Fidejussione su rateizzo oneri concessori al 50%	786.038,70 €	1,50%	3	35.371,74 €	
		Sommano			<b>2.107.449,14 €</b>	
<b>OBBLIGAZIONI CONVENZIONE (OU)</b>	Mancati obblighi convenzionali Convenzione del 06/11/2013 atto Notaio Nai rep./racc. 8542/2885	Mancata realizzazione opere primarie art. 6 Convenzione			1.900.000,00 €	<b>36,57%</b>
	Riconvenzionamento (importo non probatorio)	Opere di bonifica lotto D ed area "Ai Chiostri" art- 9 Convenzione			11.000.000,00 €	
	Spese tecniche obblighi convenzionali	Perequazione realizzazione opere di interesse collettivo			500.000,00 €	
	Fidejussione per opere di urbanizzazione + bonifica	13.400.000,00 €	5%	670.000,00 €	670.000,00 €	
		13.400.000,00 €	1,50%	2	402.000,00 €	
		Sommano			<b>14.472.000,00 €</b>	
<b>COSTI EDIFICATORI (CE)*</b>	Parcheggi asserviti uso pubblico e non	Parcheggi interrati	15.601,39	400 €	4.502.643,60 €	<b>55,61%</b>
		Parcheggi a raso	11.256,61	100 €	351.787,67 €	
	Magazzini e cantine al piano interrato	Magazzini interrati	3.517,88	400 €	1.407.150,67 €	
		SLP commerciale	14.636,00	1.000 €	14.636.000,00 €	
	Sistemazione verde	Area esterna	1.269,00	50 €	63.450,00 €	
	Cantierizzazione e smaltimento volumi materiali riscontrato in loco	Compresa nella bonifica lotto D obblighi convenzionali			- €	
	Spese tecniche (progetto/DL/CSE-CSP/CA/Catasto/impianti/CPI,...)	20.961.031,93 €	5%	1.048.051,60 €	1.048.051,60 €	
		Sommano			<b>22.009.083,53 €</b>	
<b>SPESE GESTIONE (SG)</b>	Spese gestione cantiere, IMU, consorzi, gestione invenduto, etc	22.861.031,93 €	0,15%	4	137.166,19 €	<b>0,95%</b>
	Intermediazione vendite e pubblicità / marketing (agency)	48.000.000,00 €	0,50%		240.000,00 €	
			Sommano			
<b>TOTALE SPESE PARZIALE</b>					<b>38.965.698,86 €</b>	
<b>ONERI FINANZIARI (OF)</b>	Interessi su Equity (investimento capitale operatore su operazione)	Considerati nel richio imprenditore				<b>0,47%</b>
	Calcolo interessi su parte finanziata LTV	Oneri finanziari ricopresi nel Wacc				
	Polizza antincendio (calcolati sul costo costruzione post strutture)	20.961.031,93 €	0,15%	4	125.766,19 €	
	Costo pratica mutuo, istruttoria, perizie SAL, etc	forfettari ipotizzati			60.000,00 €	
		Sommano			<b>185.766,19 €</b>	
<b>VARIE (V)</b>	Imprevisti generali	€ 38.965.698,86	0,50%		194.828,49 €	<b>1,07%</b>
	Polizze fidejussorie garanzia (postuma decennale)	€ 22.861.031,93	1,00%		228.610,32 €	
			Sommano			
<b>TOTALE COSTI DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE</b>					<b>39.574.903,86 €</b>	<b>100%</b>

NOTA \_ come indicato negli standard di valutazione nazionali (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa IV Ed. \_ Cap. 4 e L.G. ABI/2015 R.1.2.3.1) non si considerano nella determinazione del valore di mercato le spese di transazione, (notaio, imposte, etc.) e di trascrizione.

\*I valori unitari espressi derivano dal costo costruzione medio per centri commerciali ed edilizia terziaria, eseguite prevalentemente con strutture prefabbricate e finiture ordinarie

## WACC Weighted Average Cost of Capital

Calcolo del costo medio ponderato del capitale

*N.B. non considerando l'effetto della fiscalità*

$$WACC = \frac{E}{K} * r_e + \frac{D}{K} * r_d$$

E	=	21.429.961,55	[€]
D	=	32.144.942,32	[€]
K	=	53.574.903,86	[€]

r <sub>e</sub>	=	21,89%
r <sub>d</sub>	=	2,14%

**WACC = 10,04%**

### Calcolo del saggio "r<sub>e</sub> - r equity"

Dato dalla somma di :

- Saggio di *risk free* (tasso d'interesse di un attività priva di rischio) depurato dall'effetto inflattivo.
- Saggio di *risk premium* (variabile in funzione del tipo di investimento) e scomposto nelle sue principali

Componente Risk free	
Rendistato (indice generale)*	0,586%
Inflazione**	0,20%
Rendistato deflazionato	0,39%
Premio rischio specifico	
Rischio urbanistico	5,00%
Rischio illiquidità	1,50%
Rischio settore	15,00%
<b>SAGGIO EQUITY</b>	<b>21,89%</b>

Vedi note rischio urbanistico

Vedi note rischio illiquidità

Vedi note rischio di settore

### Calcolo del saggio "r<sub>d</sub> - r debt"

Tiene conto del capitale prestato ed è legato dall'interesse derivante dal mutuo (euribor a 6 mesi e spread) deflazionato

Euribor a 6 mesi***	-0,360%
Inflazione	0,20%
Euribor deflazionato	-0,56%
Spread****	2,70%
<b>SAGGIO EQUITY</b>	<b>2,14%</b>

## Percentuale da applicare ai costi di costruzione per l'utile del promotore

K	=	53.574.903,86	[€]
LTV	=	60,00%	

E	=	21.429.961,55	[€]
D	=	32.144.942,32	[€]

i	=	10,04%	
k	=	4	[anni]

**ik = 46,61%**

$$i_k = (1 + i)^k - 1$$

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA**

<b>EDIFICABILE ANALISI FLUSSO DI CASSA (DCF)</b>			
<b>Valore Iniziale</b>			
Durata intera operazione immobiliare tra: inizio cantiere e vendita finale (direct capit.) Periodo		anni DCF	4
semestrale (es. un anno = 2; due anni = 4 ; tre anni = 6, etc)		Nr. semestri DCF	8
	Da analisi ricavi	Hp variaz. prezzi	Valore futuro
Analisi compravendite	€ 48.000.000,00	1,00%	€ 49.953.938,11
Valore futuro		riporto	<b>€ 49.953.938,11</b>
<b>Costi edificazione</b>		Incidenza %	importi
OC Obblighi comunali		5,33%	€ 2.107.449,14
OU Oneri per urbanizzazione		36,57%	€ 14.472.000,00
CE Costo edificatorio		55,61%	€ 22.009.083,53
SG Spese di gestione		0,95%	€ 377.166,19
OF Oneri finanziari		0,47%	€ 185.766,19
V Varie		1,07%	€ 423.438,81
Totale costi dell'operazione immobiliare		100,00%	<b>€ 39.574.903,86</b>
Saggio di sconto annuo			
Calcolo saggio di capitalizzazione finanziaria con metodo del Wacc			<b>10,04%</b>
Saggio di capitalizzazione semestrale			<b>4,90%</b>
Utile del promotore dell'intera operazione immobiliare	Durata anni	4	46,61%

<b>Ripartizione costi e vendite nell'orizzonte temporale ipotizzato</b>							
n.	OC	OU	CE	SG	OF	V	Acconti operatore
0	0%	10%	2%	2%	2%	2%	20%
1	50%	25%	5%	4%	4%	4%	10%
2	0%	30%	12%	7%	7%	7%	10%
3	50%	30%	15%	11%	11%	11%	10%
4	0%	5%	20%	17%	17%	17%	10%
5	0%	0%	20%	24%	24%	24%	10%
6	0%	0%	26%	25%	25%	25%	10%
7				5%	5%	5%	10%
8				5%	5%	5%	10%
Tot.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

<b>Sviluppo del flusso di cassa diacronico</b>									
T.	OC	OU	CE	SG	OF	V	Acconti operatore	Posta netta	VAN
0	€ -	€ 1.447.200,00	€ 440.181,67	€ 7.543,32	€ 3.715,32	€ 8.468,78	€ 9.990.787,62	€ 8.083.678,53	€ 8.083.678,53
1	€ 1.053.724,57	€ 3.618.000,00	€ 1.100.454,18	€ 15.086,65	€ 7.430,65	€ 16.937,55	€ 4.995.393,81	-€ 816.239,78	-€ 778.118,29
2	€ -	€ 4.341.600,00	€ 2.641.090,02	€ 26.401,63	€ 13.003,63	€ 29.640,72	€ 4.995.393,81	-€ 2.056.342,20	-€ 1.868.749,63
3	€ 1.053.724,57	€ 4.341.600,00	€ 3.301.362,53	€ 41.488,28	€ 20.434,28	€ 46.578,27	€ 4.995.393,81	-€ 3.809.794,12	-€ 3.300.540,81
4	€ -	€ 723.600,00	€ 4.401.816,71	€ 64.118,25	€ 31.580,25	€ 71.984,60	€ 4.995.393,81	-€ 297.706,00	-€ 245.866,33
5	€ -	€ -	€ 4.401.816,71	€ 90.519,89	€ 44.583,89	€ 101.625,32	€ 4.995.393,81	€ 356.848,02	€ 280.945,85
6	€ -	€ -	€ 5.722.361,72	€ 94.291,55	€ 46.441,55	€ 105.859,70	€ 4.995.393,81	-€ 973.560,71	-€ 730.685,07

7	€	-	€	-	€	-	€	18.858,31	€	9.288,31	€	21.171,94	€	4.995.393,81	€	4.946.075,25	€	3.538.798,10
8	€	-	€	-	€	-	€	18.858,31	€	9.288,31	€	21.171,94	€	4.995.393,81	€	4.946.075,25	€	3.373.522,82
Tot.	€	2.107.449,14	€	14.472.000,00	€	22.009.083,53	€	377.166,19	€	185.766,19	€	423.438,81	€	49.953.938,11	€	10.379.034,25	€	8.352.985,16
													Valore di mercato area arrotondato	€	<b>8.355.000,00</b>			
													Sup. territoriale		38520,00			
													Incidenza €/m <sup>2</sup> territoriale		216,90			
													CT		16,73%			

VALORE AREA RESIDUAL TECHNIQUES	
Valore fabbricato (costo a nuovo)	€ 39.574.903,86
Incidenza area da urbanizzare	17%
Reddito annuo	€ 3.360.000,00
% Quota ammortamento mediata	2,46%
Quota ammortamento fabbricato	€ 972.883,05
Reddito terreno	€ 405.809,88
Reddito fabbricato	€ 1.981.307,07
Saggio fabbricato	7,46%
Saggio terreno	5,01%
Valore terreno	€ 8.105.703,20
Arrotondato	€ 8.110.000,00

Differenza tra metodiche di stima	245.000,00 €
Incidenza % metodiche di stima	3,02%
Test e% < ± 10%	Verificato
Riepilogo	
Stima con DCF	€ 8.355.000,00 50%
Stima con Residual Techniques	€ 8.110.000,00 50%
<b>Valore atteso</b>	<b>€ 8.232.500,00</b>

Incremento valore possibili "bonus" a favore aggiudicatario

1- possibilità sfruttamento volumetria aggiuntiva 20%

2- possibilità compartecipazione per rivalsa spese bonifica ed ultimazione opere urbanizzazione altro soggetto co-lottizzante (Vedasi ricorso TAR di Brescia) 5%

Valore di mercato finale	10.290.625,00 €
<b>Arrotondato</b>	<b>10.295.000,00 €</b>
Incidenza €/m <sup>2</sup> territoriale	267,26 €

 **VALORE DI MERCATO**

## ALLEGATO B - STIMA DEL VALORE BASE D'ASTA

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015		Da DCF
Valore di mercato del subject	€	<b>10.295.000,00</b>
Saggio capitalizzazione medio annuo		7,00%
Incidenza media spese gestione ordinaria per aree edificabili		25%

### Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/esplosiva

Analisi estimativa	% annua	Deprezamenti	mesi
Variazione mercato	0,00%	€ -	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	0,00%	€ -	16
Mancato reddito*	5,25%	€ 131.975,55	3
Mancato guadagno	7,00%	€ 174.628,28	3
Rischio assunto per vizi occulti sottosuolo oltre bonifica	8,00%	€ 823.600,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	1,00%	€ 102.950,00	

### Altri deprezzamenti

Due diligence catastale: riconfinamenti e frazionamenti	0,10%	€ 10.295,00
Due diligence rischio urbanistico lottizzazione PII	8,00%	€ 823.600,00
Ripristino stato di fatto: compreso nella bonifica	0,00%	€ -

Σ € 2.067.048,83

Valore vendita forzata € 8.227.951,17

Arrotondato **€ 8.225.000,00**

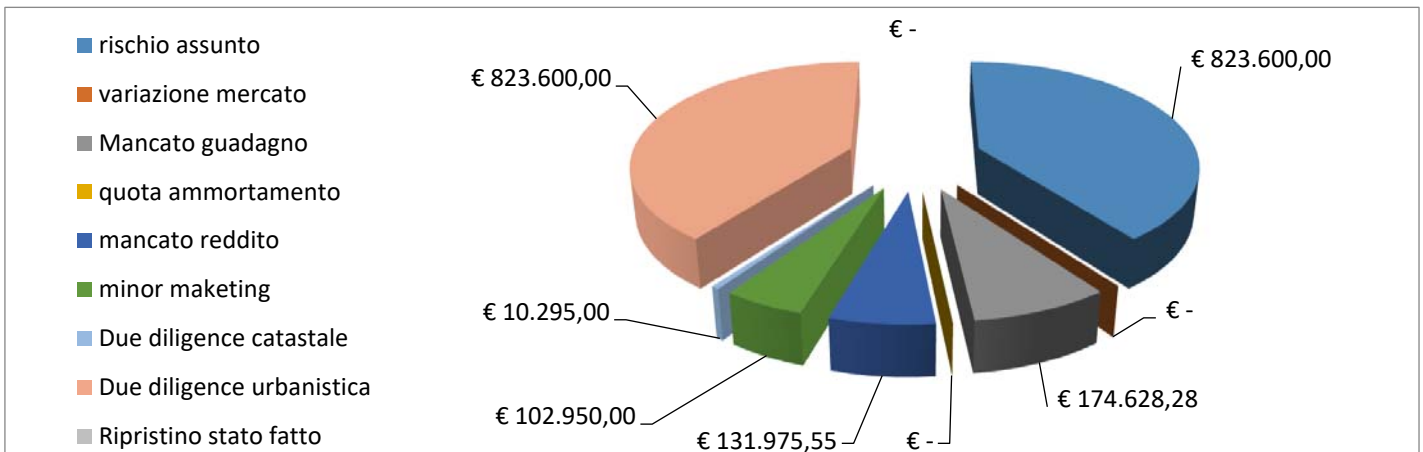
Ribasso % **20,08%**

Superficie territoriale 38520,00

Incidenza media €/m<sup>2</sup> € 213,53

Arrotondato € 210,00

### ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



### ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI

