

TRIBUNALE DI BRESCIA
RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 9 APRILE 2021
TERRENI SITI IN VITTUONE

FALLIMENTO N. 54/2020:

FALLIMENTO N. 220/2019:

CURATORI FALLIMENTARI:

- DOTT.SSA STEFANIA CHIARUTTINI
- RAG. LUIGI MELELEO
- AVV. MARCO ANGELO RUSSO

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO



In rosso la perimetrazione di massima delle aree oggetto di stima

Fonte immagine _ <https://earth.google.com/web>

Più probabile valore di mercato	€ 1.825.000/00
Più probabile valore di mercato con assunzione (valore base d'asta)	€ 1.350.000/00

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

-	PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	pag.	3
-	PROPRIETA' E DATI CATASTALI	pag.	6
-	DESCRIZIONE E CONSISTENZA - SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA	pag.	9
-	PROVENIENZA	pag.	13
-	FORMALITA' E VINCOLI	pag.	14
-	ANALISI ESTIMATIVA	pag.	15
•	BASI DEL VALORE	pag.	15
•	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	pag.	15
•	PIU' PROBABILE VALORE A BASE D'ASTA	pag.	15
•	ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE	pag.	17
•	LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI	pag.	19
•	INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)	pag.	20
•	APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	pag.	24
•	RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	pag.	31
•	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE	pag.	34
•	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI	pag.	46
•	SVILUPPO VALORE BASE D'ASTA	pag.	47
•	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	pag.	49
-	APPENDICE FINALE	pag.	50

PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

Il **2 dicembre 2019** ed 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 delle società fallite

ed

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 autorizzazioni alla nomina, allegato n. 1 alla presente.

Come si dirà meglio nel paragrafo "proprietà e dati catastali", il riferimento ai due fallimenti richiamati è doveroso in ragione del fatto che ad oggi il sottoscritto Collegio dei C.T.U. **non è in grado di individuare l'esatta proprietà dei beni in oggetto**; infatti l'atto di compravendita in forza al quale vendeva ad i beni oggetto della presente relazione, era sospensivamente condizionato al verificarsi di un **evento mai accaduto**.

Dal punto di vista catastale l'intestazione risulta

segno che le volture non sono mai avvenute; tuttavia le visure prodotte dalla società S-Mart s.r.l. indicano come **attuale proprietaria** (vedasi allegato n. 2 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"**;
- **"formalità e vincoli"**;
- **"analisi estimativa"**.

Si precisa che le valutazioni di cui all'omonimo paragrafo sono state eseguite sulla scorta:

- a) dell'analisi della **documentazione catastale** reperita dagli scriventi;
- b) dell'analisi della **documentazione urbanistica** reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittuone;
- c) dell'analisi degli **atti originari di acquisto** forniti dalla Curatela;

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

- d) **dai sopralluoghi e dalle indagini preliminari** utili ai fini delle stime, eseguiti personalmente in loco.
- e) dalle **informazioni assunte presso l’Agenzia delle Entrate** in merito allo stato di occupazione delle aree in esame.

Le valutazioni oggetto della presente relazione prescindono dalla eventuale presenza di sostanze inquinanti nel terreno e dai relativi costi di bonifica, la quantificazione dei quali presupporrebbe un attendibile progetto che si basi su costose indagini per la precisa “caratterizzazione” del suolo, che la Curatela non ha alcuna intenzione e nessun interesse ad eseguire.

Nel caso di specie il sopralluogo ha rilevato la presenza di una fonderia adiacente ai lotti oggetto della presente relazione; le valutazioni di cui all’omonimo paragrafo terranno conto di un relativo coefficiente decrementativo.

L’eventuale riduzione così prospettata potrebbe essere maggiore o minore rispetto ai reali costi di intervento di bonifica; la questione dovrà rientrare nel rischio imprenditoriale.

In un’eventuale compravendita od assegnazione l’acquirente dovrà dichiarare di assumersi a proprio carico e senza possibilità di rivalsa, i costi per un’eventuale bonifica od in alternativa, per avere certezza, dovrà eseguire le caratterizzazioni a proprie cura e spese, previa autorizzazione della Curatela.

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.

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 recenti compravendite estratte direttamente dalla Conservatoria dei RR.II. di Pavia per terreni agricoli e locazioni di immobili commerciali mediante ispezioni effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, indispensabili per l’applicazione delle metodiche di stima

riconosciute dagli standard di valutazione, quali il metodo del confronto (*market oriented*) e/o 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;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua attuale offerta sul mercato e la flessione della domanda;
- il regime degli scambi delle compravendite, attraverso il numero di transazioni normalizzate (TNT), ovvero l'intensità del mercato immobiliare.

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione, secondo le visure prodotte dalla società **S-Mart s.r.l.** il **30 settembre 2020** (vedasi allegato n. 2 alla presente), risultano in piena ed esclusiva proprietà, della società:

Risultano catastalmente identificati come segue:

Catasto Terreni foglio 6:

- mappale n. 458 di Ha 0.11.60, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 10,66, Reddito Agrario € 9,59;
- mappale n. 649 di Ha 0.95.64, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 87,92, Reddito Agrario € 79,03;
- mappale n. 671 di Ha 0.15.52, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 14,27, Reddito Agrario € 12,82;
- mappale n. 673 di Ha 0.12.01, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 11,04, Reddito Agrario € 9,92;
- mappale n. 679 di Ha 0.16.28, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 14,97, Reddito Agrario € 13,45;
- mappale n. 680 di Ha 0.10.62, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 9,76, Reddito Agrario € 8,78;
- mappale n. 118 di Ha 0.22.30, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 20,50, Reddito Agrario € 18,43;
- mappale n. 298 di Ha 0.22.30, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 20,50, Reddito Agrario € 18,43;
- mappale n. 119 di Ha 0.30.30, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 27,85, Reddito Agrario € 25,04;
- mappale n. 254 di Ha 0.37.30, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 34,29, Reddito Agrario € 30,82;
- mappale n. 297 di Ha 0.22.30, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 20,50, Reddito Agrario € 18,43;
- mappale n. 704 di Ha 0.00.44, bosco ceduo, classe Unica, Reddito Dominicale € 0,09, Reddito Agrario € 0,01;

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

- mappale n. 705 di Ha 0.09.46, bosco ceduo, classe Unica, Reddito Dominicale € 1,95, Reddito Agrario € 0,29;
per complessivi catastali mq. 30.607.

Vedasi visura per soggetto, allegato n. 3 alla presente.

L'intestazione catastale (non probante) dei terreni oggetto della presente relazione risulta (vedasi allegato n. 3 alla presente).

Dall'accertamento della proprietà demandato alla società **S-Mart s.r.l.** (vedasi documento, allegato n. 2 alla presente), risulta che avrebbe ceduto a i terreni in parola con atto del **29 settembre 2011, n. 26721/7929** di repertorio **notaio Paolo Cherubini** (vedasi copia, allegato n. 4 alla presente), con clausola sospensiva che testualmente si riporta:

“Le parti dichiarano che ai sensi dell’art. 1353 e ss. Cod Civ. gli effetti della presente compravendita sono sospensivamente condizionati al consenso espresso per iscritto entro e non oltre il termine del 30 novembre 2011 dalle Banche finanziatrici, o per esse dal ”

come individuate dal contratto di finanziamento ipotecario stipulato il 30 aprile 2008 a mio rogito n. 23517 Rep e n. 6245 Racc, in adempimento degli obblighi assunti nei confronti delle stesse dalla società ai sensi dell’ art 13.13 del medesimo contratto.

Le parti dunque si obbligano reciprocamente a stipulare, entro e non oltre il termine di 30 giorni dal verificarsi dell’evento dedotto in condizione, un successivo atto, in forma pubblica o con sottoscrizioni autenticate, dal quale consti l’avveramento della condizione, al fine di procedere alla cancellazione della condizione ai sensi dell’art 2668 comma 3 Cod. Civ.

Qualora l’evento dedotto in condizione non dovesse verificarsi, il presente contratto s’intenderà privo di effetti e le parti si intenderanno sciolte dallo stesso ad ogni effetto di legge.”

L’atto dal quale si potrebbe constatare l’avveramento della condizione pare non essere stato rogato; si invita la Curatela a prendere precisa posizione in merito alla proprietà, consultando il notaio ed eventualmente un legale.

In mappa N.C.T. foglio 6 (vedasi estratto mappa, allegato n. 5 alla presente), i mappali numeri **649, 673, 671, 118, 297, 119, 679, 298, 254, 680**, in corpo unico da nord in senso orario, confinano con: mappali numeri **296, 223, 711** (ora via Piemonte), **650, 408, 190, 78, 79, 489, 488, 487, 205, 204, 309, 151**, mappale non individuabile, mappali numeri **304, 672, 674 e 73**.

Si precisa che sull’estratto mappa di cui al foglio 6, all’interno della particella n. 254, è raffigurato

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

edificio che risulta demolito.

In mappa N.C.T. foglio 6 (vedasi estratto mappa, allegato n. 5 alla presente), il mappale **n. 458**, da nord in senso orario, confina con:

mappali numeri **689, 456, 455, 457, 459, 460 e 705**.

In mappa N.C.T. foglio 6 (vedasi estratto mappa, allegato n. 5 alla presente), i mappali numeri **704 e 705**, in corpo unico da nord in senso orario, confinano con:

mappale **n. 461**, mappale non individuabile, mappali numeri **467, 706, 689** (quest'ultimo con interposta strada vicinale che pare non più esistente), mappali numeri **458, 460, 468 e 463**.

canali - reticolo idrografico);

- mappale n. 254: zona e1 (terreni agricoli di tutela e valorizzazione paesistica);

- mappale n. 118: parte in zona b2.1 (aree di trasformazione APR5)
parte in zona e1 (terreni agricoli di tutela e valorizzazione paesistica)
parte in zona g7 (fasce di mitigazione ambientale);

- mappale n. 119: parte in zona e1 (terreni agricoli di tutela e valorizzazione paesistica)
parte in zona g7 (fasce di mitigazione ambientale)
parte in zona g7 (fasce di rispetto stradale - altre fasce di rispetto)

- mappale n. 297: parte in zona b2.1 (aree di trasformazione APR5)
parte in zona e1 (terreni agricoli di tutela e valorizzazione paesistica)
parte in zona g7 (fasce di mitigazione ambientale)
parte in zona g1 (fasce di rispetto fontanili, rogge, navigli e canali reticolo idrografico);

- mappale n. 704: parte in zona e3 (terreni agricoli di fruizione)
parte in zona g7 (fasce di rispetto stradale - altre fasce di rispetto)

I terreni di cui ai mappali numeri **458, 704, 705, 118 parte, 297 parte, 119 parte, 679, 298, 254 e 680**, ricadono altresì nel **Parco Agricolo Sud Milano**.

Per meglio conoscere le potenzialità edificatorie delle aree, lo scrivente Collegio ha ritenuto necessario un incontro con il **Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittuone nella persona dell'arch. Carlo Motta**, avvenuto in data **16 dicembre 2020**; l'approfondito colloquio è stato proficuo e chiarificatore.

I terreni ricadenti **nell'ambito di trasformazione APR 5** sono i mappali numeri **649, 671, 673, 118 parte e 297 parte** per complessivi mq. **13.907 circa** (il dato è stato desunto graficamente dalla sovrapposizione fra estratto mappa ed elaborato grafico del P.G.T. - Piano di Governo del Territorio - vedasi allegato n. 9 alla presente).

Si allega sotto il numero 10 la scheda relativa **all'ambito di trasformazione APR5** allegata alle Norme Tecniche di Attuazione dalla quale si evincono i seguenti dati significativi.

- 1) **L'ambito di trasformazione include** anche **aree di proprietà di terzi** di cui ai mappali numeri **73, 223 e 296**; la **quota parte** relativa ai mappali di proprietà del fallimento viene **stimata di larga**

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

massima nel 35%, dato come valore intermedio prudenziale fra quanto ricavato dalle superfici catastali (e non quelle reali) di cui all'allegato n. 9 alla presente pari a circa il 33% e quanto desunto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittuone pari a circa il 37%: lo sviluppo urbanistico dell'area è quindi condizionato **ad un preventivo accordo con tutti gli altri lottizzanti**.

- 2) Lo **strumento urbanistico attuativo è un Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.)** che **riguarda l'intero comparto**: il Responsabile dell'Ufficio Tecnico arch. Carlo Motta **confermava che nessuna Convenzione risulta ad oggi sottoscritta** e quindi il terreno si **deve intendere da lottizzare, con tutti i rischi e le incognite conseguenti all'iter urbanistico**.

Quanto sopra espresso nei punti 1 e 2 incide negativamente sul valore commerciale: **lo scrivente Collegio ha ritenuto di applicare alla stima relativi coefficienti decrementativi**.

- 3) Le **potenzialità edificatorie riferite all'intero comparto** indicate nella scheda sono le seguenti:

a) in caso di P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo) con convenzionamento ordinario:

R.C. (rapporto di copertura) **max 7.165** pari ad una **S.L.P.** (superficie lorda di pavimento) **max di mq. 10.535** con destinazione **terziario/commerciale**;

b) in caso di P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo) con convenzionamento per la realizzazione di opere di interesse cittadino nel settore delle opere pubbliche secondarie:

R.C. + max 4.215 (per complessivi mq. **11.380**) pari ad una **S.L.P. max di mq. 15.595** con destinazione **terziario/commerciale**; entro tale superficie la **"Sv"** (superficie di vendita) non potrà superare i **mq. 10.000**, per la formazione anche di **centri commerciali**.

Ai fini della presente relazione verrà considerata la massima potenzialità edificatoria di cui precedente punto b).

I terreni in **zona agricola** sono i mappali numeri **679, 680, 298, 119, 254, 118 parte e 297 parte** per complessivi **mq. 14.550 circa** (il dato è stato desunto graficamente dalla sovrapposizione fra estratto mappa ed elaborato grafico del P.G.T. - Piano di Governo del Territorio di cui all'allegato n. 9 alla presente).

Si allega sotto il n.11 stralcio delle Norme di Piano.

Il terreno in **zona agricola** di cui al mappale n. **458** di catastali **mq. 1.160** risulta bosco prospiciente rotatoria; inizialmente avrebbe dovuto essere ceduto al Comune di Vittuone in forza a Convenzioni sottoscritte; tuttavia, come risulta dal documento del **29 marzo 2021** (vedasi allegato n. 12 alla

presente), il Comune di Vittuone precisava che detto terreno non risultava ricompreso nella “Convenzione Piano di Lottizzazione PL 30” del **12 febbraio 2007** e successiva modifica del **20 marzo 2008** e quindi non oggetto di cessione.

Si allega sotto il n. 11 stralcio delle Norme di Piano.

Dal punto di vista estimativo, considerata la **posizione e la consistenza**, preso atto delle **limitazioni del certificato di destinazione urbanistica e dell’assenza di un mercato immobiliare attivo** per immobili simili (bosco in fregio a provinciale), si assume come valore di stima il **seminativo irriguo**.

I terreni in **zona agricola** di cui ai mappali numeri **704 e 705** di catastali **mq. 990**, sono di fatto due strisce intercluse adibite a tare. Ai fini valutativi verranno considerati di valore nullo perché superfici non lavorabili.

Si allega sotto il n. 11 stralcio delle Norme di Piano.

Su **parte delle aree di comparto di proprietà di terzi** risultano **edificati fabbricati produttivi dismessi un tempo destinati a fonderia**, secondo quanto indicato dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico arch. Carlo Motta.

Lo sviluppo dell’area sarà quindi necessariamente soggetto a costose preventive indagini ambientali (caratterizzazioni del terreno) al fine di un eventuale procedimento di bonifica di cui allo stato attuale nulla si conosce, costituendo di fatto un gravame sulle valutazioni dell’intero ambito; la Curatela **non ha alcuna intenzione e nessun interesse ad eseguire dette caratterizzazioni**.

Le valutazioni di cui all’omonimo paragrafo terranno conto di coefficienti decrementativi (diversi fra comparto edificabile e terreni agricoli) che tengano conto anche della rimozione di taluni materiali di risulta presenti sui terreni oggetto della presente relazione.

L’eventuale riduzione così prospettata potrebbe essere maggiore o minore rispetto ai reali costi di intervento di bonifica; la questione dovrà rientrare nel rischio imprenditoriale.

In un’eventuale compravendita od assegnazione l’acquirente dovrà dichiarare di assumersi a proprio carico e senza possibilità di rivalsa, i costi per un’eventuale bonifica od in alternativa, per avere certezza, dovrà eseguire le caratterizzazioni a proprie cura e spese previa autorizzazione della Curatela.

PROVENIENZA

Il terreni oggetto della presente relazione sono pervenuti all'attuale proprietà, attraverso:

- atto di compravendita del **29 settembre 2011 n. 26721/7929** di repertorio notaio Paolo Cherubini, trascritto a Pavia il **14 ottobre 2011 al n. 17703/10933** (vedasi copia, allegato n. 4 alla presente).

Parte venditrice

Valore dichiarato in atto **€ 7.900.000,00**, di cui € 7.100.000,00 per l'area edificabile ed € 800.000,00 per l'area agricola.

Come già evidenziato nei paragrafi "premessa e limiti della presente relazione" e "proprietà e dati catastali" in tale atto veniva testualmente precisato quanto segue:

"Le parti dichiarano che ai sensi dell'art. 1353 e ss. Cod Civ. gli effetti della presente compravendita sono sospensivamente condizionati al consenso espresso per iscritto entro e non oltre il termine del 30 novembre 2011 dalle Banche finanziatrici, o per esse dal

come individuate nel

*contratto di finanziamento ipotecario stipulato il 30 aprile 2008 a mio rogito n. 23517 Rep e n. 6245 Racc, in adempimento degli obblighi assunti nei confronti delle stesse dalla società
ai sensi dell' art 13.13 del medesimo contratto.*

Le parti dunque si obbligano reciprocamente a stipulare, entro e non oltre il termine di 30 giorni dal verificarsi dell'evento dedotto in condizione, un successivo atto, in forma pubblica o con sottoscrizioni autenticate, dal quale consti l'avveramento della condizione, al fine di procedere alla cancellazione della condizione ai sensi dell'art 2668 comma 3 Cod. Civ.

Qualora l'evento dedotto in condizione non dovesse verificarsi, il presente contratto s'intenderà privo di effetti e le parti si intenderanno sciolte dallo stesso ad ogni effetto di legge."

L'atto dal quale si potrebbe constatare l'avveramento delle condizioni pare non essere stato rogato; si invita la Curatela a prendere precisa posizione in merito alla proprietà, consultando il notaio ed eventualmente un legale.

FORMALITA' E VINCOLI

Come risulta dalle visure prodotte dalla società **S-Mart s.r.l.** del **30 settembre 2020** (vedasi copia, allegato n. 2 alla presente), a carico dei beni di cui trattasi, risultano le seguenti formalità:

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

ANALISI ESTIMATIVA

▪ **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.

▪ **PIÙ' 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)¹, 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 e/o altro utilizzatore.
- 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).

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.

¹ "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

▪ 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 valutatore incaricato.

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

STIMA DI AREA EDIFICABILE

- Estratto mappa.
- Visure catastali.
- Verbali di deliberazione della Giunta Comunale.
- Certificati di Destinazione Urbanistica
- Estratto strumento urbanistico vigente, con particolare riferimento alla scheda ambiti di trasformazione APR 5 "commerciale di sud".
- Determinazione valore aree fabbricabili ai fini IMU Anno 2019-2020 (extradati)
- Tabelle oneri urbanistici.
- Relazione notarile ventennale ipo-catastale.
- Ispezioni c/o Ag, Entrate in merito all'estrazione di canoni di locazione di unità immobiliari a destinazione commerciale poste nelle vicinanze (*comparables*)
- Bilanci di esercizio di centri commerciali (*comparables*) desunti dalle ispezioni telematiche c/o le CCIAA.

STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

- Estratto mappa.
- Visure catastali.
- Certificati di Destinazione Urbanistica
- Relazione notarile ventennale ipo-catastale.
- Ispezioni c/o la Conservatoria dei RR.II. di Pavia per l'estrazione di atti di compravendita per terreni agricoli (*comparables*).

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 descrittiva, all'attuazione delle condizioni di seguito riportate.

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

- **Piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà, da: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, censi, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne potrebbero diminuire il pieno godimento.**
- **Assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate da vincoli ambientali, paesaggistici ed idrogeologici.**
- **Assenza di altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc).**
- **Piena disponibilità (assenza di contratti di locazione e/o comodato).**
- **Inesistenza nel sottosuolo di scorie e sostanze tossiche o comunque nocive, di ordini bellici, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico.**
- **Rispetto delle disposizioni riportate dalla L. 353 del 21 novembre 2000, in materia di vincolistica delle terre percorse dal fuoco.**

▪ 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, il valutatore è stato impossibilitato nel svolgere un'attività puntuale di rilevazione ed analisi del mercato immobiliare.

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

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, il professionista non si sente obbligato, attualmente, ad apportare deprezzamenti non giustificati.

La committenza si potrà riservare in futuro, previo integrazione d'incarico e del quesito, di richiedere al valutatore eventuali rettifiche dei valori, purché avvalorati e confortati da elementi tangibili.

Clausole operative

Si precisa che il **Collegio dei CTU 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 superficiale 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.

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.

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

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

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

PER AREA EDIFICABILE APR 5 "COMMERCIALE DI SUD".

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 quanto debitamente esplicitato ed evidenziato nella relazione tecnica descrittiva, all'attuazione delle condizioni di seguito riportate.

I terreni ricadenti **nell'ambito di trasformazione "APR 5"** sono i mappali numeri **649, 671, 673, 118 parte e 297 parte** per complessivi mq. **13.907 circa** (il dato è stato desunto graficamente dalla sovrapposizione fra estratto mappa ed elaborato grafico del P.G.T. - Piano di Governo del Territorio).

L'ambito trasformazione include anche aree di proprietà di terzi di cui ai mappali numeri **73, 223 e 296**; la **quota parte** relativa ai mappali sopra indicati è stata **stimata di larga massima nel 35%** (vedasi paragrafo "descrizione e consistenza/situazione edilizio-urbanistica"); lo sviluppo urbanistico dell'area è quindi condizionato **ad un preventivo accordo con tutti gli altri lottizzanti** (soggetti attuatori).

Lo **strumento urbanistico attuativo è un Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.)** che **riguardi l'intero comparto**: il Responsabile dell'Ufficio Tecnico arch. Carlo Motta **confermava che nessuna Convenzione risulta ad oggi sottoscritta** e quindi il terreno si **deve intendere da lottizzare, con tutti i rischi e le incognite conseguenti all'iter urbanistico**.

Quanto sopra espresso incide negativamente sul valore commerciale: **lo scrivente Collegio ha ritenuto di applicare alla stima un coefficiente decrementativo del 25%**.

Le **potenzialità edificatorie riferite all'intero comparto** indicate nella scheda sono le seguenti:

a) in caso di P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo) con convenzionamento ordinario:

R.C. (rapporto di copertura) **max 7.165** pari ad una **S.L.P.** (superficie lorda di pavimento) **max di mq. 10.535** con destinazione **terziario/commerciale**;

b) in caso di P.P.E. (Piano Particolareggiato Esecutivo) con convenzionamento per la realizzazione di opere di interesse cittadino nel settore delle opere pubbliche secondarie:

R.C. + max 4.215 (per complessivi mq. **11.380**) pari ad una **S.L.P. max di mq. 15.595** con destinazione **terziario/commerciale**; entro tale superficie la “**Sv**” (superficie di vendita) non potrà superare i **mq. 10.000**, per la formazione anche di **centri commerciali**.

Ai fini della presente relazione verrà considerata la massima potenzialità edificatoria di cui al precedente punto b).

Su **parte delle aree di comparto di proprietà di terzi** risultano **edificati fabbricati produttivi dismessi un tempo destinati a fonderia**, secondo quanto indicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico arch. Carlo Motta.

Lo sviluppo dell'area sarà quindi necessariamente soggetto a costose preventive indagini ambientali (caratterizzazioni del terreno) al fine di un eventuale procedimento di bonifica di cui allo stato attuale nulla si conosce, costituendo di fatto un gravame sulle valutazioni dell'intero ambito; la Curatela non ha alcuna intenzione e nessun interesse ad eseguire dette caratterizzazioni.

Lo scrivente Collegio ha ritenuto di applicare alla stima (in particolare al valore base d'asta), per le incognite relative alla bonifica, un coefficiente decrementativo del 15%, che tenga anche in considerazione alcuni manufatti a raso insistenti sui terreni di proprietà, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

L'eventuale riduzione così prospettata potrebbe essere maggiore o minore rispetto ai reali costi di intervento di bonifica; la questione dovrà rientrare nel rischio imprenditoriale.

Nella stima non si considerano gli oneri e gli obblighi derivanti dalla demolizione/bonifica dei manufatti esistenti e confinanti in lato ovest, sebbene ricompresi nella perimetrazione dell'ambito di trasformazione “APR 5”, in quanto di proprietà di altri soggetti.

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

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

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

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

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 orizzontalmente.

Preso atto che la **superficie territoriale** e la superficie di **vendita disponibile** è ipotizzabile la realizzazione di una "**struttura commerciale extraurbana**", integrata, mediante spacci aziendali (es. factory outlet centers), al parco commerciale esistente, già edificato nel confinante comparto a nord.

Questa tipologia di infrastruttura è infatti generalmente collocata in aree distanti 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 di elettrodomestici, di abbigliamento e per arredo.

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

NOTE

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittuone non è stato possibile estrarre schemi e studi, anche di massima, riservati all'individuazione degli standard urbanistici da reperire, cedere od asservire ad uso pubblico, eventuali perequazioni e/o realizzazione di opere di interesse comunale.

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.

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

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 per la vicinanza del parco agricolo sud di Milano, la natura e quantificazione dei lavori per opere di interesse cittadino nel settore delle opere pubbliche secondarie (perequazioni), l'esatta incidenza della quota di proprietà sul PPE, nonché l'esatta consistenza superficiale territoriale, etc. etc.

▪ APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.

La presente relazione viene redatta secondo le best practice² 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).

² 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)

STIMA DI AREA EDIFICABILE

Per quanto concerne l'analisi estimativa del comparto "APR 5", preso atto dell'unicità e della tipologia dell'asset immobiliare, nonché dell'assenza di un mercato attivo e dinamico di compravendite di aree edificabili simili a quella esaminata, per tipologia, dimensioni, destinazione ed ubicazione, si procederà alla determinazione del valore dell'area mediante il procedimento estimativo cosiddetto di **trasformazione**.

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.

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.

Il **valore del bene trasformato** in uscita (output) sarà desunto dall'applicazione della metodica della **capitalizzazione diretta** (direct capitalization), 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), desumibile direttamente dalla rilevazione del mercato immobiliare.

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**³.

³GLA (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).

Alla consistenza superficiaria 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*⁴.

Il calcolo del **saggio di capitalizzazione** (i_0) 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 urbanizzata** e la quota di ammortamento, tenuto conto delle macro caratteristiche tipologiche dell'opera, si ricorre alla stima del saggio di capitalizzazione mediante la *land and building components*⁵.

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

- dagli obblighi assunti nell'attuazione del futuro **P.P.E.** (Piano Particolareggiato Esecutivo);
- 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.

⁴ 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.

⁵ Il saggio di capitalizzazione è calcolato mediante la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del terreno (i_T) 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).

La determinazione del valore del costo edificatorio di trasformazione **dell'area non urbanizzata**, con obblighi comunali definiti ed assunti dal Piano Attuativo citato nelle premesse e dalla futura convenzione urbanistica, 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,
- 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 dall'attuazione delle varianti urbanistiche.

2) **Oneri per urbanizzazioni (OU)**, in particolare:

- a) realizzazione verde pubblico;
- b) opere di mitigazione ambientale;
- c) esecuzione a strade / parcheggi;
- d) realizzazione reti – sottoservizi;
- e) eventuali perequazione o standard di qualità aggiuntivi;
- f) spese di progettazione urbanizzazioni primarie/collaudato.

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:
 - o parcheggi;
 - o magazzini – depositi;
 - o spazi commerciali.
- b) oneri per la sicurezza;
- c) oneri per cantierizzazione e smaltimento del materiale stoccato in loco;
- d) 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 dell'utile del promotore (Es. 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 a garanzia delle compravendite (postuma decennale ai sensi della L. 122/2005).

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 edificata 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 la formula finanziaria del WACC⁶.

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.

⁶ *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.

STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

La stima delle aree poste a sud del comparto "APR 5", classificate nello strumento urbanistico vigente come **terreni agricoli di tutela e valorizzazione paesistica e fasce di mitigazione ambientale**, disponendo di un numero sufficiente di recenti transazioni in libero mercato di immobili simili, sarà effettuata mediante l'applicazione della metodica del confronto di mercato (*market oriented*).

Attraverso l'analisi delle compravendite si potranno desumere informazioni utili alla stima, ovvero la data di acquisto, la natura giuridica dei contraenti, la qualità della coltura, l'ubicazione e le **consistenze superficiali** (mediante i dati catastali) ed il dato economico, ovvero il **prezzo** di transazione.

Essendo i terreni pressoché simili tra loro, privi di impianti, con una minima incidenza destinata alle superfici incolte (tare) e non rilevando particolari caratteristiche qualitative (edoniche) che possono incidere sulla formazione del prezzo, si ricorre alla stima "monoparametrica", mediante il rapporto tra la somma dei prezzi rilevati e la somma delle consistenze metriche.

Preso atto che i terreni agricoli sono prossimi ad un complesso industriale ora dismesso, un tempo destinato a fonderia, secondo quanto indicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico arch. Carlo Motta, lo scrivente Collegio **ha ritenuto di applicare alla stima (in particolare al valore base d'asta), per le incognite relative alla bonifica, un coefficiente decrementativo del 7%.**

L'eventuale riduzione così prospettata potrebbe essere maggiore o minore rispetto ai reali costi di intervento di bonifica; la questione dovrà rientrare nel rischio imprenditoriale.

▪ RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE.

STIMA DI AREA EDIFICABILE

La stima del valore di mercato di un immobile si fonda sull'analisi del mercato immobiliare.

Non si tratta di una conoscenza basata su informazioni generiche mediate dal valutatore al momento della stima, ma di informazioni dettagliate ottenute con la rilevazione diretta e puntuale dei prezzi o canoni di mercato degli immobili.

In termini generici la finalità estimativa dello studio del mercato immobiliare mira essenzialmente a stabilire condizioni di uniformità per svolgere il confronto tra l'immobile da valutare e gli immobili di prezzo (o canone) noto, rilevati nello stesso segmento di mercato.

Nello specifico caso la rilevazione del mercato immobiliare passa attraverso l'analisi delle principali caratteristiche qualitative e quantitative di reali locazioni (affitti o cessione di ramo d'azienda) di immobili a **destinazione commerciale** (CVI edito da Tecnoborsa _cap. 6 "Rilevazione dei dati immobiliari").

Da ciascun contratto si possono desumere le seguenti informazioni:

- data della formazione del canone;
- importo annuo canone locazione (corrispettivo base);
- % canone sul fatturato, eccedente la base minima di cui sopra, ovvero il rendimento del canone in funzione del fatturato della singola attività;
- durata contratto;
- superficie di vendita e GLA;
- identificativi catastali => da cui desumere l'ubicazione rispetto all'elaborato planimetrico, ovvero: la vicinanza all'ingresso ed alle soc. ancora, l'esposizione rispetto alla galleria, il livello di piano, etc.;
- tipologia di attività.

NOTA

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.**

Ai soli fini prudenziali si assume un canone medio di mercato, valutato come il minimo valore tra la sommatoria dei canoni mensili sulle rispettive superfici di GLA del campione dei dati

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

osservati, rispetto ai valori statistici delle incidenze unitarie determinati come media, moda e mediana⁷.

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 recessione⁸** del mercato immobiliare (**anche per effetto pandemico da Covid 19**), 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 considera **una riduzione complessiva del - 20%** rispetto al canone medio osservato e si ripartiscono infine i flussi dei ricavi, in un orizzonte temporale che va oltre all'ipotetico termine ed alla chiusura dei lavori.

A seguire si riporta la tabella contenente la rilevazione del mercato immobiliare per locazione di negozi inseriti in parchi commerciali.

ID	Serie	Nr	Durata anni	Canone di locazione		Superf.	Commerc.	Rapporto tra GLA e sup. vendita	Calcolo incidenze	
				Corrispettivo minimo		vendita	Sup m ²		Minime su GLA	
				€/anno	€/mese	m ²	GLA	€/m ² /anno	€/m ² /mese	
3	1T	98	5	86.600,00 €	7.216,67 €	74,00	114,00	1,54	759,65 €	63,30 €
22	1T	13488	5	85.000,00 €	7.083,33 €	81,00	110,00	1,36	772,73 €	64,39 €
23	1T	13489	5	62.000,00 €	5.166,67 €	47,00	79,00	1,68	784,81 €	65,40 €
24	1T	13490	5	43.000,00 €	3.583,33 €	43,00	65,00	1,51	661,54 €	55,13 €
25	1T	17671	5	110.000,00 €	9.166,67 €	95,00	141,00	1,48	780,14 €	65,01 €
27	1T	23026	5	54.000,00 €	4.500,00 €	50,00	80,00	1,60	675,00 €	56,25 €
28	1T	25861	5	35.000,00 €	2.916,67 €	34,00	52,00	1,53	673,08 €	56,09 €
52	1T	25485	5	85.000,00 €	7.083,33 €	85,00	114,00	1,34	745,61 €	62,13 €
72	1T	29515	7	80.000,00 €	6.666,67 €	52,00	101,00	1,94	792,08 €	66,01 €
75	1T	48310	9	142.000,00 €	11.833,33 €	119,00	177,00	1,49	802,26 €	66,85 €
101	1T	4491	5	57.000,00 €	4.750,00 €	50,00	80,00	1,60	712,50 €	59,38 €
102	1T	7830	5	75.000,00 €	6.250,00 €	65,00	101,00	1,55	742,57 €	61,88 €
103	1T	8176	7	56.000,00 €	4.666,67 €	48,00	74,00	1,54	756,76 €	63,06 €
196	1T	7976	7	44.000,00 €	3.666,67 €	34,00	52,00	1,53	846,15 €	70,51 €
197	1T	13731	5	55.000,00 €	4.583,33 €	43,00	65,00	1,51	846,15 €	70,51 €
198	1T	13935	5	68.000,00 €	5.666,67 €	50,00	80,00	1,60	850,00 €	70,83 €
				Somma	94.800,00 €	Somma	1485,00			

⁷ La media è il rapporto tra la somma dei dati numerici ed il numero dei dati; la moda è il valore che si presenta con maggiore frequenza; la mediana è il valore centrale tra i dati numerici. Parleremo in questa lezione di media moda e mediana di un insieme di dati statistici.

Incidenza minima GLA rispetto alla SV	1,34	
MINORE DEI CANONI DA CAMPIONE DEI DATI OSSERVATI		55,13 €
CANONE MEDIO DI LOCAZIONE CALCOLATO COME SOMMATORIA DEI CANONI MENSILI SULLA SU		63,84 €
ANALISI STATISTICA DELLE INCIDENZE UNITARIE DETERMINATE NELLA TABELLA DI (MEDIA	63,55 €
	MODA	70,51 €
	MEDIANA	63,85 €
ASSUNZIONI		
MINORE DEI VALORI OSSERVATI		
Dato osservato	€/m ² /mese	55,13 €
Riduzione canoni pandemia Covid 19		-8%
Riduzione canoni presenza concorrenza		-12%
Canone ridotto prudenziale		44,10 €
€/m ² /anno		529,23 €

CONTRATTI LOCAZIONE UNITA' COMMERCIALI TAGLIO CONTENUTO, TRA I 300 e 500 m ²										
ID	Serie	Nr	Durata anni	Canone di locazione		Superf. vendita m ²	Commerc. Sup m ² GLA	Rapporto tra GLA e sup. vendita	Calcolo incidenze	
				€/anno	€/mese				Minime su GLA	
				€/m ² /anno	€/m ² /mese	€/m ² /anno	€/m ² /mese			
104	1T	8179	7	200.000,00 €	16.666,67 €	400,00	520,00	1,30	384,62 €	32,05 €
76	1T	48313	9	145.000,00 €	12.083,33 €	180,00	350,00	1,94	414,29 €	34,52 €
Somma				28.750,00 €	Somma	870,00				

ASSUNZIONI		
minore dato osservato	€/m ² /mese	32,05 €
Riduzione canoni pandemia Covid 19		-8%
Riduzione canoni presenza concorrenza		-12%
Canone ridotto prudenziale		25,64 €
€/m ² /anno		307,69 €

CONTRATTI LOCAZIONE MAGAZZINI INTERRATI ALL'INTERNO DI CENTRI COMMERCIALI

ID	Serie	Nr	Durata anni	Canone di locazione		Superf. vendita m ²	Commerc. Sup m ² GLA	Rapporto tra GLA e sup. vendita	Calcolo incidenze	
				€/anno	€/mese				Minime su GLA	
				€/m ² /anno	€/m ² /mese	€/m ² /anno	€/m ² /mese			
98		14329	7	1.600,00 €	133,33 €		44,00		36,36 €	3,03 €

ASSUNZIONI		
Dato osservato	€/m ² /mese	3,03 €
Riduzione canoni pandemia Covid 19		-8%
Riduzione canoni presenza concorrenza		-12%
Canone ridotto prudenziale		2,42 €
€/m ² /anno		29,09 €

▪ **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE.**

ANALISI DEI RICAVI.

Prima di procedere con l'ipotetica analisi dei ricavi, seppur con tutte le criticità ed assunzioni precedentemente descritte, si procede con lo sviluppo (di massima), delle potenzialità edificatorie riferite alla quota parte dei terreni del fallimento all'interno dell'**ambito APR 5**

IPOTESI SVILUPPO POTENZIALITA' EDIFICATORIE

Le informazioni riportate si intendono di massima, indicative e non probatorie

AREA EDIFICABILE		
ID CATASTALI COMUNE DI VITTUONE (MI)		
Foglio	Mappale	SUP. m ² (catastale)
6	649	9564
	671	1552
	673	1201
	118	1310
	297	280
	tot sup	13907

IPOTESI APR 5 con P.P.E. convenzionamento per realizzazione opere di interesse cittadino nel settore delle opere pubbliche secondarie			
Destinazione uso ammessa _ terziario commerciale			
Quota % su PPE		35%	stimato di max
INDICE	u.m.	totale PPE	% proprietà
RC max	m ²	11380,00	3983,00
SLP	m ²	15595,00	5458,25
SV	m ²	10000,00	3500,00
% GLA _ minimo rispetto al campione	m ²	1,34	-
GLA	m ²	13411,76	4694,12
Verde filtrante	m ²	14500,00	5075,00
Area SCT	m ² 31.190	di cui	
Area monetizzare	m ²	15595,00	5458,25
Parcheggi collettivi	m ²	15595,00	5458,25
I parcheggi collettivi, da realizzare su tre livelli, per una sup. coperta non superiore a m ² 5600			
Quota sup coperta max per parcheggi collettivi			1960,00
Ipotesi calcolo parcheggi privati		un posto per addetto	
Superficie media vendita	m ²		150
Numero ipotizzabile unità commerciali	n		31
Addetti presenti per unità vendita	n		4
Personale fisso per gestione complesso per quota propr.	n		20
N. addetti (posti auto minimi) circa	n		150
Dimensione posto auto	m ²		12,50
Totale sup. parcheggi privati	m ²		1875,00

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

Riepilogo delle superfici (m²) per analisi costi edificatori in base alla quota di proprietà	
Parcheggi collettivi multipiano da asservire ad uso pubblico su tre livelli	5458,25
Ipotetici magazzini e depositi nel piano interrato (1/3 sup. coperta)	1327,67
Superficie esercizi commerciali come da GLA	4694,12
Sup. disponibile per viabilità, verde spazi comuni, parcheggi raso, etc.	8104,58

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

Il potenziale commerciale è formalmente espresso in termini superficiali (GLA) ed è stato moltiplicato per il canone medio unitario (€/m²/anno) estratto dalla rilevazione del mercato immobiliare mediante il market oriented.

Nota 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.

La formula elementare per determinare il valore del bene in uscita (output) è la seguente:

$$V = \frac{R}{i}$$

Dove:

V = valore di mercato dell'immobile da stimare [euro]

R = reddito annuo dell'immobile da valutare [euro/anno]

i = saggio di capitalizzazione annuo

Il saggio di capitalizzazione è pertanto una grandezza che esprime il rapporto tra il reddito (R) e valore (V), ossia il rendimento dell'investimento immobiliare.

Calcolo del canone locativo dell'edificato per la quota di proprietà del fallimento				
GLA ipotizzabile m ²		4694,12		
Destinazione	%	GLA	€/m ² /anno	
Unità < 200 m ²	20%	938,82	529,23 €	496.854,30 €
300 m ² <Unità<500	80%	3755,29	307,69 €	1.155.475,11 €
Reddito lordo annuo magazzini		1327,67	29,09 €	38.623,03 €
Totale canone di locazione lordo annuo ipotizzabile indicativo				1.690.952,44 €
			Arrotondato	1.690.000,00 €

Calcolo saggio di capitalizzazione <i>land and building components</i>				
Valore fabbricato a nuovo				13.541.908,91 €
Reddito calcolato sulla GLA			R	1.690.000,00 €
Rapporto complementare area da urbanizzare				15%
Ammortamento annuale complesso edilizio in programma				
Descrizione categorie/classe dell'opera				
Strutture	50%	6.770.954 €	1,25%	
Impianti	25%	3.385.477 €	4,00%	
Finiture	25%	3.385.477 €	3,33%	
		Media pesata Q amm%	2,46%	
Quota ammortamento su valore fabbricato				332.905,26 €
Reddito Terreno				203.564,21 €
Reddito fabbricato				1.153.530,53 €
Saggio Terreno				8,52%
Saggio Fabbricato				10,98%
Saggio capitalizzazione lordo			io	10,61%
Valore di stima	V = R : io	1.690.000,00 €	10%	16.900.000,00 €

Lo sviluppo planivolumetrico indicato nelle precedenti tabelle è da intendersi indicativo in quanto non suffragato da alcun progetto esecutivo/attuativo.

Resterà onere dell'eventuale acquirente, secondo le proprie esigenze e le proprie capacità imprenditoriali, rielaborare puntualmente i dati ed affinare i risultati.

ANALISI DEI COSTI.

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

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 costruzione⁹ 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.

⁹ 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 riconosciute¹⁰, che forniscono i costi di costruzione, in particolare per grandi strutture edilizie a destinazione commerciale.

A seguire si riporta schematicamente l'analisi sommaria dei costi, suddivisa per categorie e tipologie di voci di spesa

¹⁰ Nel caso in esame l'incidenza del costo di costruzione è stato desunto dall'applicativo proposto da CRESME _ Centro di ricerche di mercato, servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia.

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

COSTI	Descrizione voci di spesa soggetto attuatore	Sviluppo voci di spesa			IMPORTI [€]	%	
OBBLIGHI COMUNALI (OC)	Fidejussione per opere di urbanizzazione	2.744.649,69 €	1,00%	3	82.339,49 €	11,29%	
	Oneri di urbanizzazione primaria	Non dovuti (a scomputo delle primarie)			- €		
	Oneri di urbanizzazione secondaria commerciale al dettaglio	Su GLA	4694,12	54,36 €	255.172,24 €		
	Oneri per costo di costruzione immobili commerciali	Su SLP	5458,25	710,00 €	10%		387.535,75 €
	Contribuzione a sostengno delle PA - Standard qualità aggiuntivi	forfettari ipotizzati			800.000,00 €		
	Fidejussione su rateizzo oneri concessori al 50%	321.353,99 €	1,00%	1	3.213,54 €		
<i>*Per ulteriori approfondimenti vedasi Deliberazione CC 40/2019</i>					Sommano	1.528.261,02 €	
ONERI PER URBANIZZAZIONI (OU)	Opere di urbanizzazione primaria* (sup. territoriale x €/m ²)	Sup. scoperta	8104,58	135 €	1.094.118,75 €	20,27%	
	Mitigazione ambientale per vicinanza del parco (importo non probatorio)	Previsione di massima per la quota di spettanza			300.000,00 €		
	Monetizzazioni servizi collettivi (importo stimato non probatorio)	5458,25	100,00 €		545.825,00 €		
	Convenzionamento (importo non probatorio)	Perequazione realizzazione opere di interesse collettivo opere secondarie			700.000,00 €		
	Spese tecniche (progetto/DL/CSE-CSP/CA/Collaudi/frazionamenti)	2.094.118,75 €	5%		104.705,94 €		
					Sommano	2.744.649,69 €	
COSTI EDIFICATORI (CE)*	Parcheggio multipiano da asservire ad uso pubblico	Accessori*	5.458,25 €	480 €	2.619.960,00 €	65,24%	
	Magazzini e cantine al piano interrato	Accessori	1.327,67 €	400 €	531.066,67 €		
	Unità < 200 m ²	Galleria*	938,82 €	1.300 €	1.220.470,59 €		
	300 m ² <Unità<500 m ²	grande distribuzione*	3.755,29 €	1.000 €	3.755.294,12 €		
	Cantierizzazione e smaltimento volumi materiali riscontrato in loco	Su sup. territoriale	13.907,00	10 €	139.070,00 €		
	Spese tecniche (progetto/DL/CSE-CSP/CA/Catasto/impianti/CPI,...)	8.126.791,37 €			7%		568.875,40 €
					Sommano	8.834.736,77 €	
SPESE GESTIONE (SG)	Spese gestione cantiere, IMU, consorzi, gestione invenduto, etc	9.220.910,12 €	0,15%	4	55.325,46 €	1,03%	
	Intermediazione vendite e pubblicità / marketing (agency)	16.900.000,00 €	0,50%		84.500,00 €		
					Sommano	139.825,46 €	
					TOTALE SPESE PARZIALE	13.247.472,93 €	
ONERI FINANZIARI (OF)	Loan To Value - LTV	0,70				0,52%	
	Tasso mutuo medio (fisso per semplificazione operazioni sconto)	annuo	2,50%				
		semestre	1,24%				
	Capitale investitore (Equity)	1 - LTV	0,30				
	Interessi su Equity (investimento capitale operatore su operazione)	- €	Considerati nel richio imprenditore				- €
	Calcolo interessi su parte finanziata LTV	Finanziamento (LTV)	Oneri finanziari ricopresi nel Wacc				- €
	Polizza antincendio (calcolati sul costo costruzione post strutture)	8.126.791,37 €	0,03%	4	9.752,15 €		
Costo pratica mutuo, istruttoria, perizie SAL, etc	forfettari ipotizzati			60.000,00 €			
					Sommano	69.752,15 €	
VARIE (V)	Imprevisti generali	€	13.247.472,93	1,00%	132.474,73 €	1,66%	
	Polizze fidejussorie garanzia (postuma decennale)	€	9.220.910,12	1,00%	92.209,10 €		
					Sommano	224.683,83 €	
					TOTALE COSTI DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	13.541.908,91 €	
						100%	

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

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittuone non è stato possibile estrarre schemi e studi, anche di massima, riservati all'individuazione degli standard urbanistici da reperire, cedere od asservire ad uso pubblico, eventuali perequazioni e/o realizzazione di opere di interesse comunale.

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 per la vicinanza del parco agricolo sud di Milano, la natura e quantificazione dei lavori per opere di interesse cittadino nel settore delle opere pubbliche secondarie (perequazioni), l'esatta incidenza della quota di proprietà sul PPE, nonché l'esatta consistenza superficiale territoriale, etc. etc.

I valori esposti (basati sulla sensibilità dei professionisti expertise), potrebbero essere minori o maggiori dei reali costi da sostenere a seguito del convenzionamento con la Pubblica Amministrazione; la questione rientra nel rischio imprenditoriale.

VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO LA METODICA DELLA DCF.

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)¹¹, definito all'interno di un orizzonte temporale che parte dall'acquisto dell'area e si conclude di fatto con 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.

Prima di procedere alla stima dell'area edificabile, si procede al calcolo dell'utile del promotore (medio ordinario) mediante la formula del WACC, inteso come saggio di sconto del flusso di cassa

WACC Weighted Average Cost of Capital

Calcolo del costo medio ponderato del capitale

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

Calcolo del saggio "r_e - r_equility"

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

¹¹L'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.

Componente Risk free	
Rendistato (indice generale) *	0,586%
Inflazione**	0,20%
Rendistato deflazionato	0,39%
Premio rischio specifico	
Rischio urbanistico	6,00%
Rischio illiquidità	2,00%
Rischio settore	14,00%
SAGGIO EQUITY	22,39%

Calcolo del saggio "rd - 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%
SAGGIO EQUITY	2,14%

WACC = 10,24%

$$i = \frac{10,24\%}{4} \text{ [anni]}$$

ik = 47,68%

Sviluppo del flusso di cassa diacronico									
T.	OC	OU	CE	SG	OF	V	Acconti operatore	Posta netta	VAN
0	€ -	€ 274.464,97	€ 176.694,74	€ 2.796,51	€ 1.395,04	€ 4.493,68	€ 1.690.000,00	€ 1.230.155,07	€ 1.230.155,07
1	€ 764.130,51	€ 686.162,42	€ 441.736,84	€ 5.593,02	€ 2.790,09	€ 8.987,35	€ 1.690.000,00	-€ 219.400,23	-€ 208.963,59
2	€ -	€ 823.394,91	€ 1.060.168,41	€ 9.787,78	€ 4.882,65	€ 15.727,87	€ 1.690.000,00	-€ 223.961,62	-€ 203.161,17
3	€ 764.130,51	€ 823.394,91	€ 1.325.210,52	€ 15.380,80	€ 7.672,74	€ 24.715,22	€ 1.690.000,00	-€ 1.270.504,69	-€ 1.097.682,95
4	€ -	€ 137.232,48	€ 1.766.947,35	€ 23.770,33	€ 11.857,87	€ 38.196,25	€ 1.690.000,00	-€ 288.004,28	-€ 236.991,70
5	€ -	€ -	€ 1.766.947,35	€ 33.558,11	€ 16.740,52	€ 53.924,12	€ 1.690.000,00	-€ 181.170,10	-€ 141.988,86
6	€ -	€ -	€ 2.297.031,56	€ 34.956,37	€ 17.438,04	€ 56.170,96	€ 1.690.000,00	-€ 715.596,92	-€ 534.158,03
7	€ -	€ -	€ -	€ 9.787,78	€ 4.882,65	€ 15.727,87	€ 2.535.000,00	€ 2.504.601,70	€ 1.780.629,30
8	€ -	€ -	€ -	€ 4.194,76	€ 2.092,56	€ 6.740,51	€ 2.535.000,00	€ 2.521.972,16	€ 1.707.688,61
Tot.	€ 1.528.261,02	€ 2.744.649,69	€ 8.834.736,77	€ 139.825,46	€ 69.752,15	€ 224.683,83	€ 16.900.000,00	€ 3.358.091,09	€ 2.295.526,68
								Valore di mercato area arrotondato	€ 2.295.000,00
								Incidenza €/m ² territoriale	123,77
								Sup. territoriale	13907,00
								CT su intero	13,58%

VALORE AREA RESIDUAL TECHNIQUES	
Valore fabbricato (costo a nuovo)	€ 13.541.908,91
Incidenza area da urbanizzare	15,00%
Reddito annuo	€ 1.690.000,00
% Quota ammortamento mediata	2,46%
Quota ammortamento fabbricato	€ 332.905,26
Reddito terreno	€ 203.564,21
Reddito fabbricato	€ 1.153.530,53
Saggio fabbricato	10,98%
Saggio terreno	8,52%
Valore terreno	€ 2.389.748,63
Arrotondato	€ 2.390.000,00

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

Differenza tra metodiche di stima	-	95.000,00 €
Incidenza % metodiche di stima		-3,97%
Test e% < ± 10%		Verificato
Riepilogo		
Stima con DCF	€	2.295.000,00
Stima con Residual Techniques	€	2.390.000,00
Valore atteso	€	2.342.500,00
Riduzione valore area quota parte APR5		-25%
valore di mercato dell'area	€	1.721.250,00
Arrotonda difetto	€	1.720.000,00
Incidenza €/m ² territoriale		123,68 €



L'ambito trasformazione include anche aree di proprietà di terzi di cui ai mappali numeri **73, 223 e 296**; la **quota parte** relativa ai mappali sopra indicati è stata **stimata di larga massima nel 35%** (vedasi paragrafo "descrizione e consistenza/situazione edilizio-urbanistica): lo sviluppo urbanistico dell'area è quindi condizionato **ad un preventivo accordo con tutti gli altri lottizzanti** (soggetti attuatori).

Lo **strumento urbanistico attuativo è un Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.)** e riguarda **l'intero comparto**: il Responsabile dell'Ufficio Tecnico arch. Carlo Motta **confermava che nessuna Convenzione risulta ad oggi sottoscritta** e quindi il terreno si **deve intendere da lottizzare, con tutti i rischi e le incognite conseguenti all'iter urbanistico.**

Quanto sopra espresso incide negativamente sul valore commerciale: **lo scrivente Collegio ha ritenuto di applicare alla stima un coefficiente decrementativo del 25%.**

▪ **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI**

Rilevazione mercato immobiliare di aree agricole

Fonte	Rep.	Rac	Data	Comune	Destinazione	Sup.	Prezzo	Scontato	0%	€/m ²
Compravendita	2295	1771	11/10/2019	Vittuone	Semintivo irriguo	23880	90.000,00 €	-	€	3,77 €
Compravendita	2846	2196	30/10/2020	Vittuone	Semintivo irriguo	4330	16.500,00 €	-	€	3,81 €
Compravendita	15099	8663	14/05/2019	Vittuone	Semintivo irriguo	4550	20.000,00 €	-	€	4,40 €
Compravendita	10562	7680	23/09/2020	Corbetta	Semintivo irriguo	4900	28.000,00 €	-	€	5,71 €
Compravendita	24558	8242	28/02/2018	Corbetta	Semintivo irriguo	10370	40.000,00 €	-	€	3,86 €
Compravendita	24558	8242	28/02/2018	Corbetta	Semintivo irriguo	5860	22.000,00 €	-	€	3,75 €
Fonte	Rep.	Rac	Data	Comune	Destinazione	Sup.	Prezzo	Scontato	10%	€/m ²
Annuncio Immobiliare.it- EK 80502665			20/10/2020	Corbetta	Terreno agricolo	5100	28.000,00 €	25.200,00 €		4,94 €
Annuncio Immobiliare.it- v2042Ssb			06/10/2020	Bareggio	Terreno agricolo	10000	70.000,00 €	63.000,00 €		6,30 €

Totale dei prezzi rilevati	304.700,00 €
Toale sup. rilevate	68990
Incidenza media unitaria	4,42 €
Vicinanza SP 227 dir	50% 6,62 €

AREA AGRICOLA				
Foglio	Mappale	Sup (m ²)	€/m ²	Valore
6	679	1628	6,62 €	10.785,29 €
	680	1062	6,62 €	7.035,62 €
	118	920	6,62 €	6.094,88 €
	298	2230	6,62 €	14.773,47 €
	119	3030	6,62 €	20.073,37 €
	254	3730	6,62 €	24.710,78 €
	297	1950	6,62 €	12.918,50 €
	458	1160	6,62 €	7.684,85 €
Totale valore di stima terreni agricolo				104.076,76 €
Arrotondato				105.000,00 €
Totale sup agricola				15710
Incidenza unitaria del valore libero mercato				6,68 €



AREA DI NULLO VALORE ECONOMICO		
Foglio	Mappale	Sup (m ²)
6	704	44
	705	946

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

SVILUPPO VALORE A BASE D'ASTA

AREA EDIFICABILE

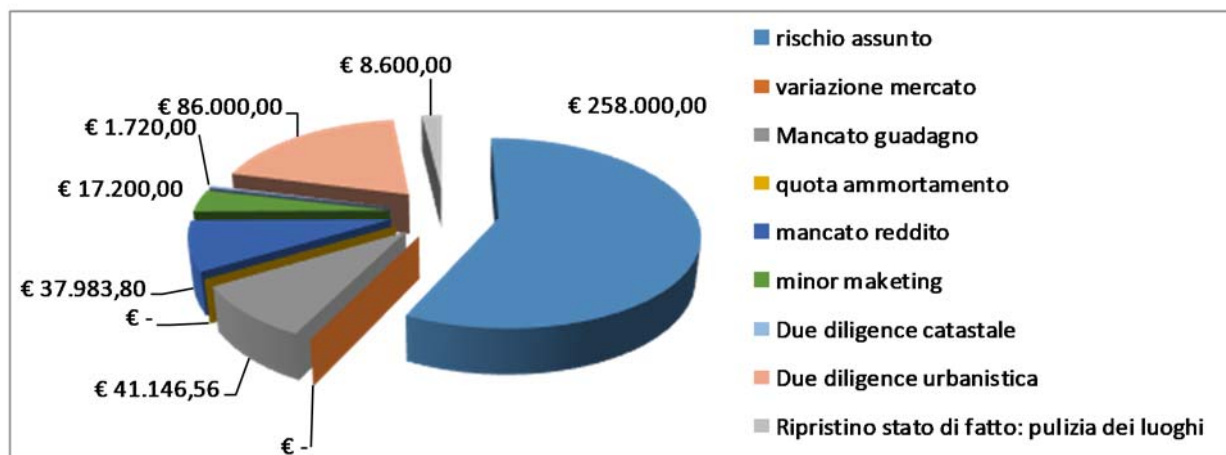
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015		Da DCF
Valore di mercato del subject	€	1.720.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo		10,00%
Incidenza media spese gestione ordinaria per aree edificabili		8%

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

Analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	mesi
Variazione mercato	0,00%	€ -	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	0,00%	€ -	16
Mancato reddito*	9,20%	€ 37.983,80	3
Mancato guadagno	10,00%	€ 41.146,56	3
Rischio assunto per vizi occulti sottosuolo	15,00%	€ 258.000,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	1,00%	€ 17.200,00	
<u>Altri deprezzamenti</u>			
Due diligence catastale: riconfinamenti e frazionamenti	0,10%	€ 1.720,00	
Due diligence edilizia : rischio urbanistico lottizzazione	5,00%	€ 86.000,00	
Ripristino stato di fatto: pulizia dei luoghi	0,50%	€ 8.600,00	
		Σ € 450.650,36	
Valore vendita forzata		€ 1.269.349,64	
Arrotondato		€ 1.265.000,00	
Ribasso %		26,20%	
Superficie territoriale		13907,00	
Incidenza media €/m ²	€	90,96	
Arrotondato	€	90,00	



ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI

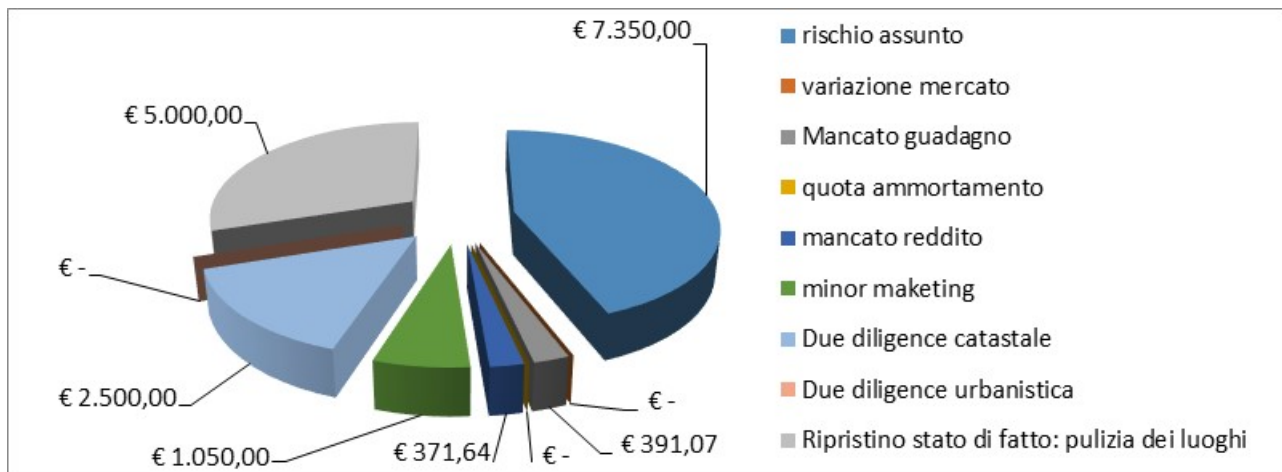


TERRENI AGRICOLI

Valore di mercato		Da market oriented
Valore di mercato del subject	€	105.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo		1,50%
Incidenza media spese gestione ordinaria per aree edificabili		5%

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

Analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	mesi
Variazione mercato	0,00%	€ -	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	0,00%	€ -	16
Mancato reddito*	1,43%	€ 371,64	3
Mancato guadagno	1,50%	€ 391,07	3
Rischio assunto per vizi occulti sottosuolo	7,00%	€ 7.350,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	1,00%	€ 1.050,00	
<u>Altri deprezzamenti</u>			
Due diligence catastale: riconfinamenti e frazionamenti		€ 2.500,00	
Due diligence edilizia	0,00%	€ -	
Ripristino stato di fatto: pulizia dei luoghi		€ 5.000,00	
		Σ € 16.662,71	
Valore vendita forzata		€ 88.337,29	
Arrotondato		€ 85.000,00	
Ribasso %		15,87%	
Superficie agricola		15710,00	
Incidenza media €/m ²	€	5,41	



RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Sintesi conclusiva

VALORE DI MERCATO

Incidenze unitarie expertise

AREA EDIFICABILE	€ 1.720.000/00	~ 120 €/m ² superficie territoriale
TERRENI AGRICOLI	€ 105.000/00	~ 7 €/m ² superficie catastale

SOMMANO	€ 1.825.000/00	

VALORE A BASE D'ASTA

Incidenze unitarie expertise

AREA EDIFICABILE	€ 1.265.000/00	~ 90 €/m ² superficie territoriale
TERRENI AGRICOLI	€ 85.000/00	~ 5,50 €/m ² superficie catastale

SOMMANO	€ 1.350.000/00	

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

APPENDICE FINALE

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.
La presente relazione tecnica consta di n. 50 pagine e n. 13 allegati.
Brescia 9 aprile 2021.

F.to

Il Collegio dei CTU