

TRIBUNALE DI BRESCIA
RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 10 MAGGIO 2021

- **TERRENI EDIFICABILI SITI IN VILLESSE LOTTO DENOMINATO UMI B**

- **TERRENI DESTINATI A VIABILITA' INTERNA (A SERVIZIO ANCHE DI IKEA E VILLESSE SHOPPING CENTER) ED A FASCE DI RISPETTO**

FALLIMENTO N. 220/2019:

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

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



Più probabile valore di mercato

€ 13.600.000/00

Più probabile valore di mercato con assunzione (valore base d'asta)

€ 10.730.000/00

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.	5
- DESCRIZIONE E CONSISTENZA - SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA	pag.	16
- PROVENIENZA	pag.	32
- FORMALITA'	pag.	38
- ANALISI ESTIMATIVA	pag.	39
• STIMA LOTTO COMPARTO UMI B	pag.	40
• BASI DEL VALORE	pag.	41
• PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	pag.	41
• PIU' PROBABILE VALORE A BASE D'ASTA	pag.	41
• ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE	pag.	44
• LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI	pag.	46
• INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)	pag.	47
• APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	pag.	52
• OSSERVAZIONE E RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	pag.	59
• SVILUPPO DEI DATI OSSERVATI	pag.	60
• DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	pag.	62
• DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA	pag.	66
• SINTESI CONCLUSIVA	pag.	68
- APPENDICE FINALE	pag.	69

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

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 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 autorizzazioni 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”**;
- **“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 Villesse;
- 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 oggetto della presente relazione prescindono dalla eventuale presenza di sostanze inquinanti nel terreno e dai relativi costi di bonifica, la quantificazione dei quali

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

presupporrebbe un attendibile progetto che si basi su costose indagini per la precisa “caratterizzazione” del suolo.

Fermo il fatto di nulla conoscere circa le precedenti attività, per le quali nessun dato negativo è stato riscontrato dallo scrivente Collegio, non esistono oggi elementi evidenti che possano far supporre o sospettare la presenza di specifiche sostanze contaminanti nel terreno.

In un’eventuale assegnazione - cessione il soggetto interessato si assumerà a proprio carico e senza possibilità di rivalsa, i costi per un’eventuale bonifica.

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 per terreni 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.

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

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

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

Risultano identificati come segue.

LOTTO DENOMINATO UMI B (comparto edificabile identificato negli strumenti urbanistici vigenti come zona "HC commerciale per attività di grande distribuzione").

Catasto Terreni

- **foglio 8, mappale n. 109/1 di Ha 0.10.60**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 8,76, Reddito Agrario € 4,65 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 8, mappale n. 112/2 (partita tavolare n. 1810):**
 - porzione AA di Ha 0.09.83**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 8,12, Reddito Agrario € 4,32;
 - porzione AB di Ha 0.01.47**, prati, classe 5°, Reddito Dominicale € 0,23, Reddito Agrario € 0,19;
- **foglio 8, mappale n. 113/2 (partita tavolare n. 1810):**
 - porzione AA di Ha 0.12.87**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 10,63, Reddito Agrario € 5,65;
 - porzione AB di Ha 0.01.32**, pascolo arborato, classe Unica, Reddito Dominicale € 0,20, Reddito Agrario € 0,08;
 - porzione AC di Ha 0.01.13**, prati, classe 5°, Reddito Dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,15;
- **foglio 8, mappale n. 142/3 di Ha 0.04.30**, prati, classe 5°, Reddito Dominicale € 0,67, Reddito Agrario € 0,56 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 8, mappale n. 153/1 (partita tavolare web n. 259):**
 - porzione A di Ha 0.04.00**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 2,27, Reddito Agrario € 1,45;
 - porzione B di Ha 0.00.29**, prati, classe 4°, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,04;
- **foglio 8, mappale n. 154/2 (partita tavolare n. 1810):**

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

porzione AA di Ha 0.03.89, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 3,21, Reddito Agrario € 1,71;

porzione AB di Ha 0.11.31, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 4,67, Reddito Agrario € 3,80;

- **foglio 8, mappale n. 154/3 (partita tavolare n. 2081):**

porzione AA di Ha 0.01.65, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 1,36, Reddito Agrario € 0,72;

porzione AB di Ha 0.17.35, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 7,17, Reddito Agrario € 5,82;

- **foglio 8, mappale n. 155/1 di Ha 0.42.25**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 34,91, Reddito Agrario € 18,55 (**partita tavolare n. 1810**);

- **foglio 8, mappale n. 156 di Ha 0.11.04**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 9,12, Reddito Agrario € 4,85 (**partita tavolare n. 1810**);

- **foglio 8, mappale n. 157 di Ha 0.30.21**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 24,96, Reddito Agrario € 13,26 (**partita tavolare n. 1810**);

- **foglio 8, mappale n. 158 di Ha 0.18.20**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 15,04, Reddito Agrario € 7,99 (**partita tavolare n. 2074**);

- **foglio 8, mappale n. 159 (partita tavolare n. 2074):**

porzione AA di Ha 0.34.00, seminativi irrigui, classe 4°, Reddito Dominicale € 14,05, Reddito Agrario € 11,41;

porzione AB di Ha 0.02.18, prati, classe 2°, Reddito Dominicale € 0,73, Reddito Agrario € 0,39;

- **foglio 8, mappale n. 160/1 di Ha 0.73.58**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 60,80, Reddito Agrario € 32,30 (**partita tavolare n. 1810**);

- **foglio 8, mappale n. 160/3 di Ha 0.01.57**, prati, classe 5°, Reddito Dominicale € 0,24, Reddito Agrario € 0,20 (**partita tavolare n. 2031**);

- **foglio 8, mappale n. 164/1 di Ha 0.84.02**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 69,43, Reddito Agrario € 36,88 (**partita tavolare n. 2074**);

- **foglio 8, mappale n. 166/1 di Ha 0.28.48**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 23,53, Reddito Agrario € 12,50 (**partita tavolare n. 1810**);

- **foglio 8, mappale n. 166/2 di Ha 0.13.99**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 11,56, Reddito Agrario € 6,14 (**partita tavolare n. 1810**);

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

- **foglio 8, mappale n. 168/1 di Ha 0.26.00**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 21,48, Reddito Agrario € 11,41 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 8, mappale n. 168/2 di Ha 0.24.13**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 19,94, Reddito Agrario € 10,59 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 8, mappale n. 168/3 di Ha 0.12.52**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 10,35, Reddito Agrario € 5,50 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 8, mappale n. 169 di Ha 0.21.29**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 17,59, Reddito Agrario € 9,35 (**partita tavolare n. 2074**);
- **foglio 8, mappale n. 173 di Ha 0.44.42**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 36,71, Reddito Agrario € 19,50 (**partita tavolare n. 2074**);
- **foglio 9, mappale n. 152/3 di Ha 0.10.30**, seminativi irrigui, classe 5°, Reddito Dominicale € 3,19, Reddito Agrario € 3,19 (**partita tavolare web n. 183**);
- **foglio 9, mappale n. 170/4 di Ha 0.20.75**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 17,15, Reddito Agrario € 9,11 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 9, mappale n. 171/3 di Ha 0.20.12**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 16,63, Reddito Agrario € 8,83 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 9, mappale n. 172 (partita tavolare n. 1810):**
porzione AA di Ha 0.29.61, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 24,47, Reddito Agrario € 13,00;
porzione AB di Ha 0.11.57, pascolo arborato, classe Unica, Reddito Dominicale € 1,79, Reddito Agrario € 0,72;
- **foglio 9, mappale n. 175 di Ha 0.62.69**, seminativi irrigui, classe 3°, Reddito Dominicale € 35,61, Reddito Agrario € 22,66 (**partita tavolare n. 2074**);
- **foglio 9, mappale n. 180/11 di Ha 0.79.89**, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 24,76, Reddito Agrario € 24,76 (**partita tavolare n. 1766**);
- **foglio 9, mappale n. 180/15 di Ha 0.10.30**, seminativi irrigui, classe 4°, Reddito Dominicale € 4,26, Reddito Agrario € 3,46 (**partita tavolare n. 1766**);
- **foglio 9, mappale n. 180/20 di Ha 0.01.01**, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,34 (**partita tavolare n. 1766**);
- **foglio 9, mappale n. 188/1 di Ha 0.26.56**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 15,09, Reddito Agrario € 9,60 (**partita tavolare n. 486**);

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

- **foglio 9, mappale n. 189/1 di Ha 0.44.29**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 25,16, Reddito Agrario € 16,01 (**partita tavolare web n. 62**);
- **foglio 9, mappale n. 191/1 di Ha 0.63.98**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 52,87, Reddito Agrario € 28,09 (**partita tavolare n. 2074**);
- **foglio 9, mappale n. 191/2 di Ha 0.35.10**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 29,00, Reddito Agrario € 15,41 (**partita tavolare n. 2074**);
- **foglio 9, mappale n. 192 di Ha 0.18.70**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 15,45, Reddito Agrario € 8,21 (**partita tavolare n. 1120**);
- **foglio 9, mappale n. 193 di Ha 0.70.40**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 39,99, Reddito Agrario € 25,45 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 9, mappale n. 194/1 di Ha 0.16.70**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 9,49, Reddito Agrario € 6,04 (**partita tavolare n. 2074**);
- **foglio 9, mappale n. 194/3 di Ha 0.16.82**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 9,56, Reddito Agrario € 6,08 (**partita tavolare n. 2074**);
- **foglio 9, mappale n. 195 (partita tavolare n. 1120):**
porzione AA di Ha 0.38.98, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 32,21, Reddito Agrario € 17,11;
porzione AB di Ha 0.10.22, pascolo arborato, classe Unica, Reddito Dominicale € 1,58 Reddito Agrario € 0,63;
- **foglio 9, mappale n. 196 (partita tavolare n. 2074):**
porzione AA di Ha 0.47.70, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 39,42, Reddito Agrario € 20,94;
porzione AB di Ha 0.09.74, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 5,53 Reddito Agrario € 3,52;
- **foglio 9, mappale n. 197 di Ha 0.27.51**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 22,73, Reddito Agrario € 12,08 (**partita tavolare n. 656**);
- **foglio 9, mappale n. 198 di Ha 0.50.35**, seminativi irrigui, classe Unica, Reddito Dominicale € 41,61, Reddito Agrario € 22,10 (**partita tavolare n. 1766**);
- **foglio 9, mappale n. 199 di Ha 0.29.49**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 16,75, Reddito Agrario € 10,66 (**partita tavolare n. 1766**);
- **foglio 9, mappale n. 200/1 di Ha 0.59.20**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 33,63,

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

- Reddito Agrario € 21,40 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 9, mappale n. 200/2 di Ha 0.74.30**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 42,21, Reddito Agrario € 26,86 (**partita tavolare n. 1766**);
 - **foglio 9, mappale n. 201 di Ha 0.40.64**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 23,09, Reddito Agrario € 14,69 (**partita tavolare n. 656**);
 - **foglio 9, mappale n. 202/3 di Ha 0.53.30**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 30,28, Reddito Agrario € 19,27 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 9, mappale n. 204/3 di Ha 0.17.30**, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 7,15, Reddito Agrario € 5,81 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 9, mappale n. 205 di Ha 0.14.64**, prati, classe 5°, Reddito Dominicale € 2,27, Reddito Agrario € 1,89 (**partita tavolare n. 1810**);
 - **foglio 9, mappale n. 206 di Ha 0.19.24**, prati, classe 5°, Reddito Dominicale € 2,98, Reddito Agrario € 2,48 (**partita tavolare n. 1810**);
 - **foglio 9, mappale n. 207 di Ha 0.22.01**, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 6,82, Reddito Agrario € 6,82 (**partita tavolare n. 1810**);
 - **foglio 9, mappale n. 210/11 di Ha 0.48.60**, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 20,08, Reddito Agrario € 16,31 (**partita tavolare web n. 300**);
 - **foglio 9, mappale n. 212/3 di Ha 0.09.49**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 5,39, Reddito Agrario € 3,43 (**partita tavolare n. 1766**);
 - **foglio 9, mappale n. 212/5 di Ha 0.07.95**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 4,52, Reddito Agrario € 2,87 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 9, mappale n. 214/1 di Ha 0.25.96**, vigneti, classe 2°, Reddito Dominicale € 26,81, Reddito Agrario € 19,44 (**partita tavolare n. 1810**);
 - **foglio 9, mappale n. 215/3 di Ha 0.17.45**, vigneti, classe 2°, Reddito Dominicale € 18,02, Reddito Agrario € 13,07 (**partita tavolare web n. 301**);
 - **foglio 9, mappale n. 227/14 di Ha 0.23.12**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 13,13, Reddito Agrario € 8,36 (**partita tavolare n. 1233**).

Si allega sotto il n. 3 stralcio visura per soggetto ove i mappali oggetto del presente punto sono evidenziati in colore giallo.

Si allegano sotto il n. 4 estratti mappa ove i terreni oggetto della presente relazione ricadenti nel lotto UMI B sono evidenziati in colore giallo.

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

Per i confini si faccia riferimento agli estratti mappa allegati sotto il n. 4 alla presente.

TERRENI DESTINATI A VIABILITA' INTERNA (A SERVIZIO ANCHE DI IKEA E VILLESSE SHOPPING CENTER) ED A FASCE DI RISPETTO.

Catasto Fabbricati foglio A/5

- mappale n. 690/3 categoria F1, area urbana di mq. 1.857,00 (partita tavolare n. 2148);
- mappale n. 690/4 categoria F1, area urbana di mq. 186 (partita tavolare n. 2148);
- mappale n. 690/5 categoria F1, area urbana di mq. 265 (partita tavolare n. 2148);
- mappale n. 690/6 categoria F1, area urbana di mq. 1 (partita tavolare n. 2148);

Catasto Terreni:

- foglio 5, mappale n. 50/10 di Ha 0.09.13, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 5,19, Reddito Agrario € 3,30 (partita tavolare n. 1231);
- foglio 5, mappale n. 50/12 di Ha 0.12.34, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 7,01, Reddito Agrario € 4,46 (partita tavolare n. 1231);
- foglio 5, mappale n. 50/2 di Ha 0.11.40, prati, classe 5°, Reddito Dominicale € 1,77, Reddito Agrario € 1,47 (partita tavolare n. 1231);
- foglio 5, mappale n. 50/9 di Ha 0.49.94, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 28,37, Reddito Agrario € 18,05 (partita tavolare n. 1231);
- foglio 5, mappale n. 51/11 di Ha 0.05.72, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 3,25, Reddito Agrario € 2,07 (partita tavolare n. 1761);
- foglio 5, mappale n. 51/6 di Ha 0.20.02, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 11,37, Reddito Agrario € 7,24 (partita tavolare n. 1761);
- foglio 5, mappale n. 52/5 di Ha 0.00.05, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,02 (partita tavolare n. 1321);
- foglio 5, mappale n. 52/6 di Ha 0.03.35, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 1,90, Reddito Agrario € 1,21 (partita tavolare n. 1321);
- foglio 5, mappale n. 61/3 di Ha 0.00.30, prati, classe 3°, Reddito Dominicale € 0,09, Reddito Agrario € 0,05 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 64/10 di Ha 0.00.07, pascolo arborato, classe Unica, Reddito Dominicale €

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

- 0,01, Reddito Agrario € 0,01 (**partita tavolare n. 2075**);
- **foglio 5, mappale n. 64/11 di Ha 0.20.53**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 11,66, Reddito Agrario € 7,42 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 5, mappale n. 64/12 di Ha 0.09.38**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 5,33, Reddito Agrario € 3,39 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 5, mappale n. 64/9 di Ha 0.01.13**, pascolo arborato, classe Unica, Reddito Dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,07 (**partita tavolare n. 2075**);
 - **foglio 5, mappale n. 687/1 di Ha 0.31.36**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 17,82, Reddito Agrario € 11,34 (**partita tavolare n. 2075**);
 - **foglio 5, mappale n. 688/6 di Ha 0.06.33**, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 2,62, Reddito Agrario € 2,12 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 5, mappale n. 688/7 di Ha 0.38.63**, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 15,96, Reddito Agrario € 12,97 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 5, mappale n. 689/28 di Ha 0.07.92**, vigneto, classe 2°, Reddito Dominicale € 8,18, Reddito Agrario € 5,93 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 5, mappale n. 689/31 di Ha 0.19.42**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 11,03, Reddito Agrario € 7,02 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 5, mappale n. 689/34 di Ha 0.04.67**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 2,65, Reddito Agrario € 1,69 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 5, mappale n. 689/39 di Ha 0.11.03**, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 4,56, Reddito Agrario € 3,70 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 5, mappale n. 695/3 di Ha 0.24.64**, vigneto, classe 2°, Reddito Dominicale € 25,45, Reddito Agrario € 18,45 (**partita tavolare n. 1810**);
 - **foglio 5, mappale n. 695/4 di Ha 0.09.11**, vigneto, classe 2°, Reddito Dominicale € 9,41, Reddito Agrario € 6,82 (**partita tavolare n. 1810**);
 - **foglio 5, mappale n. 70/2 di Ha 0.00.61**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,22 (**partita tavolare n. 581**);
 - **foglio 5, mappale n. 70/3 di Ha 0.06.20**, prati, classe 5°, Reddito Dominicale € 0,96, Reddito Agrario € 0,80 (**partita tavolare n. 581**);
 - **foglio 5, mappale n. 75/11 di Ha 0.08.28**, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 3,42, Reddito Agrario € 2,78 (**partita tavolare n. 2074**);

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

- **foglio 5, mappale n. 78/7 di Ha 0.10.15**, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 4,19, Reddito Agrario € 3,41 (**partita tavolare n. 2075**);
- **foglio 9, mappale n. 180/12 di Ha 0.01.31**, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 0,41, Reddito Agrario € 0,41 (**partita tavolare n. 1766**);
- **foglio 9, mappale n. 180/13 di Ha 0.15.59**, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 6,44, Reddito Agrario € 5,23 (**partita tavolare n. 1766**);
- **foglio 9, mappale n. 180/14 di Ha 0.21.13**, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 8,73, Reddito Agrario € 7,09 (**partita tavolare n. 1766**);
- **foglio 9, mappale n. 180/16 di Ha 0.01.39**, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 0,57, Reddito Agrario € 0,47 (**partita tavolare n. 1766**);
- **foglio 9, mappale n. 180/17 di Ha 0.18.30**, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 7,56, Reddito Agrario € 6,14 (**partita tavolare n. 1766**);
- **foglio 9, mappale n. 180/6 di Ha 0.00.10**, prati, classe 5°, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,01 (**partita tavolare n. 1766**);
- **foglio 9, mappale n. 180/7 di Ha 0.04.31**, prati, classe 5°, Reddito Dominicale € 0,67, Reddito Agrario € 0,56 (**partita tavolare n. 2075**);
- **foglio 9, mappale n. 180/8 di Ha 0.00.69**, prati, classe 5°, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,09 (**partita tavolare n. 2075**);
- **foglio 9, mappale n. 185/2 di Ha 0.04.03**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 2,29, Reddito Agrario € 1,46 (**partita tavolare web n. 62**);
- **foglio 9, mappale n. 186/4 di Ha 0.00.08**, prati, classe 4°, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,01 (**partita tavolare web n. 62**);
- **foglio 9, mappale n. 188/2 di Ha 0.18.20**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 10,34, Reddito Agrario € 6,58 (**partita tavolare n. 486**);
- **foglio 9, mappale n. 189/2 di Ha 0.00.20**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,07 (**partita tavolare web n. 62**);
- **foglio 9, mappale n. 194/4 di Ha 0.00.48**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 0,27, Reddito Agrario € 0,17 (**partita tavolare n. 2074**);
- **foglio 9, mappale n. 210/10 di Ha 0.05.32**, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 2,20, Reddito Agrario € 1,79 (**partita tavolare web n. 300**);
- **foglio 9, mappale n. 212/4 di Ha 0.08.41**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 4,78, Reddito Agrario € 3,41 (**partita tavolare n. 2075**);

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

- Agrario € 3,04 (**partita tavolare n. 1766**);
- **foglio 9, mappale n. 212/6 di Ha 0.03.15**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 1,79, Reddito Agrario € 1,14 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 9, mappale n. 214/2 di Ha 0.08.25**, vigneti, classe 2°, Reddito Dominicale € 8,52, Reddito Agrario € 6,18 (**partita tavolare n. 1810**);
 - **foglio 9, mappale n. 215/2 di Ha 0.08.95**, vigneti, classe 2°, Reddito Dominicale € 9,24, Reddito Agrario € 6,70 (**partita tavolare web n. 301**);
 - **foglio 9, mappale n. 222/8 di Ha 0.05.35**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 3,04, Reddito Agrario € 1,93 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 9, mappale n. 223/5 di Ha 0.07.42**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 4,22, Reddito Agrario € 2,68 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 9, mappale n. 223/6 di Ha 0.05.71**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 3,24, Reddito Agrario € 2,06 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 9, mappale n. 223/7 di Ha 0.00.86**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 0,49, Reddito Agrario € 0,31 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 9, mappale n. 224/3 di Ha 0.21.65**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 12,30, Reddito Agrario € 7,83 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 9, mappale n. 224/4 di Ha 0.06.15**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 3,49, Reddito Agrario € 2,22 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 9, mappale n. 225/12 di Ha 0.06.55**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 3,72, Reddito Agrario € 2,37 (**partita tavolare web n. 304**);
 - **foglio 9, mappale n. 225/13 di Ha 0.00.51**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 0,29, Reddito Agrario € 0,18 (**partita tavolare web n. 304**);
 - **foglio 9, mappale n. 225/14 di Ha 0.32.72**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 18,59, Reddito Agrario € 11,83 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 9, mappale n. 225/15 di Ha 0.09.67**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 5,49, Reddito Agrario € 3,50 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 9, mappale n. 226/10 di Ha 0.13.67**, vigneti, classe 2°, Reddito Dominicale € 14,12, Reddito Agrario € 10,24 (**partita tavolare n. 2074**);
 - **foglio 9, mappale n. 226/11 di Ha 0.14.66**, vigneti, classe 2°, Reddito Dominicale € 15,14, Reddito Agrario € 10,98 (**partita tavolare n. 2074**);

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

- **foglio 9, mappale n. 226/13 di Ha 0.22.65**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 12,87, Reddito Agrario € 8,19 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 9, mappale n. 226/14 di Ha 0.16.65**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 9,46, Reddito Agrario € 6,02 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 9, mappale n. 227/15 di Ha 0.09.53**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 5,41, Reddito Agrario € 3,45 (**partita tavolare n. 1233**);
- **foglio 9, mappale n. 723/27 di Ha 0.12.91**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 7,33, Reddito Agrario € 4,67 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 9, mappale n. 723/28 di Ha 0.07.86**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 4,47, Reddito Agrario € 2,84 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 9, mappale n. 723/29 di Ha 0.12.90**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 7,33, Reddito Agrario € 4,66 (**partita tavolare n. 1233**);
- **foglio 9, mappale n. 723/30 di Ha 0.07.73**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 4,39, Reddito Agrario € 2,79 (**partita tavolare n. 1233**);
- **foglio 9, mappale n. 723/31 di Ha 0.20.33**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 11,55, Reddito Agrario € 7,35 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 9, mappale n. 723/32 di Ha 0.05.69**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 3,23, Reddito Agrario € 2,06 (**partita tavolare n. 1810**);
- **foglio 9, mappale n. 724/17 di Ha 0.06.19**, vigneti, classe 1°, Reddito Dominicale € 7,99, Reddito Agrario € 5,11 (**partita tavolare n. 2074**);
- **foglio 9, mappale n. 724/18 di Ha 0.02.02**, vigneti, classe 1°, Reddito Dominicale € 2,61, Reddito Agrario € 1,67 (**partita tavolare n. 2074**);
- **foglio 9, mappale n. 724/19 di Ha 0.05.52**, vigneti, classe 2°, Reddito Dominicale € 5,70, Reddito Agrario € 4,13 (**partita tavolare n. 2074**);
- **foglio 9, mappale n. 724/20 di Ha 0.03.38**, vigneti, classe 2°, Reddito Dominicale € 3,49, Reddito Agrario € 2,53 (**partita tavolare n. 2074**);
- **foglio 9, mappale n. 725/7 di Ha 0.01.82**, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 1,03, Reddito Agrario € 0,66 (**partita tavolare n. 2074**).

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

Si allega sotto il n. 3 stralcio visura per soggetto, ove i mappali oggetto del presente punto sono evidenziati in colore arancione.

Si allegano sotto il n. 5 estratti mappa ove i terreni oggetto della presente relazione ricadenti in viabilità e fascia di rispetto interna (a servizio anche di Ikea e Villesse Shopping Center) sono evidenziati in colore arancione.

Per i confini si faccia riferimento agli estratti mappa allegati sotto il n. 5 alla presente.

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA - SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

LOTTO DENOMINATO UMI B (comparto edificabile identificato negli strumenti urbanistici vigenti come zona “HC commerciale per attività di grande distribuzione”).

Trattasi di terreni siti in Villesse di complessivi catastali mq. **173.387** e territoriali mq. **179.292**; risultano pianeggianti ed **in parte coltivati, ben serviti dalla viabilità comunale, provinciale ed inter-regionale: sono posti a nord dell’Autostrada “A34”** e nelle immediate **vicinanze del casello autostradale di Villesse.**

Si allega sotto il n. 6 documentazione fotografica dalla quale si evince che sul citato lotto risultano depositati elementi prefabbricati ed anche materiale di risulta.

Per la determinazione delle quantità del materiale di risulta il Collegio dei C.T.U. riteneva indispensabile procedere a **rilievo topografico.**

Il Collegio dei Curatori, su suggerimento del Collegio dei C.T.U., ha nominato il topografo **geom. Mauro Sera** per le necessarie incombenze.

Come risulta dalla relazione tecnica del **22 aprile 2021** a firma del topografo **geom. Mauro Sera** (vedasi allegato n. 7 alla presente) il materiale da asportare è pari a circa **mc. 17.000**, oltre a manufatti e casseri lignei in abbondono.

I costi di smaltimento verranno stimati nel paragrafo “analisi estimativa” a cui si rimanda.

L’area oggetto della presente relazione fa parte di un **accordo di Programma tra la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, il Comune di Villesse, il Comune di Romans d’Isonzo e la**

Detto “accordo di programma” (vedasi allegato n. 8 alla presente) è stato approvato con **D.P. Regionale n. 402/Pres. del 22 dicembre 2006** (pubblicato su BUR 52/2006 del 27 dicembre 2006), atto al fine di realizzare il **“Parco Commerciale di Villesse”, con tutte le opere della viabilità all’interno del comparto “HC” del PRGC di Villesse (GO), per il quale la Società si proponeva di realizzare e che successivamente la ne subentrava, accollandosi tutti gli impegni di seguito elencati.**

L’Accordo di Programma costituiva Variante n. 12 al Piano Regolatore Generale di Villesse e Variante n. 26 al PRGC dell’attiguo Comune di Romans d’Isonzo al fine di rendere omogenea e

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

funzionale la viabilità dei due attigui comuni di Villesse e di Romans d'Isonzo, dando così il via alla realizzazione dell'Ambito del comparto "HC" in Villesse.

Detto Parco Commerciale di Villesse, è caratterizzato da due unità di intervento:

- comparto " UMI - A", già edificato non oggetto della presente relazione;
- comparto " UMI - B", da edificare oggetto della presente relazione.

Risultano altresì sottoscritte le seguenti Convenzioni Urbanistiche:

- **Convenzione urbanistica** per l'attuazione di un piano regolatore particolareggiato comunale (P.R.P.C.) di iniziativa privata per la realizzazione di una zona omogenea HC per attività di grande distribuzione del **30 aprile 2008 n. 23514/6242** di repertorio notaio Paolo Cherubini (vedasi copia, allegato n. 9 alla presente);
- **Convenzione urbanistica** per l'attuazione di un piano regolatore particolareggiato comunale (P.R.P.C.) di iniziativa privata per la realizzazione di una zona omogenea HC per attività di grande distribuzione - variante n. 1 P.R.P.C. - integrazione modifica del **26 aprile 2010, n. 25357/7247** di repertorio notaio Paolo Cherubini (vedasi copia, allegato n. 10 alla presente);
- **Atto novativo e modificativo del 19 ottobre 2011** (vedasi copia, allegato n. 11 alla presente);
- **Convenzione urbanistica** per l'attuazione di un piano regolatore particolareggiato comunale (P.R.P.C.) di iniziativa privata per la realizzazione di una zona omogenea HC per attività di grande distribuzione - **variante n. 2 P.R.P.C.** - integrazione modifica del **28 marzo 2012, n. 808** di repertorio Segretario Comunale (vedasi copia, allegato n. 12 alla presente).

In data **11 agosto 2020** e successivo sollecito del **7 ottobre 2020** (vedasi allegato n. 13 alla presente) il Collegio dei C.T.U. inoltra **precisa richiesta al Comune di Villesse** (unitamente al Comune di Romans d'Isonzo) nella quale chiedeva, in riferimento alle Convenzioni/accordi di programma sottoscritti sopra richiamati:

- “- se tutte le opere di urbanizzazione previste nelle Convenzioni (o accordi) in oggetto sono state realizzate e collaudate; in caso negativo chiediamo di conoscere le opere mancanti e la quantificazione economica per la loro realizzazione, così come risulta dalla relazione del Collaudatore;***
- se le opere realizzate presentino vizi e difetti; in caso positivo la quantificazione degli interventi atti a porvi rimedio, così come risulta dalla relazione del Collaudatore;***
- se gli impegni assunti dai lottizzanti (quali ad esempio cessione aree) siano già stati assolti.”***

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

Nessuna risposta è pervenuta dal Comune di Villesse.

In data **4 febbraio 2021** il Comune di Villesse inoltrava comunicazione a (vedasi allegato n. 14 alla presente), chiedendo formale **richiesta di escussione**:

- della fidejussione n. **0066.0762709.23** rilasciata da _____ il **28 aprile 2008** a garanzia per realizzazione di opere di **urbanizzazione secondaria** per un importo complessivo di **€ 14.790.258,00**, per un importo di **€ 1.530.081,74**;
- della fidejussione n. **0066.0762707.27** rilasciata da _____ il **28 aprile 2008**, a garanzia per realizzazione di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di **€ 12.807.641,95**, per un importo di **€ 7.727.124,90**.

Quanto sopra fornisce un'indicazione **sull'ammontare dell'importo delle opere previste in Convenzione ed asseritamente non eseguite, sommate ai costi di intervento per porre rimedio ai vizi e difetti asseritamente presenti nelle opere eseguite pari a complessivamente € 9.257.206,64 (€ 1.530.081,74 + € 7.727.124,90).**

Il Collegio dei C.T.U. precisa che, escusse le polizze fideiussorie prima richiamate, **il Comune potrà completare le opere non ancora realizzate e porre rimedio a vizi e difetti riscontrati.**

In ogni caso, anche secondo orientamento legale, i costi di intervento non potranno gravare sugli acquirenti dal Fallimento dei terreni in oggetto; pertanto, ai fini valutativi, i beni verranno considerati liberi da gravami per opere di urbanizzazione non eseguite o mal realizzate.

In ogni caso si invitano i potenziali acquirenti al riscontro di quanto sopra, anche presso la Pubblica Amministrazione prima della partecipazione al bando di vendita; le valutazioni di cui al paragrafo dedicato terranno in considerazione il rischio d'impresa attraverso una decurtazione rispetto al più probabile valore di libero mercato.

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

Ai fini dell'edificabilità del **lotto UMI B** oggetto della presente relazione è rilevante quanto specificato nell'atto di permuta del **15 settembre 2011 n. 3741/1302** di repertorio notaio **Giovanni Nai** (vedasi copia, allegato n. 15 alla presente) in riferimento alle servitù di non edificare e precisamente:

- **servitù di non edificare** fabbricati, manufatti, edifici o parti di essi che **avessero un'altezza superiore a metri lineari 13 da misurarsi in coincidenza con la quota 0.00 della zona ingresso clienti all'esistente complesso immobiliare IKEA** (vedasi porzione contornata in colore rosso sull'allegato n. 15 ultimi due fogli);
- **servitù di non edificare** fabbricati, manufatti, edifici o parti di essi di qualsiasi tipo e natura nonché parcheggi **aventi quote in altezza non superiore alla quota 0.00 della zona ingresso clienti all'esistente complesso immobiliare IKEA** (vedasi porzione contornata in colore verde sull'allegato n. 15 ultimi due fogli).

Il Collegio dei C.T.U. evidenzia che la **quota 0.00 sopra richiamata non corrisponde alla quota 0.00 di campagna** (valida dal punto di vista edilizio-urbanistico), **ma risulta quella convenzionale fra i contraenti e coincidente con la quota zona ingresso clienti** (zona casse) che si trova a circa+ **m. 4,65**, così come risulta dal **rilievo topografico eseguito dal geom. Mauro Sera** (vedasi allegato n. 7 alla presente).

Ne segue che sulla porzione **evidenziata in colore rosso** sull'allegato n. 15 alla presente possono essere **convenzionalmente realizzati fabbricati con altezza massima di m. 17,65**, mentre sulla porzione **evidenziata in colore verde** sull'allegato n. 15 alla presente possono essere **convenzionalmente realizzati fabbricati con altezza massima di m. 4,65**; **quanto sopra salvo la verifica delle altezze urbanistiche massime imposte dalle norme di Piano.**

Si allegano sotto numeri 16, 17 e 18 alla presente copie dei certificati di destinazione urbanistica del **6 luglio 2020 n. 4424 di Protocollo, del 1° dicembre 2020 n. 8823 di Protocollo e del 20 gennaio 2021 n. 441 di protocollo**, dai quali si evince che:

- i mappali numeri **109/1, 112/2, 113/2 e 142/3** cadono in **zona HC (articolo 28) interessata da percorso ciclabile**;
- i mappali numeri **153/1, 154/2, 155/1, 156, 157, 158, 159, 160/1, 164/1, 166/1, 166/2, 168/1, 168/2, 168/3, 169, 173, 152/3, 170/4, 171/3, 172, 175, 180/11, 180/15, 180/20, 188/1, 189/1, 191/1, 191/2, 192, 193, 194/1, 194/3, 195, 196, 197, 198, 199, 200/1, 200/2, 201, 202/3, 204/3, 205, 206, 207, 210/11, 212/3, 212/5, 214/1, 215/3 e 227/14** cadono in **zona HC (articolo 28)**;

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

- i mappali numeri **154/3 e 160/3** cadono in **zona E4.3** (articoli 29, 32 e 32.3).

Tutti i terreni di cui sopra sono gravati da **vincolo aeroportuale**, articolo 42 a cui si rimanda (vedasi allegato n. 16 alla presente - 37° foglio) e ricadono in **zona a pericolosità idraulica moderata e/o media** (P1- P2).

Per il **vincolo aeroportuale** si allega sotto il n. 19 alla presente, elaborato grafico di riferimento con indicazioni di massima.

I terreni di cui ai mappali numeri **109/1, 112/2, 113/2, 142/3, 153/1, 154/2, 154/3, 155/1, 156, 157, 158, 159, 160/1, 160/3, 164/1, 168/1, 168/2, 169, 173, 152/3, 175, 180/11, 180/15, 180/20, 189/1, 191/1 e 191/2** sono soggetti a **vincolo paesaggistico** (Legge 437/1985).

I terreni di cui ai mappali numeri **113/2, 160/1, 164/1, 166/1, 166/2, 168/2, 168/3, 170/4 e 171/3** sono interessati dalla **fascia di rispetto per benzinodotto/oleodotto e fascia di rispetto per viabilità**.

I terreni di cui ai mappali numeri **172 e 196** è interessato dalla **fascia di rispetto per metanodotto, benzinodotto/oleodotto e fascia di rispetto per viabilità**.

I terreni di cui ai mappali numeri **197, 201 e 227/14** sono interessati dalla **fascia di rispetto per metanodotto**.

I terreni di cui ai mappali numeri **200/2, 202/3, 204/3, 206, 207 e 210/11** sono interessati dalla **fascia di rispetto di metanodotto e fascia di rispetto viabilità**.

I terreni di cui ai mappali numeri **200/1, 205 e 215/3** sono interessati **dalla fascia di rispetto per viabilità**.

Le valutazioni di cui all'omonimo paragrafo terranno conto di tutte le limitazioni dei vincoli sopra riportati, di cui necessiterà comunque approfondita analisi in sede di progetto esecutivo.

Le norme attuative sono evidenziate nei certificati di destinazione urbanistica allegati.

Si riporta testualmente l'articolo 28 più significativo per la zona commerciale.

“Art. 28 - Z.t.o. HC: Zona commerciale per attività di grande distribuzione

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

1. La zona HC comprende un ambito ubicato a Nord dell'autostrada A34 Villesse – Gorizia e compreso tra il rilevato autostradale e gli argini del Torrente Torre. All'interno di questo ambito si intende sviluppare un "parco commerciale" che per qualità e dimensione è stato definito "polo strategico primario di rilevanza regionale".
2. All'interno della zona il piano si attua attraverso un P.A.C. di iniziativa privata, approvato e vigente che definisce tutte le opere edilizie ed infrastrutturali essenziali e funzionali al complesso commerciale, con esclusione delle opere connesse con la realizzazione della viabilità extraurbana di collegamento ed esterna alla zona. Tale piano interessa l'intero ambito così come delimitato dalla tav. P/1 di zonizzazione allegata. La perimetrazione della zona non potrà essere modificata in sede di eventuale variante del P.A.C.
3. L'articolazione interna alla zona HC è definita dall' Accordo di Programma sottoscritto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20 marzo 2000 n° 7, tra la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, il Comune di Villesse, il comune di Romans d'Isonzo e la società _____ per la realizzazione del parco commerciale in comune di Villesse in data 19 ottobre 2006 ed entrato in vigore con pubblicazione sul BUR n° 45 il 27 dicembre 2006 così com'è stato modificato con il primo atto di novazione sottoscritto in data 11 ottobre 2011.
4. All'interno della zona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Servizi;
 - b. Alberghiera
 - c. Direzionale comprensiva della ricreativa, sanitaria ed assistenziale, istruzione, ricerca tecnico scientifica,
 - d. Commerciale al dettaglio;
 - e. Commerciale all'ingrosso;
 - f. Trasporto di persone e merci
 - g. Servizi e attrezzature collettive.
 - h. Residenziale per la realizzazione di un massimo di tre alloggi di servizio riferiti all'intero comparto HC, destinati ad ospitare le abitazioni di eventuali custodi, con le limitazione per cui ogni abitazione potrà avere una superficie abitabile massima di 150 mq, e comunque per un volume non superiore a 600 mc.
 - i. Stazioni di servizio carburanti e autolavaggio
 - l. Impianti tecnologici.
5. La superficie di vendita massima ammessa all'interno della zona è di 72.000 mq. L'aumento delle superfici di vendita potranno essere approvate solamente con una modifica dell'accordo di programma richiamato al precedente 3° comma ed a seguito di valutazioni della sostenibilità complessiva delle maggiori superfici richieste sotto il profilo ambientale ed infrastrutturale, anche in esito ai monitoraggi attuati, da effettuare con la procedura di VAS.
6. Nella varianti al piano particolareggiato vigente si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - a) rapporto di copertura riferito alla superficie territoriale $St = 0,40$ mq/mq;
 - b) altezza dei fabbricati, da calcolarsi in rapporto alla quota di riferimento indicata nello strumento attuativo:
 - b1) **Hu**: Altezza utile dell'unità immobiliare, al netto di impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa: = 12,00 m.
 - b2) **H**: Altezza degli edifici: non superiore a quella degli edifici preesistenti o già autorizzati.
 - c) distanza dalla viabilità autostradale $Ds = 60,00$ m.
 - d) distanza del piede dell'argine del torrente Torre $D = 60,00$ m
 - e) distanza dai confini di proprietà $Dc = 20,00$ m

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

- f) *parcheggi: sono previste adeguate aree da riservare a parcheggi, nella misura di seguito indicata:*
- 1) *relativamente alle attività direzionali, ricettive o ad altri esercizi aperti al pubblico:*
 - *parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;*
 - *parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile degli edifici per la destinazione direzionale.*
 - 2) *relativamente alle attività commerciali di vendita:*
 - *parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;*
 - *parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 200% della superficie di vendita, per gli esercizi commerciali al dettaglio; per gli esercizi destinati al commercio all'ingrosso, in misura non inferiore al 25 % della superficie utile dell'edificio;*
 - 3) *relativamente ai servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:*
 - *parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;*
 - *parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non inferiore al 100% della superficie utile di dette attività.*

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere settorializzate attraverso la messa a dimora di piante ad alto fusto con funzione di ombreggiatura e mascheratura. Nel caso i parcheggi vengano realizzati sulla copertura dei fabbricati commerciali, le pareti di tamponamento perimetrale dei fabbricati dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 1,00 tale da consentire un'efficace azione di mascheratura delle autovetture in sosta. Nel caso invece siano realizzati all'interno di fabbricati multipiano, l'altezza del fabbricato dovrà essere minore di 12,00 m. e presentare gli stessi livelli di finitura esterni dei fabbricati commerciali. Il dimensionamento delle aree per parcheggio destinate agli addetti impegnati all'interno della zona sarà effettuata in base alle tipologie di esercizio (sia commerciale che per altre funzioni), e dovrà essere previsto, in prima approssimazione, in sede di piano particolareggiato. Nel caso i parcheggi vengano previsti su un unico livello e coperti da una piattaforma, la superficie superiore della piattaforma dovrà essere sistemata a verde e/o utilizzata come spazio pedonale.

g) *Aree sistemate a verde: non inferiore al 15% della superficie territoriale.*

7. *Il piano particolareggiato dovrà farsi carico di controllare il rapporto tra l'edificato e l'intorno attraverso il tipo, la forma e l'altezza delle essenze arboree di cui si prescrive la piantumazione. In sede di formazione del piano particolareggiato dovranno inoltre essere recepite le seguenti indicazioni:*

- *Lungo il perimetro della zona prospiciente l'argine del torrente Torre, formazione di una fascia sistemata a verde che deve essere considerata inedificabile, con un'ampiezza minima di 60,00 m. misurata dal piede dell'argine. All'interno di questa fascia, per una profondità non inferiore a 35,00 m si dovrà prevedere la messa a dimora di piante di alto fusto di specie autoctone.*
- *La fascia complementare, sistemata a verde ed a servizio del complesso, per una profondità media di 25,00 m. potrà essere utilizzata come verde e di servizio al "complesso commerciale".*
- *Riguardo alla viabilità, all'interno della zona, Il P.A.C. dovrà progettare l'accesso veicolare all'area d'intervento, collegandola alla viabilità esterna, tenendo separati gli accessi pubblici da quelli dei fornitori e del personale. In relazione all'importanza che gli aspetti viabilistici rivestono nella funzionalità all'interno dell'ambito si prescrive che uno degli elementi del PAC è rappresentato dalla verifica relativa al dimensionamento dell'assetto viabilistico previsto all'interno del perimetro*

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

di piano, secondo le indicazioni derivanti dagli studi settoriali annessi agli atti negoziali vigenti e successivo monitoraggio da parte della Regione Friuli Venezia Giulia. La strada principale, interna al comparto, dovrà comunque presentare caratteristiche geometriche non inferiori a due carreggiate con doppia corsia per senso di marcia separate da un'aiuola spartitraffico centrale. Tale viabilità principale dovrà raccordarsi alla viabilità di distribuzione interna mediante intersezioni a raso costituite da rotonde di dimensioni adeguate per favorire anche l'inversione del senso di marcia degli autoveicoli. Dovranno inoltre essere individuati dei percorsi pedonali e ciclabili in collegamento tra il sottopasso autostradale, l'area del "Complesso commerciale" e l'ARIA del torrente Torre.

8. In sede di variante al P.A.C si dovranno comunque osservare i seguenti criteri progettuali:
- prevedere la permeabilità alle visuali dall'autostrada Villesse – Gorizia dell'ambito dell'ARIA del Torrente Torre. I fabbricati, pertanto, non potranno formare una cortina edilizia continua lungo l'intero fronte della viabilità del raccordo autostradale;
 - prevedere la permeabilità alle visuali dalla viabilità autostradale (A4) delle parti dell'insediamento presenti sul fronte opposto del comparto: di conseguenza i fabbricati da realizzarsi all'interno della UMI B dovranno presentare un'altezza inferiore rispetto a quella dei fabbricati presenti all'interno della UMI A;
 - privilegiare soluzioni che, al fine di rendere disponibile una maggiore quantità di aree da destinare a verde, prevedano l'allocazione di quota parte dei parcheggi sottostanti i fabbricati, a loro volta sollevati da terra mediante "pilotis";
 - assumere tipologie architettoniche non ripetitive e non lineari;
 - raccordare, nella progettazione dei fabbricati previsti all'interno della UMI B, i criteri compositivi e i materiali impiegati per le finiture esterne, in rapporto ai fabbricati presenti all'interno della UMI A, pur nella salvaguardia dell'indirizzo di non ripetitività di cui al punto precedente. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è preceduto da conferenza preliminare di cui all'art. 22 bis della LR n. 7/2000, convocata dal Comune a seguito della presentazione dell'istanza. La Conferenza si esprime anche sulla modifica dei criteri progettuali previsti dal piano attuativo, nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.
9. Il PAC dovrà prevedere apposite aree per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti, sulla base delle classificazioni e delle istruzioni derivanti dal D.Lgs. 152/2006, specificatamente predisposte, non accessibili e non visibili dal pubblico. Si prescrive che all'interno del comparto venga previsto un impianto di depurazione delle acque reflue a servizio dell'intero ambito. Nella realizzazione del nuovo impianto è consentito derogare a quanto disposto al successivo art. 41 - fasce di rispetto degli impianti di depurazione, con riduzione della fascia di rispetto fino a 20,00 mt, previo parere preventivo rilasciato, su ogni singolo atto autorizzativo, dal competente ufficio dell'Azienda Servizi Sanitari.
10. Il PAC dovrà recepire tutte le prescrizioni contenute nel parere n. 17/05 espresso dal direttore del Servizio Geologico della Direzione centrale ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia in data 11/03/2005 ed in particolare:
- non si realizzino vani interrati;
 - nella realizzazione della viabilità esterna da realizzarsi al disotto del piano di campagna, si dovrà tener conto della possibili interferenza delle opere con la massima escursione della falda freatica;
 - la possibile presenza di orizzonti limosi, nell'area oggetto di variante, caratterizzati da modeste caratteristiche fisico-meccaniche impone l'esecuzione di preventive indagini geotecniche per poter individuare le più idonee scelte fondazionali.

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

- dovrà essere inserita una fascia di rispetto lungo l'argine così come prevista dal comma f) art. 96 del R.D. 523/1904.
11. Vista la particolare soluzione tipologica dei fabbricati che privilegia le costruzioni su "pilotis" destinando l'intero livello al piano terra a parcheggi di autovetture, al disotto della quota del piano campagna è ammessa la realizzazione, nel rispetto della normativa antincendio riferita alle grandi strutture di vendita e su conforme parere dei Vigili del Fuoco, la costruzione di vie di esodo. Tali strutture dovranno essere completamente impermeabilizzate dando le massime garanzie di tenuta idraulica e presentare una quota di uscita, a livello di piano campagna, di adeguata sicurezza.
 12. La messa in sicurezza idraulica degli insediamenti previsti nella zona HC verrà attuata mediante la sopraelevazione e consolidamento degli argini maestri del Torrente Torre, recependo tutte le disposizioni di carattere geologico/tecnico contenute nella Relazione di compatibilità geologica, compilata in data 2 luglio 2011, ed allegata alla variante n. 18 al PRGC, con le modalità previste dall'Atto di novazione dell'Accordo di programma 19.10.2006. L'agibilità dei fabbricati potrà essere rilasciata solo dopo il collaudo tecnico - ovvero fattispecie equipollente secondo il codice degli appalti - dell'opera di difesa spondale in questione.
 13. I titoli abilitativi edilizi e l'agibilità dei fabbricati all'interno della zona sono disciplinati dall'accordo di programma e successivo atto novativo richiamato al comma 3 del presente articolo.
 14. E' ammessa l'individuazione di nuove aree a carattere commerciale, destinate alle grandi strutture di vendita, all'interno del "piano operativo" solo quando risultino verificate le seguenti condizioni:
 - a) siano a compensazione di altre aree che vengono riclassificate da zona HC in zone di tipo agricolo o comunque sistemata a verde. Le nuove aree introdotte in zona omogenea HC devono seguire le direttrici di espansione definite dal piano struttura.
 - b) a seguito della completa attuazione dell'intera zona HC interessata dal "parco commerciale" sia in termini infrastrutturali che in termini edilizi e sussista un fabbisogno aggiuntivo per l'ampliamento del parco commerciale. Anche in questo caso le nuove aree da riclassificare all'interno della zona HC devono essere ricomprese all'interno delle direttrici di espansione definite dal piano struttura;
 - c) gli ampliamenti della zona destinata a parco commerciale potrà avvenire nel rispetto delle mitigazioni (scheda delle condizioni ambientali n° 1) ed in presenza di esiti non negativi delle azioni di monitoraggio riferiti agli indicatori individuati con il rapporto ambientale predisposto all'interno della procedura di VAS.
 15. Nel caso di ampliamento della zona commerciale HC deve essere prevista una compensazione economica che l'operatore privato, proponente l'intervento, dovrà elargire alla collettività ovvero all'Amministrazione Comunale di Villesse, per la variazione di destinazione d'uso delle aree. Il calcolo della compensazione, in termini economici, dovrà avvenire in ragione all'incremento di valore delle aree interessate dalla modifica di destinazione d'uso al netto delle spese per la realizzazione delle opere di infrastrutturali esterne alle stesse e delle spese accessorie necessarie e conseguenti alla modifica di destinazione d'uso operata.
 16. La compensazione potrà avvenire anche alla condizione che il privato, proponente l'intervento, ceda all'Amministrazione comunale una quantità di aree con superficie equivalente superiore a quella riclassifica in zona omogenea HC. Tali aree dovranno essere ricavate all'interno della zona territoriale omogenea ES.1, VR o alla zona territoriale omogenea ES.
 17. Sempre nella ipotesi di ampliamento della zona omogenea HC e conseguente approvazione di nuovo PAC o di variante al PAC esistente, per i nuovi fabbricati da realizzare all'interno del comparto, deve essere previsto che una porzione di energia elettrica, necessaria all'interno dei nuovi fabbricati, derivi da fonti rinnovabili e sia autoprodotta all'interno del comparto stesso."

Dall'analisi della documentazione sopra riportata si precisa che lo sviluppo edificatorio del lotto UMI B oggetto della presente relazione è subordinata all'attuazione delle condizioni di seguito riportate.

- Obbligo di **sottoscrizione di un Piano di Attuazione Comunale (PAC)** di iniziativa privata, che definisca tutte le opere edilizie ed infrastrutturali essenziali e funzionali al futuro complesso (commerciale).
- Rispetto degli obblighi della “**servitù di non edificare**” fabbricati, manufatti, edifici, nell'area antistante il tratto autostradale A34 Villesse – Gorizia, il tutto come da atto di permuta del **15 settembre 2011**, a firma del notaio Giovanni Nai, di cui al repertorio n. **3741/1302**, di cui all'allegato n. 15 alla presente.
- Rispetto di tutti i vincoli richiamati e specificatamente: **aeroportuale, idraulico, paesaggistico, benzinodotto/oleodotto, metanodotto, viabilità.**
- Rispetto dei seguenti (principali) **parametri urbanistici ed edilizi**, definibili nella variante al piano particolareggiato:
 - a) rapporto di copertura riferito alla superficie territoriale $St = 0,40$ mq/mq;**
 - b) altezza dei fabbricati**, da calcolarsi in rapporto alla quota di riferimento indicata nello strumento attuativo:
 - b1) **Hu: Altezza utile dell'unità immobiliare**, al netto di impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa:
12,00 m.
 - b2) **H: Altezza degli edifici**: non superiore a quella degli edifici preesistenti o già autorizzati.
 - c) distanza dalla viabilità autostradale $Ds = 60,00$ m.**
 - d) distanza del piede dell'argine del torrente Torre $D = 60,00$ m**
 - e) distanza dai confini di proprietà $Dc = 20,00$ m**
 - f) parcheggi, in particolare:**
 - 1) relativamente alle attività **direzionali**, ricettive o ad altri esercizi aperti al pubblico:
 - * parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;
 - * parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura **non inferiore al 100%** della superficie utile degli edifici per la destinazione

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

direzionale.

2) relativamente alle **attività commerciali di vendita:**

* parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;

* parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura non **inferiore al 200%** della superficie di vendita, per gli esercizi commerciali al dettaglio; per gli esercizi destinati al commercio all'ingrosso, in misura **non inferiore al 25%** della superficie utile dell'edificio;

3) relativamente **ai servizi all'utenza** diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:

* parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;

* parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura **non inferiore al 100%** della superficie utile di dette attività.

g) Aree sistemate a verde: non inferiore al 15% della superficie territoriale.

- Obbligo di approvazione di un piano particolareggiato, ove dovranno essere recepite le seguenti indicazioni: lungo il perimetro della zona prospiciente l'argine del torrente Torre, formazione di una fascia sistemata a verde che deve essere considerata inedificabile, con un'ampiezza minima di 60,00 m. misurata dal piede dell'argine, con la messa a dimora di piante di alto fusto di specie autoctone.
- Formazione di una fascia complementare, sistemata a verde ed a servizio del complesso, per una profondità media di 25,00 m. che potrà essere utilizzata come verde e di servizio al "complesso commerciale".
- Formazione di strada principale, interna al comparto, con caratteristiche geometriche non inferiori a due carreggiate con doppia corsia per senso di marcia separate da un'aiuola spartitraffico centrale.
- Rispetto dei seguenti (principali) criteri progettuali:
 - i fabbricati non potranno formare una cortina edilizia continua lungo l'intero fronte della viabilità del raccordo autostradale;

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

- privilegiare soluzioni che, al fine di rendere disponibile una maggiore quantità di aree da destinare a verde, prevedano l'allocazione di quota parte dei parcheggi sottostanti i fabbricati, a loro volta sollevati da terra mediante "pilotis";
 - assumere tipologie architettoniche non ripetitive e non lineari;
 - raccordare, nella progettazione dei fabbricati previsti all'interno della UMI B, i criteri compositivi e i materiali impiegati per le finiture esterne, in rapporto ai fabbricati presenti all'interno della UMI A, pur nella salvaguardia dell'indirizzo di non ripetitività di cui al punto precedente;
 - non realizzare vani interrati.
- Si prescrive che, all'interno del comparto venga:
1. previsto un impianto di depurazione delle acque reflue a servizio dell'intero ambito;
 2. prevista la messa in sicurezza idraulica mediante la sopraelevazione e consolidamento degli argini maestri del Torrente Torre;
 3. rispetto di eventuali prescrizioni operative dettate dalla zonizzazione acustica.

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, prevalentemente nella porzione nord del comparto "UMI B", in particolare nella fascia di area non soggetta a limitazioni sull'edificabilità.**

Considerata la superficie totale di vendita dell'intero comparto pari a **mq. 72.000** (UMI A + UMI B) così come esplicitato nell'articolo 28 delle N.T.A. (unito al certificato di destinazione urbanistica e sopra riportato), dopo **approfondito confronto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico arch. Lorenzo Rigonat**, si riscontra una **superficie di vendita di spettanza del comparto UMI A (non oggetto della presente) pari a mq. 57.000**; ne segue che per **il comparto UMI B la superficie di vendita residua di spettanza è pari a mq. 15.000.**

Preso atto che la superficie territoriale da accordo di Programma sottoscritto dai soggetti attuatori corrisponde a **circa mq. 179.292** e la superficie di vendita disponibile viene determinata in **mq. 15.000**, **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 sub comparto denominato "UMI A".**

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

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 (*highest and best use*) 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.

NOTE

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Villesse 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, nonché l'ipotetica ripartizione e suddivisione della GLA ed il suo sviluppo in relazione ai vincoli di cui all'atto di permuta del 15 settembre 2011, a firma del notaio Giovanni Nai, di cui al repertorio n. 3741/1302, già specificati nel presente paragrafo.

Per tali limitazioni la successiva 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 precisa incidenza di tutti i vincoli richiamati, che può essere riscontrata solo sulla base di un progetto esecutivo;**
- **la presenza di particolari ulteriori vincoli edificatori;**
- **la quantificazione della monetizzazione per servizi collettivi ipotizzabili;**

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

- l'importo lavori per le opere di mitigazione ambientale;
- gli oneri per la sistemazione degli argini del Torrente Torre;
- la natura e quantificazione dei lavori per opere di interesse cittadino nel settore delle opere pubbliche secondarie (eventuali perequazioni);
- l'onere per il potenziamento del depuratore;
- l'esatta consistenza superficiaria territoriale;
- i tempi per la cessione aree finalizzate alla realizzazione della pista ciclabile;
- l'escussione delle polizze fidejussorie a garanzia per il mancato completamento delle opere di urbanizzazione.

STATO OCCUPAZIONALE

Si precisa infine che parte dei beni oggetto della presente relazione e precisamente i mappali numeri **109/1, 112/2, 113/2, 142/3, 154/2, 154/3, 155/1, 156, 157, 158, 159, 160/1, 160/3, 164/1, 166/1, 166/2, 168/1, 168/2, 168/3, 169, 173, 196, 170/1 (ora 170/4), 171/1 (ora 171/3), 172, 191/1, 191/2, 192, 195, 197 e 198** risultano condotti dalla **Azienda Agricola Bogar Roberto & Andrea**, in forza di comodato gratuito registrato a **Brescia** in data **30 settembre 2009** al n. **5106** (vedasi copia, allegato n. 20 alla presente).

Ai fini della presente relazione i beni verranno considerati liberi e non condotti.

Si demanda alla Curatela la procedura per rendere i beni disponibili.

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

TERRENI DESTINATI A VIABILITA' INTERNA (A SERVIZIO ANCHE DI IKEA E VILLESSE SHOPPING CENTER) ED A FASCE DI RISPETTO

Trattasi di terreni siti in Villesse di complessivi catastali mq. **72.479**.

I terreni di fatto sono adibiti principalmente a viabilità interna al servizio anche di Ikea e Villesse Shopping Center e relative fasce di rispetto, il tutto ben tenuto.

Ai fini della presente relazione verranno considerati prudenzialmente di valore nullo, in quanto oltre ad essere asserviti in parte ad uso pubblico, risultano attualmente gestiti dai centri commerciali adiacenti Ikea e Villesse Center Shopping.

La cessione di detti terreni deve avvenire necessariamente in unico lotto insieme al comparto edificabile UMI B.

Si allegano sotto numeri 16, 17 e 18 alla presente copie dei certificati di destinazione urbanistica del **6 luglio 2020 n. 4424 di Protocollo, del 1° dicembre 2020 n. 8823 di Protocollo e del 20 gennaio 2021 n. 441 di protocollo**, dai quali si evince che:

- i mappali numeri **50/9, 50/10, 50/12, 51/6, 51/11, 52/5, 52/6, 61/3, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 70/2, 70/3 parte, 75/11, 78/7, 687/1, 688/6, 688/7, 689/28, 689/31, 689/34, 689/39, 690/3, 690/4, 690/5, 690/6, 695/3, 695/4, 180/6, 180/8, 180/12, 180/13, 180/14, 180/16, 180/17, 185/2, 186/4, 188/2, 189/2, 194/4, 210/10, 212/4, 212/6, 214/2, 215/2, 222/8, 223/5, 223/6, 223/7, 224/3, 224/4, 225/12, 225/13, 225/14, 225/15, 226/10, 226/11, 226/13, 226/14, 227/15, 723/27, 723/28, 723/29, 723/30, 723/31, 723/32, 724/17, 724/18, 724/19, 724/20 e 725/7, cadono in zona HC (articolo 28);**
- i mappali numeri **50/2, 70/3 parte e 180/7 cadono in zona agricola E.4.3 (articoli 29, 32 e 32.3.)**

Tutti i terreni di cui sopra sono gravati da vincolo aeroportuale (articolo 42) e ricadono in **zona a pericolosità idraulica moderata e/o media (P1- P2)**.

Per il **vincolo aeroportuale** si allega sotto il n. 19 alla presente, elaborato grafico di riferimento con indicazioni di massima.

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

I terreni di cui ai mappali numeri **50/2, 50/9, 50/10, 50/12, 51/6, 51/11, 52/5, 52/6, 61/3, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 70/2, 70/3, 75/11, 689/34, 180/6, 180/7, 180/8, 180/12, 180/13, 180/14, 188/2, 189/2, 180/16 e 180/17** sono soggetti a **vincolo paesaggistico** (Legge 437/1985).

I terreni di cui ai mappali numeri **695/3, 695/4, 224/3, 224/4, 225/14, 225/15, 226/11, 226/13, 226/14, 225/12, 225/13, 723/27, 723/28, 723/29, 723/30, 723/31, 723/32, 724/17, 724/18, 724/19, 724/20 e 725/7** sono interessati dalla fascia di rispetto per metanodotto e fascia di rispetto per viabilità.

Il terreno di cui ai mappale n. **227/15** è interessato dalla fascia di rispetto per metanodotto.

I terreni di cui ai mappali numeri **690/3, 690/4, 222/8, 223/5, 223/6, 223/7, 226/10 e 210/10** sono interessati dalla fascia di rispetto per viabilità.

In ragione del fatto che, come già riportato, i terreni in oggetto verranno considerati prudenzialmente di valore nullo, tutti i vincoli sopra riportati non hanno alcuna influenza ai fini estimativi.

PROVENIENZA

Secondo le visure eseguite dallo studio Ginaldi per conto della società S-Mart s.r.l. (vedasi allegato n. 2 alla presente), i beni oggetto della presente relazione pervenivano alla società
insieme ad altri, attraverso:

- 1) **atto di compravendita del 30 aprile 2008, n. 23515/6243** di repertorio notaio Paolo Cherubini (vedasi copia, allegato n. 21 alla presente).

Con tale atto venivano compravenduti terreni in Villesse identificati al Catasto Tavolare con le seguenti particelle: 206, 216, 207, 175, 181, 186, 185, 188, 212/2, 204/3, 191/1, 189, 192, 195, 198, 199, 183/1, 183/3, 218, 212/1, 180/1, 54/1, 54/2, 200/2, 226/6, 219, 222/3, 222/4, 223/2, 725/7, 221/1A, 221/1B, 221/2, 156, 193, 214, 205, 217, 200/1, 226/4A, 226/4B, 222/5, 222/6, 210/4, 184, 215, 152/3, 153/1AA, 153/1AB, 194/2, 196, 197, 201, 227/6, 202/3, 194/1, 172, 170/1, 171/1, 191/2, 53/1, 53/2, 51/1, 51/2, 693/1, 693/2, 180/2, 180/3, 180/6, 183/2, 691/3, 724/7, 724/8, 724/10, 724/11A, 724/11B, 689/5, 689/6, 689/7, 689/8, 689/9, 689/10, 689/11, 689/12, 50/3, 50/4, 75/1, 75/2, 75/3, 220/3, 220/4, 52/1, 52/2, 695/1, 695/2A, 695/2B, 692/1A, 692/1B, 692/2A, 692/2B, 693/3, 225/6, 225/7, 224/1, 224/2, 691/1, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/9, 77/10, 77/11, 77/12, 77/13, 77/14, 223/3, 223/4, 723/12A, 723/12B, 723/13A, 723/13B, 688/5, 688/6, 225/4, 690, 64/5, 64/6, 723/15A, 723/15B, 723/16A, 723/16B, 691/2, 688/3, 688/4, 723/18, 723/19A, 723/19B, 697/2, 61/3, 180/8, 78/5, 687/1, 64/4, 158AA, 158AB, 160/1, 157, 154/2, 155/1, 109/1, 142/3, 112/2, 113/2, 159AA, 159/AB, 169, 173, 164/1, 166/1, 166/2, 168/1, 168/2, 168/3, 226/3, 724/12A, 724/12B, 723/14A, 723/14B, 723/17A, 723/17B, 723/20A, 723/20B, 724/9, 725/8, 725/3, 726/2, 726/3, 727/4, 225/3, 225/5, 226/5, 227/7, 701/8, 704/50, 705/10, 705/12, 705/13, 705/11, 1343/17, 704/55, 704/56, 684/4, 704/53, 704/58, 704/61, 684/3, 700/8, 700/7, 685/10, 685/7, 675/2, 674/6, 674/7, 671/4, 647/57, 605/3, 661/2, 662/2, 676/2, 677/2, 678/2, 679/2, 679/3, 680/2, 681/2, 683/2, 701/5, 700/6, 701/7, 685/8, 631/8, 632/25, 632/26, 631/10, 50/2, 684/5, 685/1, 696, 698/1, 698/2, 719/1, 719/13, 719/10, 632/3, 632/5, 654, 655, 656/5, 656/7, 657/1, 658, 659, 660, 681/1, 683/1, 685/2, 685/3, 685/4, 685/5, 697/1, 700/1, 700/2, 701/6, 631/9, 632/1, 661/1, 678/3, 679/1, 680/1, 681/3, 701/1, 701/2, 160/3, 154/3, 180/7 nonché quota indivisa di 1/2 delle particelle numeri 70/3 e 70/2.

Valore dichiarato in atto per l'intera compravendita **€ 62.000.000,00**.

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

In tale atto veniva precisato che parte delle aree oggetto della compravendita erano state oggetto della “Convenzione per l’attuazione di un piano regolatore particolareggiato comunale (P.R.P.C.) di iniziativa privata per la realizzazione di una zona omogenea HC per attività di grande distribuzione” di cui all’atto del **30 aprile 2008 n. 23514** di repertorio notaio Paolo Cherubini, nonché del relativo Accordo di Programma.

Inoltre venivano richiamate le seguenti servitù:

- **Servitù di metanodotto** intavolata **sub. G.T. 5631/91** (agli atti del Collegio dei C.T.U.) a favore della particella **n. 240/1** ed a carico delle particelle numeri **197 e 201**, **riguardante i beni di cui trattasi**.
- **Servitù di metanodotto** a favore della **particella n. 240/2** di Campolongo al Torre ed a peso delle seguenti particelle:
 - **198 e 200/2** intavolata **sub. G.T. numeri 747/91**;
 - **215** intavolata **sub. G.T. 765/91**;
 - **210/4** intavolata **sub. G.T. 212/91**;
 - **202/3** intavolata **sub. G.T. 763/91**;
 - **724/1** intavolata **sub. G.T. 767/91**;
 - **725/1, 724/2, 725/3 e 726/2** intavolata **sub. G.T. 746/91**;
 - **200/1 e 205** intavolata **sub. G.T. 766/91**;
 - **206 e 207** intavolata **sub. G.T. 738/91**;
 - **723/6** intavolata **sub. G.T. 770/91**;
 - **227/1** intavolata **sub. G.T. 752/91**;
 - **723/4, 719/1 e 719/13** intavolata **sub. G.T. 3738/91**;
 - **719/1** intavolata **sub. G.T. 3739/91**;
 - **170/1, 171/1 e 172** intavolata **sub. G.T. 750/91**;
 - **631/1, 632/1, 632/22 e 631/7** intavolata **sub. G.T. 742/1991**;
 - **726/3 e 727/4** intavolata **sub. G.T. 4224/1992**;
 - **700/2** intavolata **sub. G.T. 752/1991**;
 - **196** intavolata **sub. G.T. 5642/1991**;

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

- 657/1 intavolata sub. G.T. 743/1991;
- 632/5 intavolata sub. G.T. 749/1991;
- 632/3 intavolata sub. G.T. 751/1991;
- 701/2 e 658 intavolata sub. G.T. 769/1991;
- 701/2 intavolata sub. G.T. 74/1993;
- 719/10 intavolata sub. G.T. 675/1991;
- 655 intavolata sub. G.T. 772/1991;
- 723/1 intavolata sub. G.T. 2636/1994.

I G.T. sopra richiamati sono tutti agli atti del Collegio dei C.T.U. (salvo il n. GT. 675/1991 non relativo ai beni di proprietà).

Si precisa che non è stato possibile reperire per tutti i G.T. i relativi elaborati grafici e quindi **individuare esattamente il percorso di detta servitù.**

Sulla scorta anche dei certificati di destinazione urbanistica di cui agli allegati n. 16 e n. 18 alla presente si ritiene che detta servitù gravi sui mappali numeri **198, 200/2, 201, 215/2, 215/3, 210/11, 202/3, 204/3, 724/17, 724/18, 724/19, 724/20, 725/7, 200/1, 200/2, 205, 206, 207, 723/27, 723/28, 723/29, 723/30, 723/31, 723/32, 227/14, 227/15, 170/4, 171/3, 172, 196, 197, 225/13, 225/12, 695/3, 695/4, 224/3, 224/4, 225/14, 225/15, 226/11, 226/13 e 226/14, oggetto della presente relazione.**

- **Servitù di acquedotto** a favore della **particella n. 1662/522** di Piedimonte ed a peso delle seguenti particelle:
 - 225/1 intavolata sub. G.T. 1749/2004;
 - 50/1 intavolata sub. G.T. 1841/2004 e sub. G.T. 1702/2004;
 - 723/6 intavolata sub. G.T. 1753/2004;
 - 52 intavolata sub. G.T. 1722/2004;
 - 226/1 intavolata sub. G.T. 1748/2004;
 - 723/4 - 719/1 - 719/13 intavolata sub. G.T. 1751/2004
 - 218 - 219 intavolata sub. G.T. 1746/2004
 - 216 intavolata sub. G.T. 1747/2004
 - 693/2 - 693/1 intavolata sub. G.T. 1754/2004
 - 688/2 - 690 intavolata sub. G.T. 1727/2004
 - 225/2 - 691/1 intavolata sub. G.T. 1750/2004

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

- 689/2 - 226/2 intavolata sub. G.T. 1726/2004
- 723/1 - 723/10 intavolata sub. G.T. 1755/2004
- 693/3 intavolata sub. G.T. 1752/2004
- 632 /1 e 632/22 intavolata sub. G.T. 1764/2004;
- 685/3 intavolata sub. G.T. 1730/2004
- 697 intavolata sub. G.T. 1729/2004;
- 685/4 intavolata sub. G.T. 1732/2004;
- 685/1 intavolata sub. G.T. 1734/2004;
- 685/2 intavolata sub. G.T. 1731/2004;
- 700/2 intavolata sub. G.T. 1757/2004;
- 657/1 intavolata sub. G.T. 1759/2004;
- 78/2 e 687 intavolata sub. G.T. 1779/2004 e sub.G.T. 1728/2004;
- 701/2 intavolata sub. G.T. 1758/2004;
- 700/1 intavolata sub. G.T. 1756/2004;
- 654, 656/5 e 656/7 intavolata sub. G.T. 1762/2004 e sub G.T. 1761/2004;
- 662 e 661 intavolata sub. G.T. 1745/2004;
- 655 intavolata sub. G.T.1763/2004;
- 685/5 e 685/11 intavolata sub. G.T.1733/2004;
- 64/1 intavolata sub. G.T.1893/2004;
- 704/55 intavolata sub. G.T.1782/2004;
- 700/5 intavolata sub. G.T.1799/2004;
- 704/23 intavolata sub. G.T.1798/2004 e successivo trasporto sub G.T. 38/2007;
- 605/2 intavolata sub. G.T. 491/2004;
- 671/2 intavolata sub. G.T.1829/2004;
- 674/3 intavolata sub. G.T.1739/2004;
- 675 intavolata sub. G.T. 1740/2004;
- 605/2 e 671/2 intavolata sub. G.T. 491/2004;
- 605/2 intavolata sub. G.T. 1829/2004;
- 700/5 intavolata sub. G.T. 1799/2004;
- 704/23 intavolata sub. G.T. 1798/2004.

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

Il Collegio dei C.T.U. ritiene detta servitù di scarsa e trascurabile rilevanza ai fini della presente relazione.

- **Servitù di oleodotto** a favore della **particella n. 462** ed a peso delle seguenti particelle:
 - **160/1 intavolata sub. G.T. 386/75;**
 - **113/2 intavolata sub. G.T. 145/75 e successivo trasporto sub. G.T. 821/80;**
 - **196 intavolata sub. G.T. 143/75;**
 - **164/1 intavolata sub. G.T. 144/75;**
 - **162/2 e 168/3 intavolata sub. G.T. 149/75;**
 - **166/1, 170/1, 171/1 e 172 intavolata sub. G.T. 147/75;**

Sulla scorta anche del certificato di destinazione urbanistica di cui all'allegato n. 16 alla presente si ritiene che detta servitù gravi sui mappali numeri **113/2, 160/1, 164/1, 166/1, 166/2, 168/2, 168/3, 170/4, 171/3, 172 e 196, oggetto della presente relazione.**

I G.T. sopra richiamati sono tutti agli atti del Collegio dei C.T.U.

- **Servitù di elettrodotto sub G.T. 368/1957** (agli atti del Collegio dei C.T.U.) e successivo trasporto **G.T. 718/1998** a favore della società **Adriatica di Elettricità** ed a carico delle particelle **683, 681 e 704/1**; l'analisi dell'elaborato grafico allegato al richiamato **sub G.T. 368/1957** ha evidenziato che detta servitù interessa anche i mappali 700 e 705, **servitù non riguardante i beni oggetto della presente relazione.**

I G.T. sopra richiamati sono tutti agli atti del Collegio dei C.T.U.

- **Servitù di elettrodotto sub. G.T. n. 253/1981** (agli atti del Collegio dei C.T.U.) a favore della società Enel ed a carico della particella **n. 704/30 non oggetto della presente relazione.**
- **Vincolo di funzionalità e contiguità** (legge 28/02/1997 n. 10) **sub. G.T. n. 1461/1992** (erroneamente indicato sull'atto con G.T. 1462/1992, agli atti del Collegio dei C.T.U.), a peso delle **particelle n. 112/2 e 113/2, oggetto della presente relazione che si intende ormai decaduto.**
- **Vincolo di inedificabilità sub. G.T. n. 247/2000** per anni 10 a peso della particella **684/1 non oggetto della presente relazione ed ormai decaduto.**

- **Servitù di transito sub. G.T. n. 260/1941** (agli atti del Collegio dei C.T.U.) a favore della particella n. 647/12 ed a carico dell'originaria particella 647/23 ora particella 647/47 nel tratto a-b-c-d-e, non riguardante i beni di cui trattasi.

Dette servitù sono già state evidenziate nel paragrafo “descrizione e consistenza - situazione edilizio-urbanistica”; per il comparto UMI B i gravami sono già stati ivi considerati, anche ai fini valutativi.

- 2) **atto di compravendita del 29 maggio 2008, n. 10566/4166** di repertorio notaio Maria Francesca Arcidiacono (vedasi copia, allegato n. 22 alla presente).

Parte venditrice

Con tal atto veniva compravenduta la **quota indivisa di 1/2 dei mappali numeri 70/2 e 70/3.**

Valore dichiarato in atto **€ 3.064,50.**

FORMALITA'

Per le ipoteche ed i pignoramenti si rimanda alle visure prodotte dallo studio Ginaldi per conto della società S-Mart s.r.l. (vedasi stralcio, allegato n. 2 alla presente).

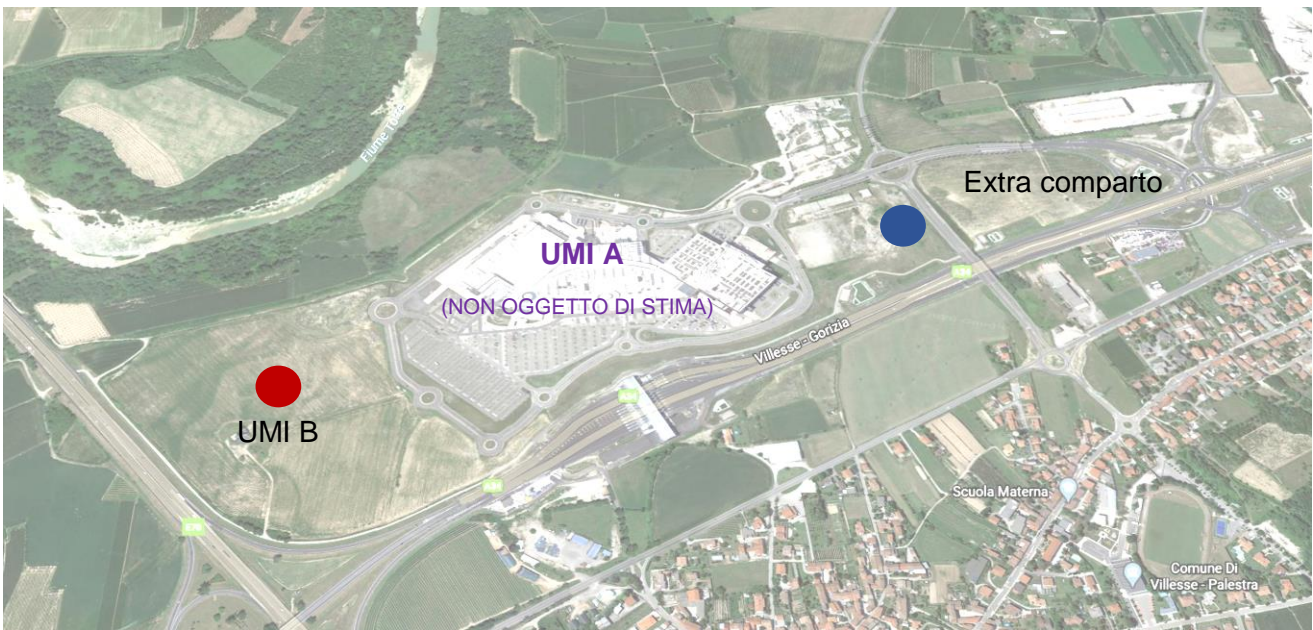
ANALISI ESTIMATIVA

▪ INQUADRAMENTO DELLA PROPRIETA'.

L'asset immobiliare oggetto di stima è situato nel comune di Villesse (Provincia di Gorizia) ed è ricompreso tra il tratto autostradale A4 "Torino Trieste" ed A34 "Villesse Gorizia", il tutto come di seguito raffigurato.

Geografia (Location map)

Fonte _ google earth.com



Legenda

- **LOTTO 1** – oggetto della presente relazione
Ubicazione **comparto edificabile** denominato **“UMI B”** _ identificato negli strumenti urbanistici vigenti come zona HC **“commerciale per attività di grande distribuzione”** e definito dall’Accordo di Programma sottoscritto ai sensi dell’art. 19 della L.R. 20 marzo 2007 n.7, tra la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, il comune di Villesse, di Romans d’Isonzo ed il soggetto attuatore.

- **LOTTO 2** – non oggetto della presente relazione, ma di proprietà del fallimento
Ubicazione aree esterne al comparto commerciale, **con prevalente destinazione agricola**. Per ulteriori informazioni vedasi perizia a firma degli scriventi del **15 maggio 2021**.

▪ STIMA LOTTO 1 _ COMPARTO “UMI B”

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

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

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

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

⁷ L'area non ha alcun fronte su strada a rilevanza commerciale.

⁸ 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.

⁹ L'area in esame è prossima a vie di grande comunicazione.

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

¹¹ 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)¹², 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).
- 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;**

¹² "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

- **definizione dei parametri ed elementi stereometrici;**
- **standard urbanistici o di qualità aggiuntivi (perequazioni);**
- **variazione tariffe oneri di urbanizzazione;**
- **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.
- Verbali di deliberazione della Giunta Comunale.
- Accordo di Programma d'intervento, comprensivo di elaborati tecnici e di progetto.
- Collaudi (parziali) delle opere di urbanizzazione.
- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villesse.
- Estratto strumento urbanistico vigente Comune di Villesse, con particolare riferimento all'art 28 delle NTA "Z.to HC: zona commerciale per attività di grande distribuzione".
- Tabelle oneri urbanistici.
- Relazione notarile ventennale ipo-catastale.
- Contratti di locazione di centri commerciali (*comparables*) forniti da diverse Agenzie delle Entrate.
- Bilanci di esercizio di centri commerciali (*comparables*) desunti dalle ispezioni telematiche c/o le CCIAA.
- Contratto di comodato d'uso precario a soggetto terzo (azienda agricola) per l'utilizzo di parte dell'area.

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.

- **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.**
- **Acquisizione di aree private asservite ad uso pubblico relative al comparto “UMI A”, ad oggi in carico alla procedura fallimentare, quali a titolo indicativo e non esaustivo:**
 - a) **le urbanizzazioni primarie per la viabilità interna;**
 - b) **i relativi sottoservizi ed impianti tecnologici;**
 - c) **il verde attrezzato;**
 - d) **fasce di rispetto incolte.**

Tali aree vengono prudenzialmente considerate di nullo valore economico in quanto, oltre ad essere asservite ad uso pubblico, sono gestite attualmente da altri soggetti co-lottizzanti (Titolari del comparto “UMI A”).

▪ **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 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, i professionisti non si sentono obbligati, attualmente, ad apportare deprezzamenti non giustificati.

La curatela si potrà riservare in futuro, previo integrazione d'incarico e 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 piani-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 se non in forma approssimativa (vedasi allegato n. 7 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.

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

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.

▪ **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 relazione tecnica redatta dal Collegio dei CTU, all'attuazione delle condizioni di seguito riportate.

- Obbligo di **sottoscrizione di un Piano di Attuazione Comunale (PAC)** di iniziativa privata, che definisca tutte le opere edilizie ed infrastrutturali essenziali e funzionali al futuro complesso (commerciale).
- Rispetto degli obblighi della “**servitù di non edificare**” fabbricati, manufatti, edifici, nell'area antistante il tratto autostradale A34 Villesse – Gorizia, il tutto come da atto di permuta del 15/09/2011, a firma del Notaio Dott. G. Nai, di cui al rep. 3.741/1.302.
- Rispetto dei seguenti (principali) parametri urbanistici ed edilizi, definibili nella variante al piano particolareggiato:
 - a) rapporto di copertura riferito alla superficie territoriale **St =0,40 mq/mq;**

b) altezza dei fabbricati, da calcolarsi in rapporto alla quota di riferimento indicata nello strumento attuativo:

b1) Hu: Altezza utile dell'unità immobiliare, al netto di impianti e strutture tecniche soprastanti la copertura, ovvero di manufatti ed elementi di valenza decorativa: = **12,00 m.**

b2) H: Altezza degli edifici: non superiore a quella degli edifici preesistenti o già autorizzati.

c) distanza dalla viabilità autostradale **Ds = 60,00 m.**

d) distanza del piede dell'argine del torrente Torre **D = 60,00 m**

e) distanza dai confini di proprietà **Dc = 20,00 m**

f) parcheggi, in particolare:

I) relativamente alle **attività direzionali**, ricettive o ad altri esercizi aperti al pubblico:

* parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;

* parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura **non inferiore al 100%** della superficie utile degli edifici per la destinazione direzionale.

II) relativamente alle **attività commerciali di vendita**:

* parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;

* parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura **non inferiore al 200%** della superficie di vendita, per gli esercizi commerciali al dettaglio; per gli esercizi destinati al commercio all'ingrosso, in misura **non inferiore al 25 %** della superficie utile dell'edificio;

III) relativamente ai **servizi all'utenza** diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago:

* parcheggi stanziali nell'ambito delle aree di pertinenza degli immobili, in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due addetti;

* parcheggi di relazione, da ricavare in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile, in misura **non inferiore al 100%** della superficie utile di dette attività

g) Aree sistemate a verde: **non inferiore al 15%** della superficie territoriale.

- Obbligo di approvazione di un piano particolareggiato, ove dovranno essere recepite le seguenti indicazioni:

* lungo il perimetro della zona prospiciente l'argine del torrente Torre, formazione di una fascia sistemata a verde che deve essere considerata inedificabile, con un'ampiezza minima di **60,00 m.** misurata dal piede dell'argine, con la messa a dimora di piante di alto fusto di specie autoctone.

- Formazione di una fascia complementare, sistemata a verde ed a servizio del complesso, per una profondità media di 25,00 m. che potrà essere utilizzata come verde e di servizio al "complesso commerciale".
- Formazione di strada principale, interna al comparto, con caratteristiche geometriche non inferiori a due carreggiate con doppia corsia per senso di marcia separate da un'aiuola spartitraffico centrale.
- Rispetto dei seguenti (principali) criteri progettuali:
 - i fabbricati non potranno formare una cortina edilizia continua lungo l'intero fronte della viabilità del raccordo autostradale;
 - privilegiare soluzioni che, al fine di rendere disponibile una maggiore quantità di aree da destinare a verde, prevedano l'allocazione di quota parte dei parcheggi sottostanti i fabbricati, a loro volta sollevati da terra mediante "pilotis";
 - assumere tipologie architettoniche non ripetitive e non lineari;
 - raccordare, nella progettazione dei fabbricati previsti all'interno della UMI B, i criteri compositivi e i materiali impiegati per le finiture esterne, in rapporto ai fabbricati presenti all'interno della UMI A, pur nella salvaguardia dell'indirizzo di non ripetitività di cui al punto precedente;
 - non realizzare vani interrati.
- Si prescrive che, all'interno del comparto venga:
 - I) previsto un impianto di depurazione delle acque reflue a servizio dell'intero ambito;
 - II) prevista la messa in sicurezza idraulica mediante la sopraelevazione e consolidamento degli argini maestri del Torrente Torre;
 - III) rispetto di eventuali prescrizioni operative dettate dalla zonizzazione acustica.

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 orizzontalmente, prevalentemente nella porzione nord del comparto "UMI B", in particolare nella fascia di area non soggetta a limitazioni sull'edificabilità.

Preso atto che la **superficie territoriale da accordo di Programma sottoscritto dai soggetti attuatori** corrisponde a circa **179.292 m²** e la superficie di **vendita disponibile** viene determinata in **15.000 m²** 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 sub comparto denominato "UMI A".

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 Villesse 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, nonché l'ipotetica ripartizione e suddivisione della GLA, il tutto come definito nell'atto di permuta del 15/09/2011, a firma del Notaio Dott. G. Nai, di cui al rep. 3.741/1.302.

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,
- gli oneri per la sistemazione degli argini del Torrente Torre,
- la natura e quantificazione dei lavori per opere di interesse cittadino nel settore delle opere pubbliche secondarie (eventuali perequazioni),
- l'onere per il potenziamento del depuratore,
- l'esatta consistenza superficiale territoriale,
- i tempi per la cessione aree finalizzate alla realizzazione delle pista ciclabile,
- l'escussione delle polizze fidejussorie a garanzia per il mancato completamento delle opere di urbanizzazione.

▪ APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.

La presente relazione viene redatta secondo le best practice¹³ 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 **comparto “UMI B”**, 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 esaminata**, si procederà alla determinazione del valore dell'area mediante il procedimento estimativo cosiddetto di **trasformazione**.

¹³ 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)

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 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 Area¹⁴.

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*¹⁵, ovvero mediante il procedimento dell'analisi di regressione lineare¹⁶.

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.

Per garantire la massima affidabilità ed attendibilità al canone di locazione del bene trasformato, nella valutazione si è provveduto a:

- a) "scartare" il campione dei dati immobiliari cui canoni si disallineano rispetto alla linea di tendenza desumibile dalla regressione lineare;
- b) determinare l'indice di determinazione¹⁷ R^2 , che verosimilmente è prossimo all'intero (1); ciò significa che i dati osservati tendono a posizionarsi sulla retta interpolata.

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.

¹⁶ Analisi di regressione: si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo (o canone) di mercato. L'equazione di regressione viene così rappresentata: $y_0 = a \cdot x_0 + b$ dove: "y0" rappresenta l'incognita, ossia il valore (o canone) di stima del subject (S), "x0" indica la superficie commerciale del subject (S), "a" rappresenta il prezzo (o canone) marginale della superficie commerciale, "b" indica la media pesata tra differenza del valore (o canone) complessivo del campione dei dati rilevati ed il prodotto tra il prezzo (o canone) marginale e la somma delle superfici commerciali rilevate.

¹⁷ Nell'analisi statistica di cui alla regressione lineare si definisce indice di determinazione R^2 il rapporto tra la devianza spiegata e la devianza totale.

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 contrazione¹⁸ 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** (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*¹⁹.

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

- dagli obblighi comunali, provinciali e regionali 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;

¹⁹ 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).

- 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 **non urbanizzata**, con obblighi comunali definiti ed assunti dal PAC citato nelle premesse e dalla futura convenzione urbanistica, prevede nello specifico le seguenti voci di spesa:

- 1) **Obblighi comunali (OC)** per l'attuazione del PRPC²⁰:
 - 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 del PRPC.
- 2) **Oneri per urbanizzazioni (OU)**, in particolare:
 - a) realizzazione verde pubblico;
 - b) opere di mitigazione ambientale;
 - c) sistemazione degli argini torrente Torre;
 - d) realizzazione impianto di depurazione;
 - e) esecuzione a strade / parcheggi;
 - f) realizzazione reti e sotto-servizi;
 - g) eventuali perequazione o standard di qualità aggiuntivi;
 - h) spese di progettazione urbanizzazioni primarie/collaudato.
- 3) **Costo edificatorio (CE)**, in particolare:

²⁰ PRPC _ Piano Regolatore Particolareggiato Comunale

- a) costo di costruzione dell'opera cosiddetto "costo secco", suddiviso e differenziato tra le principali categorie edilizie, ovvero tra:
 - o parcheggi pilotes sub comparto lato nord;
 - o magazzini – depositi sub comparto lato nord;
 - o esercizi al dettaglio e/o gallerie commerciali;
 - o altre categorie d'opera quali ipermercato e/o varie
 - 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 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 la formula finanziaria del WACC²¹.

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.

²¹ *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.*

▪ OSSERVAZIONE E RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE.

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.

Come indicato e suggerito dagli standard di valutazione, la determinazione del valore del bene trasformato, riferito all'epoca del processo edificatorio (stima ex ante), dev'essere suffragato ed avallato da una puntuale osservazione del mercato immobiliare, mediante il principio della segmentazione²².

La rilevazione del mercato immobiliare passa quindi attraverso l'analisi di reali compravendite, locazioni e/o (in forma residuale) da annunci immobiliari.

L'osservazione del mercato è stata condotta in applicazione alle prassi estimative nazionali (CVI edito da Tecnoborsa _cap. 6 "Rilevazione dei dati immobiliari") e mira sostanzialmente ad estrarre, nel dettaglio, o prezzi attraverso lo studio di reali compravendite immobiliari e/o canoni di locazione, mediante contratti di affitto, nonché tutte le caratteristiche qualitative e quantitative necessarie a determinare i prezzi (o canoni) medi di immobili a **destinazione commerciale**.

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato ed è preliminare alla formulazione del giudizio di stima.

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 il campione dei dati immobiliari osservato è riferito a recenti contratti di locazione (o cessione di ramo d'azienda) di unità immobiliari, inserite all'interno di centri o parchi commerciali.

²² *Segmentazione del mercato immobiliare _ il mercato immobiliare è in genere suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato stesso. Il processo di individuazione dei sottomercati immobiliari è detto processo di segmentazione. Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico – estimativa del mercato immobiliare. Fonte: Tecnoborsa 2;2. L'analisi del segmento di mercato è strumentale e propedeutica alla valutazione, connessa a tutti i procedimenti e le metodiche di valutazione (metodo del confronto di mercato, metodo per capitalizzazione del reddito, metodo del costo), riferita all'immobile oggetto di stima e agli immobili comparabili rilevati ai fini valutativi ed infine risulta essere basata sui dati e sulle modalità in uso nella prassi mercantile.*

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. magneti e/o ancora, l'esposizione rispetto alla galleria, il livello di piano, etc.;
- tipologia di attività.

▪ SVILUPPO DEI DATI OSSERVATI.

Dopo aver analizzato il campione dei dati derivanti dal mercato degli affitti, di unità immobiliari inserite in centri commerciali, si procede, mediante l'analisi di regressione lineare, al calcolo del più probabile canone di locazione medio ordinario ipotizzabile per l'intero asset immobiliare del bene trasformato.

Si tratta, in sintesi, di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima il canone dell'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione.

Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente).

Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo o canone di mercato²³.

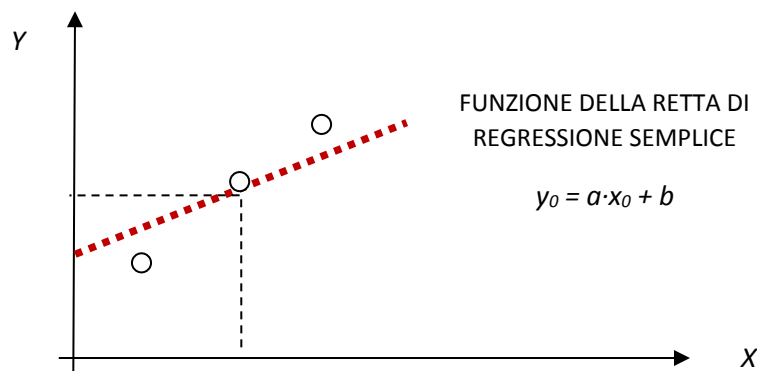
L'equazione di regressione si definisce lineare quando si presuppone che l'ammontare dei coefficienti delle variabili indipendenti (es. i prezzi o canoni marginali) vari linearmente con l'ammontare delle stesse.

Il principio basilare dell'analisi di regressione applica il concetto di interpolazione di una funzione di dati osservati.

²³ M. Simonotti, *Metodi di stima immobiliare, Cap. XIV, Dario Flaccovio Editore 2006.*

La formazione del gruppo di osservazioni (campione estimativo) è vincolata dalla necessità di costituire un insieme di beni simili a quello oggetto di stima.

Rappresentazione tipo del modello lineare



Dove:

y_0 rappresenta l'incognita, ossia il valore di stima del subject (S),

x_0 indica la superficie commerciale del subject (S),

a rappresenta il prezzo o canone marginale della superficie commerciale,

b indica la media pesata tra differenza del valore complessivo del campione dei dati rilevati ed il prodotto tra il prezzo o canone marginale e la somma delle superfici commerciali

▪ 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 (€/m²/anno) estratto dalla rilevazione del mercato immobiliare mediante l'analisi di regressione.

Per affinare il canone complessivo del bene trasformato, si puntualizza che i dati osservati che si discostano dalla retta di tendenza della regressione, sono stati formalmente esclusi dall'analisi estimativa.

L'incidenza media del canone annuo derivante dal campione dei dati osservati è stata verificata anche attraverso i bilanci societari del comparabile.

Infine, 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.

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.

b) 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).

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 costruzione²⁴ 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.

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.

²⁴ 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.).

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 riconosciute²⁵, 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*)²⁶, 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.

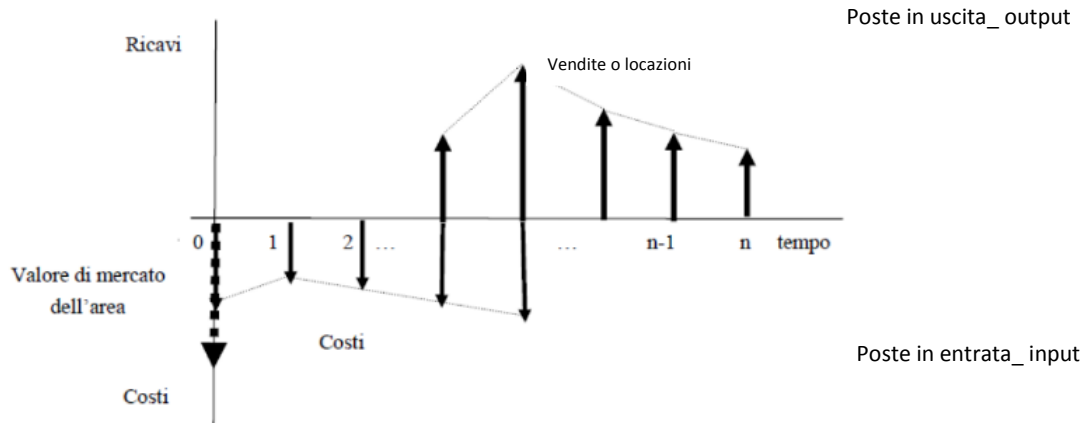
La DCFA è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari ed in particolare alla stima del valore di mercato degli immobili in sviluppo, nonché, nel caso specifico, al valore delle aree edificabili.

²⁵ 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.

²⁶ 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.

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 3)

Rappresentazione del flusso di cassa tipo



Allegato 3

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.

Il più probabile valore di mercato dell’area edificabile contraddistinta come comparto “UMI B”, si quantifica in € 13.600.000/00. (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 e 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 comparto “UMI A” 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 “UMI B”, tenuto conto delle differenze che sussistono tra una vendita in libero mercato, si quantifica in € 10.730.000/00. (Cfr. Allegato B)

▪ **SINTESI CONCLUSIVA.**

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

Più probabile valore di mercato

Lotto 1 Comparto UMI B

Area edificabile identificata come comparto "UMI B" **€ 13.600.000/00**

Incidenza unitaria area edificabile parzialmente da lottizzare **75 €/m²** su superficie territoriale

Valore a base d'asta

Lotto 1 Comparto UMI B

Area edificabile identificata come comparto "UMI B" **€ 10.730.000/00**

Incidenza unitaria area edificabile parzialmente da lottizzare **60 €/m²** 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 "UMI B"**
- **allegato B _ analisi del prezzo a base d'asta dell'area edificabile comparto "UMI B"**

N.B.

Ai fini della presente relazione, così come accennato nei paragrafi precedenti, i terreni destinati a viabilità interna ed a fasce di rispetto per circa mq. 72.479 vengono considerati di valore nullo e ricompresi in unico lotto insieme al comparto UMI B.

Nell'unico lotto di vendita si intendono ricomprese anche le urbanizzazioni esistenti e ricadenti nel comparto "UMI A", in quanto di proprietà del Fallimento, ma asservite ad uso pubblico.

APPENDICE FINALE

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

La presente relazione tecnica consta di n. 69 pagine, stime analitiche di cui alle tabelle A e B e n. 22 allegati.

Brescia 10 maggio 2021.

F.to

Il Collegio dei CTU

ALLEGATO A - ANALISI DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE COMPARTO "UMI B"

ANALISI DEL MERCATO - LOCAZIONI IMMOBILIARI UNITA' COMMERCIALI

Tipologia edilizia GLA Altre attività

ID	Canone	Sup m²	Minime su GLA	
	€/anno	GLA	€/m²/a	€/m²/m
8	12.664,00 €	63,32	200,00 €	16,67 €
123	20.890,00 €	104,45	200,00 €	16,67 €
83	24.500,00 €	118,93	206,00 €	17,17 €
88	24.000,00 €	129,59	185,20 €	15,43 €
76	38.000,00 €	162,32	234,11 €	19,51 €
137	31.181,40 €	173,23	180,00 €	15,00 €
47	36.016,00 €	180,08	200,00 €	16,67 €
126	33.600,00 €	180,08	186,58 €	15,55 €
128	40.000,00 €	190,68	209,78 €	17,48 €
30	39.222,00 €	196,11	200,00 €	16,67 €
45	47.446,00 €	237,23	200,00 €	16,67 €
3	53.460,00 €	271,24	197,09 €	16,42 €
110	62.000,00 €	280,98	220,66 €	18,39 €
100	66.819,60 €	288,65	231,49 €	19,29 €
119	71.040,00 €	295,54	240,37 €	20,03 €
36	72.000,00 €	384,62	187,20 €	15,60 €
39	87.019,74 €	409,24	212,64 €	17,72 €
29	87.000,00 €	435,00	200,00 €	16,67 €

846.858,74 € 4101,29

ID	CR	GLA	€/anno
8	1	63,32	12.664,00 €
123	2	104,45	20.890,00 €
83	3	118,93	24.500,00 €
88	4	129,59	24.000,00 €
76	5	162,32	38.000,00 €
137	6	173,23	31.181,40 €
47	7	180,08	36.016,00 €
126	8	180,08	33.600,00 €
128	9	190,68	40.000,00 €
30	10	196,11	39.222,00 €
45	11	237,23	47.446,00 €
3	12	271,24	53.460,00 €
110	13	280,98	62.000,00 €
100	14	288,65	66.819,60 €
119	15	295,54	71.040,00 €
36	16	384,62	72.000,00 €
39	17	409,24	87.019,74 €
29	18	435,00	87.000,00 €

RISOLUZIONE FUNZIONE DELLA REGRESSIONE LINEARE

CR	GLA x	€/anno y	xi²	xi.yi	y/x
1	63,32	12664	4009,4224	801884,48	200
2	104,45	20890	10909,8025	2181960,5	200
3	118,93	24500	14144,3449	2913785	206,0035
4	129,59	24000	16793,5681	3110160	185,1995
5	162,32	38000	26347,7824	6168160	234,1055
6	173,23	31181,4	30008,6329	5401553,922	180
7	180,08	36016	32428,8064	6485761,28	200
8	180,08	33600	32428,8064	6050688	186,5837
9	190,68	40000	36358,8624	7627200	209,7755
10	196,11	39222	38459,1321	7691826,42	200
11	237,23	47446	56278,0729	11255614,58	200
12	271,24	53460	73571,1376	14500490,4	197,0948
13	280,98	62000	78949,7604	17420760	220,6563
14	288,65	66819,6	83318,8225	19287477,54	231,49
15	295,54	71040	87343,8916	20995161,6	240,3736
16	384,62	72000	147932,5444	27692640	187,1978
17	409,24	87019,74	167477,3776	35611958,4	212,6374
18	435	87000	189225	37845000	200
Σ	4.101,29	846.858,74	1125985,77	233042082,12	3691,12
μ	227,85	47.047,71			205,06
					17,09 €

Risoluzione sistema dei minimi quadrati

a (€/m²) 209,32
b (€) -644,67

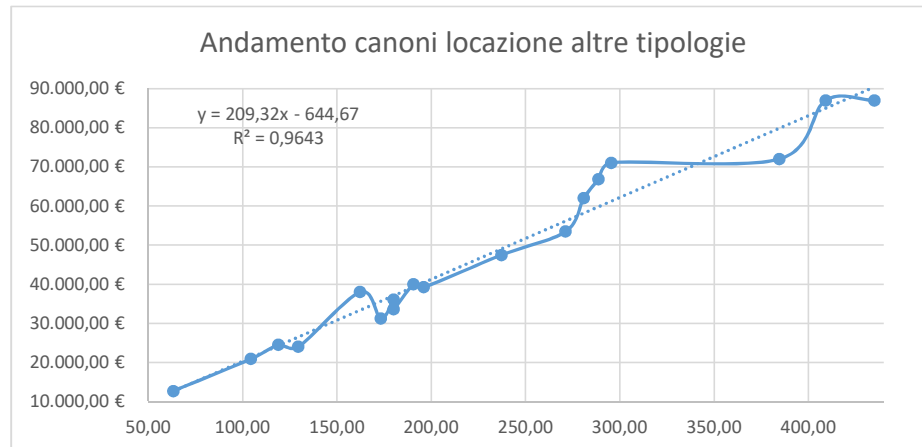
Note_ Condizioni prudenziali adottate ai fini estimativi

I canoni riportati in tabella sono riferiti al corrispettivo minimo del contratto di affitto di ramo di azienda, al netto dell'eventuale eccedenza sul fatturato annuo, senza IVA, della singola attività, che indicativamente si attesta attorno al 7% - 8%.

Prudenzialmente non si considerano i ricavi desumibili dalla locazione di spazi commerciali interni alle gallerie per periodi inferiori all'anno

Altre tipologie diverse vendita dettaglio

Superficie GLA	18750,00
MRA	3.924.017,20 €
Incidenza unitaria del canone da MRA	17,44 €
Analisi sensibilità del campione dei dati osservati	€/m²/mese
Media aritmetica	17,21 €
Media pesata	17,09 €
Moda	16,67 €



NOTE_ 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

Tipologia edilizia GLA esercizi commerciali dettaglio

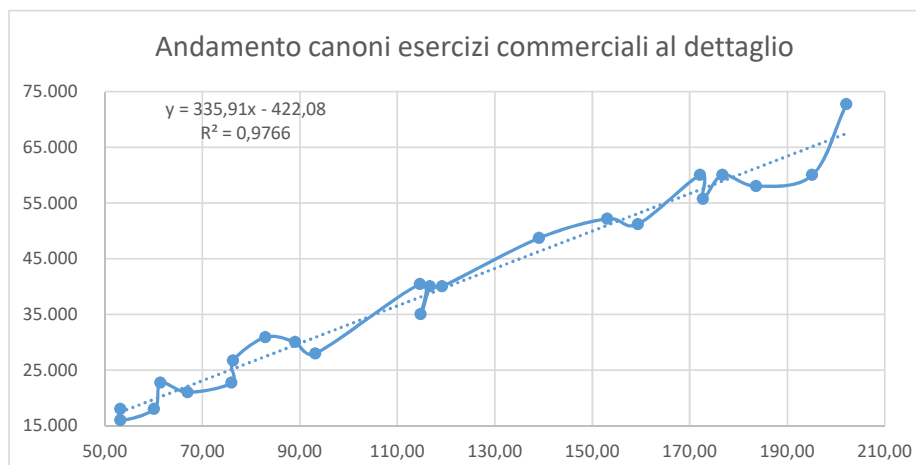
ID	Canone	Sup m ² GLA	Minime su GLA	
	€/anno		€/m ² /a	€/m ² /m
65	18.000,00 €	53,19	350,00 €	29,17 €
91	15.957,00 €	53,19	300,00 €	25,00 €
81	18.000,00 €	60,10	307,47 €	25,62 €
86	22.699,50 €	61,41	336,93 €	28,08 €
118	21.000,00 €	67,00	338,41 €	28,20 €
35	22.699,50 €	75,96	335,68 €	27,97 €
129	26.694,50 €	76,27	316,00 €	26,33 €
114	30.903,75 €	82,94	352,50 €	29,38 €
44	30.000,00 €	89,04	350,16 €	29,18 €
103	27.953,00 €	93,17	300,02 €	25,00 €
78	40.428,50 €	114,69	369,64 €	30,80 €
113	35.000,00 €	114,82	300,00 €	25,00 €
97	40.000,00 €	116,72	322,54 €	26,88 €
70	40.000,00 €	119,16	342,70 €	28,56 €
80	48.700,00 €	139,08	348,61 €	29,05 €
104	52.162,80 €	153,06	300,02 €	25,00 €
112	51.200,00 €	159,37	340,80 €	28,40 €
99	60.000,00 €	172,11	321,26 €	26,77 €
93	55.705,60 €	172,71	304,82 €	25,40 €
90	60.000,64 €	176,74	372,60 €	31,05 €
74	58.030,24 €	183,64	359,85 €	29,99 €
43	60.000,00 €	195,14	313,43 €	26,12 €
117	72.744,00 €	202,15	350,00 €	29,17 €

907.879,03 € 2731,66

ID	CR	GLA	€/anno
65	1	53,19	18.000
91	2	53,19	15.957
81	3	60,10	18.000
86	4	61,41	22.700
118	5	67,00	21.000
35	6	75,96	22.700
129	7	76,27	26.695
114	8	82,94	30.904
44	9	89,04	30.000
103	10	93,17	27.953
78	11	114,69	40.429
113	12	114,82	35.000
97	13	116,72	40.000
70	14	119,16	40.000
80	15	139,08	48.700
104	16	153,06	52.163
112	17	159,37	51.200
99	18	172,11	60.000
93	19	172,71	55.706
90	20	176,74	60.001
74	21	183,64	58.030
43	22	195,14	60.000
117	23	202,15	72.744

Note_ Condizioni prudenziali adottate ai fini estimativi

I canoni riportati in tabella sono riferiti al corrispettivo minimo del contratto di affitto di ramo di azienda, al netto dell'eventuale eccedenza sul fatturato annuo, senza IVA, della singola attività, che indicativamente si attesta attorno al 7% - 8%.



RISOLUZIONE FUNZIONE DELLA REGRESSIONE LINEARE

ID	GLA x	€/anno y	xi ²	xi.yi	y/x
1	53,19	18000,00	2829,18	957420,00	338,41
2	53,19	15957,00	2829,18	848752,83	300,00
3	60,1	18000,00	3612,01	1081800,00	299,50
4	61,41	22699,50	3771,19	1393976,30	369,64
5	67	21000,00	4489,00	1407000,00	313,43
6	75,96	22699,50	5769,92	1724254,02	298,83
7	76,27	26694,50	5817,11	2035989,52	350,00
8	82,94	30903,75	6879,04	2563157,03	372,60
9	89,04	30000,00	7928,12	2671200,00	336,93
10	93,17	27953,00	8680,65	2604381,01	300,02
11	114,69	40428,50	13153,80	4636744,67	352,50
12	114,82	35000,00	13183,63	4018700,00	304,82
13	116,72	40000,00	13623,56	4668800,00	342,70
14	119,16	40000,00	14199,11	4766400,00	335,68
15	139,08	48700,00	19343,25	6773196,00	350,16
16	153,06	52162,80	23427,36	7984038,17	340,80
17	159,37	51200,00	25398,80	8159744,00	321,26
18	172,11	60000,00	29621,85	10326600,00	348,61
19	172,71	55705,60	29828,74	9620914,18	322,54
20	176,74	60000,64	31237,03	10604513,11	339,49
21	183,64	58030,24	33723,65	10656673,27	316,00
22	195,14	60000,00	38079,62	11708400,00	307,47
23	202,15	72744,00	40864,62	14705199,60	359,85
Σ	2.731,66	907.879,03	378290,41	125917853,69	7621,26
μ	118,77	39.473,00			331,36
					27,61 €

Risoluzione sistema dei minimi quadrati

a (€/m²) 335,91
b (€) -422,08

Prudenzialmente non si considerano i ricavi desumibili dalla locazione di spazi commerciali interni alle gallerie per periodi inferiori all'anno

Esercizi commerciali dettaglio

Superficie GLA	10500,00
MRA	3.526.613,14 €
Incidenza unitaria del canone da MRA	27,99 €
Analisi sensibilità del campione dei dati osservati	€/m ² /mese
Media aritmetica	27,70 €
Media pesata	27,66 €
Moda	29,17 €

NOTE_ 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

ANALISI DEI RICAVI IN OUTPUT _ POSTE IN USCITA (VENDITE IPOTETICHE)

Analisi dei parametri stereometrici zona HC "Commerciale di grande distribuzione"				Comparto UMI B	
Superficie Territoriale (St) [m ²]	Da accordo di Programma sottoscritto dai soggetti attuatori			179292,00	
Rapporto copertura [m ² /m ²]	Da art 28 NTA Z.to HC			0,40	
Superficie coperta max realizzabile [m ²]	Calcolata sulla St			71716,80	
Altezza max edifici [m]				12,00	
Ipotesi altezza interpiano [m]				4,00	
Numero piani ipotizzabile [n]				3,00	
Superficie di vendita [m ²] _ netta	Residui post intervento "UMI A"			15000,00	
Calcolo ipotesi ripartizione GLA [m ²] _ lorda	Esercizi commerciali al dettaglio	50%	1,40	10500,00	
	Altre attività	50%	2,50	18750,00	
				Totale GLA	
				29250,00	
Incidenza verde drenante da reperire [%]	Da art 28 NTA Z.to HC			0,15	
Superficie verde drenante da reperire [m ²]	Calcolata sulla St			26893,80	
Ipotesi incidenza parcheggi vendita dettaglio [%]	Esercizi commerciali al dettaglio	200%	10500,00	21000,00	
	Altre attività	25%	18750,00	4687,50	
	Parcheggi pilotis o raso suolo		sommano	25687,50	
Superficie parcheggi da reperire [m ²]	Ipotesi				
Incidenza parcheggi stanziali	Un posto auto ogni addetto				
	Sup. media unità vendita o altre attività [m ²]			150,00	
	Addetti per unità vendita [n]			3,00	
	Personale fisso gestione parco commerciale			40,00	
	N. ipotizzabile addetti [n]			490,00	
	N. posti auto (addetti e personale)			490,00	
	Sup. posto auto minima [m ²]			12,50	
	Sup. posti auto addetti [m ²]			6125,00	
	Totale superficie a parcheggi [m ²]	Avventori diverse tipologie e personale (addetti)			31812,50
	Ipotesi edificabilità comparto "UMI B" - limitazioni ex post atto Notaio dott. G. Nai rep. 3741/1302				
Superficie Territoriale edificabile oltre quota "0" comparto UMI B [%]	Ipotesi _ zona Nord		0,40	71716,80	
Superficie Territoriale edificabile entro la quota "0" comparto UMI B [%]	Ipotesi _ zona Sud		0,60	107575,20	
Superficie di vendita [m ²] _ netta			riporto	15000,00	
Ipotesi ripartizione GLA [m ²] _ lorda			riporto	29250,00	
Superficie coperta comparto "UMI B" [m ²]	ipotesi sub comparto Nord	0,40	71716,80	28686,72	
	ipotesi sub comparto Sud	0,40	107575,20	43030,08	
Superficie da destinare a viabilità interna, parcheggi - spazio manovra, verde attrezzato, altro			St - sup, coperta	107575,20	
Suddivisione GLA per sub-comparti	Ipotesi sub comparto Nord: 2 piani oltre "0"		0,7	20475,00	
	Ipotesi sub comparto Sud: 1 piano entro "0"		0,3	8775,00	
Analisi incidenza parti comuni non computabili nella GLA					
Incidenza ipotizzata parti comuni su GLA [%]					

Gallerie, portici, scale/lift,corpi wc,reception,..	Esercizi commerciali al dettaglio	0,25	10500,00	2625,00
Porticati, aree comuni in genere	Altre attività	0,15	18750,00	2812,50
Suddivisione superf. quota piazzale comparto nord	Parcheggi pilotis	0,60	28686,72	17212,03
	Magazzini e depositi attività commerciali	0,40	28686,72	11474,69

Calcolo ipotetico valore parco commerciale comparto "UMI B"

Calcolo Reddito (R) lordo annuo [€/anno]	GLA esercizi commerciali dettaglio	10500,00	Da MRA	3526613,14
	GLA altre attività	18750,00	Da MRA	3924017,20
	Sup. magazzini e depositi per attività	11474,69	10,80 €	123926,63
			R [€/anno]	7.574.556,96 €
Saggio capitalizzazione lordo annuo [%]	<i>Land and building components</i>		<i>io</i> [%]	8,09%
Ipotetico valore di mercato parco commerciale "UMI B"	Metodica direct capitalization		V= R/ <i>io</i> [€]	93.628.639,86 €
Analisi sensibilità del dato expertise	[€/m ²] sulla GLA, compresi magazzini	30%	32692,41	2863,93

Calcolo superfici per analisi dei costi edificatori

	Edificato comparto "UMI B" - ipotesi di massima			
Parcheggi pilotis sub comparto nord [m ²]				17212,03
Magazzini-depositi sub comparto nord [m ²]				11474,69
Esercizi commerciali al dettaglio [m ²]	GLA + parti comuni	10500,00	2625,00	13125,00
Altre attività [m ²]	GLA + parti comuni	18750,00	2812,50	21562,50
Superfici per opere urbanizzazione ed arredo [m ²]	Viabilità interna, marciapiedi, parcheggi/manovra, verde, etc			107575,20

Calcolo saggio di capitalizzazione con tecnica residuale della *land and building components*

Valore fabbricato a nuovo				79.608.576,28 €
Reddito calcolato sulla GLA				7.574.556,96 €
Rapporto complementare area da urbanizzare			incidenza media	15%
Ammortamento annuale complesso edilizio in programma				
	Descrizione categorie/classe dell'opera	incid.	Importo	Qamm %
	Strutture - opere edili	50%	39.804.288 €	1,25%
	Impianti	25%	19.902.144 €	4,00%
	Finiture	25%	19.902.144 €	3,33%
	Media pesata Q amm%			2,46%
Quota ammortamento su valore fabbricato				1.957.044,17 €
Reddito Terreno				842.626,92 €
Reddito fabbricato				4.774.885,88 €
Saggio Terreno				6,00%
Saggio Fabbricato				8,46%
Saggio capitalizzazione lordo				8,09%
GRM (al lordo)				12

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	15.846.319,28 €	1,20%	3	570.467,49 €	8,57%
	Oneri di urbanizzazione primaria	Non dovuti (a scomputo delle primarie)			- €	
	Oneri di urbanizzazione secondaria commerciale al dettaglio	71716,80	6,69		479.785,39 €	
	Oneri per costo di costruzione immobili commerciali	65.461.426,56 €	0,75	0,10	4.909.606,99 €	
	Contribuzione a sostegno delle PA - Standard qualità aggiuntivi	forfettari ipotizzati			800.000,00 €	
	Fidejussione su rateizzo oneri concessori al 50%	2.694.696,19 €	1,20%	2	64.672,71 €	
	<i>*Per ulteriori approfondimenti vedasi Deliberazione CC 40/2019</i>	Sommano			6.824.532,59 €	
ONERI PER URBANIZZAZIONI (OU)	Opere di urbanizzazione primaria* (sup. territoriale x €/m²)	107.575,20 €	130 €	13.984.776,00 €	13.984.776,00 €	19,91%
	Sistemazione argini Torrente Torre	Previsione di massima			1.000.000,00 €	
	Impianto depurazione	Previsione di massima			400.000,00 €	
	Spese tecniche (progetto/DL/CSE-CSP/CA/Collaudi/frazionamenti)	15.384.776,00 €	0,03	461.543,28 €	461.543,28 €	
		Sommano			15.846.319,28 €	
COSTI EDIFICATORI (CE)*	Parcheggi pilotis sub comparto nord [m²]	Accessori*	17.212,03 €	480 €	8.261.775,36 €	68,32%
	Magazzini-depositi sub comparto nord [m²]	Accessori	11.474,69 €	400 €	4.589.875,20 €	
	Esercizi commerciali al dettaglio [m²]	Galleria*	13.125,00 €	1.300 €	17.062.500,00 €	
	Altre attività [m²]	Ipermercato e varie*	21.562,50 €	1.000 €	21.562.500,00 €	
	Cantierizzazione, smaltimento volumi materiali riscontrati in loco come da relazione ausiliario. PS: non si ha conoscenza della tipologia/natura del materiale stoccato in loco, nè della caratterizzazione delle terre	Mc cumuli materiale risulta	17.000	18,30 €	311.100,00 €	
		Smaltimenti manufatti vari		a corpo	10.000,00 €	
		Rimozione casseri lignei	39	300 €	11.700,00 €	
		Campionamenti	20	350 €	7.000,00 €	
	Spese tecniche (progetto/DL/CSE-CSP/CA/Catasto/impianti/CPI,...)	Costo costruzione tot.	51.476.650,56 €	0,05	2.573.832,53 €	
		Sommano			54.390.283,09 €	
SPESE GESTIONE (SG)	Spese gestione cantiere, IMU, consorzi, gestione invenduto, etc	65.461.426,56 €	0,15%	4	392.768,56 €	1,08%
	Intermediazione vendite e pubblicità / marketing (agency)	93.628.639,86 €	0,50%		468.143,20 €	
		Sommano			860.911,76 €	
TOTALE SPESE PARZIALE					77.922.046,71 €	
ONERI FINANZIARI (OF)	Loan To Value - LTV		0,70			0,15%
	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 rischio imprenditore		- €	
	Calcolo interessi su parte finanziata LTV	Finanziamento (LTV)	Oneri finanziari ricopresi nel Wacc		- €	
	Polizza antincendio (calcolati sul costo costruzione post strutture)	51.476.650,56 €	0,03%	4	61.771,98 €	
Costo pratica mutuo, istruttoria, perizie SAL, etc	forfettari ipotizzati			60.000,00 €		
		Sommano			121.771,98 €	
VARIE (V)	Imprevisti generali	€ 77.922.046,71	1,00%		779.220,47 €	1,97%
	Polizze fidejussorie garanzia (postuma decennale)	€ 65.461.426,56	1,20%		785.537,12 €	
		Sommano			1.564.757,59 €	
TOTALE COSTI DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE					79.608.576,28 €	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

UTILE DEL PROMOTORE PER ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA SCONTATO

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	=	23.882.572,88	[€]
D	=	55.726.003,40	[€]
K	=	79.608.576,28	[€]

r_e	=	21,39%
r_d	=	2,14%

WACC = 7,91%

Calcolo del saggio "r_e - 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	2,00%
Rischio settore	14,00%
SAGGIO EQUITY	21,39%

Vedi note rischio urbanistico

Vedi note rischio illiquidità

Vedi note rischio di settore

Calcolo del saggio "r_d - 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%

*	Dato Banca d'Italia media periodo	12/2020
**	Dato Istat (indice FOI) mm/aa-mm/aa	1/2020-1/2021
***	Euribor storico media periodo	2/2020
****	Dato Banca d'Italia (detrazione Euribor dal tasso medio mutuo variabile nel periodo)	2,55%

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

K	=	79.608.576,28	[€]
LTV	=	70%	

E	=	23.882.572,88	[€]
D	=	55.726.003,40	[€]

i	=	7,91%	
k	=	4	[anni]

ik = 35,62%

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

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

ANALISI FLUSSO DI CASSA (DCF)			
Valore Iniziale			
Durata intera operazione immobiliare tra: inizio cantiere e vendita finale (direct capit.)		anni DCF	4
Periodo 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	€ 93.628.639,86	1,00%	€ 97.439.985,02
Valore futuro		riporto	€ 97.439.985,02
Costi edificazione			
		Incidenza %	importi
OC Obblighi comunali		8,57%	€ 6.824.532,59
OU Oneri per urbanizzazione		19,91%	€ 15.846.319,28
CE Costo edificatorio		68,32%	€ 54.390.283,09
SG Spese di gestione		1,08%	€ 860.911,76
OF Oneri finanziari		0,15%	€ 121.771,98
V Varie		1,97%	€ 1.564.757,59
Totale costi dell'operazione immobiliare		100,00%	€ 79.608.576,28
Saggio di sconto annuo			
Calcolo saggio di capitalizzazione finanziaria con metodo del Wacc			7,91%
Saggio di capitalizzazione semestrale		semestrale	3,88%
Utile del promotore dell'intera operazione immobiliare	Durata anni	4	35,62%

Ripartizione costi e vendite nell'orizzonte temporale ipotizzato

n.	OC	OU	CE	SG	OF	V	Acconti operatore
0	0%	10%	2%	2%	2%	2%	10%
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				7%	7%	7%	15%
8				3%	3%	3%	15%
Tot.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Sviluppo del flusso di cassa diacronico

T.	OC	OU	CE	SG	OF	V	Acconti operatore	Posta netta	VAN
0	€ -	€ 1.584.631,93	€ 1.087.805,66	€ 17.218,24	€ 2.435,44	€ 31.295,15	€ 9.743.998,50	€ 7.020.612,09	€ 7.020.612,09
1	€ 3.412.266,29	€ 3.961.579,82	€ 2.719.514,15	€ 34.436,47	€ 4.870,88	€ 62.590,30	€ 9.743.998,50	-€ 451.259,42	-€ 434.397,97
2	€ -	€ 4.753.895,78	€ 6.526.833,97	€ 60.263,82	€ 8.524,04	€ 109.533,03	€ 9.743.998,50	-€ 1.715.052,15	-€ 1.589.279,73
3	€ 3.412.266,29	€ 4.753.895,78	€ 8.158.542,46	€ 94.700,29	€ 13.394,92	€ 172.123,33	€ 9.743.998,50	-€ 6.860.924,58	-€ 6.120.221,88
4	€ -	€ 792.315,96	€ 10.878.056,62	€ 146.355,00	€ 20.701,24	€ 266.008,79	€ 9.743.998,50	-€ 2.359.439,11	-€ 2.026.071,66
5	€ -	€ -	€ 10.878.056,62	€ 206.618,82	€ 29.225,28	€ 375.541,82	€ 9.743.998,50	-€ 1.745.444,03	-€ 1.442.824,35
6	€ -	€ -	€ 14.141.473,60	€ 215.227,94	€ 30.443,00	€ 391.189,40	€ 9.743.998,50	-€ 5.034.335,43	-€ 4.006.002,27
7	€ -	€ -	€ -	€ 60.263,82	€ 8.524,04	€ 109.533,03	€ 14.615.997,75	€ 14.437.676,86	€ 11.059.305,81

8	€ -	€ -	€ -	€ 25.827,35	€ 3.653,16	€ 46.942,73	€ 14.615.997,75	€ 14.539.574,51	€ 10.721.208,81
Tot.	€ 6.824.532,59	€ 15.846.319,28	€ 54.390.283,09	€ 860.911,76	€ 121.771,98	€ 1.564.757,59	€ 97.439.985,02	€ 17.831.408,74	€ 13.182.328,84

Valore di mercato area arrotondato	€ 13.180.000,00
Comprese opere urbanizzazione primaria comparto UMI A	
Incidenza €/m² territoriale	73,51
Sup. territoriale	179292,00
CT	13,53%

VALORE AREA RESIDUAL TECHNIQUES	
Valore fabbricato	€ 79.608.576,28
Incidenza area da urbanizzare	15,00%
Reddito annuo	€ 7.574.556,96
% Quota ammortamento mediata	2,46%
Quota ammortamento	€ 1.957.044,17
Reddito terreno	€ 842.626,92
Reddito fabbricato	€ 4.774.885,88
Saggio fabbricato	8,46%
Saggio terreno	6,00%
Valore terreno	€ 14.048.572,28
Arrotondato	€ 14.049.000,00

Differenza tra metodiche di stima	-	869.000,00 €
Incidenza % metodiche di stima		-6,19%
Test e% < ± 10%		Verificato
Riepilogo	Valore stima	
Stima con DCF	€	13.180.000,00
Stima con Residual Techniques	€	14.049.000,00
Valore atteso	€	13.614.500,00
Arrotondato in difetto	€	13.600.000,00

probabilità

50%

50%



DETERMINAZIONE DEL VALORE VENDITA FORZATA

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015		Da DCF
Valore di mercato del subject	€	13.600.000,00
Saggio capitalizzazione medio annuo		8,09%
Incidenza media spese gestione ordinaria per aree edificabili		10%

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

Analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	mesi
Variazione mercato	1,00%	€ 112.817,18	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	0,00%	€ -	16
Mancato reddito	7,28%	€ 239.587,15	3
Mancato guadagno	0,00%	€ -	3
Rischio vizi occulti sottosuolo e rischi assenza garanzie	10,00%	€ 1.360.000,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	1,00%	€ 136.000,00	

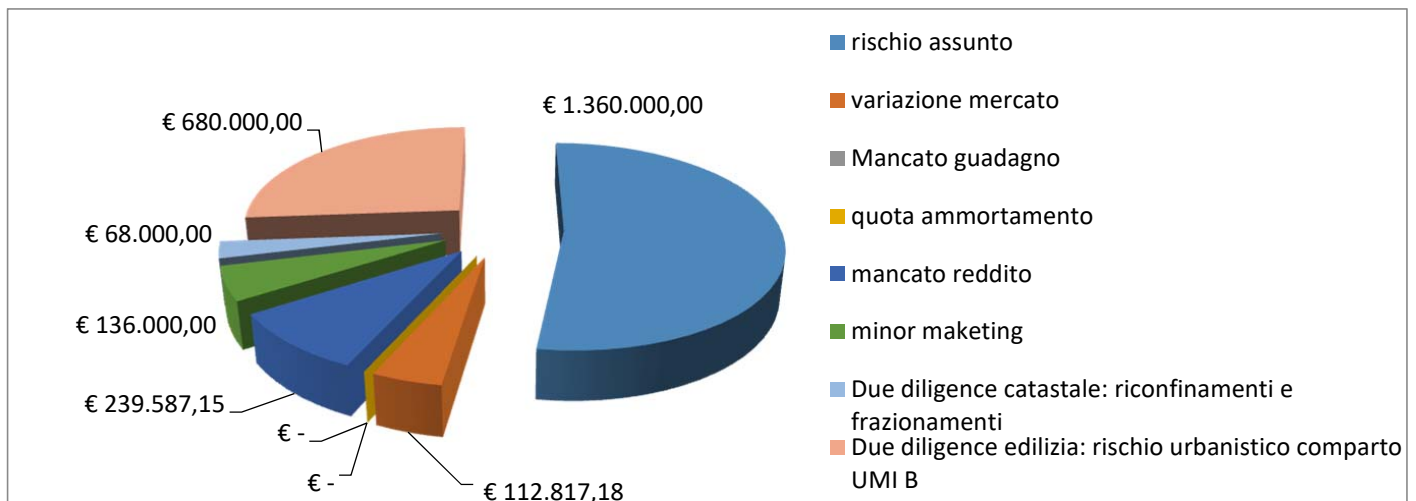
Altri deprezzamenti

Due diligence catastale: riconfinamenti e frazionamenti	0,50%	€ 68.000,00
Due diligence edilizia: rischio urbanistico comparto UMI B	5,00%	€ 680.000,00
Imprevisti alienazione vendita terreni edificabili all'asta	2,00%	€ 272.000,00
Σ		€ 2.868.404,33

Valore vendita forzata	€	10.731.595,67
Arrotondato	€	10.730.000,00
Ribasso %		21,09%
Superficie Territoriale (St) [m ²]		179292,00
Incidenza media €/m ²	€	59,85
Arrotondato	€	60,00



ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI

