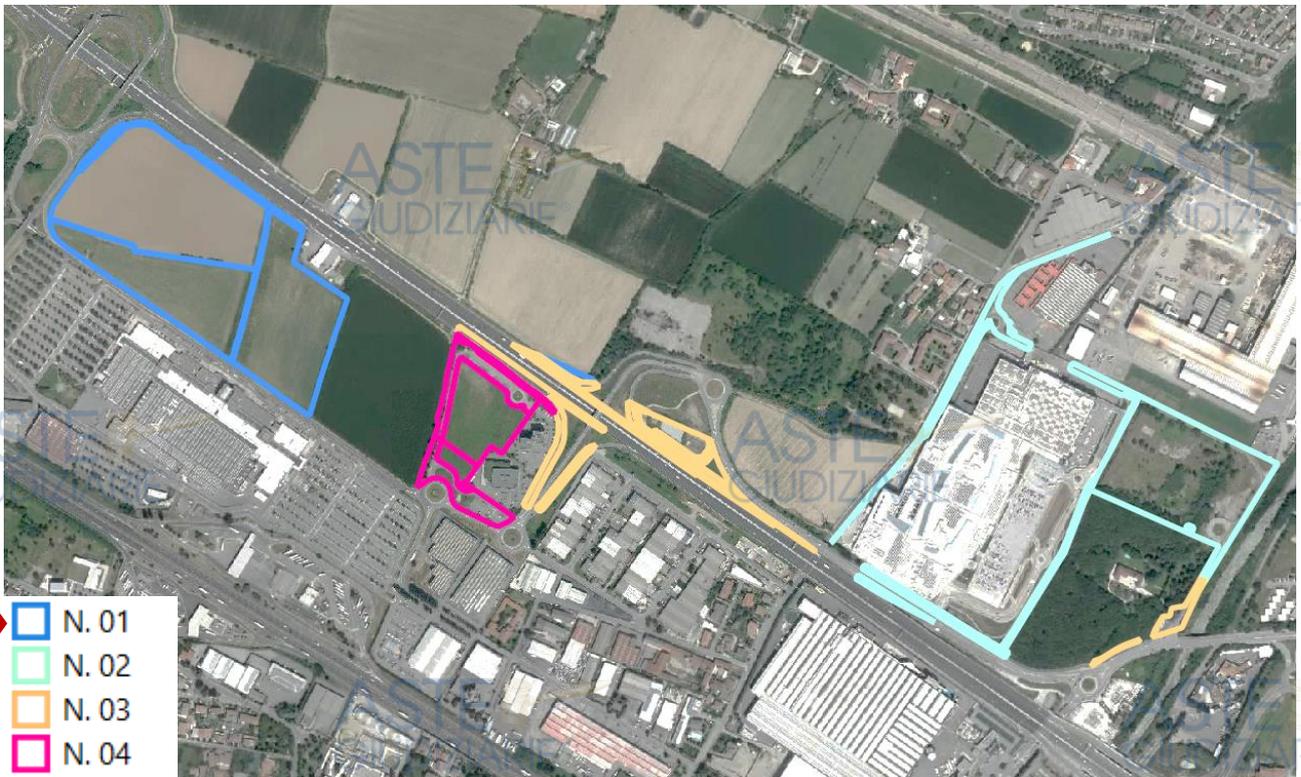


FALLIMENTO N. 52/2020: MELLA 2000 S.R.L.

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

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

Location maps _ inquadramento generale proprietà fallimento Mella 2000 Srl in Roncadelle (BS)



LOTTO 01 _ AREA AGRICOLA

Più probabile valore di mercato

€ 1.450.000/00

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

€ 1.140.000/00

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

- PREMessa E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	pag.	3
- PROPRIETA' E DATI CATASTALI	pag.	5
- DESCRIZIONE E CONSISTENZA	pag.	6
- SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA	pag.	7
• PREMessa	pag.	7
• METODOLOGIA DI ANALISI URBANISTICA - INQUADRAMENTO GENERALE	pag.	7
• ANALISI URBANISTICA DEL LOTTO 1	pag.	9
• NORME TECNICHE RIFERITE AL LOTTO 1	pag.	11
- PROVENIENZA	pag.	14
- GRAVAMI/SERVITU'	pag.	17
- FORMALITA'	pag.	19
- ANALISI ESTIMATIVA	pag.	20
• BASI DEL VALORE	pag.	20
• PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	pag.	20
• PIU' PROBABILE VALORE A BASE D'ASTA	pag.	20
• ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE	pag.	22
• LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI	pag.	23
• APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE	pag.	25
• RILEVAZIONE E OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	pag.	27
• DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	pag.	29
• DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA	pag.	32
• SINTESI CONCLUSIVA	pag.	35
- APPENDICE FINALE	pag.	36

PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

Il **14 giugno 2020**, il Giudice Delegato autorizzava i Curatori Fallimentari alla nomina del Collegio di C.T.U. per la valutazione dei beni di proprietà della società fallita “Mella 2000 s.r.l.”, con possibilità di accedere presso i pubblici Uffici/Agenzia delle Entrate, così composto:

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

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

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

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

Si precisa che le valutazioni sono state eseguite sulla scorta:

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

Le valutazioni oggetto della presente relazione prescindono dalla eventuale presenza di sostanze inquinanti nel terreno e dai relativi costi di bonifica, la quantificazione dei quali presupporrebbe un attendibile progetto che si basi su costose indagini per la precisa

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

“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, specificatamente per la stima di cui al LOTTO 01, quanto di seguito riportato:

- le informazioni desunte dall'osservazione e rilevazione del mercato immobiliare, tra cui recenti compravendite per terreni agricoli e/o annunci immobiliari (*asking price*) valutati ai sensi della norma UNI 11612:2015, indispensabili per l'applicazione delle metodiche di stima riconosciute dagli standard di valutazione, quali il metodo del confronto (*market oriented*);
- 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.

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

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

- **MELLA 2000 S.R.L.** con sede in Brescia, viale della Bornata n. 2 (codice fiscale 02356400982).

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

- **foglio 7, mappale n. 579, Ha 2.65.58**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 185,17, Reddito Agrario € 260,61;
- **foglio 7, mappale n. 707, Ha 3.01.23**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 210,02, Reddito Agrario € 295,59;
- **foglio 7, mappale n. 708, Ha 0.03.42**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 2,38, Reddito Agrario € 3,36;
- **foglio 7, mappale n. 725, Ha 4.51.83**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 315,02, Reddito Agrario € 443,37;
- **foglio 7, mappale n. 726, Ha 0.11.12**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 7,75, Reddito Agrario € 10,91;
- **foglio 7, mappale n. 732, Ha 0.02.62**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 1,83, Reddito Agrario € 2,57;
- **foglio 8, mappale n. 445, Ha 0.00.27**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 0,18, Reddito Agrario € 0,26;
- **foglio 8, mappale n. 443, Ha 0.01.58**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 1,07, Reddito Agrario € 1,55;
- **foglio 8, mappale n. 353, Ha 0.05.00**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 3,38, Reddito Agrario € 4,91.

Si allegano sotto i numeri 4 e 5 alla presente estratti mappa ove i beni oggetto della presente relazione sono evidenziati in colore giallo.

Trattasi di terreni siti in Comune di Roncadelle, ubicati in ottima posizione principalmente fra il centro commerciale Le Rondinelle e la tangenziale sud, salvo i mappali numeri 353, 443 e 445 foglio 8 che risultano adiacenti alla tangenziale sud.

Presentano andamento piano altimetrico regolare e contano complessivamente catastali mq. **104.265**.

Si allega sotto il n. 6 documentazione fotografica.

In parte risultano coltivati. Le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia a nome Mella 2000 s.r.l. **non hanno riscontrato** contratti di affitto/comodati in essere sui terreni in parola **dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2020**; tuttavia, secondo documentazione agli atti della Curatela, risulta un **"contratto di comodato gratuito"** del **10 luglio 2014** (vedasi allegato n. 19 alla presente) a favore di Piacentini Roberto.

Le valutazioni di cui al dedicato paragrafo ("**valore a base d'asta**") prevederanno un deprezzamento per "presa in possesso del bene utilizzato da terzi" pari **all'1,5% sul valore di mercato**.

Ai fini della determinazione del "**più probabile valore di mercato**" i beni **verranno considerati liberi e non condotti**.

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

1. PREMESSA

Nella presente relazione tecnica è descritta la metodologia di analisi utilizzata per individuare le potenzialità edificatorie e quindi stimare il valore dei terreni in proprietà Mella 2000 s.r.l.

Si specifica che i terreni di proprietà del fallimento Mella 2000 s.r.l. sono stati suddivisi in 4 lotti **per ognuno dei quali è stata redatta relazione tecnica e perizia di stima.**

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

2. METODOLOGIA DI ANALISI URBANISTICA - INQUADRAMENTO GENERALE

Nel presente capitolo è descritta la metodologia utilizzata per sviluppare le schede relative alle singole particelle.

È stato attribuito ad ogni mappale un codice ID per permettere una veloce consultazione ed individuazione delle particelle sulle schede urbanistiche di cui all'allegato n. 7 alla presente.

Per ognuna di esse è stata effettuata la seguente analisi:

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

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

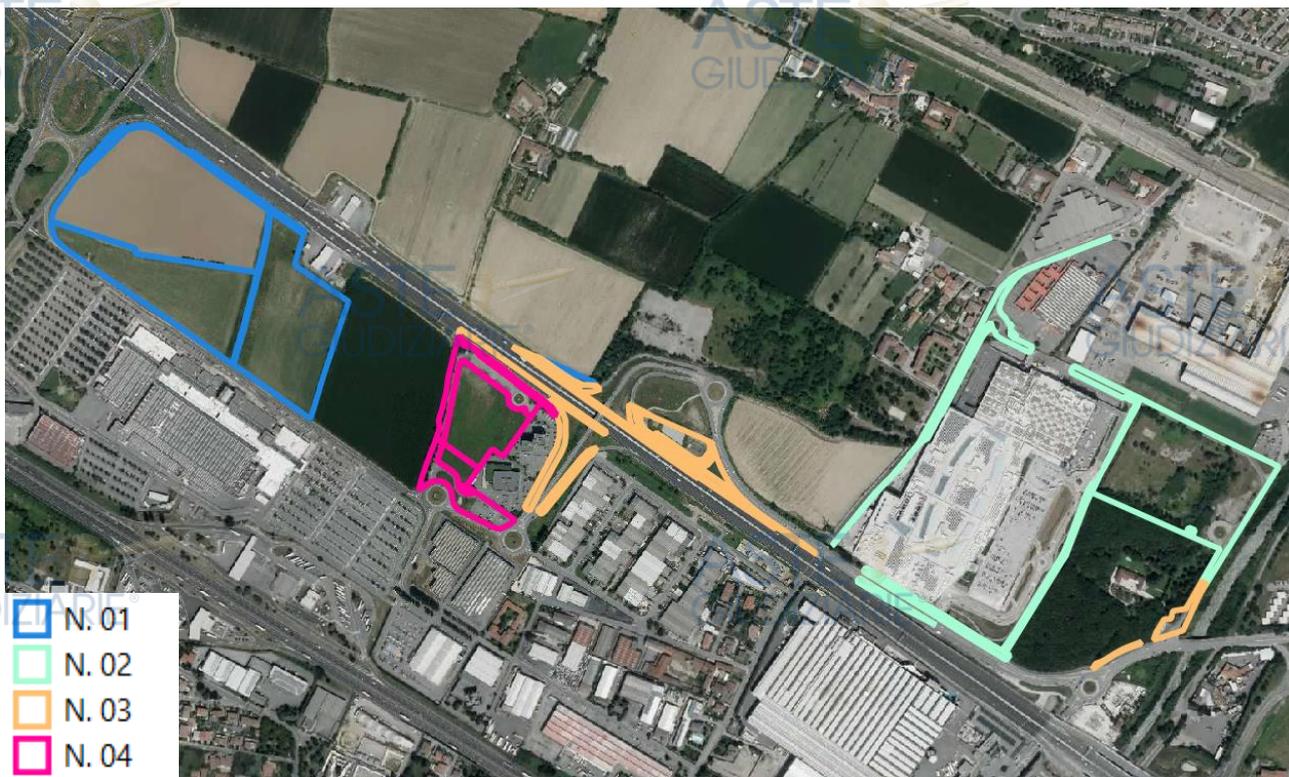


Figura 1 _ Suddivisione in lotti della proprietà fallimento Mella 200 SRL

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

- Per quanto riguarda il **lotto 01** le particelle di proprietà ricadono su un'area agricola, pertanto non è possibile edificare, se non attraverso uno spostamento di volumi agricoli.

La somma delle particelle genera la seguente area mq. 104.265.

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

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

Molte delle particelle appartenenti al lotto sono di piccole dimensioni e si collocano in aree residuali. Per questo motivo non possono essere utilizzate per la costruzione di nuova edificazione.

La stessa verrà prevista principalmente sulla particella 91 in quanto le dimensioni sono più consone ad ospitare le capacità edificatorie residuali.

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 **lotto 03** comprende reliquati che devono essere ceduti ad altri enti (comune/provincia) in quanto fanno riferimento a strade (rampe d'accesso o corsie di decelerazione) o ad aree che ricadono in fasce di rispetto stradale.

• Per quanto riguarda il **lotto 04**, le particelle considerate fanno riferimento al PAC 02. Le opere primarie e secondarie sono già state assolve dalla convenzione stipulata e scaduta. Per tanto sull'area in oggetto, verranno concentrate le capacità edificatorie nella particella con maggiore superficie.

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

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

Per effettuare in modo efficace l'analisi delle particelle è stato consultato attentamente il PGT vigente.

Di seguito l'elenco degli elaborati testuali e cartografici utilizzati:

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

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

3. ANALISI URBANISTICA DEL LOTTO 01

Si allega sotto il n. 8 copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roncadelle il **19 aprile 2021 al n. 0006843 di Protocollo**.

Nel presente capitolo viene riportata la sintesi delle aree analizzate localizzate sul Comune di Roncadelle di cui al lotto n. 01.

- **ATD** = 103.580 mq - particelle n. 6 (mappali numeri 707-725-732-579-708-726 foglio 7)
- **E1** = 685 mq - particelle n. 3 (mappali numeri 353-443-445 foglio 8)

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



Figura 2 Lotto 01

Il lotto è composto da 9 mappali, che vengono azionati come Ambiti della Trasformazione Differita (ATD) e Area Agricola di Valenza Paesistica, pertanto **risultano inedificabili da Norme Tecniche del Piano**.

Non sono presenti convenzioni attive.

Poiché in tali mappali è vietata ogni nuova costruzione, risulta possibile il trasferimento della superficie edificabile ai fini agricoli in zone consentite, all'interno del perimetro comunale.

Il valore dei lotti in zona E1 risulta trascurabile in quanto i reliquati non possono essere sfruttati autonomamente per le ridotte dimensioni e l'ubicazione in prossimità della tangenziale.

Per il dettaglio urbanistico di ogni particella, suddivisa per lotto, si rimanda alle schede urbanistiche allegate sotto il n. 7.

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

4. NORME TECNICHE RIFERITE AL LOTTO 01

Art. 55 Ambito delle transizioni - AT

Le parti di territorio ad ovest della Roggia Mandolossa, quelle comprese tra l'autostrada e la Tangenziale Sud di Brescia, le aree a Nord tra il Fiume Mella e il quartiere Violino della città di Brescia, sono individuate come ambiti delle transizioni soggetti a salvaguardia con la finalità di garantire adeguate distanze tra il tessuto edilizio consolidato e le aree agricole.

Tali aree sono interessate da parziali vincoli paesaggistici derivanti da corridoi ecologici e parziali vincoli idro-geologici per rischio esondazione.

Le parti di aree non interessate dai suddetti vincoli e non comprese tra le aree agricole strategiche sono da considerarsi come aree di riserva per eventuali sviluppi futuri dell'abitato.

Nell'ambito AT, è esclusa qualsiasi nuova edificazione mentre sono ammesse attività colturali di tipo agricolo nonché interventi di prevenzione e di protezione idrogeologica.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 62 della L.R. n. 12/2005 da parte di soggetti non imprenditori agricoli, con esclusione di interventi di ampliamento.

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ogni appezzamento a coltura agricola concorrerà all'edificazione in aree E1/E2 anche se ricadente nell'ambito AT.

Art. 45 Area agricola di valenza paesistica – E1

Le aree E 1 sono aree agricole condizionate da particolari limiti paesistico - ambientali.

In esse sono comprese aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

In tale ambito non sono ammesse nuove costruzioni destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive di alcun tipo.

Nell'ambito E 1 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) le opere di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione nonché per le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici.

Tali interventi sono consentiti anche a soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;

- ampliamenti una tantum di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme destinati all'attività agricola nel limite dell'1% di copertura della superficie produttiva del fondo, compresi i fabbricati esistenti.

L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente.

Questi interventi sono consentiti esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;

- ampliamenti una tantum di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme destinati alla residenza rurale di servizio (gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti) nel limite di mq. 120: l'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente.

Questi interventi sono consentiti esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;

- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali purché alberate.

Questi interventi sono consentiti ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;

- costruzione delle opere di difesa idraulica, forestale, di canali di bonifica e opere similari. Tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;

Per gli interventi consentiti si applicano i seguenti indici e parametri:

H	Altezza massima	ml.	9.00 (=esistente se maggiore)
H	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	12,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade e marciapiedi	ml.	10,00

Gli ampliamenti una tantum consentiti sono utilizzabili una sola volta, in funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E 1 sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Collegio dei CTU

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

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

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

Secondo le visure eseguite dalla società S-Mart s.r.l. (vedasi allegato n. 2 alla presente), i beni oggetto della presente relazione pervenivano alla società "Mella 2000 s.r.l." attraverso i seguenti atti.

Per i mappali numeri 353, 443 e 445 foglio 8:

- **atto di compravendita del 1° giugno 2006, n. 21358/5052** di repertorio notaio **Paolo Cherubini** (vedasi copia, allegato n. 9 alla presente).

Parte venditrice Platto Maria Eugenia.

Con tale atto la società **Mella 2000 s.r.l.** acquistava terreni in Roncadelle identificati al Catasto Terreni foglio 8 con i mappali numeri **353 di Ha 0.05.00** e **354 di Ha 0.21.70** (dal quale derivano tra l'altro i mappali numeri **443** di Ha 0.01.58 e **445** di Ha 0.00.27), oltre ad altri beni non oggetto della presente relazione.

Valore dichiarato in atto per l'intera compravendita **€ 387.940,00.**

In tale atto veniva precisato quanto segue:

- le aree oggetto di compravendita erano gravate da **servitù di elettrodotto** costituite con atto del **22 e 25 gennaio 1963, n. 28404-28424** di repertorio notaio Boletti ed in data **11-12 marzo 1975, n. 15361/15375** di repertorio notaio Mattiello (vedasi copia della nota di trascrizione **n. 4214/1975**, allegato n. 10 alla presente, senza elaborato grafico, nella quale vengono indicati mappali del Cessato Catasto Terreni numeri 507/b, 506, 831/a, 503, 1980, 460, 1979, 500, 501, 343, 489, 497, 337, 336, 338, 322, 323, 321 e 591);

- le aree oggetto di compravendita erano gravate da **servitù di gasdotto** costituita con atto del **19 luglio - 5 dicembre 1979 n. 8486-10966** di repertorio notaio **Giuseppe Faraldo** (vedasi nota di trascrizione **n. 190/1980**, allegato 11 alla presente - senza elaborato grafico, nella quale vengono indicati i mappali numeri 20, 15, 14 e 22 del foglio 9 e 100 e 99 del foglio 8).

Secondo le visure della società S-Mart s.r.l. (vedasi allegato n. 2 alla presente), i mappali **353 e 354** (quest'ultimo poi frazionato originando i mappali numeri **443 e 445**) derivano dal **mappale n. 99**;

- le aree oggetto di compravendita risultavano attraversate da acquedotto pubblico e ricomprese nella Convenzione Urbanistica stipulata il **28 marzo 2003, n. 14873** di repertorio notaio Paolo Cherubini.

Dalla documentazione agli atti è impossibile operare tutte le corrispondenze catastali e senza elaborati grafici è impossibile individuare il percorso delle servitù richiamate.

Tuttavia trattandosi di aree agricole e considerando il tipo di servitù (elettrodotto, gasdotto

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

ed acquedotto), lo scrivente Collegio ritiene le servitù medesime sostanzialmente ininfluenti ai fini valutativi.

Per i mappali numeri 579, 707, 708, 725, 726, 732 foglio 7:

- **atto di compravendita del 27 settembre 2007, n. 22941/5910** di repertorio notaio **Paolo Cherubini** (vedasi copia, allegato n. 12 alla presente).

Parte venditrice Auchan S.p.A.

Con tale atto la società **Mella 2000 s.r.l.** acquistava terreno in Roncadelle identificato al Catasto Terreni foglio 7 con i mappali numeri **579 di Ha 2.65.58, 550 di Ha 3.12.29** (dal quale derivano tra l'altro i mappali numeri **707** di Ha 3.01.23 e **708** di Ha 0.03.42), **585 di Ha 4.69.88** (dal quale derivano tra l'altro i mappali numeri **725** di Ha 4.51.83 e **726** di Ha 0.11.12) e n. **588 di Ha 0.03.48** (dal quale deriva tra l'altro il mappale n. **732** di Ha 0.02.62), oltre ad altri beni non oggetto della presente relazione.

Valore dichiarato in atto per l'intera compravendita **€ 12.500.000,00**.

In tale atto veniva precisato testualmente quanto segue:

"1) La società acquirente "MELLA 2000 S.R.L." riconosce espressamente, come degno di giuridica tutela, e in adempimento della medesima causa del contratto, l'interesse della società venditrice "AUCHAN S.P.A.", titolare dell'attività commerciale costituita dall'esercizio lpermercato da essa gestito sotto l'insegna "AUCHAN", ubicato sulle aree limitrofe a quelle oggetto del presente atto, alla salvaguardia della detta attività.

Per l'effetto, in caso di trasformazione urbanistica e conseguente edificazione dei terreni oggetto del presente atto, la società acquirente "MELLA 2000 S.R.L.", volendo espressamente rispondere anche per il fatto dei suoi aventi causa e del terzo in genere, si impegna a:

- *non destinare, ne' far destinare per venti anni dall'ultimazione degli insediamenti considerati, ad alcun titolo, i terreni oggetto del presente atto e le costruzioni che su di essi verranno realizzate, ad attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari aventi superficie di vendita media e/o grande (compresi discount e supermercati), in diretta concorrenza con l'attività esercitata dalla società venditrice "AUCHAN S.P.A." di cui alla lettera a) della premessa; costituendosi pertanto la corrispondente servitù non edificandi immobili del tipo specificato a carico degli immobili in contratto ai sopradetti mappali del Foglio 7 n.ri 579, 550, 585, 588, 590, 592, 594, 597 e 598 del N.C.T.R. che divengono con il presente atto di proprietà della società "MELLA 2000 S.R.L." e a favore dell'immobile in Comune di Roncadelle identificato con il mappale del Foglio 7 n. 601/503 dell'N.C.E.U. di proprietà della società venditrice "AUCHAN S.P.A.", che accetta;*

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

- dotare le nuove costruzioni, salve le determinazioni della pubblica amministrazione, di adeguati parcheggi senza soluzione di continuità;*
- accollarsi ed assolvere direttamente tutti gli oneri di urbanizzazione (monetizzazione, opere ecc.) che saranno dovuti e/o richiesti dal Comune di Roncadelle, ovvero dalle altre competenti autorità, per il miglioramento della viabilità, degli accessi ecc. dell'intera area oggetto del presente contratto, anche se ciò comportasse, pur indirettamente, una miglioria specifica per il lotto confinante ove è ubicato l'ipermercato riconducibile alla società venditrice;*
- tenere nella dovuta considerazione, nello svolgimento dell'attività di promozione e di sviluppo del progetto dell'edificando Parco Commerciale sull'area oggetto della presente cessione (che realizzerà comunque a proprio esclusivo ed insindacabile giudizio), le esigenze funzionali ed estetiche dell'esistente Centro Commerciale "Le Rondinelle".*

2) *Gli appezzamenti di terreno in contratto vengono trasferiti a corpo, con tutti i loro diritti, accessioni, pertinenze, servitù, con particolare riferimento alle servitù di metanodotto a favore della società SNAM spa di cui agli atti in data 28 dicembre 1973 - 16 ottobre 1974 n.ri 24555 - 25558 di rep. Notaio Calini trascritto a Brescia il 7.11.1974 ai n.ri 19391/14535 e in data 12.12.1973 - 16.10.1974 n.ri 24300 - 25543 di rep. stesso Notaio trascritto a Brescia il 7.11.1974 ai n.ri 19385/15429, con la garanzia della piena ed esclusiva proprietà e della libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché da persone e cose e da vincoli di conduzione agraria."*

Come precisato nelle visure eseguite dalla società S-Mart s.r.l. (vedasi allegato n. 2 alla presente), nell'atto è stato erroneamente indicato il numero di trascrizione dell'atto di servitù di metanodotto del **28 dicembre 1973 e 16 ottobre 1974, n. 24555-25558** di repertorio notaio Calini **n. 14535 anziché 15435**; la servitù risulta a carico del **mappale 311 foglio 8 non oggetto della presente relazione** (vedasi copia nota di trascrizione, allegato n. 13 alla presente).

Nelle visure eseguite dalla società S-Mart s.r.l. (vedasi allegato n. 2 alla presente) viene indicato che la servitù di metanodotto **del 12 dicembre 1973 e 16 ottobre 1974, n. 24300-25543** di repertorio notaio Calini trascritta al n. 15429/74 grava sui **mappali 24 e 27 foglio 8 non oggetto della presente relazione.**

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

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

a) servitù di elettrodotto a favore Enel costituita da **Santoni Vinicio e Licia** con atto del **22 e 30 aprile 1975, n. 15500/15523** di repertorio notaio Giuseppe Mattiello (vedasi nota di trascrizione n. **6342/1975**, allegato n. 14 alla presente - senza elaborato grafico), gravante sui terreni del Cessato Catasto Terreni con i mappali numeri 590, 309, 55, 376, 308/a, 310, 1883, 1880 e 1881. **Dalla documentazione agli atti è impossibile operare tutte le corrispondenze catastali e senza elaborati grafici è impossibile individuare il percorso delle servitù richiamate.**

Successivamente:

- in data **19 aprile 1994** Santoni Vinicio e Licia vendevano alla società Codignole Residence s.r.l. il mappale n. 492 (che ha originato tra l'altro il **mappale n. 579** oggetto della presente relazione), richiamando la citata servitù;
- in data **20 dicembre 1995** la società Codignole Residence s.r.l. vendeva alla società Supermercati Alimentari SMA s.r.l. (poi Auchan S.p.A.) il mappale **n. 579 foglio 7**, oltre ad altri non oggetto della presente relazione, richiamando la citata servitù.

Si ha ragione di credere che detta servitù interessi altri terreni non oggetto della presente relazione perché non risulta richiamata nell'atto di provenienza del mappale **n. 579** fra Auchan S.p.A. e Mella 2000 s.r.l.

Inoltre anche la vista su Google Maps evidenzia la presenza di tralci su terreni limitrofi (parcheggio Centro Commerciale Le Rondinelle).

In ogni caso trattandosi di aree agricole e considerando il tipo di servitù (elettrodotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluenza ai fini valutativi.

b) servitù di gasdotto a favore SNAM RETE GAS S.p.A. costituita con atto del **30 maggio 2012, n. 310/2012** di repertorio Società di Progetto Brebemi S.p.A. (vedasi nota di trascrizione n. **16964/2012**, allegato n. 15 alla presente - senza elaborato grafico), gravante su terreni identificati a Catasto Terreni foglio 7 con i mappali numeri **550** (successivamente frazionato originando tra l'altro i mappali numeri **707 e 708** oggetto della presente relazione) e **585** (successivamente frazionato originando tra l'altro i mappali numeri **725 e 726** oggetto della presente relazione). **Senza elaborati grafici è impossibile individuare il percorso della servitù richiamata. Tuttavia trattandosi di aree agricole e considerando il tipo di servitù (gasdotto), lo**

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

17

scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.

c) servitù di ossigenodotto a favore AIR LIQUIDE ITALIA S.R.L. costituita con atto del **28 settembre 2012, n. 1209166/2012** di repertorio Società di Progetto Brebemi S.p.A. (vedasi nota di trascrizione n. **26572/2012**, allegato n. 16 alla presente - senza elaborato grafico), gravante su terreni identificati a Catasto Terreni foglio 7 con i mappali numeri **550** (successivamente frazionato originando tra l'altro i mappali numeri **707 e 708 oggetto della presente relazione**) e **585** (successivamente frazionato originando tra l'altro i mappali numeri **725 e 726 oggetto della presente relazione**).

Senza elaborati grafici è impossibile individuare il percorso della servitù richiamata. Tuttavia trattandosi di aree agricole e considerando il tipo di servitù (ossigenodotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.

d) servitù di ossigenodotto a favore AIR LIQUIDE ITALIA S.R.L. costituita con atto del **13 dicembre 2012, n. 1212120/2012** di repertorio Società di Progetto Brebemi S.p.A. (vedasi nota di trascrizione n. **9682/2013**, allegato n. 17 alla presente - senza elaborato grafico, gravante su terreni identificati a Catasto Terreni foglio 7 con i mappali numeri **550** (successivamente frazionato originando tra l'altro i mappali numeri **707 e 708 oggetto della presente relazione**) e **585** (successivamente frazionato originando tra l'altro i mappali numeri **725 e 726 oggetto della presente relazione**).

Senza elaborati grafici è impossibile individuare il percorso della servitù richiamata. Tuttavia trattandosi di aree agricole e considerando il tipo di servitù (ossigenodotto), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.

e) servitù rete telefonica a favore TIM S.p.A. costituita con atto del **14 maggio 2018, n. 1805254** di repertorio Società di Progetto Brebemi S.p.A. (vedasi nota di trascrizione n. **16486/2018**, allegato n. 18 alla presente - senza elaborato grafico), gravante su terreni identificati a Catasto Terreni foglio 7 con i mappali numeri **707, 708 e 725 oggetto della presente relazione** ed il mappale n. 730 non oggetto del presente elaborato.

Senza elaborati grafici è impossibile individuare il percorso della servitù richiamata. Tuttavia trattandosi di aree agricole e considerando il tipo di servitù (rete telefonica), lo scrivente Collegio ritiene la servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.

Collegio dei CTU

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

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

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

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ 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.

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

A seguire su 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,

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

20

articolo 4 comma 1 punto 76)¹, tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

È 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 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 una data molto antecedente 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).

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

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

¹ "Valore di mercato", per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE.

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

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

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

- Estratto mappa.
- Visure catastali.
- Ispezioni Ag. Entrate per la verifica dello stato occupazionale.
- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- Relazione notarile ventennale ipo-catastale prodotta dalla soc. S-MART Srl.

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.

▪ 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 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, previa 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 la consistenza reale superficiera, dei profili morfologici, nonché l'esatta identificazione dei confini come delimitati in loco;
- 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.

In un'eventuale assegnazione - cessione il soggetto interessato si assumerà a proprio carico i costi per effettuare indagini approfondite (caratterizzazioni) e di eventuali bonifiche.

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per l'operatore di acquistare immobili senza possibilità alcuna di rivalsa.

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

Rilevate le caratteristiche degli immobili, considerati tutti i dati trattati nei precedenti paragrafi, propedeutici alla stima ed in particolare:

- le superfici;
- la buona posizione e le particolari condizioni al contorno;
- la comoda accessibilità;
- la destinazione urbanistica agricola, con le potenzialità in ragione della posizione e delle norme tecniche del Comune di Roncadelle;
- i vincoli urbanistici;
- le servitù e gravami di cui agli atti di provenienza;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito;
- il regime contratto degli scambi immobiliari di terreni agricoli;
- la notevole consistenza superficiaria del bene;
- l'incidenza media ordinaria delle tare (incolti);

prescindendo:

- da eventuali pesi ipotecari;

si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, considerando i beni liberi e non condotti.

N.B. La procedura estimativa proposta prevede la vendita in unico lotto (mq. 104.265); l'alienazione frazionata penalizzerebbe la parte residua.

■ APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

La presente relazione viene redatta secondo la best practice² estimativa, 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 1 "*Valutazione delle proprietà immobiliari*";
- 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).

Nello specifico caso il valore di mercato è stato ricavato mediante l'applicazione della metodica del confronto di mercato, ovvero del Market Comparison Approach (MCA).

Il MCA rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili per caratteristiche tecniche note.

Il metodo del confronto si fonda in sintesi sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione (subject) e un immobile comparabile (comparables), si devono determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari riconosciute ed apprezzate dal mercato.

² La best practice è la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Tale pratica mostra risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altra pratica. (Def. CVI edito da Tecnoborsa)

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

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale³ della caratteristica preso con il proprio segno.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

³ Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. In altri termini il prezzo marginale è rappresentato dalla derivata del Prezzo totale rispetto alla derivata della caratteristica.

▪ RILEVAZIONE E OSSERVAZIONE 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 di mercato degli immobili.

Come indicato e suggerito dagli standard valutativi, la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (subject), dev'essere suffragata da una puntuale osservazione del mercato immobiliare, il tutto mediante il principio della segmentazione⁴.

La rilevazione del mercato immobiliare passa quindi attraverso l'analisi di reali compravendite e/o annunci immobiliari (asking price – asking rent) e, solo in forma del tutto residuale, poiché non probatori⁵, dall'utilizzo dei dati derivanti da listini e quotazioni immobiliari.

La finalità estimativa dello studio del mercato immobiliare stabilisce condizioni di uniformità per svolgere il confronto tra l'immobile da valutare e gli immobili di prezzo noto rilevati nello stesso segmento di mercato.

Trattandosi di terreni agricoli le rilevazioni delle consistenze superficiali utilizzate ai fini estimativi sono riconducibili alle superfici catastali indicate in atto.

Per garantire la massima efficienza nell'osservazione del mercato immobiliare, si precisa che non sono stati esaminati e quindi sono stati "scartati" i valori derivanti da:

- quotazioni immobiliari per intervista;
- altre perizie di stima;
- alcuni tipi di compravendita, tra cui:
 - a) immobili ceduti alla pubblica amministrazione;
 - b) immobili ceduti agli enti con finalità benefiche, educative e caritatevoli;
 - c) le cessioni volontarie negli espropri;
 - d) le cessioni tra parenti stretti o tra imprese affiliate o i passaggi di quote tra comproprietari;

⁴ 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.

⁵ Vedasi sentenza n. 24960 del 20 settembre 2005 della quinta sezione civile della Corte di Cassazione e sito Agenzia Entrate sull'impiego dei valori OMI _ <http://www.agenziaentrate.gov.it>

- e) le vendite in condizioni speciali;
- f) le permutate;
- g) le vendite all'asta;
- h) la vendita di immobili adiacenti;
- i) unità immobiliari in diritto di superficie.

Individuazione e descrizione sintetica dei comparabili

Il campione dei dati osservati (comparables) è costituito da attuali compravendite di terreni simili, collocati in prossimità del bene oggetto di stima.

In sintesi trattasi di lotti agricoli in piena proprietà, di media/grande dimensione, recentemente compravenduti, privi di capacità edificatorie, a seminativo.

Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame, cui differiscono gli immobili, sono:

- la data in cui si è formato il prezzo,
- le consistenze superficiali lavorate
- le consistenze superficiali a tare

Non si considerano i Titoli - PAC in quanto diritti acquisiti dall'azienda e non dal bene

OSSERVAZIONE MERCATO IMMOBILIARE

Recenti atti di compravendita terreni agricoli a seminativo in zona Roncadelle

Fonte _ Atto	Data atto	Rep – racc.	Sup. [m²]	Prezzo atto
Dott. Cherubini	16/01/2020	33323 - 11975	12.207	90.000,00 €
Dott. Camardella	13/03/2017	29120 -13822	18.540	116.000,00 €
Dott. Forino	24/11/2017	4929 - 2666	8.840	57.000,00 €

Le superfici espresse si intendono quelle catastali desunte dagli atti di compravendita

Incidenza media ordinaria delle tare 3,50%

▪ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

Calcolo delle consistenze del subject

Foglio	Mappale	Sup catastale [m ²]	% tare*	Sup tare [m ²]	Sup. lavorabile [m ²]
7	579	26.558,00	1,50%	398,37	26.159,63
	707	30.123,00	1,50%	451,845	29.671,155
	708	342,00	100%	342	0
	725	45.183,00	1,50%	677,745	44.505,255
	726	1.112,00	100%	1112	0
	732	262,00	100%	262	0
8	445	27,00	100%	27	0
	443	158,00	100%	158	0
	353	500,00	100%	500	0
Sommano		104.265,00	---	3.928,96	100.336,04

* Si considera un'incidenza (di massima e non probatoria) delle tare pari a 1,5% su particelle di grandi dimensioni. Per le aree di modesta entità, poste in prossimità della viabilità ad alto scorrimento (SP) e dei cavalcavia, si considera prudenzialmente l'incidenza delle tare pari al 100%

RIEPILOGO

Colture	100.336,04
Tare	3.928,96
Totale	104.265,00

		Arrotondato
incidenza colture	96,23%	96,50%
incidenza tare	3,77%	3,50%

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	90.000,00	116.000,00	57.000,00	?
Data DAT (mesi)	3	1	3	0
Sup. Colture (m ²)	11.779,76	17.891,10	8.530,60	100.336,04
Sup. Tare ed incolti (m ²)	427,25	648,90	309,40	3.928,96

2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,05
p(SUP colture) (euro/mq)	1,00
p(SUP bosco-tare) (euro/m ²)	0,10

Analisi prezzo marg. sup,	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Sup commerciale ragguagliata	11822,48	17955,99	8561,54	100728,94
Prezzo medio (euro/m ²)	7,61	6,46	6,66	
Minori prezzi medi (euro/m ²)	6,46			

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	-375,00	-483,33	-237,50
p(SUP Sem. Irriguo) (euro/m ²)	6,46	6,46	6,46
p(SUP bosco ceduo.) (euro/m ²)	0,65	0,65	0,65

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	90.000,00	116.000,00	57.000,00
DAT (mesi)	1.125,00	483,33	712,50
Sup. Colture (m ²)	572.094,83	532.614,08	593.085,15
Sup. Tare ed incolti (m ²)	2.262,19	2.119,00	2.338,32
Prezzi corretti (euro)	665.482,02	651.216,41	653.135,97

d% (<10%) 2,19% verificato

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

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S = media pesata rispetto i prezzi corretti

656.611,47 €

VALORE MERCATO IN CONDIZIONI DI ORDINARIETA'

Analisi dei deprezzamenti

Servitù come riportate nei paragrafi "provenienza" e "gravami/servitù" -2,00% - 13.132,23 €

(elettrodoti, metanodotti, ossigendotti e linee telefoniche, tutte interrate)

Valore al netto dei deprezzamenti

643.479,24 €

Incidenza monoparametrica

Da MCA

6,39 euro/m²

Note

Rispetto al più probabile valore di mercato di un'area agricola di medie dimensioni, in condizioni ordinarie, si considerano le caratteristiche edoniche- tipologiche del subject, che si contraddistinguono per la loro unicità e valenza, ovvero:

- **le dimensioni estese, oltre 10 ha di terreno sostanzialmente pianeggiante in unico lotto e la facile accessibilità dello stesso rispetto alla pubblica viabilità, che di fatto ne ottimizzano il processo di lavorazione e di riflesso la produttività e la resa dell'attività agricola aziendale;**
- **la posizione - collocazione strategica del bene rispetto al contesto edilizio urbano limitrofo, che in sintesi contempla:**
 - a) la non remota possibilità di trasformazione da area agricola in edificabile;**
 - b) la possibilità di implementare le infrastrutture (es. parcheggi, servizi, etc) del Centro Commerciale confinante posto in lato sud;**
 - c) la possibilità di ampliamento della stazione di servizio di altra proprietà presente a confine con le particelle 707 e 708 di proprietà del Fallimento;**
 - d) la possibilità di installazione di insegne pubblicitarie prospicienti la SP 11 "Tangenziale SUD", quali fonte di reddito integrativo.**

Caratteristiche edoniche inestimabili influenti sulla determinazione del valore

Descrizione	Incremento %	Incremento valore	
Posizione - visibilità fronte tangenziale	100%	6,39	euro/m ²
Dimensione (unico lotto > 10 ha)	25%	1,60	euro/m ²
Prezzo corretto con prezzi edonici		14,37	euro/m ²

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

Valore di stima finale compreso di caratteristiche edoniche

1.447.828,29 €

Arrotondato

1.450.000,00 €



▪ **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 da bonifiche dell'area;**
- n. presenza di possibili conduttori (con o senza titolo) che ne limitano l'immediato possesso**

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	Da MCA
Valore di mercato del subject	€ 1.450.000,00
Saggio capitalizzazione TERRENI AGRICOLI	1,88%
Incidenza media spese gestione per aree agricole	15%

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

Analisi estimativa	% annua	Deprezamenti	mesi
Variazione mercato	1,00%	€ 12.028,30	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	0,00%	€ -	16
Mancato reddito	1,60%	€ 5.746,06	3
Mancato guadagno	0,00%	€ -	3
Rischio vizi occulti e rischi assenza garanzie	15,00%	€ 217.500,00	12
Minor attività marketing ed incertezza mercato	1,00%	€ 14.500,00	
<u>Altri deprezzamenti</u>			
Due diligence catastale: riconfinamenti	0,50%	€ 7.250,00	
Presenza possesso bene utilizzato da terzi	1,50%	€ 21.750,00	
Imprevisti alienazione vendita terreni all'asta	2,00%	€ 29.000,00	
		Σ € 307.774,36	

Valore vendita forzata	€ 1.142.225,64
Arrotondato	€ 1.140.000,00
Ribasso %	21,38%



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

CALCOLO INCIDENZE

Superficie Territoriale (St) [m²]

Incidenza media €/m²

100728,94

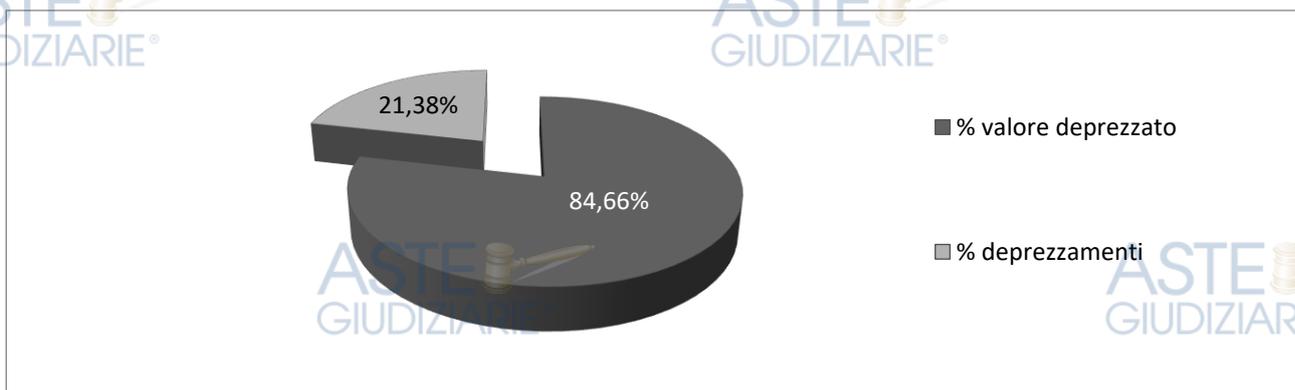
€ 11,32

Arrotondato € 11,50

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



▪ **SINTESI CONCLUSIVA.**

In base alle risultanze desumibili direttamente dall'analisi analitica estimativa sopra riportata, si riassumono i valori:

Più probabile valore di mercato

Lotto 1

Ambiti di Trasformazione Differita (ATD) e Area Agricola di Valenza Paesistica **€ 1.450.000,00**

Incidenza unitaria area ~ **14,50 €/m²** su superficie catastale

Valore a base d'asta

Ambiti di Trasformazione Differita (ATD) e Area Agricola di Valenza Paesistica **€ 1.140.000,00**

Incidenza unitaria area ~ **11,50 €/m²** su superficie catastale

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

La presente relazione tecnica consta di n. 36 pagine e n. 19 allegati.

Brescia 6 agosto 2021.



F.to

Il Collegio dei CTU



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