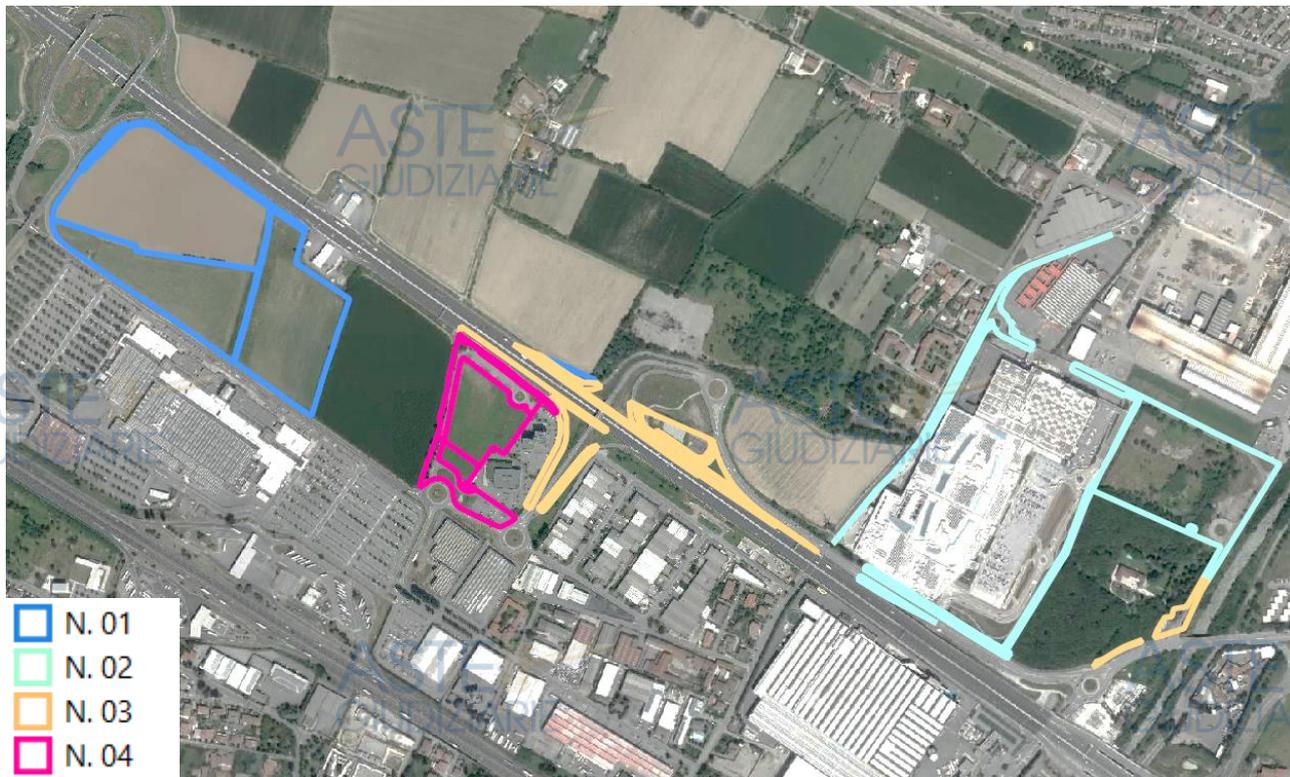


FALLIMENTO N. 52/2020: **MELLA 2000 S.R.L.**

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 04 _ AREA EDIFICABILE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Più probabile valore di mercato

€ 2.100.000/00

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

€ 1.650.000/00

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. | 7 |
| - SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA | pag. | 8 |
| - PROVENIENZA | pag. | 16 |
| - GRAVAMI/SERVITU' | pag. | 18 |
| - FORMALITA' | pag. | 20 |
| - ANALISI ESTIMATIVA | pag. | 21 |
| • INQUADRAMENTO DELLA PROPRIETA' | pag. | 21 |
| • STIMA "LOTTO RESIDUO COMPARTO PAC/2 - P.A. ELETTOPLASTICA - LOMBARDI" | pag. | 23 |
| • BASI DEL VALORE | pag. | 24 |
| • PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO | pag. | 24 |
| • PIU' PROBABILE VALORE A BASE D'ASTA | pag. | 24 |
| • ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE | pag. | 27 |
| • LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI | pag. | 29 |
| • INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU) | pag. | 30 |
| • APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE | pag. | 32 |
| • DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO | pag. | 39 |
| • DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA | pag. | 41 |
| • SINTESI CONCLUSIVA | pag. | 43 |
| - APPENDICE FINALE | pag. | 44 |

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 “Immobiliare Arco 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/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

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 estratte direttamente dalla Conservatoria dei RR.II. di Brescia, 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;
- il regime degli scambi delle compravendite, attraverso il numero di transazioni normalizzate (TNT), ovvero l’intensità del mercato immobiliare.

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).

Catasto Terreni

- **foglio 8, mappale n. 379, Ha 1.27.20**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 87,79, Reddito Agrario € 124,82;
- **foglio 8, mappale n. 380, Ha 0.49.10**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 33,89, Reddito Agrario € 48,18;
- **foglio 8, mappale n. 381, Ha 0.19.75**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 13,63, Reddito Agrario € 19,38;
- **foglio 8, mappale n. 382, Ha 0.01.05**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 0,72, Reddito Agrario € 1,03;
- **foglio 8, mappale n. 464, Ha 0.03.64**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 2,51, Reddito Agrario € 3,57;
- **foglio 8, mappale n. 474, Ha 0.00.52**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,51;
- **foglio 8, mappale n. 475, Ha 0.01.09**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 0,75, Reddito Agrario € 1,07;
- **foglio 8, mappale n. 476, Ha 0.03.29**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 2,27, Reddito Agrario € 3,23;
- **foglio 8, mappale n. 477, Ha 0.55.00**, seminativo irriguo, classe 1°, Reddito Dominicale € 37,96, Reddito Agrario € 53,97.

Catasto Fabbricati

- **foglio 8, mappale n. 376, categoria D/1**, Rendita € 68,00 (vedasi copia della planimetria catastale, allegato n. 4 alla presente); trattasi di cabina Enel e locale contatori con area esclusiva.

Al Catasto Terreni foglio 8 il mappale **n. 376 è ente urbano di mq. 60.**

Come meglio riportato nel dedicato paragrafo "gravami/servitù" il mappale n. 376 risulta gravato da servitù a favore dell'Enel con atto **15 settembre e 13 novembre 2008, n. 113596-**

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. 5 alla presente estratto mappa ove i beni oggetto della presente relazione 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

Trattasi di terreni e manufatto tecnologico, siti in Comune di Roncadelle, in ottima posizione fra il centro commerciale Le Rondinelle e la tangenziale sud.

Contano complessivamente catastali **mq. 26.124** (manufatto tecnologico compreso).

Come meglio riportato nel dedicato paragrafo "gravami e servitù", i mappali numeri **380, 474, 475, 476 e 477** di complessivi catastali **mq. 10.900**, sono asserviti ad uso pubblico e costituiti da strade, parcheggi e verde pubblico, come risulta dall'atto del **16 febbraio 2010, n. 55360/26078** di repertorio notaio Aldo Garioni (vedasi copia, allegato n. 6 alla presente), in esecuzione ad obbligo derivante dalla Convenzione Urbanistica del **24 maggio 2006, n. 45420/18842** di repertorio notaio Aldo Garioni; in tale atto veniva precisato che **gli obblighi di manutenzione di dette aree erano già stati assunti da parte di tutti i lottizzanti originari** (o loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo).

Ai fini valutativi verranno considerati di valore nullo.

Il terreno di cui al mappale **n. 464** di catastali **mq. 364**, risulta **prospiciente la tangenziale sud, adibito a fascia di rispetto stradale e quindi verrà considerato di valore nullo.**

Il terreno di cui al mappale **n. 382** di modesta superficie (catastali **mq. 105**) risulta in adiacenza alla cabina elettrica di cui al mappale **n. 376** ed alla viabilità interna, di fatto in fascia di rispetto stradale; verrà quindi **considerato di valore nullo.**

Il terreno di cui ai mappali numeri **379 e 381** di complessivi catastali **mq. 14.695** risulta pianeggiante, attualmente destinato a prato; può ospitare la potenzialità edificatoria residua del comparto (vedasi paragrafo dedicato "situazione edilizio-urbanistica").

Appare condotto. 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.**

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

Si demanda alla Curatela l'eventuale procedura per rendere i beni disponibili.

Si allega sotto il n. 7 documentazione fotografica.

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 singola relazione tecnica e perizia di stima**.

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

2. METODOLOGIA DI ANALISI URBANISTICA - INQUADRAMENTO GENERALE

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

È stato attribuito ad ogni mappale un codice ID per permettere una veloce consultazione e individuazione delle particelle sulle schede urbanistiche di cui all'allegato n. 8 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.

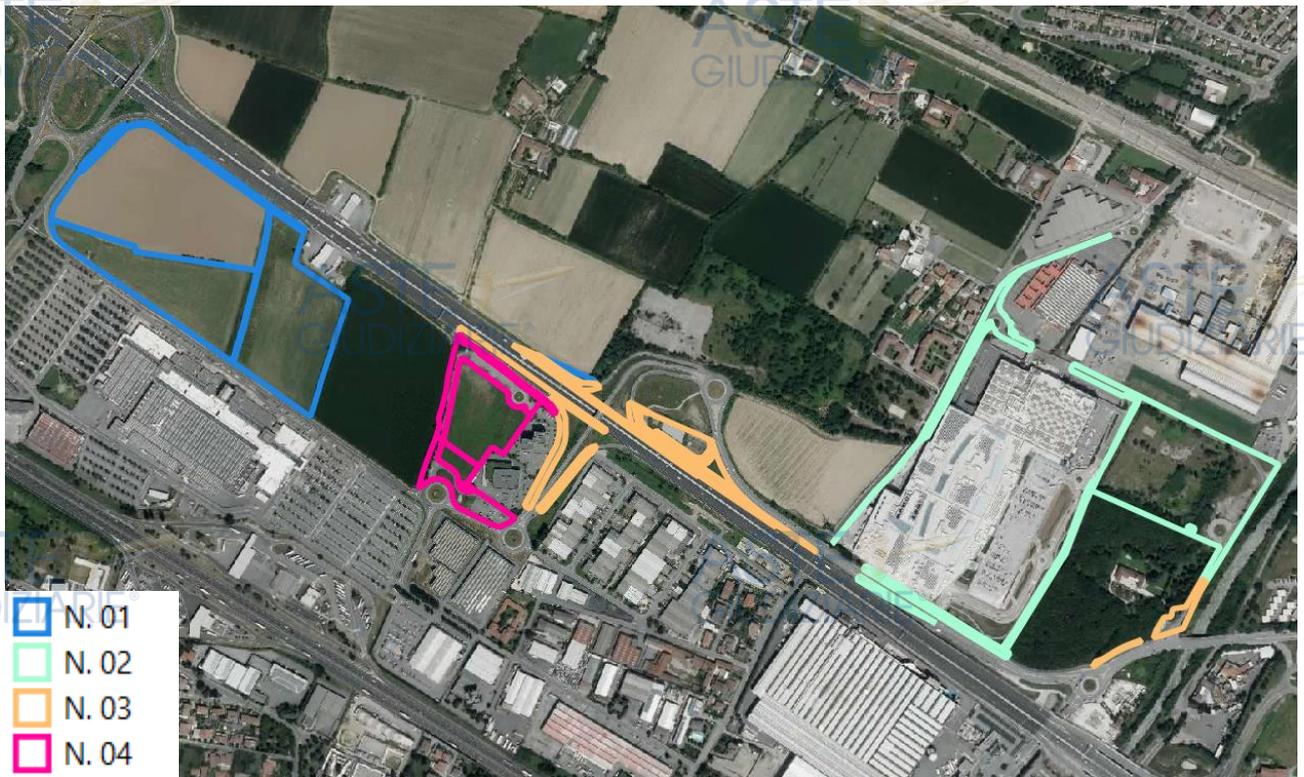


Figura 1 _ Suddivisione in lotti della proprietà fallimento Mella 200 SRL

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 difficilmente accessibili.

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

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

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/COMMERCIALE DEL LOTTO 04

a) DATI URBANISTICI

Si allega sotto il n. 9 copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roncadelle il **19 aprile 2021 al n. 0006843 di Protocollo.**

- PAC 02 = potenzialità edificatoria SLP 14.700 mq - particelle n. 10

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

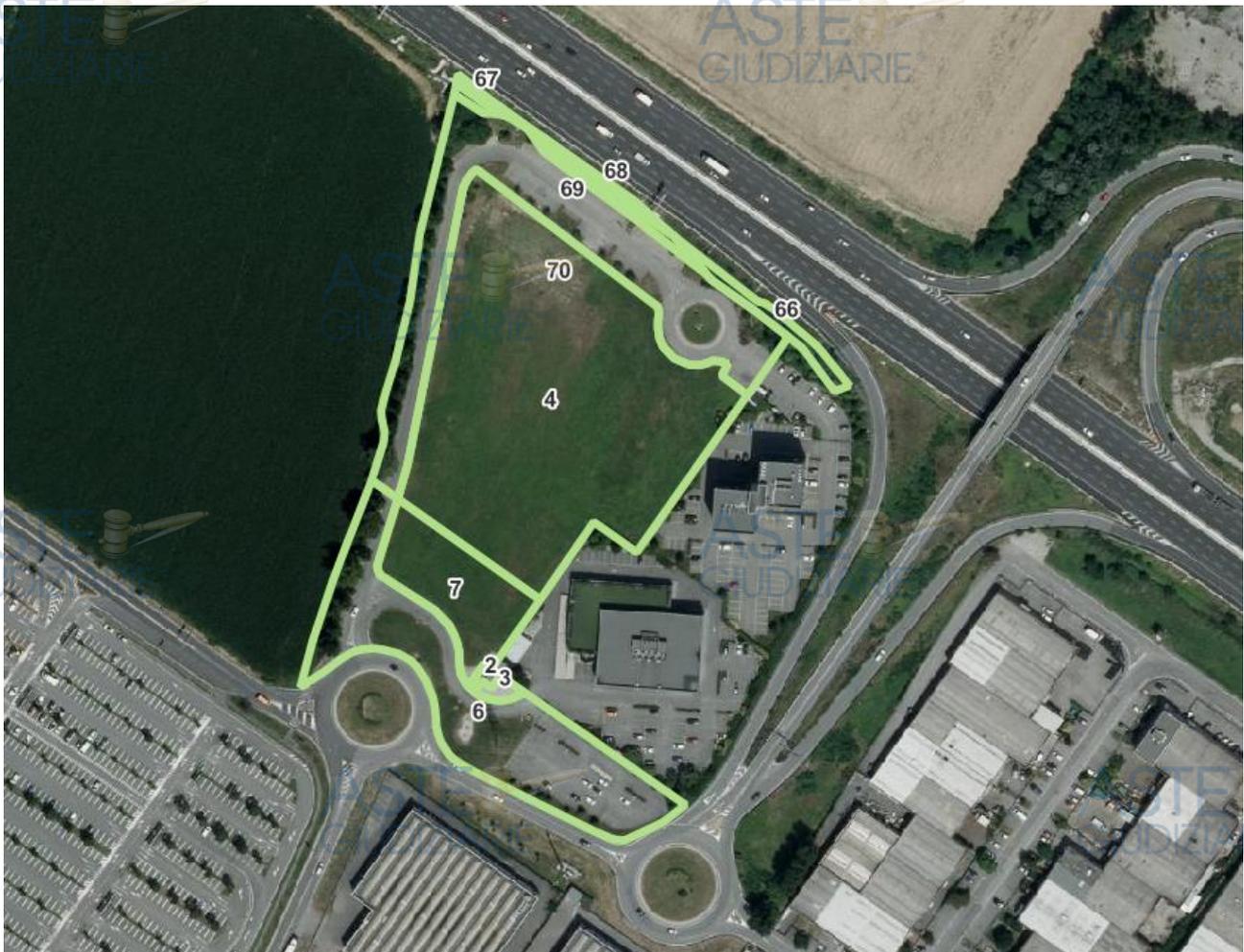


Figura 2 Lotto 04

Il lotto è composto da 10 mappali, che vengono azionati come PAC 02, **regolati dall'articolo 39.5 delle Norme Tecniche di Attuazione** (vedasi allegato n. 10 alla presente).

Risultano in essere:

- Convenzione Urbanistica **del 24 maggio 2006 n. 45420/18842** di repertorio notaio Aldo Garioni (vedasi allegato n. 11 alla presente), **che risulta scaduta**;
- Convenzione Urbanistica **del 15 ottobre 2008 n. 51971/23715** di repertorio notaio Aldo Garioni (vedasi copia, allegato n. 12 alla presente), nella quale "Mella 2000 s.r.l." non interviene e che riguarda altri beni non oggetto della presente relazione.

Come risulta dal documento allegato sotto il n. 13 alla presente rilasciato dal Responsabile dell'Area dei servizi tecnici del Comune di Roncadelle **arch. Salvalai Enrico** in data **19 aprile**

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

2021 gli impegni convenzionali sono stati tutti adempiuti e le opere di urbanizzazione realizzate e collaudate.

Nella Convenzione **24 maggio 2006** a pagina 9 (vedasi allegato n. 11 alla presente), viene precisato che le superfici edificabili ammesse sull'intero comparto risultano pari a **mq. 17.700 di S.L.P.** (superficie lorda di pavimento) per attività secondarie e **mq. 3800 di S.L.P.** per attività terziarie/direzionali.

Si allega sotto il 14 elaborato grafico allegato alla **deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 27 settembre 2005** con la quale è stato approvato il Piano di lottizzazione (e quindi richiamato in Convenzione **24 maggio 2006**, come parte integrante), dal quale si evince che la SLP spettante ai lotti oggetto della presente relazione (mappali numeri 379 e 381) risulta pari a **mq. 14.700 a destinazione produttiva del settore secondario, con altezza massima di m. 12,50.**

Quanto sopra è confermato dal documento allegato sotto il n. 13 alla presente rilasciato dal Responsabile dell'Area dei servizi tecnici del Comune di Roncadelle **arch. Salvalai Enrico** in data **19 aprile 2021**; in detto documento viene confermato ed altresì precisato:

- che la destinazione d'uso principale è costituita **dalle attività produttive del settore secondario di cui all'articolo 29, punto 2 delle N.T.A.** (vedasi copia, allegato n. 15 alla presente);
- che l'ottenimento del titolo alla realizzazione è assoggettato al **pagamento del contributo di costruzione** con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio (art. 13 Convenzione Urbanistica 24 maggio 2006) ed al **reperimento della dotazione di parcheggi privati** di cui all'articolo 7 delle N.T.A (vedasi allegato n. 24 alla presente);
- che l'utilizzo della capacità edificatoria residua è **subordinata a nuovo Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato (articolo 39.4 delle N.T.A di cui all'allegato n. 10 alla presente).**

b) CONSIDERAZIONI URBANISTICHE/COMMERCIALI AI FINI VALUTATIVI

Come già accennato la Convenzione **24 maggio 2006** (allegato n. 11 alla presente) risulta scaduta per le attendibili motivazioni riportate nel documento allegato sotto il n. 13 alla presente rilasciato dal Responsabile dell'Area dei servizi tecnici del Comune di Roncadelle **arch. Salvalai Enrico** in data **19 aprile 2021**, che questo Collegio condivide e precisamente:

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

- la durata della Convenzione non è specificatamente espressa nella stessa per cui si deve fare riferimento **all'articolo 16 comma 5 della Legge n. 1150/1942** che stabilisce un **termine massimo di anni 10**, ai quali si devono aggiungere anni 3 **ex articolo 30 comma 3 bis della Legge n. 93/2013**.

La scadenza della Convenzione non implica ovviamente la decadenza delle potenzialità edificatorie sul lotto oggetto della presente relazione **pari a mq. 14.700 di SLP per attività produttive nel settore secondario**.

Indipendentemente però dal fatto che la Convenzione sia scaduta **nel maggio 2019** la possibilità di conseguire Concessione diretta è preclusa da quanto pattuito **all'articolo 3.4** della richiamata Convenzione che testualmente recita:

"In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 6 (sei) anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione".

Proprio in forza al richiamato articolo 3.4 della Convenzione le potenzialità edificatorie verranno riconosciute al lotto in parola **solo attraverso un nuovo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 39.4 delle N.T.A** (vedasi allegato n. 10 alla presente 1° foglio).

Conferma quanto sopra riportato il Responsabile dell'Area dei servizi tecnici del Comune di Roncadelle **arch. Salvalai Enrico** nel documento del **19 aprile 2021** (vedasi allegato n. 13 alla presente).

In sintesi per poter ottenere il permesso di costruire per realizzare **mq. 14.700 di SLP** previsti per attività produttive del settore secondario necessita **quindi convenzionarsi nuovamente con il Comune**; ai fini valutativi si dovrà necessariamente **tenere in considerazione l'iter amministrativo più complesso e gli incerti costi da sostenere per adempiere alle prescrizioni convenzionali che la Pubblica Amministrazione vorrà ottenere**.

Ai fini valutativi è necessario ipotizzare come distribuire **mq. 14.700 di SLP** per attività produttive sui lotti di proprietà destinati all'edificazione (mappali numeri 379 e 381 di complessivi catastali **mq. 14.695**).

Dopo confronto con il tecnico comunale, chi scrive ha potuto dedurre quanto segue.

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

Nella irrealistica ipotesi in cui la Convenzione non fosse scaduta, l'intervento dovrebbe prevedere solo la dotazione dei parcheggi privati di cui all'articolo 7 delle NTA di cui all'allegato n. 24 alla presente che prevede, nel caso di specie per attività produttive del settore secondario, il **10% della S.L.P.**, in quanto la superficie a verde risulta già reperita nell'ambito della lottizzazione (vedasi allegati numeri 14 e 25 alla presente); in particolare nell'allegato n. 25 si riscontra uno schema planivolumetrico generale con un'ipotesi di superficie produttiva coperta.

Realisticamente però, per le ragioni prima addotte, la Convenzione risulta scaduta e l'edificabilità di mq. 14.700 di S.L.P. produttiva è legata ad un **Piano attuativo od ad un permesso di costruire convenzionato.**

Si ha ragione di credere che in un nuovo convenzionamento difficilmente il Comune richiederà nuova superficie a verde essendo stata reperita nell'ambito del comparto di riferimento. Tuttavia, ai fini estimativi ed in forma assolutamente prudentiale, chi scrive ipotizzerà un **ulteriore 20% da destinare ad area verde (di cui il 10% può essere adibito a parcheggi privati con masselli autobloccanti secondo l'articolo 21 delle N.T.A., di cui all'allegato n. 26 alla presente).**

La percentuale del 20%, non prevista dal PAC 2 e dalla relativa Convenzione **24 maggio 2006** (vedasi allegato n. 11 alla presente), è stata adottata pari a quella prevista **in tutti gli ambiti produttivi del Comune di Roncadelle** (vedasi allegato n. 27 alla presente).

Ai fini valutativi si riterrà infine, in termini prudentiali, di considerare **un ulteriore 5% della superficie a disposizione come spazio di manovra/viabilità interna e distanze di rispetto.**

Resta inteso che, a parte la percentuale prudentiale di cui sopra ipotizzata pari al 25% (verde, parcheggi, spazio di manovra, viabilità interna, distanze di rispetto), le valutazioni considereranno mq. **14.700 di S.L.P. produttiva** prevista in **Convenzione 24 maggio 2006, distribuita come indicato dalla tavola 8** (allegato n. 25 alla presente), **ancorché la richiamata Convenzione sia scaduta ma con ogni impegno del lottizzante nei confronti della Pubblica Amministrazione assolto.**

Preso atto che la futura "superficie fondiaria" (mq. 14.695) è pressoché identica alla SLP (mq. 14.700) si può ipotizzare che la stessa **S.L.P. sarà presumibilmente distribuita per il 75% al piano terra ed il restante 25% al piano primo.**

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

NOTE.

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncadelle, a parte quanto previsto nello schema planivolumetrico unito alla Convenzione (vedasi allegato n. 25 alla presente), non è stato possibile estrarre schemi e studi, anche di massima, propedeutici all'individuazione degli standard urbanistici da reperire, cedere od asservire ad uso pubblico, eventuali perequazioni e/o realizzazione di opere di interesse comunale.

Per tali limitazioni l'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, eventuali aggiornamenti/modifiche agli indici stereometrici previsti dalle NTA del PGT, la natura e quantificazione per eventuali opere di urbanizzazione, le potenziali perequazioni e/o standard di qualità aggiuntivi, etc. etc.

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:

a) atto di compravendita del 24 maggio 2006, n. 45421/18843 di repertorio notaio **Aldo Garioni** (vedasi copia, allegato n. 16 alla presente).

Parte venditrice Elettroplastica Immobiliare s.r.l.

Con tale atto veniva compravenduto terreno in Roncadelle identificato con il mappale **n. 337 di Ha 0.70.50** foglio 8 che ha originato i mappali numeri **376** di Ha 0.00.60, **380** di Ha 0.49.10, **381** di Ha 0.19.75 e **382** di Ha 0.01.05.

Valore dichiarato in atto per l'intera compravendita **€ 1.274.358,00.**

In tale atto veniva precisato che l'area oggetto di compravendita era ricompresa nel Piano Attuativo adottato dal Comune di Roncadelle con deliberazione del Consiglio Comunale **n. 20 del 15 febbraio 2005** ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale **n. 58 del 27 settembre 2005** e convenzionato con atto del **24 maggio 2006 n. 45420/18842** di repertorio notaio Aldo Garioni.

b) atto di compravendita del 1° giugno 2006, n. 21355/5050 di repertorio notaio **Paolo Cherubini** (vedasi copia, allegato n. 17 alla presente).

Parte venditrice Lombardi Giuseppe, Rangoni Maria Luisa, Lombardi Gabriella, Lombardi Rossana e Lombardi Mario.

Con tale atto veniva compravenduto terreno in Roncadelle identificato al Catasto Terreni foglio 8 con i mappali numeri:

- **n. 336 di Ha 1.87.10** (che ha originato i mappali numeri **379** di Ha 1.27.20 e **n. 378** di Ha 0.59.90, quest'ultimo successivamente frazionato nei mappali numeri **474** di Ha 0.00.52, **475** di Ha 0.01.09, **476** di Ha 0.03.29 e **477** di Ha 0.55.00);
- **364 di Ha 1.72.05** (che ha originato tra l'altro il mappale n. **464** di Ha 0.03.64).

Valore dichiarato in atto per l'intera compravendita **€ 3.098.741,00.**

In tale atto veniva precisato che:

- 1) l'area oggetto di compravendita risultava convenzionata con atto del **24 maggio 2006 n. 45420/18842** di repertorio notaio Aldo Garioni;

2) l'area in contratto risultava gravata da **servitù di elettrodotto** costituita con atto del **11-12 marzo 1975 n. 15361/15375** di repertorio notaio Mattiello (vedasi copia nota di trascrizione n. **4214/1975**, allegato n. 18 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): dalla documentazione agli atti è impossibile operare tutte le corrispondenze catastali e senza elaborati grafici è impossibile individuare il preciso percorso delle servitù richiamate.

Il sopralluogo ha evidenziato un elettrodotto che interessa il mappale n. 380; trattandosi di area adibita a strada e parcheggio e considerando il tipo di servitù, lo scrivente Collegio ritiene la servitù **medesima sostanzialmente ininfluenza ai fini valutativi**.

3) l'area in contratto risultava gravata da servitù di fognatura costituita con atto del **3 dicembre 1991, n. 31661** di repertorio notaio Graziella Gregorini (vedasi copia nota di trascrizione n. **25089/1991**, allegato n. 19 alla presente - senza elaborato grafico), gravante sull'originario mappale n. 38 foglio 8.

Senza elaborato grafico è impossibile individuare il preciso percorso della servitù richiamata. Si evidenzia che dalle visure S-Mart s.r.l. (vedasi allegato n. 2 alla presente) tutti i beni oggetto della presente relazione derivano dal mappale n. 38.

Considerando il tipo di servitù lo scrivente Collegio ritiene la servitù **medesima sostanzialmente ininfluenza ai fini valutativi**.

4) l'area in contratto risultava attraversata dall'acquedotto comunale senza individuarne il percorso; considerando il tipo di servitù lo scrivente Collegio ritiene la servitù **medesima sostanzialmente ininfluenza ai fini valutativi**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

a) servitù industriale a favore Enel Distribuzione S.p.A. costituita con atto del **15 settembre e 13 novembre 2008 n. 113596-113994/33562** di repertorio notaio Dario Ambrosini (vedasi copia, allegato n. 20 alla presente), trascritto al **n. 33202/2008** gravante sulla cabina identificata a Catasto Terreni **foglio 8 con il mappale n. 376 oggetto della presente relazione; servitù necessaria e sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi;**

b) servitù di uso pubblico a favore Comune di Roncadelle, costituita con atto del **16 febbraio 2010 n. 55360/26078** di repertorio notaio Aldo Garioni (vedasi copia, allegato n. 6 alla presente), trascritta al **n. 3519/2010**, gravante su terreni oggetto della presente relazione identificati a Catasto Terreni **foglio 8 con i mappali n. 380** (terreno adibito a strada e parcheggio) **e n. 378** (quest'ultimo successivamente soppresso originando i mappali numeri **474, 475, 476 e 477** tutti adibiti a strada/parcheggio/fasce di rispetto).

In tale atto le Parti confermavano che tutti gli obblighi di manutenzione di dette aree erano già stati assunti da parte di tutti i lottizzanti originari (o loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo) con la Convenzione Urbanistica di cui all'atto **24 maggio 2006 ai numeri 45420/18842** di repertorio notaio Aldo Garioni (vedasi allegato n. 11 alla presente).

Servitù sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.

c) servitù di metanodotto a favore SNAM RETE GAS S.p.A. costituita con atto del **5 maggio 2010, n. 9068** di repertorio Segretario Comunale (vedasi nota di trascrizione n. **18946/2010**, allegato n. 21 alla presente - senza elaborato grafico), gravante su terreni identificati a Catasto Terreni foglio 8 con i mappali numeri **380** (terreno adibito a strada e parcheggio gravato da servitù di uso pubblico di cui al precedente punto b), **378** (gravato da servitù di uso pubblico di cui al precedente punto b, successivamente soppresso originando i mappali numeri **474, 475, 476 e 477**) **e 364** (successivamente frazionato originando tra l'altro il mappale n. **464**, di fatto adibito a fascia di rispetto); in ragione della destinazione di detti terreni (strada/parcheggi/aree di rispetto) lo scrivente Collegio ritiene la **servitù medesima sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi.**

d) servitù industriale a favore Enel Distribuzione S.p.A. costituita con atto del **7 luglio 2014 n. 60/14** di repertorio Provincia di Brescia (vedasi nota di trascrizione **n. 6318/2015**, allegato n. 22 alla presente - senza elaborato), gravante su terreno identificato al Catasto Terreni foglio 8 con il mappale n. **378** (successivamente soppresso originando i mappali numeri **474, 475, 476 e 477** oggetto della presente relazione e di fatto aree residuali/non edificabili asservite ad uso pubblico come da atto di cui al precedente punto b), oltre ad altri beni non oggetto della presente relazione; **servitù sostanzialmente ininfluyente ai fini valutativi;**

e) servitù di metanodotto a favore SNAM RETE GAS S.P.A. costituita con atto del **12 aprile 2019 n. 1104/2019** di repertorio Provincia di Brescia (vedasi nota di trascrizione **n. 25009/2019**, allegato n. 23 alla presente - senza elaborato), gravante su terreni identificati al Catasto Terreni foglio 9 con i mappali numeri **474, 476 e 477** (di fatto aree residuali/non edificabili asservite ad uso pubblico come da atto di cui al precedente punto b), 462 e 463 (quest'ultimi non oggetto della presente relazione); **servitù 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





FORMALITA'



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



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



▪ **INQUADRAMENTO DELLA PROPRIETA'.**

L'asset immobiliare oggetto di stima è situato nel comune di Roncadelle ed è prossimo all'uscita autostradale "A4 _Brescia Ovest", nelle immediate vicinanze della tangenziale Est.

L'area edificabile confina con uno dei più importanti contesti commerciali – direzionali e logistici della città di Brescia.

Geografia (Location map)

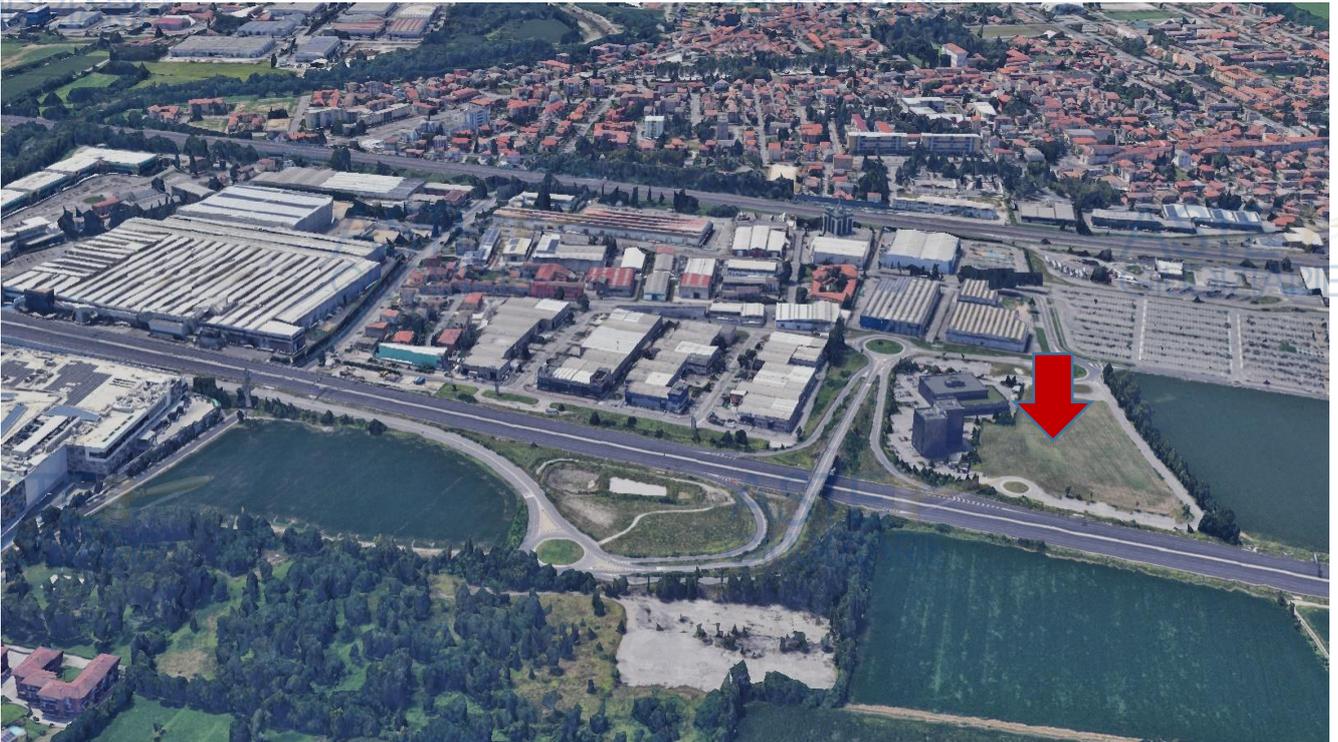


Collegio dei CTU

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

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

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



Fonte immagini aeree _ Google earth.com

Collegio dei CTU

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

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

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

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 (prospicenza) 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.

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

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

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

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.

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 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).

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

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

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

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

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

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

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

■ 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.
- Convenzioni urbanistiche.
- Piano Attuativo "PAC/2 P.A. Elettroplastica-Lombardi", comprensivo di elaborati progettuali.
- Collaudi delle opere di urbanizzazione.
- Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati rispettivamente dal Comune di Roncadelle.
- Estratto strumento urbanistico vigente Comune di Roncadelle, con particolare riferimento alle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, ovvero:
 - o art. 07: Dotazione dei parcheggi privati
 - o art. 29: Classificazione delle destinazioni d'uso
 - o art. 39.5: Piani attuativi in corso sub-ambito "PAC 2"
- Tabelle oneri urbanistici.
- Relazione notarile ventennale ipo-catastale.
- Atti di compravendita desunti dalla Conservatoria dei RR.II per alienazioni in libero mercato ed annunci di locazioni (asking rent) di opifici e fabbricati industriali posti fronte strada ad altro scorrimento (Autostrada A4 e/o Tangenziale Est).

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

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

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 ordigni 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.

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

▪ **LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI.**

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

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

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

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

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

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

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

Clausole operative

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

1) rilievi topografici plani-altimetrici atti a verificare:

- a) la consistenza reale superficiera delle aree oggetto di alienazione;**
- b) l'esatta identificazione dei confini come delimitati in loco;**
- c) il profilo morfologico del terreno;**

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

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

determini contaminazione dei suoli, ai sensi del D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

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

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, tra cui, a titolo indicativo e non esaustivo, anche il rischio per la due diligence edilizia- urbanistica, la futura rinegoziazione con la Pubblica Amministrazione per il riconvenzionamento e l'eventuale ridefinizione degli indici stereometrici;

3) studi planivolumetrici per ottimizzazione delle potenzialità edificatorie in base alle esigenze ed aspettative del mercato immobiliare.

▪ 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.

- Predisposizione di un **nuovo Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato**, atto a consolidare e confermare l'utilizzo della capacità edificatorie residue e la destinazione urbanistica del "PA Elettroplastica-Lombardi PAC/2" di fatto scaduto.

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

Rispetto dei seguenti (principali) parametri urbanistici ed edilizi da rinegoziare con la Pubblica Amministrazione per l'adozione di un futuro PA e/o PdC convenzionato:

- a) Superficie lorda pavimento (SLP) = **14.700 mq**
 - b) H max = 12,50 ml
 - c) Superficie a verde e parcheggi privati (ipotizzabile) = 20%
 - d) Area di galleggiamento assimilabile a quella indicata nella tavola 8 "Planivolumetrico" del P.A. di cui al PAC 2, senza tener conto di specifico rapporto di copertura
 - e) Destinazione d'uso ammissibile: attività produttive del settore secondario
- 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 supportare la realizzazione di **un nuovo complesso edilizio a destinazione produttiva-artigianale sviluppato due livelli fuori terra**.

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

NOTE

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Roncadelle non è stato possibile estrarre schemi e studi, riservati all'ipotetica ripartizione e suddivisione della SLP potenzialmente residua/disponibile.

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

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

Collegio dei CTU

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

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

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

A titolo indicativo e non esaustivo, alla data della valutazione, non si conoscono le previsioni del futuro Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, ovvero:

- la presenza di particolari vincoli edificatori;
- l'importo lavori per eventuali standard di qualità;
- la quantificazione della monetizzazione per servizi collettivi eventualmente ipotizzabili;
- la natura e quantificazione dei lavori per opere di interesse cittadino nel settore delle opere pubbliche secondarie (eventuali perequazioni);
- l'esatta consistenza superficiaria territoriale;
- la possibilità di utilizzare la volumetria residua disponibile.

Ai fini della presente relazione verrà considerata la massima potenzialità edificatoria residua rispetto al "PAC 2".

▪ **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*".

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)

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

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

Per quanto concerne l'analisi estimativa del **Lotto residuo del PAC 2**, preso atto dell'unicità e della tipologia dell'asset immobiliare, nonché **dell'assenza di un mercato attivo e dinamico di compravendite di aree edificabili simili a quella esaminata**, si procederà alla determinazione del valore dell'area mediante il procedimento estimativo cosiddetto di **trasformazione**.

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

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti teorici:

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

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

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

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

33

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 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 in esame (subject) ed altri beni simili per caratteristiche tecniche note (comparables).

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 ed un immobile comparabile, si devono determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari riconosciute ed apprezzate dal mercato.

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 marginale¹⁴ 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.

Il campione dei dati osservati preso in esame è riferito a tre recenti compravendite di opifici usati, di grandi dimensioni, a destinazione produttiva, con ottima visibilità (fronte autostrada).

¹⁴ 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.

Le principali differenze che sussistono tra il campione dei dati osservati ed il subject (futuro nuovo capannone) sono: le consistenze superficiali, lo stato manutentivo della struttura e degli impianti, nonché l'adeguamento sismico-energetico secondo le normative vigenti.

Per dare maggiore attendibilità alla stima, il valore del bene trasformato desunto dal MCA è stato confrontato anche attraverso il più probabile valore di mercato desumibile dall'applicazione della metodica della **capitalizzazione dei redditi**, mediante l'analisi dei possibili **canoni di locazione** (lordi) dell'ipotetica SLP realizzabile ed un **saggio di capitalizzazione** (lordo), determinato con procedimento di tipo deduttivo.

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

Stimati il costo di costruzione a nuovo dell'ipotetico fabbricato, il reddito derivante dalla locazione delle potenziali unità immobiliari, il rapporto complementare dell'area 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*¹⁵.

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

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

¹⁵ 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).

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, prevede nello specifico le seguenti voci di spesa:

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

- a) Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, trattandosi di area da riconvenzionare;
- b) possibili polizze fidejussorie per rateizzazione degli oneri concessori;

2) **Oneri per urbanizzazioni (OU)**

- a) Eventuali standard di qualità aggiuntivi
- b) Eventuali oneri di contribuzione a sostegno della PA
- c) spese tecniche per eventuali standard di qualità
- d) possibili polizze fidejussorie per opere da realizzare come standard di qualità

3) **Costo edificatorio (CE), in particolare:**

- a) costo di costruzione dell'opera cosiddetto "costo secco", suddiviso e differenziato tra le principali categorie edilizie, ovvero tra:
 - piano terra;
 - piano primo;
 - parcheggi a raso;
 - verde profondo.
- b) oneri per la sicurezza;
- c) utile di impresa (non del promotore immobiliare).

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

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

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

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 riconosciute¹⁶ che forniscono i costi di costruzione, in particolare per strutture edilizie a destinazione produttivo.

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

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,

¹⁶ Nel caso in esame l'incidenza del costo di costruzione è stata desunta dall'applicativo proposto da CRESME _ Centro di ricerche di mercato, servizi per chi opera nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia.

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 - utilizzatore medio ordinario e, nel caso specifico, non disponendo di saggi di capitalizzazione estraibili direttamente dal mercato immobiliare per investimenti analoghi a quello in esame (estrazione del saggio finanziario nella metodica della yield capitalization), è stato desunto con il criterio deduttivo del WACC¹⁷.

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.

¹⁷ 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.

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

▪ **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.**

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.

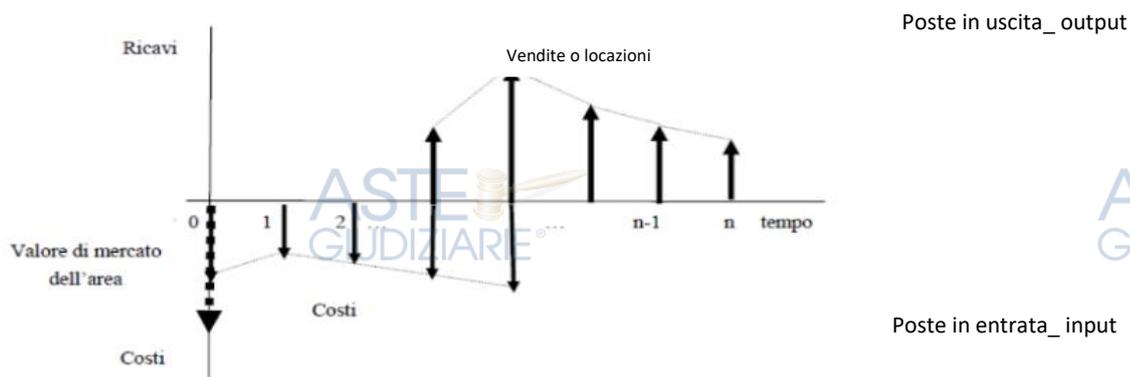
Il processo di trasformazione che prevede la realizzazione di un'opera è in genere diacronico, nel senso che sia i costi che i ricavi della trasformazione sono distribuiti nel tempo.

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)¹⁸, 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 proposte sul mercato dal promotore.

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

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

Rappresentazione del flusso di cassa tipo



Allegato 1

¹⁸L'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.

Riassumendo il valore di trasformazione dell'area corrisponde a:

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

Dove:

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

V_{comm} = valore del bene trasformato

$K_{t comm}$ = 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 "PAC 02 _ P.A. ELETTROPLASTICA-LOMBARDI" si quantifica in € 2.100.000/00. (Cfr. stima analitica DCF di cui all' allegato 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

■ DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA.

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

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

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

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

41

Il più probabile valore di mercato con assunzione (valore base d'asta) dell'area edificabile contraddistinta come "PAC 02 _ P.A. ELETTROPLASTICA-LOMBARDI" si quantifica in € 1.650.000/00. (Cfr. stima analitica DCF di cui all' 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

Area residua di cui al PAC 02 _ P.A. ELETTROPLASTICA-LOMBARDI € 2.100.000/00

Incidenza unitaria area edificabile urbanizzata, ma da rinconvenzionare: **145 €/m²** su superficie fondiaria

Valore a base d'asta

Area residua di cui al PAC 02 _ P.A. ELETTROPLASTICA-LOMBARDI € 1.650.000/00

Incidenza unitaria area edificabile urbanizzata, ma da rinconvenzionare: **112 €/m²** su superficie fondiaria

Per lo sviluppo analitico dei dati soprariportati, vedasi:

- allegato A _ analisi del più probabile valore di mercato dell'area edificabile residua di cui al "PAC 02 _ P.A. Elettroplastica-Lombardi"
- allegato B _ analisi del prezzo a base d'asta dell'area edificabile residua di cui al "PAC 02 _ P.A. Elettroplastica-Lombardi"

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. 11.429 vengono considerati di valore nullo e ricompresi in unico lotto insieme all'area oggetto di potenziale trasformazione.

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

La presente relazione tecnica consta di n. 44 pagine, stime analitiche di cui alle tabelle A e B e n. 27 allegati.

Brescia 24 agosto 2021.

F.to

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

ALLEGATO A

IPOTESI SVILUPPO POTENZIALITA' EDIFICATORIE

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

| AREA EDIFICABILE "PAC/2 P.A. ELETTROPLASTICA-LOMBARDI" | | |
|--|----------------|---------------------------------|
| ID CATASTALI COMUNE DI RONCADELLE (BS) | | |
| Foglio | Mappale | SUP. m ² (catastale) |
| 8 | 379 | 12720 |
| | 380 | |
| | 381 | 1975 |
| | 382 | |
| | 464 | |
| | 474 | |
| | 475 | |
| | 476 | |
| | 477 | |
| | 376 (D/1) | |
| | tot sup | 14695 |

NB_ ad esclusione dei mapp. 379 e 381, le altre particelle non si considerano in termini superficiali poiché di fatto trattasi di strade - reliquati, fasce di rispetto e manufatti tecnologici.

| Riferimento: Convenzioni urbanistiche (scadute) Notaio Garioni nn. 45420/18842 e 51971/23715 | | |
|---|----------------|--------------------|
| Destinazione uso ammessa _ produttiva del settore secondario | | DA RICONVENZIONARE |
| Quota % proprietà futuro soggetto attuatore | % | 100% |
| Superficie "fondiaria" catastale di proprietà | m ² | 14695,00 |
| SLP max disponibile residua da PA PAC/2 | m ² | 14700,00 |
| Verde e parcheggi privati pertinenziali _ IPOTESI | % | 20% |
| Area per ulteriore viabilità interna / spazi manovra _ IPOTESI | % | 5% |
| H max edificio | ml | 12,50 |
| Piani ipotizzabili fuori terra | | 2 |
| Ipotesi di massima, indicativa e non probatoria dello sviluppo dei dati stereometrici | | |
| Superficie a verde profondo - parcheggi pertinenziali | m ² | 2939,00 |
| Viabilità interna sub-comparto e varie | m ² | 734,75 |
| SLP Piano terra | m ² | 11021,25 |
| SLP Piano primo | m ² | 3678,75 |
| Note _ non disponendo di progetti esecutivi - architettonici e/o metaprogetti, prudenzialmente, non si considerano superfici con destinazione direzionale e residenziale (alloggio al custode) asserviti all'attività produttiva. | | |

Stima del valore di mercato del subject, ipotizzandone la sua costruzione "ex novo" : valore in output per trasformazione

Analisi del campione dei dati osservati: trattasi di recenti compravendite di capannoni usati fronte autostrada A4 tratto Roncadelle - Brescia



SVILUPPO Market comparison approach

| Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali | | | | | |
|---|----------------|----------------------|----------|----------|----------|
| Superfici e rapporti mercantili superficiali | | Superfici Comparales | | | Subject |
| | | UNITA 1 | UNITA' 2 | UNITA' 3 | S |
| Sup. ufficio PT | 1,00 | 4090,00 | 5785,00 | 4283,00 | 11021,25 |
| Sup. ufficio P1 | 0,70 | 1558,00 | 0,00 | 0,00 | 3678,75 |
| Sup. uffici direzionali | 1,20 | 1182,00 | 1967,00 | 776,00 | 0,00 |
| Sup. alloggio custode | 1,20 | 86,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sup. portici-tettoie ufficio | 0,35 | 145,00 | 0,00 | 778,00 | 0,00 |
| Sup. portici-balconi uffici | 0,25 | 205,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Piazzale esterno | 0,05 | 6871,00 | 1068,00 | 2898,00 | 11021,25 |
| Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali | | | | | |
| Superficie commerciale | m ² | 7147,75 | 8198,80 | 5631,40 | 14147,44 |

| Analisi del mercato: tabella indici mercantili | |
|---|--|
| Saggio annuo di variazione dei prezzi | 0,010 |
| Saggio livello di piano | 0,000 |
| Rapporto compl. area edificata/edificabile | 0,20 |
| Prezzo medio area edificata | |
| Costo intervento stato di manutenzione* | €/m ² |
| Livello 1 | Da Liv. 1 a Liv. 2 € 180,00 |
| Livello 2 | Da Liv. 2 a Liv. 3 € 180,00 |
| Livello 3 | Da Liv. 1 a Liv. 3 € 350,00 |
| * calcolato prudenzialmente su superficie ufficio | |
| Tipologia immobile e dati di mercato noti | |
| F1 | Senza area esterna o con indice mercatile giardino |
| F2 | Con area esterna e rapporto complementare |
| F3 | Con area esterna e valore area edificata |
| Scegli tipologia immobile e relativo teorema | |
| F1 | |

| 1. Tabella dati | | | | |
|--|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------|
| Prezzo e caratteristiche e fonte dato (atto compravendita) | Comparables | | | Subject |
| | UNITA 1 rep. 82409/36262 | UNITA' 2 rep. 91036/31716 | UNITA' 3 Rep. 89929/30980 | |
| Prezzo totale da atto vendita | € 2.900.000,00 | € 3.900.000,00 | € 3.200.000,00 | incognita |
| Data | 8 | 12 | 24 | 0 |
| Sup. ufficio PT | 4090,00 | 5785,00 | 4283,00 | 11021,25 |
| Sup. ufficio P1 | 1558,00 | 0,00 | 0,00 | 3678,75 |
| Sup. uffici direzionali | 1182,00 | 1967,00 | 776,00 | 0,00 |
| Sup. alloggio custode | 86,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sup. portici-tettoie ufficio | 145,00 | 0,00 | 778,00 | 0,00 |
| Sup. portici-balconi uffici | 205,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Piazzale esterno | 6871,00 | 1068,00 | 2898,00 | 11021,25 |
| Corpo spogliatoi - docce/wc | 4 | 2 | 2 | 5 |
| Livello manutentivo Impianti | 1 | 1 | 1 | 3 |
| Stato manutenzione ufficio | 1 | 1 | 1 | 3 |
| Adeguamento sismico - energetico | 0 | 0 | 0 | 1 |

| Analisi dei prezzi marginali componenti costruttive | |
|--|--------------|
| 2.1 Calcolo costo deprezzato spogliatoio wc-docce | |
| Costo a nuovo del servizio (euro) | € 25.000,00 |
| Vetustà del bene (n) | 0 |
| Durata del bene (t) | 30 |
| Costo deprezzato del bene (euro) | € 25.000,00 |
| 2.2 Calcolo costo deprezzato Impianti | |
| Costo a nuovo dell'impianto (euro) | € 250.000,00 |
| Vetustà del bene (n) | 0 |
| Durata del bene (t) | 30 |
| Costo deprezzato del bene (euro) | € 250.000,00 |
| 2.3 Adeguamento sismico + energetico | |
| Costo unitario per adeguamento €/m ² | € 150,00 |

| 4. Analisi dei prezzi marginali | | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Prezzo marginale | UNITA 1 | UNITA' 2 | UNITA' 3 |
| Data | € 2.416,67 | € 3.250,00 | € 2.666,67 |
| Sup. ufficio PT | € 405,72 | € 405,72 | € 405,72 |
| Sup. ufficio P1 | € 284,01 | € 284,01 | € 284,01 |
| Sup. uffici direzionali | € 486,87 | € 486,87 | € 486,87 |
| Sup. alloggio custode | € 486,87 | € 486,87 | € 486,87 |
| Sup. portici-tettoie ufficio | € 142,00 | € 142,00 | € 142,00 |
| Sup. portici-balconi uffici | € 101,43 | € 101,43 | € 101,43 |
| Piazzale esterno | € 20,29 | € 20,29 | € 20,29 |
| Corpo spogliatoi - docce/wc | € 25.000,00 | € 25.000,00 | € 25.000,00 |
| Livello manutentivo Impianti | € 250.000,00 | € 250.000,00 | € 250.000,00 |
| Stato manutenzione ufficio | € 1.976.800,00 | € 2.024.750,00 | € 1.499.050,00 |
| Adeguamento sismico - energetico | € 847.200,00 | € 867.750,00 | € 642.450,00 |

| 3.1 Calcolo pr. marginale sup. principale | |
|---|----------|
| Prezzo medio comparabile A | € 405,72 |
| Prezzo medio comparabile B | € 475,68 |
| Prezzo medio comparabile C | € 568,24 |
| Prezzo marginale | € 405,72 |

| Riscontro extradati Tipologia capannoni industrial | | | | |
|--|----------------------|---|----------------------|--|
| Valori CCIAA di Brescia: expertise non probatoria | | | | |
| liv. manutentivo | min €/m ² | | max €/m ² | |
| Nuovo | Da 720 | a | 800 | |
| Recente | Da 570 | a | 645 | |
| Agibile 1 | Da 410 | a | 490 | |
| Agibile 2 | Da 375 | a | 390 | |

| 5. Tabella di valutazione | | | |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Prezzo e caratteristica (euro) | Unità 1 | Unità 2 | Unità 3 |
| Prezzo totale da atto vendita | € 2.900.000,00 | € 3.900.000,00 | € 3.200.000,00 |
| Data | -€ 19.333,33 | -€ 39.000,00 | -€ 64.000,00 |
| Sup. ufficio PT | € 2.812.161,17 | € 2.124.462,24 | € 2.733.856,81 |
| Sup. ufficio P1 | € 602.304,57 | € 1.044.785,07 | € 1.044.785,07 |
| Sup. uffici direzionali | -€ 575.476,20 | -€ 957.666,40 | -€ 377.808,40 |
| Sup. alloggio custode | -€ 41.870,52 | € 0,00 | € 0,00 |
| Sup. portici-tettoie ufficio | -€ 20.590,40 | € 0,00 | -€ 110.478,12 |
| Sup. portici-balconi uffici | -€ 20.793,26 | € 0,00 | € 0,00 |
| Piazzale esterno | € 84.192,40 | € 201.912,66 | € 164.789,09 |
| Corpo spogliatoi - docce/wc | € 25.000,00 | € 75.000,00 | € 75.000,00 |
| Livello manutentivo Impianti | € 500.000,00 | € 500.000,00 | € 500.000,00 |
| Stato manutenzione ufficio | € 3.953.600,00 | € 4.049.500,00 | € 2.998.100,00 |
| Adeguamento sismico - energetico | € 847.200,00 | € 867.750,00 | € 642.450,00 |
| PREZZI CORRETTI | € 11.046.394,44 | € 11.766.743,58 | € 10.806.694,45 |

| 6. Sintesi conclusiva | | | |
|--|------------------------|---------|---------|
| verifica d% < 10% | | | |
| Determinazione variazione % assoluta | 8,88% | | |
| Prezzo corretto medio €/m ² | € 11.206.610,82 | | |
| Calcolo del valore atteso | | | |
| Ponderazione | Unità A | Unità B | Unità C |
| Attribuzione % | 40% | 30% | 30% |
| Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100% | | | |
| Prezzo corretto medio ponderato | € 11.190.589,19 | | |
| Valore di mercato arrotondato | € 11.190.000,00 | | |
| Incidenza unitaria €/m ² | arrotondato 800 € | | |



PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO (VALORE IN OUTPUT)

Da market oriented _ vedasi sviluppo MCA **11.190.000,00 €**

VERIFICA CON IPOTETICO CANONE DI LOCAZIONE OIFICI NUOVI FRONTE TANGENZIALE

| Calcolo del canone locativo dell'edificato ipotizzabile con destinazione produttiva | | | |
|--|----------|-------------|---------------------|
| Canone locazione capannoni €/m ² /m | 5,00 € | | |
| Canone locazione capannoni €/m ² /a | 60,00 € | | |
| incidenza % canoni PT | 100% | | |
| incidenza % canoni P1 | 70% | | |
| Destinazione | | | |
| SLP produttiva PT m ² | 11021,25 | 60,00 € | 661.275,00 € |
| SLP produttiva P1 m ² | 3678,75 | 42,00 € | 154.507,50 € |
| Aree esterne _ non considerato alcun canone prudenzialmente | | | - € |
| | | Sommano | 815.782,50 € |
| | | Arrotondato | 816.000,00 € |

| Calcolo saggio di capitalizzazione land and building components | | | |
|--|--------------|---------------------|------------------------|
| Valore fabbricato a nuovo _ vedi analisi costi edificatori | | C | 9.272.369,96 € |
| Reddito calcolato sulla SLP (PT + P1) | | R | 816.000,00 € |
| Rapporto complementare area da rinconvenzionare | | | 18% |
| Quota ammortamento annuale complesso edilizio in programma | | | |
| Descrizione categorie/classe dell'opera | | | |
| Strutture | 70% | 6.490.659 € | 1,25% |
| Impianti | 15% | 1.390.855 € | 4,00% |
| Finiture | 15% | 1.390.855 € | 3,33% |
| | 100% | Media pesata Q amm% | 1,98% |
| Quota ammortamento su valore fabbricato | | | 183.129,31 € |
| Reddito Terreno | | | 113.916,72 € |
| Reddito fabbricato | | | 518.953,97 € |
| Saggio Terreno | | | 5,60% |
| Saggio Fabbricato | | | 7,57% |
| Saggio capitalizzazione lordo | | | 7,22% |
| Valore di stima V = R : io | 816.000,00 € | 7,30% | 11.178.082,19 € |
| | | Arrotondato | 11.180.000,00 € |

Costi costruzione edilizia

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Industria

Localizzazione opera

Provincia **Brescia** ▼
Comune **Roncadelle** ▼

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Classe dimensionale

- Una campata (fino a 500 mq)
 Due campate (da 500 a 2.000 mq)
 Più di due campate (da 2.000 a 5.000 mq)

3. Copertura

- Piana
 Due falde
 Shed

5. Rendimento energetico

- Basso
 Medio
 Alto
 Massimo

7. Luce trasversale

- Fino a 15 m
 Da 16 a 20 m
 Da 21 a 55 m

9. Accessibilità cantiere

- Normale
 Penalizzante
 Molto penalizzante

2. Struttura

- Prefabbricata CA
 Struttura metallica

4. Tamponamenti esterni

- Blocchi CLS
 Pannelli prefabbricati CLS
 Pannelli metallici

6. Altezza pilastri

- Fino a 7 m
 Da 8 a 10 m
 Da 11 a 15 m

8. Predisposizione carroponte

- 100% struttura
 70% struttura
 40% struttura
 Non predisposto

Voci di costo aggiuntive ?

| | | | |
|--------|----------------------|---|-----------------|
| Voce 1 | <input type="text"/> | € | - seleziona - ▼ |
| Voce 2 | <input type="text"/> | € | - seleziona - ▼ |
| Voce 3 | <input type="text"/> | € | - seleziona - ▼ |

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda ?

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|----------|
| Superficie destinata alla produzione | <input type="text"/> | 14700 mq |
| Uffici | <input type="text"/> | 0 mq |
| Numero piani ufficio | <input type="text"/> | 0 mq |

Superficie totale 14.700,00

Superficie parametrica 14.700,00

Calcola

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro 536,44 €/mq
Costo complessivo 7.885.690,50 €
Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale

di cui Quota

| | | | |
|---------------------------|--------------|---|--------|
| <i>Edilizia</i> | 3.941.688,91 | € | 49,99% |
| <i>Strutture</i> | 3.002.890,30 | € | 38,08% |
| <i>Impianti elettrici</i> | 324.843,00 | € | 4,12% |
| <i>Altri impianti</i> | 616.268,29 | € | 7,82% |



Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?



| | | |
|------------------------------|---------------------|------|
| Costo al metro quadro | 536,44 | €/mq |
| Costo complessivo | 7.885.690,50 | € |

di cui

Quota

| | | | |
|---------------------------|--------------|---|--------|
| <i>Edilizia</i> | 3.941.688,91 | € | 49,99% |
| <i>Strutture</i> | 3.002.890,30 | € | 38,08% |
| <i>Impianti elettrici</i> | 324.843,00 | € | 4,12% |
| <i>Altri impianti</i> | 616.268,29 | € | 7,82% |



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) | Oneri di urbanizzazione primaria: calcolati in quanto lottizzazione scaduta | SLP | 14700,00 | 9,41 € | 138.327,00 € | 2,98% | |
| | Oneri di urbanizzazione secondaria: calcolati in quanto lottizzazione scaduta | SLP | 14700,00 | 6,67 € | 98.049,00 € | | |
| | Oneri smaltimento rifiuti | SLP | 14700,00 | 1,67 € | 24.549,00 € | | |
| | Fidejussione su rateizzo oneri concessori al 50% | | 260.925,00 € | 2,00% | 3 | | 15.655,50 € |
| | | | | Sommano | 276.580,50 € | | |
| OBBLIGAZIONI CONVENZIONALI (OU) | Standard di qualità aggiuntivi trattativa PA - operatore economico futuro PA | | | forfettari ipotizzati | 500.000,00 € | 7,53% | |
| | Contribuzione a sostengno delle PA - Standard qualità aggiuntivi | | | forfettari ipotizzati | 150.000,00 € | | |
| | Spese tecniche obblighi convenzionali (standard qualità / perequazioni) | | 500.000,00 € | 7% | 35.000,00 € | | 35.000,00 € |
| | Fidejussione | | 650.000,00 € | 1,00% | 2 | | 13.000,00 € |
| | | | | Sommano | 698.000,00 € | | |
| COSTI EDIFICATORI (CE)* | Realizzazione complesso produttivo per attività secondarie _ Dal Cresme | Piano terra | 11.021,25 | 536,44 € | 5.912.239,35 € | 85,30% | |
| | | Piano primo | 3.678,75 | 375,51 € | 1.381.400,06 € | | |
| | | Parcheggi a raso + verde | 2.939,00 | 65 € | 191.035,00 € | | |
| | | Spazi manovra | 734,75 | 65 € | 47.758,75 € | | |
| | Spese tecniche (progetto/DL/CSE-CSP/CA/Catasto/impianti/CPI,...) | Su costo costruzione | 7.532.433,16 € | 5% | 376.621,66 € | | 376.621,66 € |
| | | | | Sommano | 7.909.054,81 € | | |
| SPESE GESTIONE (SG) | Spese gestione cantiere, IMU, consorzi, gestione invenduto, etc | | 7.909.054,81 € | 0,15% | 4 | 47.454,33 € | |
| | Intermediazione vendite e pubblicità / marketing (agency) | | 11.178.082,19 € | 1,00% | | 111.780,82 € | |
| | | | | Sommano | 159.235,15 € | 1,72% | |
| TOTALE SPESE PARZIALE | | | | | 9.042.870,46 € | | |
| ONERI FINANZIARI (OF) | Interessi su Equity (investimento capitale operatore su operazione) | Considerati nel rischio imprenditore | | | | 1,13% | |
| | Calcolo interessi su parte finanziata LTV | Oneri finanziari ricopresi nel Wacc | | | | | |
| | Polizza antincendio (calcolati sul costo costruzione post strutture) | | 7.532.433,16 € | 0,15% | 4 | | 45.194,60 € |
| | Costo pratica mutuo, istruttoria, perizie SAL, etc | | | | #RIF! | | 60.000,00 € |
| | | | | Sommano | 105.194,60 € | | |
| VARIE (V) | Imprevisti generali | € | 9.042.870,46 | 0,50% | | 45.214,35 € | |
| | Polizze fidejussorie garanzia (postuma decennale) | € | 7.909.054,81 | 1,00% | | 79.090,55 € | |
| | | | | Sommano | 124.304,90 € | 1,34% | |
| TOTALE COSTI DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE | | | | | 9.272.369,96 € | 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 **NUOVI CAPANNONI** - vedi simulazione portale del Cresme

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 | = | 9.308.947,99 | [€] | re | = | 21,89% |
| D | = | 13.963.421,98 | [€] | rd | = | 2,14% |
| K | = | 23.272.369,96 | [€] | | | |

$$WACC = 10,04\%$$

Calcolo del saggio "re - 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

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

Calcolo del saggio "rd - r debt"

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

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

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

| | | | | | | | | | | |
|-----|---|---------------|-----|---|---|---------------|-----|---|---|----------|
| K | = | 23.272.369,96 | [€] | E | = | 9.308.947,99 | [€] | i | = | 10,04% |
| LTV | = | 60,00% | | D | = | 13.963.421,98 | [€] | k | = | 4 [anni] |

$$i_k = 46,61\%$$

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

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 |
| Analisi compravendite | Da analisi ricavi | Hp variaz. prezzi |
| Valore futuro | € 11.180.000,00 | 1,00% |
| | | Valore futuro |
| | | riporto |
| | | € 11.635.104,75 |

Costi edificazione

| | Incidenza % | importi |
|---|----------------|-----------------------|
| OC Obblighi comunali | 2,98% | € 276.580,50 |
| OU Oneri per urbanizzazione | 7,53% | € 698.000,00 |
| CE Costo edificatorio | 85,30% | € 7.909.054,81 |
| SG Spese di gestione | 1,72% | € 159.235,15 |
| OF Oneri finanziari | 1,13% | € 105.194,60 |
| V Varie | 1,34% | € 124.304,90 |
| Totale costi dell'operazione immobiliare | 100,00% | € 9.272.369,96 |

Saggio di sconto annuo

| | |
|--|----------------------|
| Calcolo saggio di capitalizzazione finanziaria con metodo del Wacc | 10,04% |
| Saggio di capitalizzazione semestrale | 4,90% |
| Utile del promotore dell'intera operazione immobiliare | Durata anni 4 46,61% |

Ripartizione costi e vendite nell'orizzonte temporale ipotizzato

| n. | OC | OU | CE | SG | OF | V | Acconti operatore |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|
| 0 | 0% | 10% | 2% | 2% | 2% | 2% | 20% |
| 1 | 50% | 25% | 5% | 4% | 4% | 4% | 10% |
| 2 | 0% | 30% | 12% | 7% | 7% | 7% | 10% |
| 3 | 50% | 30% | 15% | 11% | 11% | 11% | 10% |
| 4 | 0% | 5% | 20% | 17% | 17% | 17% | 10% |
| 5 | 0% | 0% | 20% | 24% | 24% | 24% | 10% |
| 6 | 0% | 0% | 26% | 25% | 25% | 25% | 10% |
| 7 | | | | 5% | 5% | 5% | 10% |
| 8 | | | | 5% | 5% | 5% | 10% |
| Tot. | 100% |

Sviluppo del flusso di cassa diacronico

| T. | OC | OU | CE | SG | OF | V | Acconti operatore | Posta netta | VAN |
|-------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|----------------|----------------|
| 0 | € - | € 69.800,00 | € 158.181,10 | € 3.184,70 | € 2.103,89 | € 2.486,10 | € 2.327.020,95 | € 2.091.265,16 | € 2.091.265,16 |
| 1 | € 138.290,25 | € 174.500,00 | € 395.452,74 | € 6.369,41 | € 4.207,78 | € 4.972,20 | € 1.163.510,48 | € 439.718,10 | € 419.181,60 |
| 2 | € - | € 209.400,00 | € 949.086,58 | € 11.146,46 | € 7.363,62 | € 8.701,34 | € 1.163.510,48 | -€ 22.187,53 | -€ 20.163,44 |
| 3 | € 138.290,25 | € 209.400,00 | € 1.186.358,22 | € 17.515,87 | € 11.571,41 | € 13.673,54 | € 1.163.510,48 | -€ 413.298,81 | -€ 358.053,36 |
| 4 | € - | € 34.900,00 | € 1.581.810,96 | € 27.069,98 | € 17.883,08 | € 21.131,83 | € 1.163.510,48 | -€ 519.285,38 | -€ 428.861,99 |
| 5 | € - | € - | € 1.581.810,96 | € 38.216,44 | € 25.246,70 | € 29.833,18 | € 1.163.510,48 | -€ 511.596,80 | -€ 402.779,31 |
| 6 | € - | € - | € 2.056.354,25 | € 39.808,79 | € 26.298,65 | € 31.076,23 | € 1.163.510,48 | -€ 990.027,44 | -€ 743.043,83 |
| 7 | € - | € - | € - | € 7.961,76 | € 5.259,73 | € 6.215,25 | € 1.163.510,48 | € 1.144.073,74 | € 818.557,30 |
| 8 | € - | € - | € - | € 7.961,76 | € 5.259,73 | € 6.215,25 | € 1.163.510,48 | € 1.144.073,74 | € 780.327,57 |
| Tot. | € 276.580,50 | € 698.000,00 | € 7.909.054,81 | € 159.235,15 | € 105.194,60 | € 124.304,90 | € 11.635.104,75 | € 2.362.734,79 | € 2.156.429,69 |

| | |
|---|----------------|
| Valore di mercato area arrotondato | € 2.155.000,00 |
| Sup. territoriale | 14695,00 |
| Incidenza €/m ² territoriale | 146,65 |
| CT | 18,52% |

VERIFICA DEL VALORE CON ALTRO APPROCCIO

| VALORE AREA RESIDUAL TECHNIQUES | |
|-----------------------------------|----------------|
| Valore fabbricato (costo a nuovo) | € 9.272.369,96 |
| Incidenza area da urbanizzare | 18% |
| Reddito annuo | € 816.000,00 |
| % Quota ammortamento mediata | 1,98% |
| Quota ammortamento fabbricato | € 183.129,31 |
| Reddito terreno | € 113.916,72 |
| Reddito fabbricato | € 518.953,97 |
| Saggio fabbricato | 7,57% |
| Saggio terreno | 5,60% |
| Valore terreno | € 2.035.398,28 |
| Arrotondato | € 2.040.000,00 |

| | | |
|-----------------------------------|----------------|-----|
| Differenza tra metodiche di stima | 115.000,00 € | |
| Incidenza % metodiche di stima | 5,64% | |
| Test e% < ± 10% | Verificato | |
| Riepilogo | | |
| Stima con DCF | € 2.155.000,00 | 50% |
| Stima con Residual Techniques | € 2.040.000,00 | 50% |

| | |
|---------------|----------------|
| Valore atteso | € 2.097.500,00 |
| Arrotondato | € 2.100.000,00 |



| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Riscontro extradati aree edificabili Roncadelle | | |
| Valori CCIAA di Brescia: expertise non probatoria | | |
| liv. manutentivo | min €/m ² | max €/m ² |
| Aree produttive | 150 | 190 |

ALLEGATO B

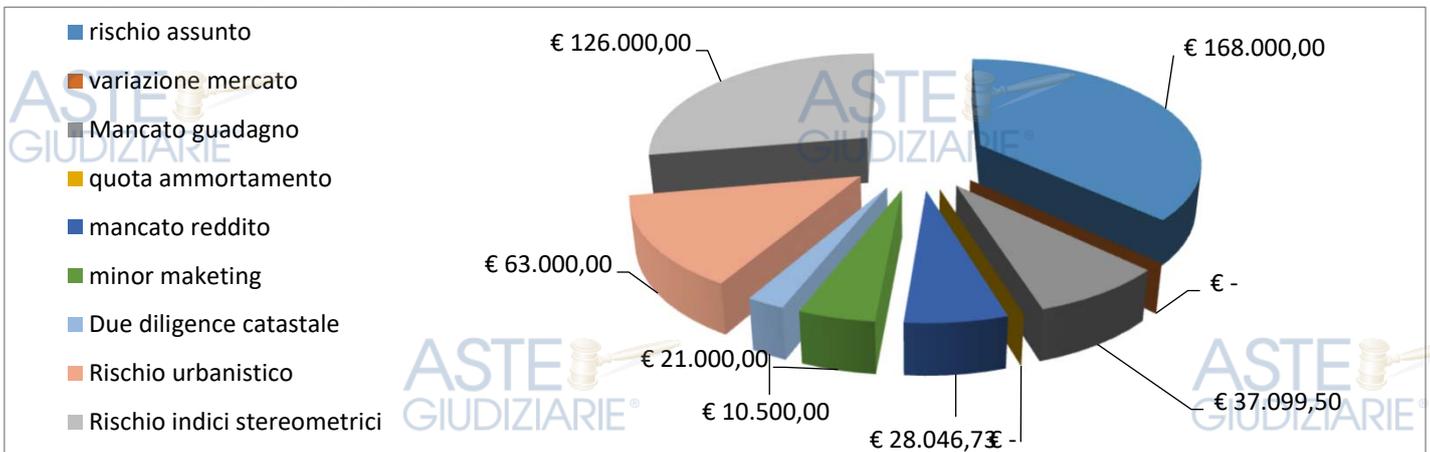
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

| | | | |
|---|---|--------|---------------------|
| Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015 | € | Da DCF | |
| Valore di mercato del subject | | | 2.100.000,00 |
| Saggio capitalizzazione medio annuo | | | 7,30% |
| Incidenza media spese gestione ordinaria per aree edificabili | | | 25% |

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

| Analisi estimativa | % annua | € | Deprezamenti | mesi |
|--|---------|----------|---------------------|------|
| Variazione mercato | 0,00% | € | - | 10 |
| Quota ammortamento mancata manutenzione | 0,00% | € | - | 16 |
| Mancato reddito* | 5,48% | € | 28.046,73 | 3 |
| Mancato guadagno | 7,30% | € | 37.099,50 | 3 |
| Rischio assunto eventuali vizi occulti sottosuolo - pulizia | 8,00% | € | 168.000,00 | 12 |
| Minor attività marketing ed incertezza mercato | 1,00% | € | 21.000,00 | |
| Altri deprezzamenti determinati sul valore di mercato | | | | |
| Due diligence catastale: riconfinamenti e frazionamenti | 0,50% | € | 10.500,00 | |
| Rischio assunto convenzione scaduta | 3,00% | € | 63.000,00 | |
| Rischio assunto ridefinizione indici stereometrici | 6,00% | € | 126.000,00 | |
| | | Σ € | 453.646,23 | |
| Valore vendita forzata | | € | 1.646.353,77 | |
| Arrotondato | | € | 1.650.000,00 | |
| Ribasso % | | | 21,60% | |
| Superficie territoriale | | | 14695,00 | |
| Incidenza media €/m ² | | € | 112,28 | |
| Arrotondato | | € | 112,00 | |

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI

