

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (mail giuseppemilanesi@acrostudio.it, pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it, tel 0302780783) è stato incaricato dal Commissario Liquidatore, Rag. Gianpaolo Magnini, in data 16.02.2023, per la redazione della perizia di stima dei terreni siti in Ghedi di competenza della Procedura:

LIQUIDAZIONE COATTAAMMINISTRATIVA
CONSORZIO BRESCIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE
Società Cooperativa in liquidazione

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli il sottoscritto rilascia quindi la sottoestesa

RELAZIONE DELL'ESPERTO
E RAPPORTO DI VALUTAZIONE
DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA
UBICATI IN COMUNE DI GHEDI (BS)

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 3 – AREA EDIFICABILE URBANIZZATA IN GHEDI (BS).....	3
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	3
§ 3.2 – Descrizione.....	3
§ 3.3 – Stato di possesso.....	4
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale.....	4
§ 3.5 – Scopo della stima, definizioni, criteri e metodo estimativo adottato.....	7
§ 3.6 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	9
§ 3.7 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	15
§ 3.8 – Scritture pregiudizievoli pubblicate.....	16

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili oggetto della presente relazione, situati in comune di Ghedi (Bs).

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA							
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE FONDARIA (MQ)	S.L.P. REALIZZ. (MQ)	VALORI UNITARI (€/MQ)	VALORI UNITARI (€/MC)	TOTALI
1	AREA EDIFICABILE URBANIZZATA IN VIA GIOVANNI FALCONE A GHEDI (BS)	Area edificabile (potenzialità edificatoria di mq 2.054 di s.l.p.)	3.201	2.054,00			
		PROBABILE VALORE DI MERCATO			€ 118,71	€ 185,00	€ 380.000,00
		DECURTAZIONI					
		Mancanza di garanzie postume a altro (vd. Paragrafo 3.6.c)			10%		€ 38.000,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA			€ 106,84	€ 166,50	€ 342.000,00

PRECISAZIONI SUI CRITERI DI MISURAZIONE ADOTTATI AI FINI VALUTATIVI

Per la determinazione dell'area di sedime e della la superficie lorda pavimentata (s.l.p.) realizzabile ai fini edificatori sono stati utilizzati i dati riportati nella Convenzione per la cessione in proprietà di aree in comune di Ghedi comprese nel Piano Particolareggiato relativo ai comparti "7/8 LOTTO 11/A" destinate all'edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 380/2001 stipulata a rogito del notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane (Bs) rep. n. 31855 racc. n. 14700 del 07.04.2008 trascritta a Brescia in data 24.04.2008 ai nn. 18948/11598.

Non sono stati effettuati ulteriori rilievi topografici di controllo dell'area poiché non oggetto di incarico, ma anche perché l'area è stata oggetto di precedenti passaggi burocratici che ne hanno già previsto le verifiche del caso e più opportune ai fini dei trasferimenti dei diritti reali e delle previsioni di sviluppo.

§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima **in un UNICO lotto, come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo (§ 1), dove i beni che li compongono sono già descritti sinteticamente ed individuati.**

§ 3 – AREA EDIFICABILE URBANIZZATA IN GHEDI (BS)

§ 3.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 1000/1000 della piena proprietà degli immobili individuati al Catasto Terreni del comune censuario ed amministrativo di Ghedi (Bs) con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
36	185		SEMIN IRRIG	01	268	R.D. Euro: 2,56 (*) R.A. Euro: 2,15
36	204		SEMIN IRRIG	01	92	R.D. Euro: 0,88 (*) R.A. Euro: 0,74
36	205		SEMIN IRRIG	01	72	R.D. Euro: 0,69 (*) R.A. Euro: 0,58
36	207		SEMIN IRRIG	01	1400	R.D. Euro: 13,38 (*) R.A. Euro: 11,21
36	212		REL ACQ ES		65	R.D. Euro: R.A. Euro:
36	215		REL ACQ ES		45	R.D. Euro: R.A. Euro:
36	218		SEMIN IRRIG	01	1259	R.D. Euro: 9,43 (*) R.A. Euro: 10,08

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si allega un estratto della mappa NCT (allegato n. 1) con evidenziate le aree oggetto di stima, evidenziate con perimetro di colore verde.

Confini

Gli immobili in esame formano un solo corpo così coerenziato, da nord in senso orario: Mapp. 184 e 188 del Fg. 36; mapp. 290 e strada pubblica (via ; strada pubblica (via), mapp. 219 e 291; mapp. 203.

§ 3.2 – Descrizione

Le aree in esame si trovano alla periferia sud-ovest del centro abitato di Ghedi, comune di primaria importanza della provincia di Brescia (circa 18.500 abitanti), dal cui capoluogo dista circa km 20 (considerando i centri storici).

L'area in esame è inserita in una zona di recente sviluppo che risulta urbanizzata e dotata delle consuete e principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.) che sono presenti a confine, o comunque in prossimità del lotto, alle quali ovviamente devono essere ancora eseguiti gli allacci.

Vi si accede dalla strada pubblica denominata via Giovanni Falcone.

Tutte le particelle oggetto della presente relazione formano un unico lotto il cui perimetro non è

integralmente materializzato, ma in parte definito da strade e da alcune recinzioni di edifici confinanti.

Il fondo delle aree è in terreno vegetale e si presenta tenuto a prato, che viene periodicamente lavorato e sfalcato, con ogni probabilità da soggetti proprietari confinanti, che per quanto è stato possibile accertare risultano comunque privi di qualsiasi titolo o contratto che possa limitare i diritti di piena proprietà della Procedura.

Dall'ispezione effettuata l'area ha una giacitura sostanzialmente in piano.

Durante le operazioni peritali non è stato possibile effettuare indagini specifiche per rilevare l'esistenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo o carotaggi per accertare la natura del terreno.

Dai sopralluoghi effettuati non vi è però evidenza che possano esservi stati sversamenti o fatti simili.

La destinazione principale e prevalente dell'area prevista è quella residenziale.

La superficie del lotto viene indicata nell'atto di provenienza coincidente con quella catastale e quindi pari a mq 3.201, mentre la potenzialità edificatoria definita è di mq 2.054 di s.l.p. (superficie lorda di pavimento).

Si segnalano almeno due limitazioni significative, di cui si dirà meglio nel successivo paragrafo 3.4 (§ 3.4): l'obbligatorietà di procedere con l'edificazione del progetto che venne presentato al momento del bando prima ed esistente al momento dell'assegnazione dell'area (si allega un estratto della pubblicazione che lo descrive con il n. 2) e il prezzo di vendita limitato e definito dal Comune.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione grafica e fotografica allegata alla presente relazione.

§ 3.3 – Stato di possesso

Dal sopralluogo effettuato e dalle informazioni assunte al momento della presente stima gli immobili risultano liberi da contratti di affittanza o simili che ne consentano il godimento a terzi.

Le aree sono libere, inutilizzate e dalle informazioni assunte nella piena disponibilità della Procedura.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale

Presupposti e limiti degli accertamenti

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico (topografico e di dettaglio) di tutto lo sviluppo delle aree.

Pianificazione attuativa regolante l'ambito in cui si trovano i beni da stimare

L'area in esame è stata oggetto di un lunghissimo iter di trasformazione, mai conclusosi con la

realizzazione di quanto previsto anche per le motivazioni di cui si dirà più avanti.

Di seguito si riassumono i principali atti e passaggi che l'hanno interessata.

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 30.08.2005 è stato adottato il Piano Particolareggiato relativo al comparto "7/8", in variante al Piano Regolatore Generale vigente, e che con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 29 novembre 2005 lo stesso è stato approvato in via definitiva.
- In data 24.07.2006 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica relativa al P.P. approvato, comparto "7/8", con atto in data 24.07.2006 numero 89712/26691 di repertorio notaio Lesandrelli, trascritto in data 04.08.2006 ai numeri 44740/26702, le cui obbligazioni in merito all'urbanizzazione dell'ambito di cui fa parte l'area in esame, dalle informazioni assunte presso l'U.T.C., sono state assolte e le opere di urbanizzazione sostanzialmente completate.
- Il 05.06.2007 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24, il Comune di Ghedi ha approvato lo schema di bando per l'assegnazione e la vendita di lotti di area di proprietà comunale destinati all'edilizia economico popolare e il relativo progetto definitivo, comprensivo degli allegati tecnici (norme, capitoli, guida alla progettazione).
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 25.09.2007 sono stati approvati i criteri generali e di indirizzo per la formazione della graduatoria degli assegnatari di alloggi destinati all'edilizia economica a carattere popolare (allegato n. 3).
- La dante causa della Cooperativa in liquidazione ("LA CASA ECOLOGICA BRESCIANA – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA") partecipò al bando di assegnazione e con deliberazione della Giunta Comunale n. 289 del 04.12.2007 venne individuata quale assegnataria del lotto n. 11/A (corrispondente all'area oggetto della presente relazione).
- Con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 26.02.2008 venne approvato definitivamente lo schema di convenzione relativo ai P.P. "7/8", che venne poi stipulata stipulata a rogito del notaio Antonella Rebuffoni di Lumezzane (Bs) rep. n. 31855 racc. n. 14700 del 07.04.2008 trascritta a Brescia in data 24.04.2008 ai nn. 18948/11598 (allegato n. 4).

Successivamente intervennero altri provvedimenti, principalmente con le seguenti principali conseguenze:

- ✓ innalzamento del costo finale di cessione degli alloggi in €/mq 1.640,00, rispetto agli originari €/mq 1.400,00) di Superficie Complessiva calcolato come somma del 100% della S.U. (Superficie Utile) più il 60% della S.A. (Superficie Accessoria), così come definito dal DGR n. 6/37691 del 24.07.1998;
- ✓ necessità di versamento di € 30.000,00 oltre IVA per quanto stabilito dalla Delibera C.C. n. 6 del 21.02.2018 come *"Ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario, ovvero in caso di*

non assegnazione dei lotti a carico delle attuali Cooperative assegnatarie...”.

Come si può rilevare anche dal documento fornito dal Comune di Ghedi allegato con il n. 5.

Con la premessa che per quanto è stato possibile ricostruire ed accertare l'operazione immobiliare venne ostacolata da alcune limitazioni certamente socio-economiche (è del settembre 2008 il fallimento della Lehman Brothers Holdings Inc. che comportò uno sconvolgimento globale dei finanziamenti in ambito immobiliare con ripercussioni pesantissime anche in Italia nella concessione dei mutui), ma anche per: il tipo di progetto da adottare (ritenuto molto “estroso” e poco gradito commercialmente); l'imposizione di un prezzo di vendita molto ridotto in considerazione dei costi di realizzazione (gli standard costruttivi previsti erano comunque di alto livello per il tipo di costruzione che doveva configurarsi come di tipo economico e popolare come risulta dal capitolato delle opere che si allega col n. 6).

In tal senso lo scrivente ha richiesto ed ottenuto plurimi confronti sia con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, geom. Nicola Pagnoni, sia con il Responsabile dell'Area Urbanistica e Territorio, arch. Fabio Gavazzi, e con l'Assessore competente, sig. Giovanni Cazzavacca, anche alla presenza dello stim.mo sig. Commissario Liquidatore, dai quali è emersa, verbalmente, una disponibilità di massima ad una “rinegoziazione” e ridefinizione dei termini con l'Amministrazione Pubblica ai fini di un nuovo convenzionamento, stante la evidente difficoltà di procedere con le limitazioni ad oggi esistenti, della quale però oggettivamente ad oggi non si può tenere conto e prevederne gli esiti, pertanto ai fini estimativi vengono assunti i dati ad oggi definiti dagli atti intercorsi.

Provvedimenti autorizzativi

Venne presentata una richiesta di Permesso di Costruire con prot. 9014 del 16.05.2008 per “NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE A QUATTRO CORPI”, mai definita e quindi priva di esito, da considerare comunque decaduta e superata.

Conformità catastale

I confini delle singole aree in esame non sono materializzati e quindi non è stato possibile verificarne la coincidenza con la rappresentazione cartografica catastale.

Rispetto ai confini del comparto, delimitati da viabilità pubblica o da recinzioni con proprietà private, la conformazione del comparto e l'estensione dello stesso, anche mediante verifica con sovrapposizione della mappa alla foto aerea dei luoghi, sono risultate coerenti e sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Previsioni urbanistiche

Come si può rilevare anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente con il n. 7, il vigente P.G.T. per le aree in esame prevede quanto segue:

Piano delle Regole (PdR): Tavola 01- uso del suolo: C. Edilizia residenziale di espansione in atto

(Piano Particolareggiato 7/8) - art. 43 delle NTA del P.d.R.

Piano delle Regole (PdR): Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano – art. 56 N.T.A.: 3f

- Area a bassa soggiacenza della falda.

Documento di Piano (DdP): Tavola 11 – Vincoli e limitazioni: Fasce a protezione dell'aeroporto militare - IV Fascia.

Documento di Piano (DdP) Componente Paesistica: Tavola 10 - Carta dei paesaggi e delle sensibilità paesistiche e Indirizzi normativi per i paesaggi e le classi di sensibilità paesistica: Paesaggio urbano moderno - artt. 3,7 e 11 degli Indirizzi normativi.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multipian.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

Vincoli storico artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico, monumentale o archeologico.

§ 3.5 – Scopo della stima, definizioni, criteri e metodo estimativo adottato

Scopo della stima

E' scopo del presente rapporto di valutazione determinare il più probabile “**valore di mercato**” e il cosiddetto “**prezzo di base d’asta**” dei beni immobili caduti nella Procedura e oggetto della presente relazione.

Il “**valore di mercato**” rappresenta un valore di stima che gli Standards Valutativi Internazionali definiscono come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il “**prezzo di base d’asta**” è invece da intendersi alla stregua del “valore di vendita forzata” (*Forced Value*) che non costituisce una base di valutazione, ma è la descrizione di una condizione sotto la quale ha luogo la vendita, ad esempio quando il venditore è sotto pressione per vendere e non è disponibile un periodo di commercializzazione adeguato.

Poiché in base alla scienza dell'estimo non è possibile procedere alla sua esatta determinazione, nemmeno in via analitica, non vi è altra soluzione che procedere ad una sua stima con criterio di tipo equitativo e sulla scorta dell'expertise professionale dello scrivente.

Esito della ricerca di mercato per immobili simili

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine accurata in merito all'esistenza di compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima (aree edificabili a prevalente uso terziario con potenzialità

edificatoria di circa mq 2.000 di s.l.p. in ambiti di edilizia economico popolare) in un arco temporale di 36 mesi, in particolare nel Comune dei beni oggetto di stima e in quelli contermini, con esito negativo.

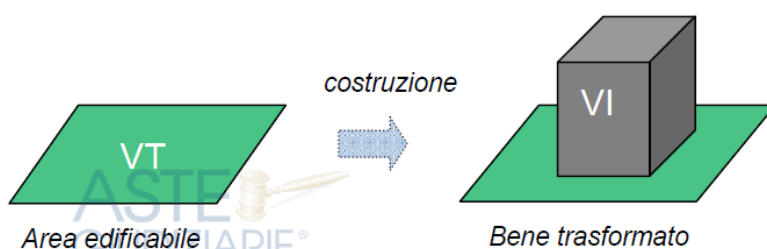
Scelta del procedimento di valutazione da adottare

La carenza di compravendite ostacola il procedimento di stima secondo i criteri del “metodo comparativo” (in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto e altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali), mancando di fatto i “comparabili” per poterlo applicare.

Nel caso di specie non si ritiene vi siano quindi le condizioni né per l'applicazione del metodo di comparazione diretta che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita né per il metodo di comparazione indiretta (analitico o della capitalizzazione dei redditi) che pure comporta la formazione di un'analoga scala di canoni di locazione, oltre che la corretta definizione di un saggio di redditività congruo.

Le stime per comparazione (diretta o indiretta) sono infatti utilizzabili per questo tipo di immobili purché sia rilevabile un sufficiente numero di contrattazioni relative a compendi di caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Per quanto concerne i beni in esame, alla luce delle considerazioni sopra svolte, ai fini della determinazione dell'aspetto economico ricercato, ossia il “valore attuale di mercato”, si ritiene di elaborare un giudizio estimativo articolato sul criterio del “valore di trasformazione” (VT - valore in input) che corrisponde alla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato (VI - valore in output) ed il suo costo di trasformazione, comprensivo dell'utile dell'investitore promotore.



Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (HBU)

Per stimare il valore di mercato dell'area edificabile è necessario analizzare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

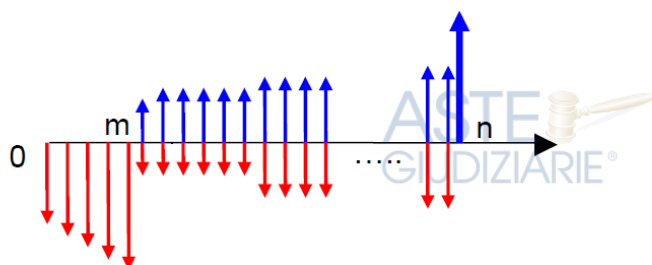
L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione e indica quindi la destinazione maggiormente redditizia del bene, previa verifica dei seguenti vincoli: tecnici (fisicamente e tecnicamente realizzabile); giuridici (legalmente consentito); di bilancio (finanziariamente sostenibile); economici (più conveniente rispetto alla destinazione attuale).

Nel caso di specie la destinazione residenziale viene assunta in base alle emergenze delle ricerche di mercato effettuate all'interno di quelle compatibili e consentite dai vigenti strumenti urbanistici.

Analisi del flusso di cassa

Per la determinazione del valore di trasformazione si ricorre all'analisi del flusso di cassa scontato (*DCF - Discounted Cash Flow*).

La DCF è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari ed interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando le poste frazionarie (attivo e passivo) alle diverse scadenze periodiche.



Rappresentazione del Flusso di cassa nell'analisi del flusso di cassa scontato

$$V = -CF_0 - \frac{CF_1}{(1+l_n)} - \dots - \frac{CF_m}{(1+l_n)^m} + \frac{CF_{m+1}}{(1+l_n)^{m+1}} + \dots + \frac{CF_n}{(1+l_k)^n}$$

Dove:

V = valore di mercato dell'immobile da valutare

CFx = posta netta del flusso di cassa frazionario (attivo – passivo)

lk = saggio di sconto

m = frazioni della durata dell'intervento

n = frazioni del periodo di disponibilità

Di seguito verranno descritte le *assumptions* e i principali passaggi del procedimento di stima adottato per giungere alla valutazione che verrà sviluppata nel foglio di calcolo inserito nel successivo paragrafo 3.6 (§ 3.6).

§ 3.6 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

a) Procedimento di stima del valore di mercato

Calcolo del valore di mercato del bene trasformato in output (VI)

La stima dei beni avviene sulla base di una ipotesi di sviluppo dell'area che prevede la realizzazione di mq 2.054 di s.l.p. adibiti a residenza.

Determinazione del VI

Viene assunto il valore fissato ad oggi per il trasferimento dei beni e il riferimento richiesto alla c.d. Superficie Complessiva (SC) che è la somma della superficie utile (SU) e del 60% della

superficie accessoria (SA).

Non disponendo del dato della Superficie Utile la si assume nella percentuale del 80% della s.l.p. Ad essa si aggiunge la Superficie Accessoria che si assume nella misura del 50% della Superficie Utile (considerando che i piani su cui è distribuita la SU sono due mentre è sostanzialmente uno quello della SA), in assenza di dati specifici, e di questa viene considerato il 60% con il seguente risultato:

$$SU = mq\ 2.054 \times 0,80 = mq\ 1.643,20$$

$$SA = SU \times 0,50 = mq\ 821,60$$

$$SC = SU + SA \times 0,60 = mq\ 2.136,16$$

$$VI = \text{€}/mq\ 1.640,00 \times mq\ 2.136,16 = \text{€}\ 3.503.302,40$$

Ai fini della determinazione del valore viene assunto, cautelativamente, un saggio di variazione dei prezzi ininfluente (0,00%) in relazione all'orizzonte temporale di 10 semestralità ipotizzato come quello necessario per lo sviluppo e il completamento dell'operazione.

Calcolo dei costi di trasformazione e accessori

Costo di costruzione (Cc)

Per la determinazione del più probabile costo di costruzione di edifici simili a quelli da realizzare nel comparto si fa ricorso alla pubblicazione più recente (2024) del testo *“Prezzi Tipologie Edilizie”* redatto a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile.

Questo prezzario fornisce, per una serie d'interventi a diversa destinazione, una documentazione informativa sui costi di costruzione delle opere compiute, ricavati da computi metrici estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utile di impresa.

Restano escluse le seguenti voci:

- Terreno;
- Oneri professionali;
- Oneri di urbanizzazione;
- Oneri finanziari;
- Oneri di allacciamento.

Per caratteristiche formali, tecnologiche ed impiantistiche, a configurare un quadro di confronto con l'immobile da stimare, si prende in considerazione la seguente:

- ✓ B3 Ville a schiera industrializzate a cui corrisponde un costo di costruzione pari a **€/mq 971,00**.

Oneri di urbanizzazione (Ou)

Trattasi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo afferente il costo di costruzione.

Il calcolo esatto può essere fatto solamente sulla base di un progetto specifico poiché per il calcolo del costo di costruzione è necessario determinare la classe dell'edificio (variabile in base al numero e alla consistenza delle unità).

Detti oneri sono da ritenersi comprensivi non solo degli importi da corrispondere al Comune, ma anche di tutti i costi per l'urbanizzazione e l'attrezzatura infrastrutturale (strade, percorsi pedonali, parcheggi, verde, illuminazione, reti tecnologiche, allacciamenti) non scomputabili dai primi.

Sono da ritenersi anche già comprensivi del contributo di € 30.000,00 oltre IVA per quanto stabilito dalla Delibera C.C. n. 6 del 21.02.2018 come *"Ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario, ovvero in caso di non assegnazione dei lotti a carico delle attuali Cooperative assegnatarie..."*.

Indicativamente, ma attendibilmente, detto valore può venire assunto nella misura del **10% del costo di costruzione**.

Oneri professionali (Op)

Rappresentano gli onorari professionali delle figure che concorrono nelle operazioni di realizzazione del progetto (ingegnere, architetto, geometra, geologo, legale, notaio, commercialista, ecc.).

La normativa attualmente vigente richiede in caso di intervento edilizio una serie di prestazioni molto varie e complesse, ci si permette di ricordare le principali: relazione geologica, progettazione architettonica per ottenimento autorizzazioni, progetto esecutivo strutturale e specifica direzione dei lavori, progetto esecutivo architettonico (definizione dettagli e finiture), progetto impianti meccanici (idrotermosanitario), progetto impianti elettrici, coordinamento sicurezza in fase di progettazione, coordinamento sicurezza in fase di esecuzione, direzione dei lavori architettonica, collaudo statico, accatastamento unità immobiliari, pratica agibilità.

Sono poi da tenere in debito conto i costi notarili (per acquisizione e trasferimento dei beni e/o di convenzionamento dell'intervento col Comune) ed anche quelli legali.

Nonostante non vi sia più una tariffa di riferimento le suddette prestazioni non possono venire svolte ad una percentuale inferiore al **12% del costo di costruzione**, in relazione alla tipologia del bene da realizzare.

Oneri finanziari (Of)

Rappresentano gli interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo.

In caso di equity pari al 50% e tasso semplice 3% su un arco temporale di almeno tre anni si possono stimare in una percentuale pari al **3% del costo di costruzione**.

Utile del promotore

Con riguardo agli utili lordi del soggetto promotore, comprensivi degli oneri fiscali, si rileva che ordinariamente tale utile costituisce un minimo prefissato sui ricavi.

Nella fattispecie appare congruo assumere, in relazione alle attese di redditività da un lato ed alla tipologia dall'altro, tale percentuale nella misura del **12% del costo di costruzione**.

Marketing e spese pubblicitarie (M)

Importo forfetizzato nella misura di € 20.000,00.

Assicurazioni e polizze fideiussorie (Ass)

Importo forfetizzato nella misura di € 10.000,00.

Imprevisti (Imp)

Nella fattispecie appare congrua l'assunzione di una percentuale legata ad imprevisti pari al 2% del costo di costruzione.

Calcolo del valore dell'area edificabile

Il calcolo del valore dell'area edificabile viene effettuato attraverso il flusso di cassa scontato, con orizzonte temporale dell'investimento pari a 10 semestralità.

Detto termine tiene opportunamente conto di un tempo di sviluppo iniziale e di convenzionamento di almeno un anno e mezzo, e di tre anni e mezzo per la progressiva realizzazione dei fabbricati e la contemporanea messa in vendita delle unità prodotte.

Nel foglio di calcolo che segue nella pagina successiva viene svolto il procedimento.

Come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, non sono computate nel valore di mercato le spese di transizione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione.

In merito alle Tabelle di ripartizione e di valorizzazione dei costi e delle vendite sull'orizzonte temporale si precisa che nelle griglie ad ogni colonna corrisponde la suddivisione dei costi e delle vendite, secondo percentuali stabilite in analogia a casi simili, distribuite nell'orizzonte temporale "n".

L'assunzione sulla ripartizione delle vendite è stata elaborata con un criterio di distribuzione sostanzialmente omogenea in un periodo di 3 anni, onde evitare che l'accumulo di ricavi all'inizio o alla fine incida in modo eccessivamente pesante sul risultato finale.

Dal procedimento effettuato emerge che il probabile valore delle aree in esame corrisponde alla somma di € 380.856,31,

arrotondati ad € 380.000,00 (dicansi euro trecentottantamila/00).

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative ai limiti e alle assunzioni della stima e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

Nella tabella inserita nel successivo punto "d" e nel paragrafo 1 (§ 1) della presente relazione vengono anche riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.

Valore del bene trasformato – VI										
Valore finale (mq 2.136,16 x €/mq 1.640,00)									€ 3.503.302,40	
Saggio variazione dei prezzi									0,00%	
Orizzonte temporale (semestralità)									10	
Valore futuro del bene trasformato rivalutato dopo 10 semestralità									€ 3.503.302,40	
Costi di trasformazione										
Costo di costruzione	Costi opere edili costruzione		€/mq 971,00 x mq 2.136,16						€ 2.074.211,36	
Oneri urbanizzativi – Ou (10% del Cc)									€ 207.421,14	
Oneri professionali – Op (12% del Cc)									€ 248.905,36	
Costi accessori										
Oneri finanziari – Of (LTV 50% e tasso 3% corrispondenti a circa 3% dei Costi di trasformazione)									€ 75.916,14	
Marketing – M									€ 20.000,00	
Assicurazioni e polizze fideiussorie – Ass									€ 10.000,00	
Imprevisti – Imp (2% del Cc)									€ 41.484,23	
Totale costi di trasformazione al netto del valore dell'area e dell'utile del promotore									€ 2.677.938,22	
Saggio di sconto (utile del promotore)									12%	
Periodo di riferimento poste (semestrale) – k									0,5	
Saggio di sconto periodale semestrale – ik = (1+ 0,12) ^k -1									5,83%	
Tabella di ripartizione dei costi e delle vendite sull'orizzonte temporale										
n	Cc	Ou	Op	Of	M	Ass	Imp	Vendite	Note	
0	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	Periodo per ottenimento autorizzazioni e convenzione e appalto lavori	
1	0%	0%	10%	10%	0%	10%	0%	0%		
2	0%	0%	10%	10%	20%	10%	15%	0%		
3	0%	20%	10%	10%	15%	10%	15%	0%		
4	20%	20%	10%	10%	15%	10%	15%	0%	Periodo per costruzione progressiva dei fabbricati con relativa alienazione dei beni finiti	
5	20%	15%	10%	10%	10%	10%	15%	10%		
6	15%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	20%		
7	15%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	20%		
8	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	20%		
9	15%	5%	5%	10%	10%	10%	10%	20%		
10	0%	0%	5%	10%	0%	10%	0%	10%		
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
Tabella di valorizzazione dei costi previsti percentualmente sull'orizzonte temporale										
n	Cc	Ou	Op	Of	M	Ass	Imp	Costi	Note	
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 24.890,54	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 24.890,54		
1	€ 0,00	€ 0,00	€ 24.890,54	€ 7.591,61	€ 0,00	€ 1.000,00	€ 0,00	€ 33.482,15		
2	€ 0,00	€ 0,00	€ 24.890,54	€ 7.591,61	€ 4.000,00	€ 1.000,00	€ 6.222,63	€ 43.704,78		
3	€ 0,00	€ 41.484,23	€ 24.890,54	€ 7.591,61	€ 3.000,00	€ 1.000,00	€ 6.222,63	€ 84.189,01		
4	€ 414.842,27	€ 41.484,23	€ 24.890,54	€ 7.591,61	€ 3.000,00	€ 1.000,00	€ 6.222,63	€ 499.031,28		
5	€ 414.842,27	€ 31.113,17	€ 24.890,54	€ 7.591,61	€ 2.000,00	€ 1.000,00	€ 6.222,63	€ 487.660,23		
6	€ 311.131,70	€ 31.113,17	€ 24.890,54	€ 7.591,61	€ 2.000,00	€ 1.000,00	€ 4.148,42	€ 381.875,45		
7	€ 311.131,70	€ 31.113,17	€ 24.890,54	€ 7.591,61	€ 2.000,00	€ 1.000,00	€ 4.148,42	€ 381.875,45		
8	€ 311.131,70	€ 20.742,11	€ 24.890,54	€ 7.591,61	€ 2.000,00	€ 1.000,00	€ 4.148,42	€ 371.504,39		
9	€ 311.131,70	€ 10.371,06	€ 12.445,27	€ 7.591,61	€ 2.000,00	€ 1.000,00	€ 4.148,42	€ 348.688,07		
10	€ 0,00	€ 0,00	€ 12.445,27	€ 7.591,61	€ 0,00	€ 1.000,00	€ 0,00	€ 21.036,88		
	€ 2.074.211,36	€ 207.421,14	€ 248.905,36	€ 75.916,14	€ 20.000,00	€ 10.000,00	€ 41.484,23	€ 2.677.938,22		
Tabella di calcolo del valore dell'area edificabile										
T	Vendite	Costi		Valore Attuale Netto (VAN)						
0	€ 0,00	€ 24.890,54		-€ 24.890,54		(1+0,0583) ⁰				-€ 24.890,54
1	€ 0,00	€ 33.482,15		-€ 33.482,15		(1+0,0583) ¹				-€ 31.637,66
2	€ 0,00	€ 43.704,78		-€ 43.704,78		(1+0,0583) ²				-€ 39.022,13
3	€ 0,00	€ 84.189,01		-€ 84.189,01		(1+0,0583) ³				-€ 71.027,80
4	€ 0,00	€ 499.031,28		-€ 499.031,28		(1+0,0583) ⁴				-€ 397.824,68
5	€ 350.330,24	€ 487.660,23		-€ 137.329,99		(1+0,0583) ⁵				-€ 103.447,58
6	€ 700.660,48	€ 381.875,45		€ 318.785,03		(1+0,0583) ⁶				€ 226.904,89
7	€ 700.660,48	€ 381.875,45		€ 318.785,03		(1+0,0583) ⁷				€ 214.404,97
8	€ 700.660,48	€ 371.504,39		€ 329.156,09		(1+0,0583) ⁸				€ 209.184,65
9	€ 700.660,48	€ 348.688,07		€ 351.972,41		(1+0,0583) ⁹				€ 211.362,30
10	€ 350.330,24	€ 21.036,88		€ 329.293,36		(1+0,0583) ¹⁰				€ 186.849,89
				Valore dell'area edificabile VT						€ 380.856,31
				Valore dell'area edificabile VT (arrotondato)						€ 380.000,00

b) Precisazioni sui limiti e le assunzioni della stima

Nel processo estimativo non sono state considerate le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà in oggetto, intendendo con detto termine i costi da sostenere, sia per evitare danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative, comprese quelle urbanistico-amministrative e la valutazione immobiliare viene quindi formulata sul presupposto di inesistenza nel sottosuolo dell'area di sedime di scorie e di sostanze tossiche o comunque nocive, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico, in assenza di informazioni o indizi eventualmente emergenti durante le operazioni peritali eseguite.

c) Criteri per la stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante alla Procedura** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente,

ridotto del **10%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto "d".

d) Sintesi del probabile valore di mercato e stima del prezzo di base d'asta

LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE FONDARIA (MQ)	S.L.P. REALIZZ. (MQ)	VALORI UNITARI (€/MQ)	VALORI UNITARI (€/MC)	TOTALI
1	AREA EDIFICABILE URBANIZZATA IN VIA GIOVANNI FALCONE A GHEDI (BS)	Area edificabile (potenzialità edificatoria di mq 2.054 di s.l.p.)	3.201	2.054,00			
		PROBABILE VALORE DI MERCATO			€ 118,71	€ 185,00	€ 380.000,00
		DECURTAZIONI					
		Mancanza di garanzie postume a altro (vd. Paragrafo 3.6.c)			10%		€ 38.000,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA			€ 106,84	€ 166,50	€ 342.000,00

Dicansi euro trecentoquarantaduemila/00

§ 3.7 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con ultimo aggiornamento della repertoriazione al **19.04.2024**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati per 1000/1000 della piena proprietà a:

CONSORZIO BRESCIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE - SOCIETA' COOPERATIVA Sede BRESCIA (BS) Codice fiscale 00795440171

Ciò in forza del seguente atto:

1) TRASCRIZIONE del 12/10/2011 - Registro Particolare 25847 Registro Generale 41745

Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 39925/19983 del 03/10/2011

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE con il quale LA CASA ECOLOGICA BRESCIANA SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA Sede BRESCIA Codice fiscale 00599210176 confluiva nel CONSORZIO BRESCIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE - SOCIETÀ COOPERATIVA conferendo le aree oggetto della presente relazione.

A "LA CASA ECOLOGICA BRESCIANA SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA" i beni erano pervenuti in forza del seguente atto:

a) TRASCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 11597 Registro Generale 18947

Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 31855/14700 del 07/04/2008

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO da parte del COMUNE DI

GHEDI Sede GHEDI (BS) Codice fiscale 00290650175.

Nel Quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

"COMUNE DI GHEDI IN CONFORMITA' AL REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE E LA VENDITA DI LOTTI DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 49 DEL 25 SETTEMBRE 2007, CEDEVA ALLE SOCIETA' "LA CASA ECOLOGICA BRESCIANA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA", CHE ACCETTAVA LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA A CARATTERE ECONOMICO-POPOLARE, RICOMPRESSE NEL P.P."7/8", DISTINTE COL LOTTO N. 11/A DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 3.201,00 AL QUALE CORRISPONDE E SPETTA UNA S.L.P. DI METRI QUADRATI 2.054,00 E CENSITE NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 36 CON I MAPPALI NUMERI 185 DI HA 00.02.68 (ETTARI ZERO, ARE DUE E CENTIARE SESSANTOTTO) - SEMIN IRRIG - CLASSE 1 - REDDITO DOMINICALE EURO 2,56 (DUE VIRGOLA CINQUANTASEI CENTESIMI) - REDDITO AGRARIO EURO 2,15 (DUE VIRGOLA QUINDICI CENTESIMI) 204 (EX 186/B) DI HA 00.00.92 (ETTARI ZERO, ARE ZERO E CENTIARE NOVANTADUE) - SEMIN IRRIG - CLASSE 1 - REDDITO DOMINICALE EURO 0,88 (ZERO VIRGOLA OTTANTOTTO CENTESIMI) - REDDITO AGRARIO EURO 0,74 (ZERO VIRGOLA SETTANTAQUATTRO CENTESIMI) 205 (EX 186/C) DI HA 00.00.72 (ETTARI ZERO, ARE ZERO E CENTIARE SETTANTADUE) - SEMIN IRRIG - CLASSE 1 - REDDITO DOMINICALE EURO 0,69 (ZERO VIRGOLA SESSANTANOVE CENTESIMI) - REDDITO AGRARIO EURO 0,58 (ZERO VIRGOLA CINQUANTOTTO CENTESIMI) 207 (EX 189/A) DI HA 00.14.00 (ETTARI ZERO, ARE QUATTORDICI E CENTIARE ZERO) - SEMIN IRRIG - CLASSE 1 - REDDITO DOMINICALE EURO 13,38 (TREDICI VIRGOLA TRENTOTTO CENTESIMI) - REDDITO AGRARIO EURO 11,21 (UNDICI VIRGOLA VENTUNO CENTESIMI) 212 (EX 145/A) DI HA 00.00.65 (ETTARI ZERO, ARE ZERO E CENTIARE SESSANTACINQUE) - REL ACQ ES 215 (EX 149/A) DI HA 00.00.45 (ETTARI ZERO, ARE ZERO E CENTIARE QUARANTACINQUE) - REL ACQ ES 218 (EX 181/A) DI HA 00.12.59 (ETTARI ZERO, ARE DODICI E CENTIARE CINQUANTANOVE) - SEMIN IRRIG - CLASSE 1 - REDDITO DOMINICALE EURO 9,43 (NOVE VIRGOLA QUARANTATRE CENTESIMI) - REDDITO AGRARIO EURO 10,08 (DIECI VIRGOLA ZERO OTTO CENTESIMI) TUTTI ORIGINATI DAL FRAZIONAMENTO APPROVATO DALL'UTE DI BRESCIA IN DATA DEL 21 MARZO 2008 NUMERO 122593 IN PREMESSA CITATO, CON LA PRECISAZIONE CHE LE SUDDETTE AREE RISULTANO CLASSIFICATE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI GHEDI IN ZONA "C3 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE".

§ 3.8 – Scritture pregiudizievoli pubblicate

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **19.04.2024**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la Debitrice e/o gravanti gli immobili in esame:

1) ISCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 1687 Registro Generale 10891

Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 40949/20648 del 15/03/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 500.000,00 Tasso interesse annuo 3,9% Spese € 120.000,00 Totale € 620.000,00

Durata 3 anni

A favore di FONDOSVILUPPO S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 04477311007

Contro CONSORZIO BRESCIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE - SOCIETA' COOPERATIVA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1680 del 01/04/2014 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)

Colpisce tutti e solo i terreni oggetto della presente relazione.

2) TRASCRIZIONE del 02/01/2020 - Registro Particolare 12 Registro Generale 23

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 509/2019 del 10/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

A favore di COMPLESSO CONDOMINIALE ADIGE (SUPERCONDOMINIO) Sede VILLA CARCINA (BS) Codice fiscale 92011320170

Contro CONSORZIO BRESCIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE SOC. COOP. A RL IN LIQUIDAZIONE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3060 del 20/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI che non sono quelli oggetto della presente relazione)

Colpisce i terreni oggetto della presente relazione insieme ad altri immobili.

* * * * *

Il sottoscritto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando lo Stim.mo Sig. Commissario Liquidatore dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 19.04.2024

L'ESPERTO


GIUSEPPE MILANESI
ARCHITETTO
Via Roncadelle, 58
25030 CASTEL MELLA (BS)
ORDINE degli ARCHITETTI di BRESCIA n. 1555