

TRIBUNALE DI BRESCIA

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 15 MAGGIO 2021

TERRENI SITI IN VILLESSE ESTERNI AL COMPARTO COMMERCIALE UMI A + UMI B
(TERRENI EXTRA COMPARTO)

FALLIMENTO N. 220/2019:

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

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO



Più probabile valore di mercato

€ 1.604.000,00

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

€ 1.283.000,00

Collegio dei CTU

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

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

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

INDICE

- PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	pag. 3
- PROPRIETA' E DATI CATASTALI	pag. 5
- DESCRIZIONE E CONSISTENZA - SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA	pag. 8
- PROVENIENZA	pag. 13
- FORMALITA'	pag. 18
- ANALISI ESTIMATIVA	pag. 19
• DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	pag. 21
• DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA	pag. 22
• SINTESI CONCLUSIVA	pag. 23
- APPENDICE FINALE	pag. 24

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

Il **2 dicembre 2019** ed il **14 giugno 2020**, il Giudice Delegato autorizzava i Curatori Fallimentari alla nomina del Collegio di C.T.U. per la valutazione dei beni di proprietà della società fallita con possibilità di accedere presso i pubblici Uffici/Agenzia delle Entrate, così composto:

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

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

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

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

Si precisa che le valutazioni sono state eseguite sulla scorta:

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

Le valutazioni oggetto della presente relazione prescindono dalla eventuale presenza di sostanze inquinanti nel terreno e dai relativi costi di bonifica, la quantificazione dei quali

Collegio dei CTU

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

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

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

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

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

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

Le valutazioni dei beni immobili che seguono sono state eseguite prescindendo da ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni di cui trattasi ad eccezione solo di quelle riportate nel presente elaborato se influenti ai fini valutativi.

Secondo precisi accordi con La Curatela, l’accertamento della proprietà e la verifica delle iscrizioni ipotecarie, è stato eseguito dalla società S-Mart s.r.l. con sede in Brescia.

Potranno essere utilizzati, ai soli fini estimativi, quanto di seguito riportato:

- le informazioni desunte dall’osservazione e rilevazione del mercato immobiliare, tra cui recenti compravendite per terreni e/o di annunci immobiliari (asking price) come definito dalla norma UNI 11612:2015, indispensabili per l’applicazione delle metodiche di stima riconosciute dagli standard di valutazione;
- 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.

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

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

Risultano identificati ed iscritti al Tavolare di Gradisca di Isonzo come segue:

Catasto Terreni

- foglio 5, mappale n. 655/1 di Ha 1.18.05, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 36,58, Reddito Agrario € 36,58 (partita tavolare n. 605);
- foglio 5, mappale n. 658/1 di Ha 0.31.34, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 12,95, Reddito Agrario € 10,52 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 659 di Ha 0.25.68, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 10,61, Reddito Agrario € 8,62 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 660 di Ha 0.75.39, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 31,15, Reddito Agrario € 25,31 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 661/1 di Ha 0.44.05, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 13,65, Reddito Agrario € 13,65 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 678/3 (partita tavolare n. 2075):
 - porzione A di Ha 0.06.55, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 2,71, Reddito Agrario € 2,20;
 - porzione B di Ha 0.06.56, seminativi, classe 3°, Reddito Dominicale € 3,73, Reddito Agrario € 2,37;
- foglio 5, mappale n. 679/1 di Ha 0.33.10, vigneto, classe 2°, Reddito Dominicale € 34,19, Reddito Agrario € 24,79 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 680/1 di Ha 0.34.88, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 14,41, Reddito Agrario € 11,71 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 681/1 di Ha 0.34.76, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 14,36, Reddito Agrario € 11,67 (partita tavolare n. 2075);

Collegio dei CTU

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

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

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

- foglio 5, mappale n. 681/3 di Ha 0.00.25, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,08 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 683/1 di Ha 0.34.41, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 14,22, Reddito Agrario € 11,55 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 684/5 di Ha 0.08.09, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 3,34, Reddito Agrario € 2,72 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 685/1 di Ha 0.63.32, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 19,62, Reddito Agrario € 19,62 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 685/2 di Ha 0.28.22, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 8,74, Reddito Agrario € 8,74 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 685/3 di Ha 0.77.64, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 24,06, Reddito Agrario € 24,06 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 685/4 di Ha 0.31.19, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 9,66, Reddito Agrario € 9,66 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 685/5 di Ha 0.34.05, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 10,55, Reddito Agrario € 10,55 (partita tavolare n. 1998);
- foglio 5, mappale n. 696/1 di Ha 0.00.67, seminativi, classe 6°, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,17 (partita tavolare n. 1998);
- foglio 5, mappale n. 697/4 di Ha 0.74.14, seminativi, classe 6°, Reddito Dominicale € 11,49, Reddito Agrario € 19,15 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 698/3 di Ha 0.06.15, seminativi, classe 6°, Reddito Dominicale € 0,95, Reddito Agrario € 1,59 (partita tavolare n. 1998);
- foglio 5, mappale n. 700/9 di Ha 0.87.43, seminativi, classe 4°, Reddito Dominicale € 36,12, Reddito Agrario € 29,35 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 701/1 di Ha 0.23.26, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 7,21, Reddito Agrario € 7,21 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 701/13 di Ha 0.04.49, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 1,39, Reddito Agrario € 1,39 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 5, mappale n. 701/6 di Ha 0.06.29, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 1,95, Reddito Agrario € 1,95 (partita tavolare n. 2075);

Collegio dei CTU

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

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

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

- foglio 6, mappale n. 631/14 di Ha 0.12.20, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 3,78, Reddito Agrario € 3,78 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 6, mappale n. 632/31 di Ha 0.83.66, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 25,92, Reddito Agrario € 25,92 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 6, mappale n. 632/34 di Ha 0.26.76, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 8,29, Reddito Agrario € 8,29 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 6, mappale n. 632/36 di Ha 0.08.18, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 2,53, Reddito Agrario € 2,53 (partita tavolare n. 2075);
- foglio 6, mappale n. 632/48 di Ha 0.03.19, seminativi, classe 5°, Reddito Dominicale € 0,99, Reddito Agrario € 0,99 (partita tavolare n. 2075).

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

Si allegano sotto il n. 4 e 5 estratti mappa ove i terreni oggetto della presente relazione sono evidenziati in colore giallo.

Si precisa che l'allegato n. 4 desunto da foglio di mappa intero **non è in scala**.

Per i confini si faccia riferimento agli estratti mappa allegati sotto i numeri 4 e 5 alla presente.

Collegio dei CTU

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

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

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA - SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Trattasi di terreni siti in Villesse di complessivi catastali mq. **102.395**; risultano pianeggianti ed **in parte coltivati, ben serviti dalla viabilità comunale, provinciale ed inter-regionale: sono posti a nord dell'Autostrada "A34"**, nelle immediate **vicinanze del casello autostradale di Villesse**.

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

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

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

Come risulta dalla relazione tecnica del **22 aprile 2021** a firma del topografo **geom. Mauro Sera** (vedasi allegato n. 7 alla presente) il materiale da asportare è pari a circa **mc. 416,00**.

Risultano altresì depositati i seguenti manufatti:

- **n. 217 travi a doppia T di cemento precompresso con dimensione complessiva di m. 15,50 di lunghezza, larghezza di m. 2,50 e altezza di m. 0,80;**
- **n. 80 travi a T di cemento precompresso con dimensione complessiva m. 8,00 di lunghezza, larghezza di m. 0,85 e altezza di m. 1,10 (parte stretta di m. 0,85 x 0,40);**
- **n. 85 pilastri in cemento armato (sottostanti le travi a doppia T), aventi dimensioni di m. 3,20 di lunghezza, per una larghezza ed un'altezza di m. 0,40.**

Si allegano sotto numeri 8, 9 e 10 alla presente copie dei certificati di destinazione urbanistica del **6 luglio 2020 n. 4424 di Protocollo, del 1° dicembre 2020 n. 8823 di Protocollo e del 20 gennaio 2021 n. 441 di protocollo**, dai quali si evince che:

- i mappali numeri **658/1, 659, 660, 678/3, 679/1, 680/1, 681/1, 681/3, 683/1, 684/5, 685/1, 685/2, 685/4, 685/5, 696/1, 697/4, 698/3, 700/9, 701/1, 701/6, 701/13, 631/14, 632/31, 632/34, 632/36, 632/48, 655/1 ricadono in zona ES** "zona agricola degradata soggetta a recupero ambientale"; (articoli 29 e 34);
- il mappale n. **661/1 ricade in zona ES** "zona agricola degradata soggetta a recupero ambientale"; (articoli 29 e 34) e **viabilità esistente** (articolo 37);

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 mappale n. **685/3 ricade in zona ES** “zona agricola degradata soggetta a recupero ambientale” (articoli 29 e 34) e **HC** (articolo 28).

N.B.: l'analisi della tavola P1 di zonizzazione (vedasi stralcio allegato n. 11 alla presente) porta a ritenere che tutto il mappale n. 685/3 ricada in zona ES agricola e che vi sia un mero errore materiale sul certificato di destinazione urbanistica di cui all'allegato n. 8 alla presente, che ne indica una parte in HC.

Tutti i terreni di cui sopra sono gravati da **vincolo aeroportuale**, articolo 42 a cui si rimanda (vedasi allegato n. 8 alla presente - 37° foglio) e ricadono in **zona a pericolosità idraulica moderata (P1)**.

Per il **vincolo aeroportuale** si allega sotto il n. 12 alla presente, elaborato grafico di riferimento con indicazioni di massima.

I terreni di cui ai mappali numeri **658/1, 659, 696/1, 697/4, 698/3, 701/1, 701/13, 632/31, 632/34, 632/36, 632/48 e 655/1** sono interessati dalla fascia di rispetto di metanodotto e fascia di rispetto per viabilità.

I terreni di cui ai mappali numeri **660, 661/1, 678/3, 679/1, 680/1, 681/3, 685/2, 685/3 e 631/14** sono interessati dalla fascia di rispetto per viabilità.

I terreni di cui ai mappali numeri **683/1 e 684/5** sono interessati dalla fascia di rispetto di elettrodotto in dismissione.

I terreni di cui ai mappali numeri **681/1, 685/1, 685/4, 685/5, 701/6** sono interessati dalla fascia di rispetto di elettrodotto in dismissione e fascia di rispetto per viabilità.

Il terreno di cui al mappale n. **700/9**, è interessato dalla fascia di rispetto di elettrodotto in dismissione, metanodotto e fascia di rispetto per viabilità.

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

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

Le norme attuative sono evidenziate nei certificati di destinazione urbanistica, già allegati sotto i numeri 8, 9 e 10 alla presente.

La documentazione sopra riportata sancisce **come la destinazione urbanistica dei terreni in parola sia agricola**; nel Comune di Villesse i listini medi di riferimento (vedasi allegato n. 13 alla presente), con riferimento **all'anno 2018** (ultimo listino a disposizione, precisando che il mercato da allora si è mantenuto pressoché stabile), **quotano €/mq. 2,90**.

Tuttavia, considerando:

- 1)** le particolari e rare condizioni al contorno dei terreni di cui trattasi (evidenziate su fotografia desunta da Google Maps, allegato n. 14 alla presente), come il fatto che trovansi nelle immediate vicinanze del **casello autostradale, fronte IKEA (già in esercizio)** e sono **perimetrati da strade di lottizzazione a traffico sostenuto al servizio viario dell'intero centro commerciale (già in esercizio) denominato "Villesse Shopping Center"** e del futuro polo commerciale previsto sul comparto UMI B;
- 2)** la possibilità espressamente riportata dalle **Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Villesse (articolo 45)**, che consentirebbe la realizzazione di **una stazione di servizio per la distribuzione di carburante e delle molteplici annesse pertinenze a servizio della viabilità** sui terreni in parola (quali, ad esempio, **officina meccanica, lavaggio di auto ed autocarri, elettrauto, gommista, edicola, ristorate/self-service**), in ragione di una superficie coperta pari al **10% della superficie fondiaria**, la cui autorizzazione unica costituirebbe **approvazione di variante allo strumento urbanistico senza la necessità di esperire la relativa procedura di adozione** (vedasi documento, allegato n. 15 alla presente).

Ritenendo ancora che **il criterio estimativo da adottare universalmente riconosciuto è basato sul "HBU" (Highest and Best Use)**, ove cioè la valutazione si deve basare sull'uso **più economicamente vantaggioso del bene**, lo scrivente Collegio ha ritenuto di indagare altri lotti con condizioni al contorno simili a quella di specie.

La procedura estimativa proposta dal Collegio del CTU **prevede la vendita in un unico lotto (circa mq. 102.395); l'alienazione frazionata penalizzerebbe la parte residua.**

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 superficie coperta da poter realizzare conta quindi:

mq. $102.395 \times 10\% =$ arrotondati mq. 10.240.

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villesse non è stato possibile estrarre schemi e studi, anche di massima, sulle ipotesi di attività da insediare richieste dal mercato degli utilizzatori finali, dei conseguenti standard urbanistici da reperire, cedere od asservire ad uso pubblico, nonché di tutti i vincoli in essere.

Per tali limitazioni le successive analisi estimative devono intendersi non esaustive.

Sarà infatti onere del futuro aggiudicatario (secondo le proprie strategie imprenditoriali e le opportune ricerche di "marketing", mediante anche proprio professionista di fiducia che rediga progetto esecutivo sulla base di approfondite valutazioni con il Responsabile dell'Area Tecnica e con l'Assessore all'Urbanistica), valutare tutti gli aspetti influenti sul quadro economico dell'operazione immobiliare e quindi determinare il preciso e motivato valore del terreno.

In questa relazione ed in particolare al paragrafo dedicato, il sottoscritto Collegio determinerà un coefficiente moltiplicativo da applicare ai valori medi dei terreni agricoli di Villesse che tenga conto delle rare peculiarità prima descritte dei terreni in parola che portano alla possibile realizzazione di superficie coperta pari a circa mq. 10.240,00; detto coefficiente moltiplicativo; considerando anche la scarsa valorizzazione delle aree agricole nel Comune di Villesse, si assume prudenzialmente pari a 6 (sei).

I valori medi dei terreni agricoli in Villesse, secondo documento allegato sotto il n. 13 alla presente sono pari ad €/mq. 2,90.

Tuttavia una più precisa rilevazione sul posto, come meglio evidenziato nel paragrafo dedicato "analisi estimativa", ha indicato il valore di €/mq. 2,84 che viene adottato dal Collegio dei C.T.U.

Segue la valutazione del più probabile valore di mercato dei beni in parola:

€/mq. $2,84 \times 6 \times \text{mq. } 102.395 =$ € 1.744.811,00.

A detto importo andranno detratti i costi stimati (e non probatori) per smaltire il materiale stoccato in loco, esattamente individuato nella relazione del 22 aprile 2021 a firma del topografo geom. Mauro Sera (vedasi allegato n. 7 alla presente), come 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

Elementi rilevati:

- n. 217 travi prefabbricate a doppia T x €/cad. 400,00 =	€	86.800,00
- n. 80 travi prefabbricate a T rovescia x €/cad. 350,00 =	€	28.000,00
- n. 85 pilastri prefabbricati x €/cad. 100,00 =	€	8.500,00
- materiale di risulta di sterro mc. 416,00 x €/mc. 18,37	€	7.642,00
- pulizia rifiuti cantiere a corpo	€	10.000,00

	€	<u>140.942,00</u>

Ne segue il più probabile valore in libero mercato:

€ 1.744.811,00 - € 140.942,00 = € 1.603.869,00

Nel paragrafo dedicato alla stima verranno individuate le motivazioni per le quali, nel caso di vendita all'asta, i valori di libero mercato saranno ridotti del 20%.

STATO OCCUPAZIONALE

Come si evince dalla documentazione fotografica (vedasi allegato n. 6 alla presente) parte dei terreni risultano coltivati da terzi soggetti.

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

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

Collegio dei CTU

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

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

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

PROVENIENZA

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

- 1) **atto di compravendita del 30 aprile 2008, n. 23515/6243** di repertorio notaio Paolo Cherubini (vedasi copia, allegato n. 16 alla presente).

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

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

Collegio dei CTU

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

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

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

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

Inoltre venivano richiamate le seguenti servitù:

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

Collegio dei CTU

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta anche dei certificati di destinazione urbanistica di cui agli allegati n. 8 e n. 10 alla presente si ritiene che detta servitù gravi sui mappali numeri **655/1, 658/1, 659, 696/1, 697/4, 698/3, 700/9, 701/1, 701/13, 632/31, 632/34, 632/36 e 632/48** oggetto della presente relazione.

- **Servitù di acquedotto** a favore della **particella n. 1662/522** di Piedimonte ed a peso delle seguenti particelle:
 - 225/1 intavolata sub. G.T. 1749/2004;
 - 50/1 intavolata sub. G.T. 1841/2004 e sub. G.T. 1702/2004;
 - 723/6 intavolata sub. G.T. 1753/2004;
 - 52 intavolata sub. G.T. 1722/2004;
 - 226/1 intavolata sub. G.T. 1748/2004;
 - 723/4 - 719/1 - 719/13 intavolata sub. G.T. 1751/2004
 - 218 - 219 intavolata sub. G.T. 1746/2004
 - 216 intavolata sub. G.T. 1747/2004
 - 693/2 - 693/1 intavolata sub. G.T. 1754/2004
 - 688/2 - 690 intavolata sub. G.T. 1727/2004
 - 225/2 - 691/1 intavolata sub. G.T. 1750/2004
 - 689/2 - 226/2 intavolata sub. G.T. 1726/2004
 - 723/1 - 723/10 intavolata sub. G.T. 1755/2004
 - 693/3 intavolata sub. G.T. 1752/2004

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

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

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

Servitù di oleodotto a favore della **particella n. 462** ed a peso delle seguenti particelle:

- 160/1 intavolata sub. G.T. 386/75;

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

- **113/2 intavolata sub. G.T. 145/75 e successivo trasporto sub. G.T. 821/80;**
 - **196 intavolata sub. G.T. 143/75;**
 - **164/1 intavolata sub. G.T. 144/75;**
 - **162/2 e 168/3 intavolata sub. G.T. 149/75;**
 - **166/1, 170/1, 171/1 e 172 intavolata sub. G.T. 147/75;**
- non riguardante i beni di cui trattasi.**

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

I mappali numeri **681/1, 683/1, 684/5, 685/1, 685/4, 685/5, 700/9 e 701/6** oggetto della presente relazione, potrebbero essere interessati da detta servitù, peraltro indicata nei certificati di destinazione urbanistica (vedasi allegati numeri 8 e 10 alla presente), come elettrodotto in dismissione.

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

- **Servitù di elettrodotto sub. G.T. n. 253/1981** (agli atti del Collegio dei C.T.U.) a favore della società Enel ed a carico della particella **n. 704/30 non oggetto della presente relazione.**
- **Vincolo di funzionalità e contiguità** (legge 28/02/1997 n. 10) **sub. G.T. n. 1461/1992** (erroneamente indicato sull'atto con G.T. 1462/1992, agli atti del Collegio dei C.T.U.), a peso delle particelle **n. 112/2 e 113/2, non oggetto della presente relazione.**
- **Vincolo di inedificabilità sub. G.T. n. 247/2000** per anni 10 a peso della particella **684/1 non oggetto della presente relazione ed ormai decaduto.**
- **Servitù di transito sub. G.T. n. 260/1941** (agli atti del Collegio dei C.T.U.) a favore della particella **n. 647/12** ed a carico dell'originaria particella **647/23 ora particella 647/47 nel tratto a-b-c-d-e, non riguardante i beni di cui trattasi.**

Dette servitù sono già state evidenziate nel paragrafo "descrizione e consistenza - situazione edilizio-urbanistica"; i gravami sono già stati considerati, anche 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 dallo studio Ginaldi per conto della società S-Mart s.r.l. (vedasi stralcio, allegato n. 2 alla presente).



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



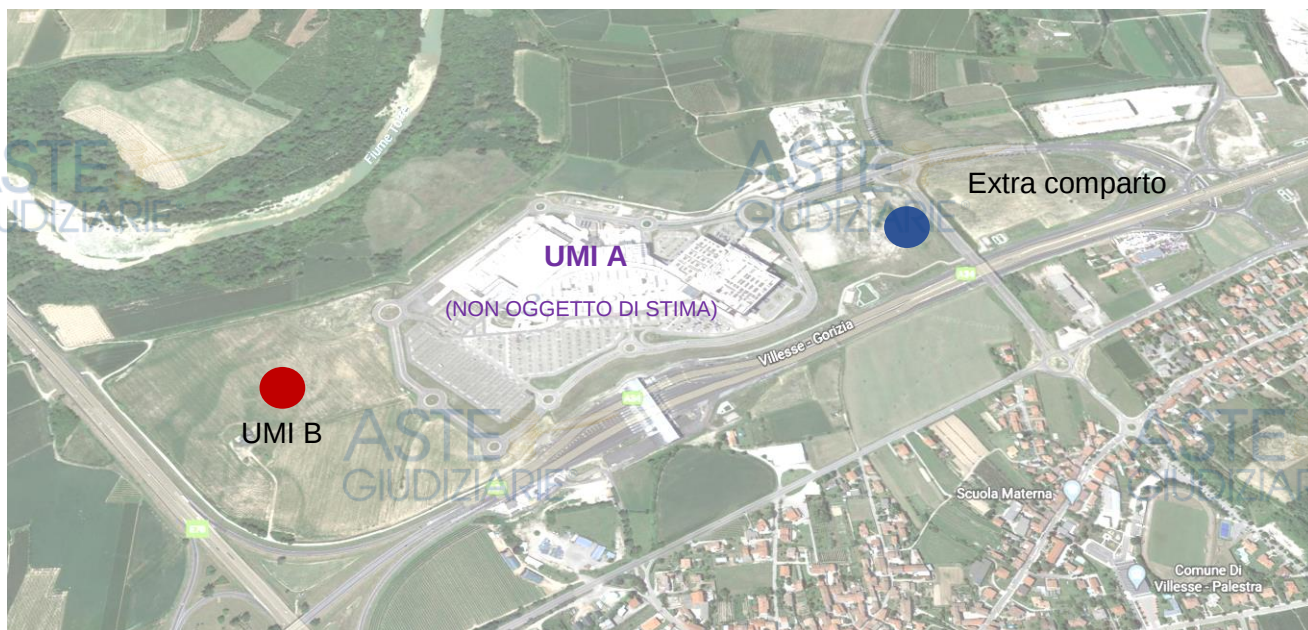
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ **INQUADRAMENTO DELLA PROPRIETA'.**

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

Geografia (Location map)

Fonte _ google earth.com



Legenda



LOTTO 1 - non oggetto della presente relazione, ma di proprietà del Fallimento.

Ubicazione **comparto edificabile** denominato "UMI B" _ identificato negli strumenti urbanistici vigenti come zona HC "**commerciale per attività di grande distribuzione**" e definito dall'Accordo di Programma sottoscritto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20 marzo 2007 n.7, tra la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, il comune di Villesse, di Romans d'Isonzo ed il soggetto attuatore. Per ulteriori informazioni vedasi perizia a firma dello scrivente Collegio del **10 maggio 2021**.



LOTTO 2 - oggetto della presente relazione.

Ubicazione aree esterne al comparto commerciale, con **prevalente destinazione agricola**.

Collegio dei CTU

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

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

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

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

- le superfici;
 - la buona posizione e le particolari condizioni al contorno;
 - la destinazione urbanistica agricola, con le potenzialità in ragione della posizione e delle norme tecniche del Comune di Villesse;
 - i vincoli urbanistici;
 - le servitù e gravami di cui all'atto di provenienza;
 - i costi di smaltimento dei manufatti in calcestruzzo prefabbricato;
 - i costi per rimozione del materiale di risulta;
 - le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua offerta attuale sul mercato e la flessione della domanda nel particolare momento di recessione;
 - il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo);
 - la notevole consistenza del bene, con le attuali difficoltà di accesso al credito;
- prescindendo:

- da eventuali pesi ipotecari;

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

N.B. La procedura estimativa proposta prevede la vendita in unico lotto (mq. 102.395); l'alienazione frazionata penalizzerebbe la parte residua.

■ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

In considerazione di tutto quanto esplicitato ai fini valutativi nei precedenti paragrafi, con particolare riferimento alla “descrizione e consistenza - situazione edilizio-urbanistica”, viene proposto il seguente prospetto riassuntivo.

Osservazione mercato immobiliare

Destinazione d'uso: seminativo

Rif.	Comune	Fonte	ID annuncio	Sup. [m ²]	Richiesta	sconto	Prezzo corretto	€/m ²
1	Villesse	Asking price	307183930	3000	10.000 €	-5%	9.500 €	3,17
2	Villesse	Asking price	319453933	87000	260.000 €	-5%	247.000 €	2,84
3	Villesse	Asking price	350945123	16221	47.000 €	-5%	44.650 €	2,75
	Sommano		106221				301.150 €	

Cfr. art. 4.1 UNI 11612/2015

Prezzo marginale sup. terreno agricolo zona extraurbana

2,84 €/m²

Valore agricolo medio VAM - reg. agraria 3 Villesse anno 2018 seminativi

2,90 €/m²

NOTA_ Incidenza valore di mercato simile a quotazioni Ag. Entrate

Incremento valore posizione (fronte autostrada) €/m² 2,84 x 6

17,04 €/m²

Sup. terreno agricolo subject

102395 m²

Più prob. valore di mercato

1.744.811 €

Analisi oneri opponibili principali

Rimozione materiale stoccato in loco _ Deprezamenti di massima indicativi e non prabotori

Elementi prefabbricati rilevati	Travi doppia T	217 - 400 € -	86.800 €
	Travi T rovescia	80 - 350 € -	28.000 €
	Residui di pilastri	85 - 100 € -	8.500 €
Pulizia altro materiale di risulta di sterro		415,853 -18,37 -	7.639 €
Pulizia rifiuti di cantiere	corpo	-	10.000 €
	Totale	-	140.939 €

VALORE IN LIBERO MERCATO	1.603.872 €
Arrotondato	1.604.000 €
Incidenza unitaria valore di mercato	15,66



■ 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 forzosa** dettata dalla procedura giudiziaria e/o concorsuale.

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

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

m. oneri derivanti dall'eventuale bonifica dell'area;

Il più probabile valore di mercato con assunzione (valore base d'asta) dell'area contraddistinta come "extra comparto", tenuto conto delle differenze che sussistono rispetto ad una vendita in libero mercato, si quantifica in € 1.283.000,00, decurtando del 20% il valore di libero mercato (€ 1.604.000,00 - 20%).

■ **SINTESI CONCLUSIVA.**

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

Più probabile valore di mercato

Lotto 2 Extra comparto

€ 1.604.000,00

Incidenza unitaria area **15,66 €/m²** su superficie territoriale

Valore a base d'asta

Lotto 2 Extra comparto

€ 1.283.000,00

Incidenza unitaria area **12,53 €/m²** su superficie territoriale

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.
La presente relazione tecnica consta di n. 24 pagine e n. 16 allegati.
Brescia 15 maggio 2021.

F.to

Il Collegio dei CTU

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