Allegato "A" all'atto
Repertorio n. 47453
Raccolta n. /

Nuova Piazza S.p.A. in liquidazione

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE DELLA PARTECIPAZIONE POSSEDUTA DALLA SOCIETA' UNIECO SCARL IN LCA

Redatta dal perito: ***Dott. Francesco Olivi***

- *Dottore Commercialista nato a Reggio Emilia il 17/02/1984 iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Reggio Emilia al n.748/A e Revisore Contabile iscritto al Registro dei Revisori Contabili al n. n° 166653 con D.M. 04/07/2012 in Gazzetta Ufficiale n.55 del 17/07/2012;*

1 Premessa

1.2 Identità del committente e destinatari

Il committente e destinatario della valutazione è la società Unieco scarl in liquidazione coatta amministrativa (di seguito anche solo "Unieco"), con sede legale in Via Ruini n.10 a Reggio Emilia (RE), c.f. e p.i 00301010351. 1. Con decreto del 7 aprile 2017 n. 161, il Ministero dello Sviluppo Economico ha disposto, ai sensi dell'art. 2545terdecies c.c., la liquidazione coatta amministrativa di Unieco. 2. A mezzo del predetto Decreto, il Ministero dello Sviluppo Economico ha nominato Commissario Liquidatore il dott. Corrado Baldini, il quale ha accettato la nomina in data 8 aprile 2017.

1.3 Descrizione dell'incarico

L'incarico, conferito dal Dott. Baldini Corrado, Commissario Liquidatore, riguarda espressamente la predisposizione e redazione della relazione giurata di stima della partecipazione detenuta da Unieco alla data 31 dicembre 2018 nella società "Nuova Piazza S.p.A. in liquidazione (d'ora in avanti anche semplicemente "Nuova Piazza" o "la Società") con sede sociale in Villa Carcina (BS) in Via Marconi n. 27, iscritta al Registro Imprese di Brescia al numero 02634220988, coincidente con il C.F. e la Partita IVA, iscritta al R.E.A. di Brescia al n. BS-465935. La valutazione è volta ad accertare il valore della quota posseduta da Unieco pari al 24,50% del Capitale Sociale, pari a numero 1.152.490 di azioni da euro 1 ciascuna e così per nominali 1.152.490,00 euro.

1.4 Oggetto e finalità della perizia

La perizia ha per oggetto la valutazione della partecipazione detenuta dalla società Unieco. Di conseguenza Il presente lavoro è finalizzato all'espressione di un giudizio definito come sintesi di una molteplicità di elementi qualitativi e quantitativi.

Il sottoscritto perito ha pertanto predisposto la relazione di stima contenente la descrizione, i criteri di valutazione adottati e la conseguente valorizzazione di tutte le poste attive e passive costituenti l'azienda oggetto di valutazione, la cui composizione è dettagliata nei paragrafi successivi.

1.4 Configurazione di valore e ipotesi speciali

La valutazione oggetto del presente incarico è stata richiesta da Unieco nella prospettiva di cessione della propria partecipazione con l'obiettivo di giungere alla determinazione del valore della stessa. La stima esprimerà un valore rappresentato dal minore tra il valore intrinseco ed il valore normale di mercato dei beni. Il valore normale di mercato (PIV I.6.12) è rappresentato dal prezzo che si stima che si formerebbe sul mercato in condizioni normali. Il valore di mercato assume la prospettiva del massimo e miglior uso dell'attività, considerando eventuali premi o sconti, mentre il valore intrinseco assume la prospettiva dello specifico soggetto che detiene l'attività.

1.5 Restrizioni legali o convenzionali nello svolgimento dell'incarico

Non sono presenti restrizioni legali o convenzionali nello svolgimento dell'incarico.

1.6 Data di riferimento della valutazione

La valutazione è riferita alla data del 31 dicembre 2018. Deve pertanto intendersi come una valutazione contemporanea.

1.7 Valuta di riferimento della valutazione

Nuova Piazza S.p.A in liquidazione redige il proprio bilancio in euro, pertanto la valutazione è espressa in euro.

2 Attestazioni e dichiarazioni dell'esperto

2.1 Identità dell'esperto

Esperto: Francesco Olivi Dottore Commercialista nato a Reggio Emilia il 17/02/1984 iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Reggio Emilia al n.748/A e Revisore Contabile iscritto al Registro dei Revisori Contabili al n. n° 166653 con D.M. 04/07/2012 in Gazzetta Ufficiale n.55 del 17/07/2012 che opera in proprio di seguito anche "Esperto" o "Perito".

2.2 Attestazione della competenza professionale dell'esperto

Con l'assunzione dell'incarico l'esperto si impegna a prestare la propria opera usando la diligenza richiesta dalla natura dell'attività esercitata, dalle leggi e dalle norme deontologiche della professione.

Il sottoscritto esperto, come già sopra enunciato, dichiara di essere iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Reggio Emilia al n.748/A e Revisore Contabile iscritto al Registro dei Revisori Contabili al n. n° 166653 con D.M. 04/07/2012 in Gazzetta Ufficiale n.55 del 17/07/2012 e, tenuto conto dell'oggetto e delle finalità dell'incarico, dichiara inoltre di possedere la competenza e l'esperienza necessarie per assolvere il presente incarico.

2.3 Attestazione di adesione al Code of Ethical Principles for Professional Valuers dell'IVSC

L'esperto, nel compimento del presente incarico, intende aderire al "*Code of Ethical Principles for Professional Valuers*" dell'IVSC (*International Valuation Standards Council*).

2.4 Dichiarazione di presenza di potenziali conflitti

Il sottoscritto esperto dichiara che non risultano in essere potenziali conflitti, pertanto non ricorrono ostacoli all'esecuzione dell'incarico.

2.5 Ricorso ad altri specialisti

Il sottoscritto esperto dichiara che nell'esecuzione dell'incarico è stato necessario, per la natura del Patrimonio sociale, utilizzare una perizia di stima relativa alle unità immobiliari di proprietà della stessa società. Unieco ha quindi incaricato l'Architetto Enzo Noli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1492 con studio a Trenzano (BS) per redigere una perizia giurata di stima del valore di mercato delle aree di proprietà della società Nuova Piazza. Il sottoscritto ha utilizzato tale perizia (Allegato C) ai fini della redazione della presente stima.

2.6 Attestazione di conformità ai principi di valutazione

L'esperto dichiara che il presente incarico è stato realizzato secondo criteri conformi a quelli previsti dai Principi Internazionali di Valutazione 2013 (IVS – *International Valuation Standards*) e dai Principi Italiani di Valutazione 2015 (PIV), cui il sottoscritto attesta piena adesione.

3 Limitazioni nell'utilizzo della presente relazione

3.1 Limitazioni nell'utilizzo e nella circolazione della relazione di stima

Le analisi, opinioni e conclusioni presentate nella presente relazione di stima devono intendersi esclusivamente riferite all'incarico conferito e non possono essere utilizzate al di fuori di tale contesto e per finalità diverse da quelle indicate ai paragrafi "Descrizione dell'incarico" e "Oggetto e finalità della valutazione". La relazione di stima ha valore esclusivamente in relazione alla data di riferimento della valutazione in essa indicata ed alle finalità specificate nel conferimento dell'incarico. Le condizioni dell'incarico conferito non prevedono alcun impegno di aggiornamento dei risultati ottenuti rispetto alla data di riferimento specificata.

4. Base informativa

4.1 Costituzione e apprezzamento della base informativa

L'esperto, per l'esecuzione della valutazione, ha acquisito dal Liquidatore di Nuova Piazza i dati e le informazioni in grado di costituire una base informativa idonea allo svolgimento dell'incarico conferito.

4.2 Ampiezza delle indagini

Sono stati utilizzati i dati disponibili in banche dati pubbliche nonchè sono state raccolte informazioni dal Liquidatore della società, il Dott. Costanzo Bonomi. La società ha evaso puntualmente le richieste formulate.

4.3 Natura e fonti delle informazioni

La base informativa utilizzata è risultata ragionevolmente obiettiva e adeguata rispetto all'incarico ricevuto. Ai fini dell'esecuzione dell'incarico, l'esperto ha utilizzato i dati e le informazioni messe a disposizione dalla società e dall'esperto incaricato per la valutazione delle aree.

La documentazione è stata analizzata dall'esperto con il necessario spirito critico (*professional skepticism*) ed è stata inoltre verificata la coerenza reciproca tra i diversi input valutativi (PIV I.5.1).

4.4 Limitazioni alla base informativa

Il sottoscritto non ha provveduto a svolgere alcuna procedura di revisione contabile o due diligence in relazione alla documentazione (di natura sia contabile sia extra-contabile) ottenuta dalla società in quanto non espressamente previsto dal mandato conferito dal committente. Di conseguenza, il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità in ordine agli effetti che potrebbero derivare sulla presente stima a causa di eventuali errori od omissioni contenuti nei documenti di natura contabile ed extra-contabile utilizzati ai fini dello svolgimento dell'incarico. La stima di cui al presente documento, pertanto, è stata redatta considerando le informazioni fornite dalla società.

I bilanci di esercizio di Nuova Piazza S.p.A. sono stati oggetto di revisione legale da parte del Collegio Sindacale, che ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis c.c., e che nelle relazioni ai bilanci d'esercizio esaminati è sempre stato espresso parere positivo all'approvazione da parte dell'assemblea dei soci, senza formulare alcun rilievo. E' stato predisposto una situazione intermedia al 31 luglio 2018 e una bozza di bilancio al 31 dicembre 2018. Il contenuto della presente relazione è pertanto fondato esclusivamente su risultati storici.

4.5 Dati e oggetto del conferimento

Ai fini della presente relazione di stima, il sottoscritto si è basato sulla situazione contabile al 31 dicembre 2018 relativa alla Società.

Nel presente paragrafo si riporta in modo dettagliato l'elenco dei documenti analizzati dall'esperto per l'esecuzione dell'incarico oggetto della presente relazione:

- copia dello statuto in vigore;
- visura storica della società aggiornata al 01/02/2019;
- verbale di assemblea straordinaria e convenzione stipulata tra i soci in data 10 luglio 2013;
- perizia giurata di stima delle aree di proprietà della società come da incarico all'Architetto Enzo Noli;
- bilanci d'esercizio per gli anni 2015,2016,2017 completi di nota integrativa, relazione sulla gestione e relazione dell'organo di controllo;
- bilanci di verifica al 31/07/2018 , 31/12/2018 e 29/01/2019;
- dichiarazioni IVA relative agli esercizi 2016 e 2017;
- dichiarazioni dei redditi relative agli esercizi 2015, 2016 e 2017.

Il Perito ha, inoltre, acquisito ulteriori informazioni di natura economica, finanziaria, legale, fiscale e gestionale ritenute necessarie ed opportune per l'esecuzione dell'incarico.

5 L'analisi fondamentale

5.1 La società Nuova Piazza S.p.A. in liquidazione

La società Nuova Piazza S.p.a. è stata costituita con atto notarile in data 23 marzo 2005 con oggetto sociale *"la trasformazione urbana del compendio ubicato in Villa Carcina (BS) e compreso tra Via Marconi e Via Veneto per la progettazione, realizzazione e commercializzazione degli interventi a seguito del bando di gara pubblicato dalla G.U.C.E. del 14.07.2003…"*

L'ultima visura disponibile evidenzia che il capitale sociale sottoscritto e interamente versato ammonta ad Euro 4.705.000,00 (quattromilionisettecentocinquemila virgola zero centesimi) diviso in numero 4.705.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00.

Rispetto a quanto riportato in visura il Liquidatore informa che alla data della presente perizia la compagine sociale di Nuova Piazza è così rappresentata:

Socio	N. azioni	Valore nominale	% Capitale Sociale
LP Castello S.r.l.	1.152.490	1.152.490	24,5%
Unieco S.c. in LCA	1.152.490	1.152.490	24,5%
Comune di Villa Carcina	2.400.020	2.400.020	51,0%
Totali	**4.705.000**	**4.705.000**	**100,0%**

Alla data di costituzione la compagine societaria era la seguente:

- Socio "Comune di Villa Carcina" per una quota di Euro 2.400.020,00 pari a n. 2.400.020 azioni corrispondenti al 51,01% (cinquantuno virgola zero uno per cento) del capitale sociale;
- Socio "UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA" in sigla "UNIECO SOC. COOP." per una quota di Euro 1.152.490,00 pari a n. 1.152.490 azioni corrispondenti al 24,495% del capitale sociale;
- Socio"PATERLINI & TONOLINI S.P.A." per una quota di Euro 1.152.490,00 pari a n. 1.152.490 azioni corrispondenti al 24,495% del capitale sociale.

Le quote sottoscritte dai soci "UNIECO SOC. COOP." e "PATERLINI & TONOLINI S.P.A." sono state liberate mediante versamento in contanti mentre quelle sottoscritte dal

"COMUNE DI VILLA CARCINA" mediante conferimento delle porzioni di area aventi superficie complessiva pari a circa metri quadrati 10.045 e di seguito elencate:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	125		SEMIN IRRIG	1	Euro 0,02	Euro 0,01
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	321		SEM IRR ARB	U	Euro 0,93 (*)	Euro 0,54
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	329		SEMIN IRRIG	1	Euro 4,48 (*)	Euro 2,63
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	331		FRUTT IRRIG	1	Euro 2,56 (*)	Euro 1,31
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	617		FRUTT IRRIG	1	Euro 2,67 (*)	Euro 1,37
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	618		FRUTT IRRIG	1	Euro 22,89 (*)	Euro 11,70
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	620		SEMIN IRRIG	1	Euro 1,42 (*)	Euro 0,84
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	621		SEMIN IRRIG	1	Euro 3,87 (*)	Euro 2,28
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	622		FRUTT IRRIG	1	Euro 3,28 (*)	Euro 1,67
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	623		FRUTT IRRIG	1	Euro 13,22 (*)	Euro 6,76
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	624		FRUTT IRRIG	1	Euro 20,31 (*)	Euro 10,38
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	625		FRUTT IRRIG	1	Euro 3,86 (*)	Euro 1,97
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	626		PRATO	2	Euro 0,06	Euro 0,05
Proprieta' per 1/1	VILLA CARCINA	11	635		REL ACQ ES		Euro	Euro

La società con atto del 10/01/2012 è stata sottoposta a procedura di scioglimento e con assemblea straordinaria del 10/07/2013 è stato nominato il liquidatore. Attualmente chi riveste tale carica è il Dott. Bonomi Costanzo nominato con atto del 28/07/2015.

Secondo lo Statuto al Collegio Sindacale è attribuito il controllo contabile ai sensi dell'art. 2409 *bis* terzo comma del Codice Civile.

I componenti del collegio sindacale attualmente in carica sono i seguenti:

Papa Alberto	Presidente Del Collegio Sindacale
Salvinelli Giorgio	Sindaco
Lucca Roberto	Sindaco
Mora Ivan	Sindaco Supplente
Carlotti Franca	Sindaco Supplente

5.2 Il mercato immobiliare

Con riferimento al mercato residenziale su scala nazionale, dalle pubblicazioni OMI emerge che nel terzo trimestre del 2018 si è registrato ancora un rialzo degli scambi di abitazioni. Tra luglio e settembre si sono realizzate, in termini di NTN, 130.609 compravendite, facendo registrare, rispetto all'omologo trimestre del 2017, una crescita del 6,7%, tasso tendenziale superiore a quello del precedente trimestre (era stato +5,6%).

La dinamica positiva permane da oltre tre anni destagionalizzata con media mobile su quattro trimestri, mostra un mercato in recupero ininterrotto dal 2014 che ha quasi del tutto riassorbito le pesanti perdite del 2012.

La crescita, alla scala nazionale, continua a risultare più marcata nei comuni minori dove il tasso tendenziale è pari a +7,4%, contro il +5,5% dei capoluoghi di provincia; solo al Centro sono i capoluoghi a crescere di più (+6,4% dei capoluoghi contro +2,1% dei non capoluoghi).

In ogni caso, sia in termini aggregati sia disaggregati, nessun tasso tendenziale risulta negativo, con il Nord Est che spicca con una crescita vicina al 13%. Al Centro e nelle Isole

il rialzo è intorno al 7%. Nel Nord Ovest le compravendite di abitazioni aumentano del 4,7%, unico dato in rallentamento rispetto alle rilevazioni del precedente trimestre (era stato +5,7%). Al Sud c'è stato il rialzo più debole, +3,2%, confermando quello del precedente trimestre.

6 I metodi di valutazione

Numerosi sono i metodi generalmente accettati nella pratica aziendalistica per la stima del valore del capitale economico di un'azienda o di un ramo aziendale. Tra questi, le principali categorie metodologiche includono i seguenti:

- metodi patrimoniali (semplice o complesso);
- **metodo reddituale;**
- metodo finanziario;
- metodi misti (patrimoniale-reddituale);
- metodi di borsa;
- metodi empirici;
- metodi misti.

Ogni categoria presenta altresì diverse metodologie per la determinazione del valore; la scelta del metodo alla quale lo stimatore è chiamato dipende dalle peculiarità della società oggetto di valutazione.

6.1 Metodi patrimoniali

Secondo i metodi patrimoniali il valore è il risultato di una stima analitica a valore di mercato, in ipotesi di continuità della gestione, di tutte le attività materiali ed immateriali debitamente diminuite di tutte le passività. Questi metodi possono fornire un'indicazione della solidità patrimoniale di un'azienda ma trascurano l'aspetto reddituale della stessa. I metodi semplici (escludendo la valutazione autonoma dei beni immateriali), nella pratica, sono di gran lunga i più noti. Essi sono di applicazione diffusa in tutte le categorie di

aziende, costituendo costantemente una base rilevante e insostituibile d'informazione. Il loro risultato esprime il cosiddetto «capitale netto rettificato». Il metodo patrimoniale assume normalmente, come punto di partenza, il capitale netto di bilancio, o comunque il «netto» espresso da una situazione patrimoniale contabile.

6.2 Metodi reddituali

I metodi reddituali ravvisano nella capacità reddituale l'elemento fondamentale ai fini della valutazione. Tali metodi trovano spesso applicazione nelle aziende commerciali e di servizi, o qualora gli aspetti reddituali siano prevalenti rispetto a quelli patrimoniali.

6.3 Metodi finanziari

I metodi finanziari, nella loro applicazione teorica, si basano sul presupposto che il valore di un'azienda sia rappresentato dalla somma algebrica del valore attuale dei flussi di cassa che la stessa sarà in grado di generare nel futuro. Tali metodi trovano spesso applicazione in quei casi in cui sono disponibili proiezioni economiche e patrimoniali di medio –lungo termine.

6.4 Metodi di Borsa

I metodi di Borsa consistono nel riconoscere all'azienda un valore pari a quello attribuitole dal mercato borsistico, a prescindere dagli effettivi valori patrimoniali e reddituali. Tali metodi possono essere utilizzati anche per la valutazione di un'azienda con titoli non quotati, ma che abbiano caratteristiche assimilabili ad aziende quotate.

6.5 Metodi misti

I metodi misti considerano la struttura del patrimonio dell'azienda e la redditività media attesa; tengono inoltre conto sia del trend storico, sia di quello prospettico, e si prestano a minori interpretazioni soggettive, in quanto si basano su dati verificabili ed obiettivi.

6.6 Periodo di attualizzazione

Il periodo di attualizzazione rappresenta l'orizzonte temporale di vita dell'impresa. La dottrina prevalente tende a considerare nelle valutazioni un orizzonte temporale molto lungo visto che l'impresa è un'istituzione destinata a perdurare nel tempo.

Vista la non attendibilità di calcolo di flussi (reddituali o finanziari) oltre un periodo di tempo più lungo di un certo numero di anni, in dottrina si utilizzano svariati approcci per il calcolo del numero di anni; numero di anni definito ("n"): in questo caso si stimano i flussi prospettici in un periodo definito e si attualizzano; rendita perpetua: in questo caso si utilizza la visione che i flussi della società renderanno perpetuamente un valore da attualizzare; flussi definiti per "n" e *terminal value*: in questo caso si stimano i flussi prospettici attualizzati in un periodo definito "n" e si procede con la formula della rendita perpetua per stimare i flussi di cassa oltre al periodo di previsione, prevedendo così un *terminal value*;

6.7 Tasso di attualizzazione

I flussi prospettici (reddituali o finanziari) devono essere attualizzati per trasferire alla data di valutazione, ossia all'attualità o "ad oggi", un flusso esigibile ad una data futura.

Nella valutazione d'azienda si utilizzano principalmente due tassi:

CAPM: in ottica Equity Side

WACC: in ottica Asset Side

Il calcolo del parametro di attualizzazione CAPM (Capital Asset Pricing Model) ci permette di trovare il rendimento atteso dagli azionisti della società come la somma tra il tasso *risk-free* e un premio di rischio che dipende a sua volta dal rischio di mercato ed il coefficiente beta che misura la reattività del rendimento di un titolo ai movimenti del mercato. Un investitore esigerà quindi un rendimento atteso più elevato per detenere un'attività finanziaria più rischiosa.

Il costo medio ponderato del capitale di un'impresa (in inglese "WACC - Weighted Average Cost of Capital") è il tasso di rendimento minimo che un fornitore di risorse

richiede come compensazione per il proprio contributo di capitale. I pesi della formula del WACC sono relativi all'incidenza delle singole fonti di finanziamento sul capitale totale investito nell'impresa, ovvero dipendono dal rapporto d'indebitamento e dall'incidenza del capitale proprio sul capitale totale.

La struttura finanziaria dell'impresa incide fortemente sul calcolo del costo del capitale.

7. Il metodo adottato

7.1 Il metodo patrimoniale

In considerazione della natura della società, della mancanza di continuità aziendale che implica la mancanza d flussi reddituali e delle finalità che hanno reso necessaria la redazione della presente relazione di stima, per determinare il valore della società, si sceglie di utilizzare il metodo patrimoniale rettificato. Lo stesso è basato sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti attivi e passivi che formano il patrimonio aziendale. Secondo tale metodologia il valore è il risultato di una stima a valori di mercato di tutte le attività materiali ed immateriali diminuite di tutte le passività. Tale metodo non prende in esplicita considerazione gli aspetti inerenti la capacità dell'azienda di produrre risultati economici.

7.2 Sintesi della valutazione - Valore di stima attribuito al valore delle partecipazioni

Come anticipato il sottoscritto perito ha determinato il valore di stima della società applicando il metodo "patrimoniale.

Pertanto, sulla base della metodologia seguita, il sottoscritto perito determina che il valore di stima del valore della società Nuova Piazza S.p.A. in liquidazione è pari a Euro 1.511.103. Il valore delle partecipazioni, pari al 24,495%, risulta pertanto pari a Euro 370.144,61 che il sottoscritto arrotonda a Euro 370.144.

7.3 Descrizione dei beni oggetto di valutazione

Oggetto della presente valutazione è la società Nuova Piazza S.p.A. come sopra individuata. La società che è stata costituita per realizzare un intervento di

riqualificazione urbana di un'area sita nel Comune di Villa Carcna (BS) verificatasi la causa di scioglimento della società ex art 2484 cc e data la volontà dell'assemblea dei soci è stata sottoposta alla procedura di liquidazione volontaria in data 10/07/2013. Scopo oramai consolidato è divenuta la liquidazione del patrimonio della società che, come da convezione siglata dai soci, deve avvenire tramite assegnazione dei terreni di proprietà della società ai soci.

7.4 La situazione patrimoniale contabile alla data del 31/12/2018

Di seguito si riporta la situazione contabile assestata al 31 dicembre 2018 prima delle relative rettifiche del perito.

ATTIVITA'	€	PASSIVITA'	€
Immobilizzazioni Immateriali	0	Debiti	266.474
Immobilizzazioni Materiali	0		
Immobilizzazioni Finanziarie	0		
Crediti	338.114		
Denaro e valori in cassa	5.594		
Ratei e risconti	0		
****	****	****	****
TOTALE ATTIVO	**343.708**	**TOTALE PASSIVO**	**266.474**
		Patrimonio Netto 31/12/2018	**77.235**

La società come da situazione contabile fornita e sopra allegata, alla data 31 dicembre 2018, presenta un patrimonio netto contabile pari ad **Euro 77.235**.

Con riferimento alla situazione economica, la società, nell'esercizio 2018, non ha generato ricavi e invece ha sostenuto costi per circa Euro 32.590. Tra questi i valori maggiormente rilevanti sono rappresentati dall'IMU corrente e dal compenso di competenza dell'organo di controllo.

7.5 La ricognizione e stima degli elementi attivi e passivi di bilancio e la determinazione della situazione patrimoniale rettificata al 31 dicembre 2018

Tutti i valori dell'attivo e del passivo sono stati determinati adottando i principi di liquidazione e quindi non di continuità aziendale.

Alla luce della metodologia di valutazione adottata, il sottoscritto perito ha ritenuto di dover procedere all'analisi delle singole poste contabili. Si riporta di seguito quanto riscontrato:

a) Non risultano beni iscritti di natura materiale od immateriale;
b) Non risultano rimanenze iscritte;

La situazione sopra non riporta significativi scostamenti con i valori riportati al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

Alle diverse poste dell'attivo e del passivo sono state apportate le rettifiche di seguito esposte.

ATTIVO

Terreni e fabbricati in proprietà

Dalla situazione contabile non risultano iscritte immobilizzazioni ma la società come da dati inizialmente riportati risulta proprietaria di diverse aree, di circa 10.045 mq, ubicate nel Comune di Villa Carcina (BS) ed oggetto di intervento. Occorre pertanto determinare il valore da rettificare e con effetto sul Patrimonio Netto. La valutazione richiede necessariamente una competenza che soltanto un tecnico esperto in materia può avere. Per le razioni sopra esposte si è ritenuto opportuno utilizzare ai fini valutativi la perizia di stima redatta dall'Arch. Enzo Noli e giurata in data 3 aprile 2019. La stessa indica un valore di mercato pari ad Euro 1.988.721,50.

Da quanto sopra esposto emerge la seguente variazione netta da apportare al patrimonio netto contabile della società:

Immobilizzazioni materiali	Valore netto contabile 31/12/2018	Valore netto rettificato	Differenza	Effetto fiscale	Differenza
Terreni e Fabbricati	-	1.988.722	1.988.722	(554.853)	1.433.868

Pertanto tenendo conto dell'effetto fiscale l'importo del beneficio sarebbe di Euro 1.433.868

Con riferimento alle altre poste di bilancio non si ritiene di dover procedere ad alcuna rettifica del Patrimonio netto.

Crediti

Dalla situazione contabile il valore dei crediti al 31 dicembre 2018 è pari ad un valore complessivo di Euro 338.114 dettagliati come segue:

- Credito verso il Comune di Villa Carcina pari ad Euro 289.545,53. Tale credito è stato riconosciuto dalla convenzione stipulata tra i soci a fronte dei lavori effettuati dalla Società per le seguenti opere:
  - Ristrutturazione Tata Rosa per allocazione uffici comunali;
  - Demolizioni;
  - Parcheggi.
- Crediti per imposte (IRAP) per Euro 3.925 derivanti da acconti versati in esercizi precedenti in eccesso rispetto al saldo e non più compensati;
- Crediti per IVA per Euro 44.644 il credito si riferisce per la parte prevalente a crediti iva generati in esercizi precedenti e utilizzati nel corso dei vari esercizi in compensazione.

I crediti iscritti nell'attivo sono iscritti al valore di presumibile realizzo.

Non si procede ad effettuare nessuna rettifica.

Disponibilità Liquide

Tale voce ammonta al 31 dicembre 2018 ad Euro 5.594 e si riferisce al saldo del conto corrente attivo acceso presso Banca Monte Paschi di Siena.

Le disponibilità liquide sono espresse al valore nominale.

Non si procede ad effettuare nessuna rettifica.

Debiti

Dalla situazione contabile il valore dei debiti al 31 dicembre 2018 è pari ad un valore complessivo di Euro 266.474 dettagliati come segue:

- Debiti verso soci per finanziamenti infruttiferi pari ad Euro 242.494;
- Debiti verso fornitori pari ad Euro 23.948;
- Debiti diversi per Euro 31.

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Non si procede ad effettuare nessuna rettifica.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, si riporta di seguiti la situazione contabile rettificata.

ATTIVITA'	€	PASSIVITA'	€
Immobilizzazioni Immateriali	0	Debiti	266.474
Immobilizzazioni Materiali	1.433.868		
Immobilizzazioni Finanziarie	0		
Crediti	338.114		
Denaro e valori in cassa	5.594		
Ratei e risconti	0		
****	****	****	****
TOTALE ATTIVO	1.777.576	TOTALE PASSIVO	266.474
		Patrimonio Netto rettificato 31/12/2018	1.511.103

Alla luce delle rettifiche apportate ai valori contabili il patrimonio netto rettificato al 31 dicembre 2018 ammonta ad Euro 1.511.103.

8. Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto, applicando il metodo patrimoniale rettificato, il valore della società Nuova Piazza S.p.A. è stimato in Euro 1.511.103.

Il valore delle partecipazioni detenute da **Unieco nella** società Nuova Piazza S.p.A. in liquidazione è pari al 24,495% del capitale sociale; conseguentemente il valore delle stesse viene stimato con la presente relazione in Euro 370.144,61, arrotondato ad Euro 370.144.

Reggio Emilia, 24/04/2019

Il perito

Notaio
Valentina Rubertelli

Repertorio N. 47453.

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventiquattro aprile duemiladiciannove, in Reggio Emilia e nel mio studio.

24=4=2019

Innanzi a me Dr. VALENTINA RUBERTELLI, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio Emilia con studio alla Galleria Cavour n. 5,

E' PRESENTE

FRANCESCO OLIVI, commercialista, nato a Reggio nell'Emilia il 17 febbraio 1984, con residenza in Quattro Castella (RE), Frazione Montecavolo, Via 25 Aprile N. 12/2, Codice Fiscale LVO FNC 84B17 H223 V, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Reggio Emilia al n.748/A e Revisore Contabile iscritto al Registro dei Revisori Contabili al n. n° 166653 con D.M. 04/07/2012 in Gazzetta Ufficiale n.55 del 17/07/2012.

Detto comparente, della cui identità personale, io Notaio sono certo

DICHIARA

di voler asseverare con giuramento la relazione di stima del valore della partecipazione posseduta dalla Società "Unieco Società Cooperativa" in liquidazione coatta amministrativa stato di insolvenza, con sede legale in Via Meuccio Ruini N.

10 a Reggio Emilia, c.f. e p.i 00301010351, alla data 31 dicembre 2018, nella Società **"NUOVA PIAZZA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE"** con sede in Villa Carcina (BS), Via Marconi N. 27, capitale sociale Euro 4.705.000,00 interamente versato, suddiviso in numero 4.705.000 azioni del valore di Euro 4.705.000,00, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Brescia dal N. 02634220988 di codice fiscale e di Registro Imprese, nonché dal N. 465935 del R.E.A., ai sensi e per gli effetti dell'art.1, comma 1053 della legge n. 145 del 30 Dicembre 2018, Legge di Stabilità 2019, che ha riaperto i termini di cui all'articolo 5 della L. 28 Dicembre 2001 n. 448, già riaperti dall'articolo 2 comma 2, del D.L. 24 Dicembre 2002 n. 282, convertito con modifiche dalla Legge 21 Febbraio 2003 n. 27, a tale scopo lo stesso me la consegna ed io la allego sotto la lettera "A", essendo stata dispensata della relativa lettura.

Il perito, da me ammonito e diffidato ai sensi di legge e in particolare a norma degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 N. 445, presta giuramento pronunciando le parole:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Atto non soggetto a registrazione ai sensi dell'articolo 2 della Tabella allegata al TUR (D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131) sulla falsariga di quanto avviene per le analoghe asseverazioni giurate ricevute dal cancelliere ex art. 5 r.d.

9.10.1922 n. 1366 (Quesito Tributario n. 121-2015/T).Di questo atto, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e completato da me Notaio su fogli uno per facciate tre, ho dato lettura, alla Parte, che lo approva.

Atto sottoscritto alle ore sedici e minuti ventiquattro.

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto architetto Enzo Noli iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1492 con studio a Trenzano (Bs) in via Fiume 1/c, su incarico affidato dalla società Unieco Soc. Coop. in Lca sita a Reggio Emilia in via Meuccio Ruini n. 10, dopo aver assunto le informazioni necessarie ed utili rassegna la seguente perizia di stima del più probabile valore di mercato delle aree poste nel comune di Villa Carcina (Bs), contrassegnate nello strumento urbanistico con le sigle "U.M.I. a" - "U.M.I. b" e "U.M.I. c".

PREMESSE

Le aree oggetto della presente sono già state periziate dal sottoscritto in data 12.11.2014 con perizia giurata avanti al cancelliere del tribunale ordinario di Brescia in data 13.11.2014.

Rispetto ai dati urbanistici contenuti nella perizia del 12.11.2014 il Piano di Governo del Territorio del Comune di Villa Carcina è stato oggetto, da ultimo, della "SECONDA VARIANTE AL PGT AI SENSI DELLA L.R. 12/2015", approvata definitivamente dal Consiglio Comunale, esprimendosi sulle osservazioni presentate, con deliberazione n. 9 del 20/04/2017, variante divenuta efficace con pubblicazione sul BURL n.30 del 26/07/2017.

La variante, in merito all'edificazione delle aree che interessano, ha confermato le quantità (parametri e indici) già riportate nell'originario PGT e riportate nella precedente perizia giurata.

Nello specifico:

- per l'area individuata dalla sigla "U.M.I. a" costituita dai mappali nn. 321 – 617 – 618 – 620 – 621 – 622 – 625 del foglio n.11 censuario di Villa Carcina con una superficie catastale di m² 2.110,00 ha confermato la possibilità di sviluppare una Slp complessiva di m² 2.000,00 corrispondente ad una volumetria di m³ 6.000,00 con destinazione residenziale, direzionale, commerciale,
- per l'area individuata dalla sigla "U.M.I. b" costituita dai mappali nn. 623 – 624 - 331 – 329 – 635 – 125 – 626 con una superficie catastale di m² 2.101,00 ha confermato la possibilità di sviluppare una Slp complessiva di m² 2.000,00 corrispondente ad una volumetria di m³ 6.000,00 con destinazione residenziale, direzionale, commerciale
- per l'area individuata dalla sigla "U.M.I. c" costituita dai mappali n. 499 e 500 del foglio n. 17 censuario di Villa Carcina con una superficie di m² 5.872,00 ha confermato la possibilità di sviluppare una Slp complessiva di m² 4.000,00 corrispondente ad una volumetria di m³ 12.000,00 con destinazione residenziale, direzionale, commerciale, servizi pubblici e altro.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Va ricordato e specificato che ad oggi (come da perizia del 12.11.2014):

"....non è stato presentato e approvato il progetto urbanistico quadro ed i conseguenti piani attuativi riferiti a ciascuna delle U.M.I..

Non sono quindi disponibili né le quantità urbanistiche (standard urbanistici, aree per servizi, opere di urbanizzazione ecc.) né le destinazioni attribuite agli edifici che concorrono alla definizione dei valori di seguito analizzati.

Tutte le quantità urbanistiche così come le possibili destinazioni degli edifici sono state di conseguenza ipotizzate in base a scenari di utilizzo ipotetici, seppur plausibili, sviluppati in base

ai parametri che il PGT assegna alle stesse aree."

L'indeterminatezza del quadro urbanistico di riferimento è ulteriormente accentuata dalle NTA del vigente PGT che, all'art. 28.4 al 3° paragrafo, indicano come **"...l'organizzazione dell'intero comparto potrà essere definita da un progetto urbanistico quadro..."** che allo stato attuale non esiste e che "... **nel progetto quadro sarà definita la localizzazione planimetrica delle aree pubbliche o di interesse pubblico**..." e quindi anche la loro quantificazione ed il conseguente "peso" economico delle stesse.

Peraltro sempre le stesse norme urbanistiche precisano che **"...le linee riportate dal Piano.... non sono vincolanti e potranno essere ridefinite in sede di stesura del progetto quadro...".**

Quindi lo scenario urbanistico di riferimento, che non si è modificato, non favorisce una determinazione certa del valore; la precisione e accuratezza della valutazione è direttamente proporzionale alla inequivocabile interpretazione delle norme urbanistiche di riferimento, cosa che non è possibile per le aree oggetto di valutazione.

A rendere più incerta e complessa la valutazione va ad aggiungersi alla difficile lettura ed interpretazione dei parametri e norme urbanistiche, anche l'aspetto della bonifica ambientale a cui sono soggette le aree.

Sotto tale aspetto, va precisato che l'affinamento delle indagini ambientali, esami e prove eseguite sulle aree contaminate ha evidenziato come la bonifica dell'area riguarda quasi completamente la U.M.I.c. La bonifica con la conseguente quantificazione dei costi da sostenere dipende, in modo sostanziale, dallo sviluppo di un piano attuativo che, individuando l'oggetto edilizio che si intende realizzare, specifichi puntualmente le destinazioni d'uso assegnate alle aree (aree libere da edifici, aree pavimentate, aree verdi permeabili, ecc).

Senza il progetto di piano attuativo che si spinga nel dettaglio a quantificare le succitate variabili, non può essere correttamente individuata la tipologia di bonifica da eseguire ed il suo conseguente costo.

D'altra parte il progetto di bonifica depositato al comune di Villa Carcina (Bs) il 05.12.2017 al protocollo n. 20056 (che prevede un generale sbancamento di tutte le aree comprese nelle U.M.I. interessate dalla valutazione, con ripristino dello strato asportato che viene ricostituito con terreno non contaminato), presenta costi d'intervento (€ 3.077.400,00) ben superiori al valore dell'area stessa.

Il recente intervento edilizio sviluppato dal Comune, nelle aree attigue dove pure era necessario eseguire una bonifica ambientale, ha evidenziato che la bonifica reale deve tener conto ed essere studiata ed eseguita in funzione della dettagliata destinazione finale dei singoli lotti con costi che possono essere sensibilmente inferiori. La quantificazione dei costi di bonifica può quindi assumere valori certi, significativi per la valutazione, solo dopo aver definito i piani attuativi e dettagliato tipologie edilizie e destinazione delle aree. Solo a quel punto, seguendo le indicazioni dell'agenzia Regionale di tutela (ARPA), sarà possibile quantificare correttamente l'onere per la citata bonifica.

Al fine di poter periziare le aree in oggetto è tuttavia necessario ipotizzare anche i possibili costi di bonifica.

Si ritiene quindi di assumere il medesimo valore già indicato nella perizia del novembre 2014 indicando i valori già espressi nel progetto di bonifica dell'ing. Gorio Carlo (valore dell'intervento di bonifica quantificato in € 412.350,00)

Si ribadisce che tale valore, non essendo determinati tutti gli elementi che definiranno il progetto di bonifica, è puramente indicativo e ha lo scopo principale di evidenziare che la valutazione deve necessariamente tenere conto della bonifica delle aree che andrà eseguita.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione utilizzati nella perizia redatta in data 12.11.2014 di cui si allega copia, avevano portato ad assegnare alle U.m.i.a e U.m.i.b oggetto della stima l'identico valore di € 777.079,34 per un valore complessivo di € 1.554.158,68 pari ad € 388,54 al m² di SLP assegnata, mentre per la U.m.i.c un valore di € 1.097.470,00 pari ad € 274,37 al m² di SLP assegnata, per un valore totale di € 2.651.628,68 (euro duemilioniseicentocinquantunomilaseicentoventotto/68) risultati dal Valore di mercato del prodotto immobiliare finito (Vm) depurato del:

- Valore del costo di costruzione del bene immobiliare (Vcc)
- Valore di trasformazione dell'ambito (Vt)
- Valore complementare di trasformazione (Vco)
- Costi di bonifica delle aree

Rispetto alle considerazioni espresse nella precedente perizia il mercato immobiliare attuale ha prodotto:

- una contrazione dei valori del mercato immobiliare dei prodotti finiti che anche l'agenzia delle entrate fotografa nei valori applicati alle valutazioni immobiliari
- l'incremento del costo di costruzione del bene immobiliare derivante dalle nuove incombenze sulla anti-sismicità degli edifici e sulle maggiori performance richieste in materia di prestazioni energetiche
- l'aumentato del valore di trasformazione dell'ambito e delle opere necessarie a rendere edificabile l'area.

Tali incrementi di costo incidono in modo inversamente proporzionale sul Valore di mercato del bene che per la somma delle congiunture sfavorevoli può essere stimato in una riduzione del 25% sul bene stimato delle UMI (U.M.I. a - U.M.I. b - U.M.I. c).

Il valore già stimato delle U.M.I. a - U.M.I. b, in € 1.554.158,68 (€ 388,54 al m² di SLP) viene ridotto del 25% per un valore totale di € 1.165.619,00, pari ad € 291,40 al m² di SLP.

Mentre il valore già stimato delle U.M.I. c in € 1.097.470,00 (€ 274,37 al m² di SLP) viene ridotto del 25% per un valore totale di € 823.102,50 pari ad € 205,76 al m² di SLP.

Valore totale (U.M.I. a + U.M.I. b + U.M.I. c) **€ 1.988.721,50**

(euro unmilionenovecentoottantottomilasettecentoventuno/50)

ULTERIORI CONSIDERAZIONI PREGIUDIZIALI DEL VALORE

Come già evidenziato nella precedente perizia, e richiamato nelle premesse, fino ad ora non è stato presentato (da parte della proprietà delle U.M.I.) e approvato dagli organi competenti, alcun progetto urbanistico quadro e nemmeno piani attuativi riferiti a ciascuna delle U.M.I., condizioni queste che potrebbero dare maggiore certezza alla valutazione che viceversa deve necessariamente tener conto della indeterminatezza della situazione urbanistica ed ambientale.

Le quantità urbanistiche relative agli standard ed alle aree per servizi ed opere di urbanizzazione, così come le destinazioni d'uso effettivamente attribuite agli edifici, concorrono certamente a definire il valore attribuibile, che in loro mancanza può essere definito solo "in ipotesi" seppure avvallato dalle considerazioni richiamate.

Il territorio comunale di Villa Carcina (Bs) è inoltre interessato dalla presenza di un "corridoio tecnologico" posto in corrispondenza del possibile tracciato della metropolitana.

Tale corridoio interessa anche le aree oggetto di stima e può condizionare anche pesantemente la loro edificazione, in particolare della U.M.I.a planimetricamente maggiormente interessata dalla sua presenza.

Tuttavia il "peso" della sua presenza, dal punto di vista della valutazione immobiliare, non può essere adeguatamente valutato in quanto il disegno urbanistico di tale "corridoio" fa riferimento ad un piano di area vasta quale il PTCP della Provincia di Brescia e non si spinge alla scala di dettaglio delle U.M.I. interessate dalla valutazione.

Non sono quindi definibili né la sua esatta posizione, né l'effettiva incidenza delle limitazioni o vincoli che la realizzazione della metropolitana potrebbe comportare per l'edificazione dell'area.

Nel PTCP si fa espresso riferimento all'art. 23 relativo ai corridoi tecnologici, alla "*Estensione metropolitana Concesio – Gardone Val Trompia*" con una salvaguardia definitiva (art. 19 comma 5 lettera c).

L'articolo 19 comma 5 lettera c) prescrive che le "*Opere programmate in salvaguardia – Sono le opere che in relazione allo stato di avanzamento progettuale e all'iter decisionale potrebbero subire variazioni di tracciato per le quali è opportuno individuare necessarie forme di salvaguardia*".

Allo stato attuale non sono indicate in modo univoco e chiaro nè il tracciato della possibile metropolitana nè le forme di salvaguardia, vincoli o limitazioni ad esso riferibili.

Va precisato come l'individuazione del tracciato di prolungamento della metropolitana è intervenuto in epoca successiva a quella di stipula della convezione che ha generato la situazione urbanistica fotografata anche nel PGT (convenzione notaio Antonella Rebuffoni n. 27975/12101 del 22/12/2006 e successive modifiche) e suddivisa nelle varie U.M.I. ed il tracciato della metropolitana, andrà certamente valutato e concordato in modo da contemperare esigenze di tutela pubblica con i legittimi interessi privati insistenti sulle aree.

Oggi tuttavia tali accordi non sono ancora stati definiti e stipulati e di conseguenza restano completamente indeterminati gli effetti che ne possono derivare anche sulla edificazione delle aree e del loro valore che potrebbe essere penalizzato anche pesantemente.

Un preliminare piano urbanistico quadro, concordato tra le parti (privati, Amministrazione Comunale e Provincia di Brescia) potrebbe consentire di "spalmare e mediare" gli oneri, derivanti dai numerosi vincoli richiamati, ovvero trasferire le potenzialità edificatorie dai lotti maggiormente penalizzati a quelli che lo saranno meno, conservando quindi un significativo valore immobiliare pure sulle aree maggiormente interessate dal "corridoio tecnologico".

Ad esempio la capacità edificatoria assegnata alla "U.M.I. a" in termini volumetrici e di SLP edificabile potrebbe essere trasferita in tutto o in parte, in ragione delle forme di salvaguardia introdotte a tutela della possibile realizzazione della metropolitana, sui lotti edificabili residui coinvolgendo anche la U.M.I. b e la U.M.I.c.

Il trasferimento di volumi e SLP all'interno dell'intero comparto costituito dalle tre unità minime (U.M.I.a - U.M.I. b - U.M.I.c.), potrebbe costituire un valido "cuscinetto e ammortizzatore" oltre che per le zone interessate dal "corridoio tecnologico" anche per compensare gli effetti della bonifica e delle limitazioni che questa comporterà per l'edificazione delle aree.

CONCLUSIONI

Dopo aver svolto le considerazioni sopra espresse e senza tener conto sia della indeterminazione urbanistica derivante dalla mancanza di piani urbanistici definiti sia delle ulteriori considerazioni pregiudiziali sopra evidenziate, si ritiene di dover stimare unitariamente nel loro complesso le tre aree e di individuare, quale

migliore valore delle aree oggetto di stima per le due U.M.I. (U.M.I. a e U.M.I. b) prese in esame, un valore complessivo di € 1.165.619,00, pari ad € 291,40 al m² di SLP.
Mentre per le aree relative all' U.M.I.c viene attribuito un valore di € 823.102,50 pari ad € 205,76 al m² di SLP.

Il valore totale delle aree (U.M.I. a + U.M.I. b + U.M.I. c) oggetto della presente perizia risulta pari ad:

€ 1.988.721,50

(euro unmilionenovecentoottantottomilasettecentoventuno/50)

Come sopra specificato, la valutazione non tiene conto delle considerazioni penalizzanti sopraccitate che potrebbero ridurre ulteriormente tale valore.

Il tecnico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
ARCHITETTO NOLI ENZO N. 1492

Trenzano, 03 aprile 2019

Allegati:
- estratto mappa;
- estratto di PGT.
- copia della perizia di stima del 12.11.2014.

Cron 4468/19

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Verbale di giuramento di perizia tecnica

L'anno 2019, addì 3 del mese di aprile.

Avanti al sottoscritto Cancelliere del sopraindicato Tribunale è comparso:

il sig. Enzo Noli, nato a Trenzano (BS) il 14/06/1954 e residente in Trenzano (BS), via G. Garibaldi n. 2, identificato con C.I. n. AR 5339895 rilasciata dal Comune di Trenzano (Bs) il 04/08/2011, il quale chiede di prestare giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale.

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

Il cancelliere

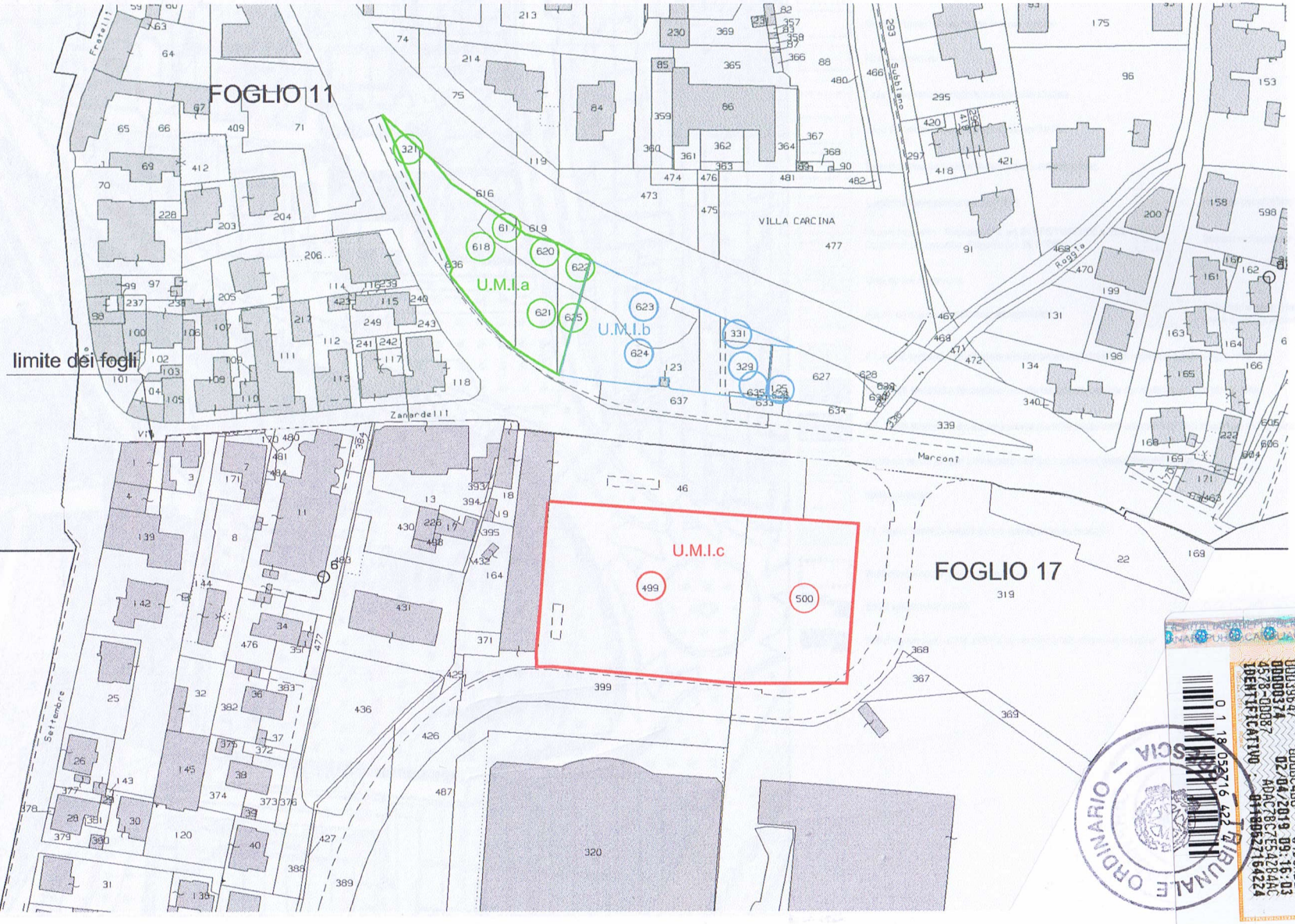
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(dott. Eugenio Gentile)

TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA -

Il tecnico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
ARCHITETTO NOLI ENZO N. 1492

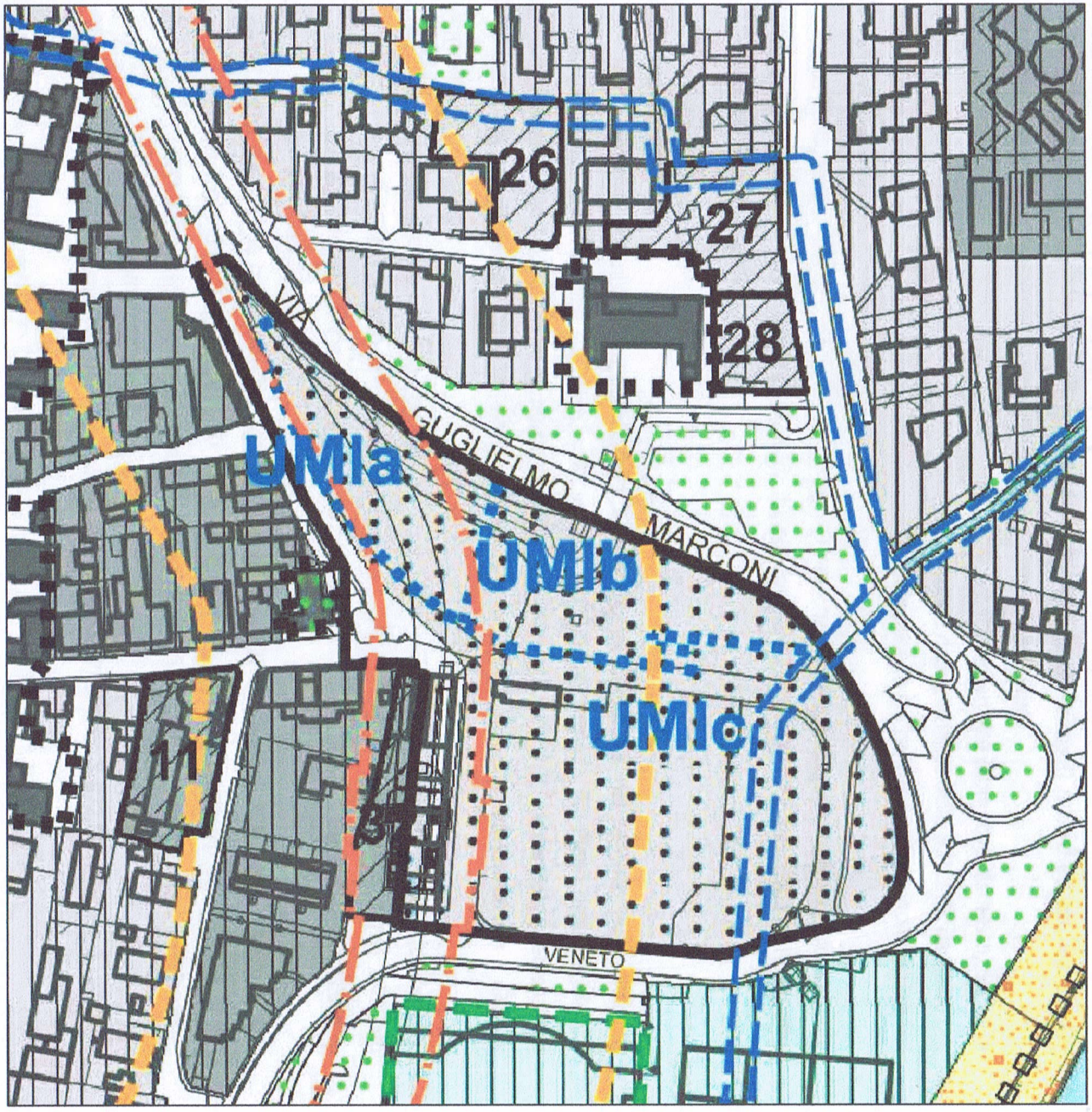
COMUNE DI VILLA CARCINA (BS)
ESTRATTO MAPPA scala 1:1000
FOGLIO 11 E FOGLIO 17



TRIBUNALE ORD. BRESCIA
TRIBUNALE ORDINARIO – BRESCIA
Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€ 2,00
DUE/00
agenzia entrate
02/04/2019 09:16:03
IDENTIFICATIVO

ESTRATTO PGT

SCALA 1:2000



LEGENDA

- Confine amministrativo comunale
- Perimetro del tessuto urbano consolidato
- Limite di rispetto per captazione di acque sorgive
- Rispetto cimiteriale
- Linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale
- Linee di arretramento per le fasce di rispetto del RIM
- Linee di arretramento per le fasce di rispetto dell'elettrodotto
- Corridoio di salvaguardia (art. 99 PTCP)
- Rispetto ferroviario - Proposto (10m, art. 51 DPR 11/07/1980 n. 753) Corridoio di salvaguardia - Proposto (art. 99 PTCP)
- Unità minime d'intervento
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
- Tracciato metropolitana - Proposto
- Stazione metropolitana - Proposta
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica Fascia di salvaguardia del fiume Mella
- R1 -Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia singola e/o binata
- R2 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia a blocco isolato
- R3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da piani attuativi già convenzionati
- Ambiti per servizi pubblici o d'interesse pubblico e collettivo (Vedasi Piano dei Servizi)
- Norme particolari
- P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva
- Perimetro dei nuclei d'antica formazione
- Edifici appartenenti ai NAF
- Edifici appartenenti ai NAF adibiti a servizi pubblici e/o d'interesse pubblico

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
Agenzia Entrate
00039647 00000375 4578-00087
00000400 02/04/2019 09:16:08 B87A3A37BDC3ADD9
IDENTIFICATIVO : 01180527164213
TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
Agenzia Entrate
00039647 0000C400 W1BJMD01
00000378 02/04/2019 09:16:22
4578-00087 9CC4523C23F3F8F1
IDENTIFICATIVO : 01180527164189
0 1 18 052716 418 9
TRIBUNALE ORDINARIO
BRESCIA

TRIBUNALE ORDINARIO
BRESCIA

TRIBUNALE ORDINARIO
BRESCIA
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
Agenzia Entrate
00039647 0000C400 W1BJMD01
00000377 02/04/2019 09:16:17
4578-00087 AAFBA3C58CEC47AD
IDENTIFICATIVO : 01180527164190
0 1 18 052716 419 0

TRIBUNALE ORDINARIO
BRESCIA
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
Agenzia Entrate
00039647 0000C400 W1BJMD01
00000379 02/04/2019 09:16:27
4578-00087 3041A9275D0B5806
IDENTIFICATIVO : 01180527164178
0 1 18 052716 417 8

e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00021841 00009268 W11UR001
00004977 11/11/2014 11:36:27
4578-00088 C18ECB2C5E1E8CE8
IDENTIFICATIVO : 01122001746459
0 1 12 200174 645 9

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto architetto Enzo Noli iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1492 con studio a Trenzano (Bs) in via Fiume 1/c, su incarico affidato dal dott. Matteo Franceschini liquidatore pro tempore della società Nuova Piazza SpA in liquidazione, iscritta al Registro imprese di Brescia al n. 02634220988, dopo aver assunto le informazioni necessarie ed utili rassegna la seguente perizia di stima del più probabile valore di mercato di alcune aree poste nel comune di Villa Carcina (Bs).

Descrizione

Le aree interessate sono individuate catastalmente con i mappali nn. 321 – 323p. - 325p. - 327 – 329 – 331 – 127p. – 125 del foglio 11 e con i mappali n. 46p. - 319p. del foglio n.17 del comune censuario di Villa Carcina (Bs).

Tali superfici sono poste in zona centrale del comune di Villa Carcina (Bs) e individuano un comparto di circa 10.045,00 m² in larga parte occupato, in precedenza, da un'attività produttiva venuta a cessare.

L'area è compresa tra il nuovo tracciato della SP 345 (via G. Marconi) a nord ed est, via Vittorio Veneto a sud e l'antico tracciato della medesima strada provinciale ad ovest.

Il terreno è piano e comprende oltre alla zona interessata dall'attività produttiva dismessa, anche le aree, un tempo interessate dalla viabilità che, con la realizzazione della deviante della S.P. 345, risultano ora dimesse. Tutte le aree sono comprese in un ambito di trasformazione le cui caratteristiche sono descritte nel paragrafo relativo alla situazione urbanistica.

La zona, risulta ben servita dalla viabilità principale che dovrà comunque essere opportunamente integrata dalla viabilità interna minore e di servizio. Tali nuove opere andranno sviluppate con i piani attuativi a cui l'intero ambito è sottoposto.

Situazione urbanistica

La normativa urbanistica applicabile alle aree è quella contenuta nel vigente PGT, divenuto esecutivo con la sua pubblicazione sul BURL n. 22 in data 28/05/2014, desunta nel Piano delle Regole dal Sistema Residenziale "Ambiti R3 Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da piani attuativi già convenzionati" (tav. 01cPdR e Tav. 01ePdR), dove le aree sono individuate con 3 distinte Unità Minime di Intervento:

- U.M.I.a che comprende i mappali nn. 321 – 323p. - 325p. e porzione del mappale 327 del foglio n. 11, di circa 2.074,00 m² dove è possibile sviluppare una Slp complessiva di m² 2.000,00 corrispondente ad una volumetria di m³ 6.000,00 con destinazione residenziale, direzionale, commerciale;
- U.M.I.b che comprende la restante porzione del mappale n. 327 e i mappali 329 – 331 – 127p. – 125 del foglio 11, di circa 2.074,00 m² dove è possibile sviluppare una Slp complessiva di m² 2.000,00 corrispondente ad una volumetria di m³ 6.000,00 con destinazione residenziale, direzionale, commerciale;
- U.M.I.c che comprende i mappali nn. 46p. - 319p. del foglio n.17, di circa 5.872,00 m² dove è possibile

sviluppare una Slp complessiva di m² 4.000,00 corrispondente ad una volumetria di m³ 12.000,00 con destinazione residenziale, direzionale, commerciale produttiva, per servizi pubblici o di interesse pubblico e/o altro.

Come espressamente indicato nelle NTA del PGT, oltre alle indicazioni urbanistiche riportate all'art. 27 delle citate NTA, le aree sono soggette agli accordi convenzionali compresi nella convenzione modificativa, sottoscritta tra le parti il 10 luglio 2013.

Tale convenzione è stata sottoscritta, a condizione che la stessa venisse approvata dal Consiglio Comunale, condizione questa che si è avverata con l'approvazione intervenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 assunta il 24.07.2013.

La convezione, approvata con la citata deliberazione n. 26/2013, risulta sostitutiva e modificativa di una precedente convenzione urbanistica perfezionata dal notaio Antonella Rebuffoni con atto n. 27975/12101 di repertorio del 22.12.2006 registrato a Gardone V.T. (Bs) il 29.12.2006 al n. 5044 S. 1T.

Come indicato nei patti contenuti nella convenzione sottoscritta il 10.07.2013 ed approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 26/2013, le U.M.I. sopra indicate risultano assegnate a:

U.M.I.a – proprietà privata (Paterlini & Tonolini s.p.a.)

U.M.I.b – proprietà privata (Unieco soc. coop)

U.M.I.c – proprietà pubblica (Comune di Villa Carcina)

già soci nella soc. Nuova Piazza s.p.a. che sottoscrisse con il Comune di Villa Carcina la convenzione notaio Rebuffoni n. 27975/12101 di repertorio sopra richiamata.

Nella società "Nuova Piazza s.p.a.", Società di Trasformazione Urbanistica, il Comune di Villa Carcina (Bs) partecipava in misura del 51,01% mentre i due soci privati, Unieco soc. Coop e Paterlini & Tonolini spa, partecipavano, in misura tra loro paritaria, per la restante quota del 48,99%.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole del vigente P.G.T. prevedono, che ciascuna delle U.M.I. sia soggetta a pianificazione attuativa da sviluppare nell'ambito di un "progetto urbanistico quadro" che definisca la localizzazione planimetrica delle aree pubbliche o di interesse pubblico che ciascuna delle U.M.I. deve cedere.

Le NTA chiariscono che in assenza del "progetto urbanistico quadro" ciascuna U.M.I. possa comunque essere soggetta a pianificazione urbanistica autonoma con stipula della relativa convenzione urbanistica.

Sempre le NTA stabiliscono che, le linee che individuano nelle tavole del PGT ciascuna delle U.M.I., non siano di natura vincolante; esse possono essere ridefinite in sede di "progetto urbanistico quadro" senza che ciò costituisca variante al PGT.

Al momento della stesura della presente perizia non è stato presentato e approvato il progetto urbanistico quadro ed i conseguenti piani attuativi riferiti a ciascuna delle U.M.I..

Non sono quindi disponibili né le quantità urbanistiche (standard urbanistici, aree per servizi, opere di urbanizzazione ecc.) né le destinazioni attribuite agli edifici che concorrono alla definizione dei valori di seguito analizzati.

Tutte le quantità urbanistiche così come le possibili destinazioni degli edifici, sono state di conseguenza sviluppate in base a scenari di utilizzo ipotetici, seppur plausibili, sviluppati in base ai parametri che il PGT assegna alle stesse aree.

Situazione ambientale

Le aree interessate sono comprese nell'elenco dei siti contaminati, e ad esse è stato attribuito il codice 4103, in quanto le aree, già interessate da attività produttive, sono risultate interessate da inquinamento ambientale.

Per tale motivo per le aree è già stato predisposto, da parte della soc. NCE srl, un progetto di bonifica approvato dal Consiglio Comunale n. 57 del 19.04.2006.

Nell'ambito del progetto di bonifica l'estensore, ing. Carlo Gorio, esperiti gli accertamenti e le indagini del caso, ha localizzato e confinato i possibili nuclei di contaminazione (nuclei 1 - 2 – 3 – 4) che risultano tutti inseriti nella U.M.I.c.

Al riguardo va evidenziato come, nella convenzione modificativa degli originari patti convenzionali, risulti espressamente indicato che, in ragione dell'autonomia funzionale dei lotti, coincidenti con le tre U.M.I., gli eventuali costi di bonifica restino rispettivamente a carico esclusivo degli assegnatari di ciascuno dei lotti, escludendo qualsiasi rivalsa verso la società di trasformazione urbanistica (Nuova Piazza S.p.A) e/o verso gli altri soci assegnatari e/o verso il Comune.

Di conseguenza, ciascuno degli assegnatari, dovrà singolarmente e autonomamente far fronte alle spese di bonifica che dovessero rendersi necessarie prima della realizzazione degli interventi edilizi, senza coinvolgere nelle spese da assumere, gli altri assegnatari.

Criterio di valutazione

Prima di procedere alla stesura della perizia si è esperita una preliminare indagine al fine di verificare l'andamento generale del mercato immobiliare in zona, così da poter assumere notizie e riferimenti utili ad analizzare il valore degli immobili oggetto di stima.

Tale preliminare verifica, ha evidenziato una generale stagnazione del mercato immobiliare, che in particolare riguarda le aree da sviluppare con interventi immobiliari di una certa rilevanza come quello oggetto di valutazione.

Le scarse notizie reperibili si riferiscono in maggior parte a lotti edificabili di modesta entità il cui valore non può essere applicato alle aree oggetto della presente valutazione, ben diverse per l'entità e complessità dell'intervento edilizio a cui andranno assoggettate.

Per i motivi sopra esposti si ritiene che la valutazione basata sul metodo sintetico-comparativo (confronto con il valore di aree simili e comparabili a quella oggetto di stima) possa, allo stato attuale, falsare il vero valore di mercato attribuibile, in quanto ne uscirebbe una valutazione riferita a valori non omologhi e non sufficientemente ancorata alle attuali difficoltà del mercato immobiliare.

Si ritiene più opportuno e preciso assumere, quale criterio di stima, quello deduttivo, analizzando tutti i valori commerciali che determinano il valore del bene immobiliare finito.

Anche il mercato degli immobili già edificati, risente delle difficoltà congiunturali ma, i dati che in questo caso possono essere assunti come base di valutazione poggiano su elementi oggettivi quali i costi da sostenere per realizzare il bene e i valori di mercato "fotografati" da listini immobiliare editi da agenzie sovra-territoriali.

Si ritiene quindi di procedere con la valutazione utilizzando il metodo deduttivo.

L'analisi, con questo criterio si basa quindi sulla determinazione dei seguenti valori:

- Vm = valore di mercato del bene immobiliare finito (valore attribuito alla SLP edificabile);
- Va = Valore delle aree interessate dalla trasformazione edilizia;
- Vcc = valore del costo di costruzione del bene immobiliare da trasformare;
- Vt = valore del costo di trasformazione delle aree edificabili. Nella voce vengono raggruppate tutte le spese che vanno sostenute per rendere edificabile la SLP (Bonifica aree contaminate, urbanizzazioni, cessioni/monetizzazioni e altre spese dirette)
- Vco = valore complementare di trasformazione nel quale raggruppare tutte le spese complementari necessarie al fine di giungere alla realizzazione della SLP (fideiussioni-assicurazioni, oneri finanziari, stipule di convenzioni, progettazioni ecc).

Il valore di mercato del bene immobiliare finito Vm risulta essere la sommatoria di tutti costi che vengono sostenuti per produrlo e quindi

$$Vm = Va+Vcc+Vt+Vco$$

Dal momento che l'obiettivo della stima è quello di definire il più probabile valore attribuibile all'area si ottiene quindi la formula inversa

$$Va = Vm-Vcc-Vt-Vco$$

STIMA

A prescindere dalla loro diversa conformazione planimetrica, le due unità minime di intervento (U.M.I.a e U.M.I.b) che presentano la medesima SLP (2.000,00 m²) ed il medesimo volume edificabile (m³ 6.000,00) vengono valutate come equivalenti e di conseguenza il valore attribuito a una o all'altra risulterà uguale.

Su entrambe le U.M.I. le destinazioni d'uso consentite, come precisato, sono la residenziale, la direzionale e la commerciale.

La valutazione riferita all'unità minima d'intervento U.M.I.c si differenzia dalle altre due oltre che per alla diversa Slp realizzabile (m² 4.000,00) e differente volumetria (m³ 12.000,00), anche per la presenza dell'inquinamento ambientale.

Come risulta dal progetto di bonifica predisposto dall' ing. Carlo Gorio le aree comprese in questa unità minima d'intervento risultano direttamente interessate dall'inquinamento, essendo stati localizzati unicamente su di esse i possibili nuclei di contaminazione.

Le destinazioni consentite per l'U.M.I.c, come indicato in precedenza, oltre alla residenziale, direzionale e commerciale (comuni anche alle altre unità minime d'intervento), comprendono anche la produttiva, i servizi pubblici o di interesse pubblico ed altro.

Tuttavia le analisi eseguite per definire i valori hanno una medesima matrice e partono da considerazioni comuni che trovano spunto dalle quantità urbanistiche fissate dal PGT.

Valore di mercato del bene immobiliare finito – Vm

Lo strumento urbanistico vigente prevede che non siano conteggiate nella Slp edificabile, tra gli altri, le superfici riferite ai seguenti elementi accessori:

- androni d'ingresso e vani scale;

- porticati e loggiati nella misura del 30% della Slp del fabbricato residenziale;
- balconi con sbalzi non superiori a m 1,80;
- parti interrate degli edifici prive di autonomia funzionale;
- murature perimetrali (nel rispetto delle disposizioni legate al risparmio del consumo energetico).

Ai fini dell'attribuzione del valore commerciale del bene finito, in relazione alla possibilità di realizzare elementi e superfici accessorie che non concorrono alla determinazione della Slp edificabile, si ritiene di applicare un incremento della superficie corrispondente al 70% prevedendo quindi la realizzazione di elementi accessori o comunque non computabili ai fini urbanistici, per una superficie di m² 1.400,00 circa.

Tale superficie, in relazione al diverso "peso commerciale" attribuibile, (murature perimetrali 100%, spazi interrati 50%, logge, balconi vani scala 15%) si ritiene debba concorrere alla determinazione della superficie commerciale complessiva del bene, mediamente in ragione del 45% della sua estensione.

La superficie commerciale del bene finito, per quanto riguarda le U.M.I.a e la U.M.I.b, risulterà quindi corrispondente a:

$$m^2\ 2.000{,}00\ (Slp) + m^2\ (1.400{,}00 \times 0{,}45) = m^2\ 2.630{,}00$$

Per quanto riguarda la U.M.I.c, fermo restando il "peso commerciale" attribuibile agli spazi accessori, in relazione alla tipologia edilizia che contraddistingue le superfici commerciali/terziarie (minore incidenza di superfici improduttive quali balconi, vani scale e androni d'ingresso), si ritiene di valutare l'incremento delle superfici degli elementi accessori, in misura pari al 60% della SLP.

La superficie commerciale del bene risulterà quindi pari a:

$$m^2\ 4.000{,}00\ (Slp) + m^2\ (2.400{,}00 \times 0{,}45) = m^2\ 5.080{,}00$$

Nell'attuale situazione di mercato, i valori attribuibili alla Slp residenziale o quello attribuibile alla Slp commerciale/direzionale, nei loro valori medi, posso essere considerati pressoché identici. Ne sono prova i valori della Banca Dati delle quotazioni Immobiliari proposte dall'Agenzia delle Entrate che per l'anno 2013 propongono per il Comune di Villa Carcina valori che oscillano tra i 1.400,00 €/m² e i 1.950,00 €/m² per le destinazioni commerciali e tra i 1.300,00 €/m² e i 1.850,00 €/m² per le destinazioni residenziali.

Peraltro la ricerca eseguita, pur tra dati a volte disomogenei e incerti per la perdurante stagnazione del mercato, ha portato a definire il valore attribuibile indistintamente alla Slp edificabile in ragione di 1.750,00 €/m² di Slp.

Tale valore risulta corrispondente a quello medio riportato per le nuove costruzioni residenziali, nel comune di Villa Carcina, dal "Listino dei Valori degli Immobili n. 2 (aprile – ottobre 2013)" edito dalla ProBrixia, azienda speciale della Camera di Commercio, che "fotografa" i valori immobiliari correnti nella provincia.

In relazione alla localizzazione "centrale" del lotto oggetto di valutazione, si ritiene di applicare e suddetti valori nella quotazione massima. Per tale motivo il valore complessivo del bene immobiliare finito, attribuibile agli edifici da realizzare su ciascuna delle U.M.I.a e U.M.I.b risulta quindi pari a

$$\mathbf{m^2\ 2.630{,}00 \times 1.850{,}00\ €/m^2 = €\ 4.865.500{,}00}$$

Analoghe considerazioni sono riproponibili per la U.M.I.c, anche se su tale unità minima d'intervento possono essere insediate strutture di uso pubblico o strutture produttive.

In questo caso, il diverso maggiore valore attribuibile a possibili attrezzature e superfici destinate a pubblica utilità, si ritiene compensato con il minor valore attribuibile a superfici con destinazione produttiva

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00021841 00009268 W11UR001
00004978 11/11/2014 11:36:32
4578-00088 8E2292EA73F35D68

pure realizzabili.

Di conseguenza si ritiene di attribuire alla Slp realizzabile, il medesimo valore medio attribuito alla SLP realizzabile sulle altre U.M.I., con un conseguente valore complessivo del bene immobiliare finito, pari a

m² 5.080,00 x 1.850,00 €/m² = € 9.398.000,00

Valore del costo di costruzione del bene immobiliare Vcc

Per le considerazioni sopra esposte, ai fini della valutazione del costo di realizzazione del bene immobiliare da realizzare, si assume il valore di costruzione di edifici residenziali.

In relazione agli standard qualitativi normalmente applicati ad edifici che possano rispondere una classe di efficienza energetica dell'edificio corrispondente alla lettera "B" (che può garantire una maggiore commerciabilità del bene), si ritiene congruo attribuire un costo di costruzione dell'edificio pari a 1.150,00 € per m² di superficie edificata, senza distinguere tra destinazione residenziale o destinazione commerciale.

Per la valutazione del costo di costruzione del bene immobiliare, si ritiene di utilizzare la stessa superficie complessiva utilizzata per la determinazione del valore del bene finito.

Di conseguenza il costo complessivo di realizzazione del bene, edificabile su ciascuna delle U.M.I.a e U.M.I.b corrisponde a:

m² 2.630,00 x € 1.150,00 €/m² = € 3.024.500,00

Analoghe considerazioni vengono riproposte per gli edifici realizzabili sulla U.M.I.c in quanto il maggior costo di realizzazione delle superfici a destinazione direzionale viene compensato da quello minore riferito alle destinazioni produttive.

Si evidenza peraltro che le attività produttive insediabili potranno al più riferirsi ad attività di tipo "artigianato di servizio" connesse e/o compatibili con le altre destinazioni consentite.

Per tale motivo si ritiene di definire, anche in questo caso, il costo complessivo di realizzazione del bene, edificabile sulla U.M.I.c pari a :

m² 5.080,00 x € 1.150,00 €/m² = € 5.842.000,00

Valore di trasformazione dell'ambito – Vt

Sotto questa voce vengono raggruppati i costi relativi a:

- esecuzione diretta di opere di urbanizzazione,
- oneri concessori da corrispondere al Comune per i permessi di costruire
- cessione di aree pubbliche
- interventi di bonifica dei siti contaminati

Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione

Come prescritto dal PGT l'intervento edilizio da realizzare presuppone l'approvazione di un Piano attuativo nell'ambito del quale, l'attuatore assume l'obbligo della realizzazione diretta di tutte le opere di urbanizzazione afferenti l'intervento.

Al fine di definire il valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente, sarebbe necessario avere a disposizione il progetto del piano attuativo riferito a ciascuna delle U.M.I., progetto che al momento non è stato ancora studiato.

Tuttavia in assenza di Piano Esecutivo si evidenzia come le norme urbanistiche applicabili (SLP realizzabile - dimensione minima della superficie permeabile) e la localizzazione delle aree, già sufficientemente servite da viabilità esistenti, rendano plausibile determinare, per ciascuna delle U.M.I.a e U.M.I.b, la superficie delle aree destinate a servizi e quindi dotate di opere di urbanizzazione, in circa 374,00 m² (m² 2.074,00 superficie del lotto – m² 1.100,00 di superficie coperta – m² 600,00 di superficie permeabile).

I m² 374,00 di superficie dovrebbero essere interessati, per le considerazioni di carattere generale sviluppate, da opere di urbanizzazione primaria che completino le dotazioni di servizi esistenti attraverso marginali e funzionali estendimenti dei sottoservizi e la formazione di marciapiedi, spazi di sosta e sistemazioni superficiali che si stima possano avere un costo unitario di € 200,00/m².

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente, si presume abbiano quindi un costo di:

m² 374,00 x 200,00 €/m² = € 74.800,00

Anche nel caso dell'intervento da attuare sulla U.M.I.c le considerazioni espresse non sono supportate da piano esecutivo.

Per la possibile destinazione pubblica degli edifici da realizzare, in questo caso si ritiene debba prevedersi una maggiore dotazione di spazi pubblici di servizio (parcheggi, aree pavimentate o verde fruibili dal pubblico, aree e spazi pedonali) stimabili in circa il 30% della superficie del lotto (m² 5.872,00) e di conseguenza quantificabile in circa m² 1.760,00

Le opere di urbanizzazione primaria, come in precedenza, si stima possano avere un costo unitario di:

m² 1.760,00 x 200,00 €/m² = € 352.000,00

Oneri concessori

La presentazione dei permessi di costruire o altri atti autorizzativi, necessari per la costruzione degli alloggi e delle superficie commerciali sulle U.M.I.a e U.M.I.b, implica inoltre il versamento di un contributo concessorio di cui una parte è costituita dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 16 comma 2 del DPR 380/2001) e l'altra è riferita alla percentuale sul costo di costruzione (art. 16 comma 3 del DPR 380/2001).

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione si evidenzia come la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, sia utile a soddisfare l'obbligo del versamento dei correlati oneri di urbanizzazione primaria. Quindi la realizzazione dell'intervento potrebbe comportare la corresponsione dei soli oneri di urbanizzazione secondaria.

In mancanza di un piano attuativo già definito, e del non facile sviluppo di edifici sui lotti a causa della loro conformazione planimetrica, si ritiene prudenziale ipotizzare una superficie coperta, dei nuovi edifici realizzabili, pari a circa un terzo della slp e di conseguenza lo sviluppo di tre piani fuori terrà di cui:

1. il piano terreno dove possano trovare collocazione le superfici a destinazione commerciale;
2. i due piani superiori dove possano trovare collocazione eventuali superfici a destinazione residenziale.

In base a tali considerazioni ed al fine di determinare il più probabile ammontare degli oneri concessori si ipotizza quindi lo sviluppo di circa 650,00 m² di Slp a destinazione commerciale e di 1.350,00

m² di superficie residenziale coincidenti con i 2/3 della volumetria e quindi con m³ 4.000,00.

In relazione all'importo unitario previsto dal Comune (€ 7,09/m³ oneri di urbanizzazione secondaria per la residenza ed € 22,88/m² per superfici a destinazione commerciale/direzionale), sono definibili in complessivi **€ 43.232,00** così distinti:

Residenza = m³ 4.000,00 x € 7,09/m³ = € 28.360,00

Commerciale/direzionale = m² 650,00 x € 22,88= € 14.872,00

Quanto alla quota di contributo commisurato al costo di costruzione, esso dipende dalla dimensione degli alloggi espressa come superficie utile (Su) e dall'incidenza percentuale della superficie non residenziale (Snr). Per il calcolo del contributo si ipotizza un intervento che preveda la realizzazione di unità abitative che presentino tutte una superficie utile sempre inferiore ai 95 m² (limite oltre il quale varia la classe dell'edificio ai fini dell'applicazione della percentuale sul costo di costruzione).

Il valore base è stabilito per il corrente anno in € 403,66/m² e la sua variazione è legata all'andamento degli indici ISTAT che nel periodo sono sostanzialmente stabili.

In relazione alla tipologia degli alloggi (medio-piccola) il costo di costruzione incide per il 6% dell'ammontare del costo di costruzione (€ 403,66/m²).

Si ipotizza una superficie complessiva pari a m² 2.840,00 derivante dalla somma della superficie utile ipotizzata di m² 2.000,00 e della Snr ipotizzata di m² 840,00 (m² 1.400,00 considerati al 60%).

La superficie complessiva commerciale si ipotizza rientri nel 25% della superficie totale realizzabile e quindi anche tale superficie si ipotizza venga assoggettata al medesimo costo di costruzione.

Il contributo sul costo di costruzione avrebbe quindi un'incidenza complessiva, per ognuno delle U.M.I. di

m² 2.840,00 x 403,66 €/m² x 6% = € 68.783,66

nel caso in cui l'intera volumetria e Slp venisse sviluppata in termini residenziali.

Il possibile sviluppo di superfici commerciali in quota superiore al 25% della superficie complessiva totale, comporterebbero la determinazione del contributo di costruzione in misura leggermente superiore (10% del costo documentato di costruzione), differenza che tuttavia non andrebbe ad incidere in modo significativo sul valore complessivo di stima.

Ai fini della valutazione degli oneri concessori, non si ritiene necessario definire l'ammontare del costo del contributo per gli edifici a destinazione pubblica realizzabili sulla U.M.I.c, in quanto assegnati all'Amministrazione Comunale e quindi non assoggettati al contributo concessorio.

Bonifica siti contaminati

Il costo legato a questa voce si riferisce alla necessaria bonifica che interessa le aree oggetto di stima.

Tuttavia la richiamata convezione, approvata con deliberazione n. 26/2013, ha stabilito che i costi di bonifica di ciascuna delle pozioni (U.M.I) restino ad esclusivo carico, per ciascuna porzione, della rispettiva parte assegnataria.

Allo stato attuale, il progetto di bonifica predisposto dall'ing. Carlo Gorio per la società NCE srl, ha individuato n. 4 nuclei di contaminazioni tutti insistenti, sull'area identificabile con la U.M.I.c.

Il progetto di bonifica, sviluppato sulla base di normative antecedenti a quelle del D.Lgs 152/2006,

prevedeva un costo d'intervento pari a **€ 412.350,00** che si ritiene prudenzialmente di confermare come possibile costo dell'intervento di bonifica.

Sulla base dei patti richiamati, risulta quindi che il costo della bonifica resta a totale carico dell'intervento individuato con la U.M.i.c. , fatto questo che incide ovviamente nella valutazione.

Per le considerazioni sopra sviluppate è possibile indicare come valore di trasformazione dell'ambito Vt i seguenti importi diversificati per ciascuna delle U.M.I.:

U.M.I a Vt = urbanizzazione primaria + urbanizzazione secondaria + costo di costruzione
€ 186.815,66 (€ 74.800,00 + € 43.232,00 + € 68.783,66)

U.M.I.b Vt = urbanizzazione primaria + urbanizzazione secondaria + costo di costruzione
€ 186.816,66 (€ 74.800,00 + € 43.232,00 + € 68.783,66)

U.M.I c Vt = costo urbanizzazione + costo intervento
€ 764.350,00 (€ 352.000,00 + 412.350,00)

Cessione/monetizzazione

La valutazione del valore delle cessioni/monetizzazioni viene affrontata unicamente per le U.M.I.a e U.M.I.b in quanto, il piano attuativo di iniziativa privata sviluppabile su tali aree, presuppone la cessione/monetizzazione delle aree di standard, alla pubblica Amministrazione.

Viceversa le aree individuate dalla U.M.I.c., che la convezione modificativa approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 26 del 24.07.2013, ha assegnato all'Amministrazione Comunale, non sono assoggettate, allo stato attuale, a cessione/monetizzazione di aree.

Sulla base delle ipotesi di sviluppo indicate per gli oneri concessori la quantificazione delle aree oggetto di cessione/monetizzazione risulta così quantificabile:

Volume residenziale m^3 4.000,00 corrispondenti a 40 abitanti (1 ab. = 100 mc)
Aree da cedere m^2 1.200,00 (30,00 m^2/ab - art. 27.3 delle NTA del P. R.)
Superficie commerciale M^2 650,00
Aree da cedere m^2 650,00 (100% della Slp - art. 27.3 delle NTA del P. R.)

La cessione/monetizzazione delle aree riguarderà quindi una quantità corrispondente a m^2 1.850,00 (m^2 1.200,00 + m^2 650,00).

Si ritiene plausibile considerare che, in relazione alla conformazione dei lotti e della loro localizzazione nel tessuto urbano esistente, non sia da prevedere la cessione di aree "pubbliche"; al più le aree di parcheggio potranno essere asservite ad uso pubblico restando di proprietà privata.

Dalle norme sui criteri di negoziazione presenti nelle N.T.A. del Piano delle Regole, è possibile estrapolare il valore compensativo unitario attribuibile nella monetizzazione delle aree che risulta fissato in € 80,00/m^2.

Di conseguenza la monetizzazione delle aree per ciascuna delle U.M.I. soggette a cessione di aree di standard, risulta quindi valutabile in € 148.000,00 (m^2 1.850,00 x €/m^2 80,00).

Tale importo tuttavia, non influisce sulla determinazione del valore di trasformazione Vt complessivo in quanto come disciplinato dal punto 8 della convenzione di cui alla deliberazione C.C. n. 26/2013, l'importo relativo alla monetizzazione risulta sostanzialmente assorbito, per ciascuna delle U.M.I.

assoggettate a Piani Attuativi di iniziativa privata, dalla prevista compensazione di € 144.772,765 a valere su "*... contributi concessori e le eventuali monetizzazioni generate dagli interventi edilizi sui lotti di pertinenza...*" dei due operatori privati.

Valore complementare di trasformazione Vco

In questa voce trovano giustificazione tutte le altre spese complementari che sarà necessario affrontare per ottenere la trasformazione del bene.

Tra le spese si reputa prudenziale indicare:

- le spese tecniche nella misura del 9 % del costo di costruzione del bene immobiliare;
- le spese notarili, spese per assicurazioni e garanzie finanziarie, da sostenere per convenzioni e trasferimenti nella misura dell' 1% del costo di costruzione del bene immobiliare;
- gli oneri finanziari riferiti all'investimento (1,20% annuo su un ritorno di 10 anni) pari ad una percentuale media del 7% del costo di costruzione del bene immobiliare;
- Utile d'impresa indicato prudenzialmente nel 12% del costo di costruzione del bene immobiliare.

Di conseguenza è possibile prevedere un valore complementare di trasformazione che per ciascuna delle **U.M.I.a** e **U.M.I.b** così composto:

Spese tecniche	€ 272.205,00 (9% di € 3.024.500,00)
Spese notarili e fideiussioni	€ 30.245,00 (1% di € 3.024.500,00 (costo complessivo del bene))
Oneri finanziari	€ 211.715,00 (7% di € 3.024.500,00)
Utile d'impresa	€ 362.940,00 (12% di € 3.024.500,00)

Per un complessivo **Vco** (valore complementare di trasformazione) pari a **€ 877.105,00**

Per la **U.M.I.c** è possibile prevedere un valore complementare di trasformazione corrispondente a:

Spese tecniche	€ 525.780,00 (9 % di € 5.842.000,00)
Spese notarili e fideiussioni	€ 58.420,00 (1% di € 5.842.000,00)
Oneri finanziari	€ 408.940,00 (7% di € 5.842.000,00)
Utile d'impresa	€ 701.040,00 (12% di € 5.842.000,00)

Per un complessivo **Vco** (valore complementare di trasformazione) pari a **€ 1.694.180,00**

VALUTAZIONE

Sulla base delle considerazioni fin qui esposte, risulta che il valore dell'area Va sia quantificabile:

PER LA U.M.I.a

Va = Vm – Vcc – Vt - Vco

Va = € 4.865.500,00-€ 3.024.500,00-€ 186.815,66–€ 877.105,00 =

€ 777.079,34

(euro settecentosettantasettemilasettantanove/34)

PER LA U.M.I.b

Va = Vm – Vcc – Vt - Vco

Va = € 4.865.500,00- € 3.024.500,00-€ 186.815,66–€ 877.105,00 =

€ 777.079,34

(euro settecentosettantasettemilasettantanove/34)

PER LA U.M.I.c

Va = Vm – Vcc – Vt - Vco

Va = € 9.398.000,00- € 5.842.000,00-€ 764.350,00–€ 1.694.180,00 =

€ 1.097.470,00

(euro unmilionenovantasettemilaquattrocentosettanta/00)

valori che si ritiene corrispondano ai più probabili prezzi di mercato attribuibili alle aree nelle condizioni di fatto ed urbanistiche descritte in precedenza.

I valori totali espressi, in relazione alla dimensione dei lotti (U.M.I.a e U.M.I.b pari a m² 2.074,00 e U.M.I.c pari a m² 5.872,00) corrispondono ad un prezzo unitario di:

- 374,68 €/m² per le aree comprese nelle U.M.I.a e U.M.I.b

e di

- € 186,90 €/m² per le aree comprese nella U.M.I.c

Il tecnico

Trenzano, 12 novembre 2014

Si allegano alla presente:

- Estratto di mappa con evidenziate le aree interessate;
- Estratto del PGT vigente;
- Estratto aerofotogrammetrico;
- Tavola di ubicazione dei nuclei contaminati (progetto bonifica NCE srl);
- Valori immobiliare desunti dal listino delle quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate.

N. 11264 Rep.

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Verbale di giuramento di perizia tecnica

L'anno 2014, addì 13 NOV. 2014 del mese di novembre 2014,

Avanti al sottoscritto Cancelliere del sopraindicato Tribunale è comparso:

Il sig. Enzo Noli, nato a Trenzano (BS) il 14/06/1954 e residente in Trenzano (BS), via G. Garibaldi n. 2, identificato con C.I. n. AR 5339895 rilasciata dal Comune di Trenzano (Bs) il 04/08/2011, il quale chiede di prestare giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale.

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

Il cancelliere

Il Funzionario Giudiziario
Letterio Filpepi

TRIBUNALE DI BRESCIA

Il tecnico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
ARCHITETTO
NOLI
ENZO
N. 1492