

TRIBUNALE di MILANO
II SEZIONE CIVILE – ESECUZIONE FALLIMENTARE

Esecuzione Fallimentare

RG 823 del 29/30.9.2016

SIC Sviluppi Immobiliari Commerciali srl in liquidazione

Giudice Delegato: Dottoressa Alida Paluchowski

Curatore Fallimentare: Dott. Enrico Tamborini

**Consulente nominato per la valutazione di congruità dell'offerta:
Arch. Fabio Colmano**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

sulla congruità economica dell'offerta relativamente agli immobili siti nei seguenti Comuni:

B.go San Giovanni (LO) (lotto 1); Modena (lotto 2); Pavia (lotto 3)

tecnico incaricato: Arch. Fabio Colmano

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.4604

Albo del Tribunale di Milano al n.11428

C.F. CLMFBA57C07F205A – P.IVA N. 07680380156

con studio in Milano – Via Jacopo Dal Verme 5

tel. 02-87380716

e-mail: architetto@colmano.com

INDICE

1. Premessa	pag. 2
2. Assunzioni	pag. 2
3. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione	pag. 3
4. Lotto 1 – beni immobili in Borgo San Giovanni	pag. 5
5. Lotto 2 – beni immobili in Modena	pag. 9
6. Lotto 3 – Beni immobili in Pavia	pag. 14
7. Conclusioni	pag. 18
8. Elenco allegati	pag. 19

1. Premessa

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal verme 5 telefono n° 02.87380716, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Enrico Tamborini, veniva incaricato in qualità di esperto di valutazioni immobiliare per esprimersi nel merito della congruità economica dell'offerta, recante la data del 13/4/2018 successivamente sostituita da un'altra offerta recante la data del 9/6/2018, pervenuta dalla **Museum srl** con sede a Bolzano congiuntamente alla **Consolida srl** con sede in Milano.

L'offerta riguarda l'eventuale acquisto degli interi compendi immobiliari siti nei Comuni di: Borgo San Giovanni (LO); Modena; Pavia.

l'offerta pervenuta è pari complessivamente a € 6.350.000,00 (seimilionitrecentocinquantamila/00) per l'acquisto in blocco dei tre compendi immobiliari di cui rispettivamente € 1.000.000,00 (unmilione/00) per gli immobili siti in Comune di Borgo San Giovanni; € 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00) per gli immobili siti in Comune di Modena; € 4.800.000,00 (quattromilioniottoctomila/00) per gli immobili siti in Comune di Pavia.

2. Assunzioni

Il sottoscritto tecnico incaricato riferisce che il presente RAPPORTO di VALUTAZIONE riferito alla "congruità" dell'offerta pervenuta al Curatore, è stato redatto sulla base delle informazioni e dei dati forniti dal Committente (Curatore Fallimentare) oltre che su informazioni di carattere pubblico reperite presso le Amministrazioni comunali di riferimento relative ai singoli lotti.

Il sottoscritto tecnico inoltre, al fine di prendere contatto con le singole realtà locali, ha effettuato sopralluoghi puntuali e preso contatto con le Amministrazioni Pubbliche al fine di individuare criteri di stima in relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti oltre che sondare eventuali volontà politiche di riutilizzo delle aree oggetto di studio.

Considerate le complessità delle informazioni raccolte, si informa che dette notizie saranno riportate nelle descrizioni dei singoli lotti.

3. Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la valutazione di congruità di un'offerta economica recante la data del 9/6/2018 pervenuta al Curatore Fallimentare da parte della *Museum srl* con sede in Bolzano unitamente alla *Consolida srl* con sede in Milano. Il sottoscritto tecnico sulla base di alcune considerazioni di carattere generali circa l'analisi di stima di un appezzamento di terreno edificabile, riferendosi a quanto disponibile nella letteratura tecnica in materia di estimo, ha operato una serie di analisi e valutazioni tecniche ed economiche incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso.

Come sopra accennato, il presente elaborato di stima è finalizzato a determinare il più probabile valore di mercato dei terreni (edificabili e non) in relazione alla propria caratteristica e capacità di trasformabilità o di conservazione.

In questo senso è possibile affermare che, in generale, i parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, possono essere come di seguito riassunti:

- zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
- indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
- destinazione d'uso consentita;
- eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione (risanamento e bonifiche);
- stadio cui l'iter burocratico è eventualmente giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di Permesso di Costruire, ecc);
- valori medi rilevati sul mercato.

Più in generale è possibile affermare che il criterio di stima del valore di mercato risulta correlato a due principali aspetti: il primo riguarda la natura e la qualità dei dati tecnico economici disponibili a supporto della stima, il secondo riguarda le caratteristiche dello specifico segmento di mercato a cui esso si rivolge.

Nella materia dell'estimo sono disponibili diversi metodi da utilizzare per la stima del valore di mercato, quali, ad esempio:

- - metodo comparativo di mercato (comparazione tra elementi simili appartenenti allo stesso segmento i cui valori sono noti e documentabili attraverso gli atti di compravendita)
- - metodo reddituale/finanziario (che utilizza eventuali redditi derivanti da locazione / capitalizzazione diretta; o metodo che utilizza i flussi di cassa / capitalizzazione ; finanziaria
- - metodo del costo di riproduzione / trasformazione (che consente di stimare un area in relazione alla sua possibilità di essere trasformata e produrre un beneficio economico)

Secondo gli International Valuation Standards e gli European Valuation Standards: il "valore di mercato" è il più probabile prezzo di mercato, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, in seguito a un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Spesso tutti gli scopi pratici della stima delle aree fabbricabili riconducono al valore di mercato (ma come condizione indispensabile c'è che vi sia un mercato sufficientemente attivo e concorrenziale), ma si deve anche tenere conto che i terreni sono destinati poi a diventare fabbricati, quindi ciò riconduce al valore di trasformazione.

Nel caso in esame, in mancanza di contratti di locazione o altra condizione finanziaria, per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili o edificate il sottoscritto tecnico incaricato ha ritenuto utile utilizzare il metodo della trasformazione, mentre per le aree con destinazione agricola ha ritenuto utile utilizzare il metodo della comparazione.

Il metodo della trasformazione viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione.

La stima del più probabile valore di un'area/lotto edificabile o soggetto a ristrutturazione urbanistica (aree dismesse) attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa (**$Va = VmT - K$**).

Il valore del terreno edificato corrisponde al valore di trasformazione calcolato come differenza fra il valore del terreno edificabile e il costo di trasformazione.

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione. Il valore dell'area è riferito alla data di stima.

Ne deriva quindi che:

$$Va = (\sum R - (\sum Kc + \sum Cc + \sum St + \sum Sg + \sum Sc + P)) / (1 + r')^n$$

Dove

Va valore stimato del terreno all'attualità

R Valore di vendita

Kc costo di costruzione

Cc oneri di urbanizzazione

St Spese tecniche

Sg Spese di gestione amministrativa

Sc Spese di commercializzazione

P Profitto lordo del totale costi comprensivi di oneri finanziari

r' saggio di sconto applicato nel processo trasformativo

Nella realtà italiana (assenza di idonee banche dati sui prezzi e difficoltà di conoscenza dei prezzi realmente pattuiti), il metodo di trasformazione diventa un indispensabile strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni pubblicamente condivise.

Bisogna ricordare che il valore di un'area edificabile, può modificarsi nel tempo a seguito di influenze generali, locali o intrinseche.

4 *Lotto 1 - Borgo San Giovanni*

4.1 Dati relativi ai beni

1) appezzamento di terreno, con sovrastante capannone ad uso industriale, della superficie catastale di mq. 49.116 (quarantanovemilacentosedici), confinante con mappali 156, 115, 129, 113, da 134 a 140, 107 e roggia Barbavara, salvo altri.

Il suddetto immobile risulta censito:

- nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 8 come segue:

mappale 85, ente urbano are 7.00;

mappale 102, are 52.65, R.D. euro 49,76, R.A. euro 53,02;

mappale 105, are 82.52, R.D. euro 77,99, R.A. euro 83,11;

mappale 52, ha. 3.48.99, R.D. euro 329,84, R.A. euro 351,46.

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 8, mappale 85, Via Gay n. 1, P. T, categoria D/7, rendita catastale euro 2.338,00;

2) appezzamento di terreno, con sovrastanti due fabbricati in pessimo stato di conservazione, il tutto confinante in tre corpi con mappali: 432, 431, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 430, roggia Vitalona, 247, 65, roggia Barbavara, 101, 100, 103, 428, 427, 426; roggia Vitalona, 430, 259, 260, 261, roggia, via Lodi, 201, 11, roggia, 21, roggia Vitalona; roggia Vitalona, 246, 247, salvo altri.

Il suddetto immobile risulta censito:

- nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9 come segue:

mappale 69, are 6.70;

mappale 106, are 1.30;

mappale 177, ha 1.19.11;

mappale 220, ca 34;

mappale 245, are 2.49;

mappale 441, are 2.55;

mappale 442, are 3.95;

mappale 443, ca 85;

mappale 444, are 4.30;

mappale 445, are 4.30;

mappale 446, are 9.65;

mappale 447, are 17.00;

mappale 448, are 15.00;

mappale 449, are 33.88;

mappale 450, are 17.42;

mappale 451, are 19.92;

mappale 452, are 12.80;

mappale 453, are 17.28;

mappale 454, are 1.77;

mappale 455, are 1.70;

mappale 456, are 4.15;

mappale 457, are 6.60;
mappale 458, are 3.90;
mappale 459, are 1.50;
mappale 460, are 15.90.

I mappali come sopra elencati e la loro consistenza derivano da frazionamento relativo al Piano di Lottizzazione che coinvolge porzione dell'appezzamento n. 2. In precedenza gli immobili erano identificati come segue:

- nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9 come segue:

mappale 90, ente urbano, are 1.35;
mappale 91, ente urbano, are 13.30;
mappale 178, are 17.30, R.D. euro 15,90, R.A. euro 17,42;
mappale 181, are 17.40, R.D. euro 16,00, R.A. euro 17,52;
mappale 220, ca. 34,
mappale 232, are 20.50, R.D. euro 18,85, R.A. euro 20,65;
mappale 233, are 10.00, R.D. euro 9,19, R.A. euro 10,07;
mappale 234, are 29.20, R.D. euro 26,84, R.A. euro 29,41;
mappale 235, are 14.50, R.D. euro 13,33, R.A. euro 14,60,
mappale 248, ente urbano, are 53.47,
mappale 69, are 6.70, R.D. euro 6,16, R.A. euro 6,75;
mappale 70, are 17.40, R.D. euro 16,00, R.A. euro 17,52;
mappale 106, are 1.30, R.D. euro 1,20, R.A. euro 1,31;
mappale 246, ente urbano, are 2.05;
mappale 247, ente urbano, ca. 64;

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9, mappali 90 e 91 graffiati, Via Gay n. 1, P. T.

3) appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 12.160 (dodicimilacentosessanta), confinante con mappali 70, 11, 12 e 21, salvo altri.

Il suddetto immobile risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9 come segue:

mappale 177, ha. 1.19.11, R.D. euro 109,50, R.A. euro 119,95;
mappale 245, are 2.49, R.D. euro 2,29, R.A. euro 2,51;

4) appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 43.593 (quarantatremilacinquecentonovantatre), confinante con mappale 52 del foglio 8 e mappali 21, 218, 207 e 168 del foglio 9, salvo altri.

Il suddetto immobile risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Borgo San Giovanni al foglio 9 come segue:

mappale 208, are 4.50, R.D. euro 0,93, R.A. euro 0,14;
mappale 219, ha. 1.77.00, R.D. euro 167,29, R.A. euro 178,26;
mappale 249, ha. 2.54.43, R.D. euro 240,47, R.A. euro 256,23.

4.2 Descrizione sommaria e stato dei luoghi

Le proprietà di cui sopra sono interamente ubicate nel Comune di Borgo San Giovanni territorialmente posto nella pianura lombarda a sud della città di Milano in provincia di Lodi e collocato a ovest rispetto al territorio della città di Lodi.

Borgo San Giovanni è ottimamente collegato dalla rete viabilistica di collegamento con Lodi e oltre che con l'omonimo casello dell'autostrada A1 che transita nelle immediate vicinanze.

Gli immobili sono prevalentemente costituiti da terreni liberi con presenza di un fabbricato, ormai dismesso, per l'attività produttiva che era parzialmente asservito a un'attigua fabbrica anch'essa dismessa ed in stato di abbandono.

Lo strumento urbanistico vigente (PGT) indica per detto comparto urbanistico interessato alle proprietà di cui sopra, il tracciato di una strada che potrebbe determinare un ipotetico sviluppo urbanistico a fini produttivi.

Dalle informazioni ricevute dal Sindaco emerge la possibilità che in mancanza di proposte di sviluppo industriale/produttivo nel prossimo futuro del comparto urbano, detti terreni potrebbero tornare ad avere un indirizzo di carattere rurale/agricolo e/o verde urbano di contorno al "borgo".

Nel corso delle verifiche operate presso l'ufficio tecnico, relativamente ai comparti urbani di interesse della presente procedura, è emersa l'esistenza di una "Convenzione di Lottizzazione" (allegato 4 lotto 1) che riguarda un progetto per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione (PL) relativa a terreni di diversi proprietari tra cui la SIC srl.

Nella "convenzione" si legge che la SIC srl è indicata come proprietaria di lotti di terreni pari al 46% del comparto edilizio dell'intero PL e quindi titolata alla realizzazione di 7578,00 mc.

La convenzione indica nello specifico le singole particelle derivanti dal frazionamento delle precedenti particelle di cui al foglio 9: 90; 91; 70; 106; 178; 181; 232; 233; 234; 235; 248 - oggi corrispondenti alle particelle di cui al foglio 9: 426; 427; 428; 429; 430; 441; 442; 443; 444; 445; 446; 447; 448; 449; 450; 459; 460.

L'Amministrazione pubblica ha comunicato verbalmente al sottoscritto tecnico che, relativamente al PL, sono già stati pagati tutti gli oneri. L'Amministrazione ha comunicato inoltre che è stata indetta una gara d'appalto per le opere di urbanizzazione relativa al PL stesso ma, ha anche evidenziato che sono sorte delle complicazioni circa l'esistenza di un fabbricato all'interno del comparto urbanistico di cui al PL approvato (già identificato con i mappali 90 e 91 graffiati, attualmente in mappa come particella 456) e soggetto a demolizione i cui costi non erano però stati calcolati nel relativo computo metrico estimativo. L'Amministrazione ha precisato che la regolarizzazione di tali posizioni sarà subordinata agli accordi da prendere con le parti interessate alla realizzazione del Piano di Lottizzazione.

Nel caso dei beni presenti sul territorio del Comune di Borgo San Giovanni, si precisa che gli argomenti da trattare sono riferiti essenzialmente a due ambiti; uno di carattere edilizio rapportato alla trasformazione di un terreno edificabile (Convenzione PL) e l'altro di carattere territoriale riferito al mantenimento delle caratteristiche di terreno agricolo.

4.3 Identificazione urbanistica (allegato 3 lotto 1)

Lo strumento urbanistico vigente per il territorio di Borgo San Giovanni è il PGT (Piano di Governo del Territorio) adottato con delibera CC n. 22 del 17/5/2010 approvato con delibera CC n. 31 del 28/9/2010.

Variante al PGT, delibera n. 27 del 6/1/2015.

4.4 Fonti di informazione per la stima

- Operatori commerciali presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Borsino immobiliare
- Ufficio tecnico del Comune di Borgo san Giovanni
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Periodo: Anno 2017 – 2° Semestre

4.5. Stima e verifica di congruità

Per quanto attiene alla verifica di congruità dell'offerta economica relativamente ai beni siti in Comune di Borgo San Giovanni, che riguardano in parte aree edificabili (di cui al sopradescritto Piano di Lottizzazione approvato dall'Amministrazione comunale) e in parte terreni liberi (con presenza di un fabbricato dismesso con destinazione "industriale/produttivo") il sottoscritto tecnico riferisce di aver valutate le condizioni di mercato presente in zona sia sugli immobili con destinazione residenziale che dei terreni agricoli. Alla luce degli elementi economici emersi si è proceduto a elaborare delle verifiche metodologiche riferite sia al metodo della trasformazione che a quello della comparazione. Al termine di dette analisi il sottoscritto tecnico ha rilevato una differenza che può essere stimata in un valore di circa il 10/15% superiore alle condizioni generali di mercato. Alla luce di quanto sopra specificato il sottoscritto tecnico, pur considerando moderatamente sovrastimata l'offerta per i compendi immobiliari in Borgo San Giovanni, ai fini dell'incarico ricevuto, **CONSIDERA CONGRUA L'OFFERTA di € 1.000.000,00 (unmilione/00).**

5 ***Lotto 2 - Modena***

5.1 Dati relativi ai beni

1. appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 5.128 (cinquemilacentotrentotto), confinante con mappali 147 su più lati e 149 su più lati, salvo altri;
2. appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 5.125 (cinquemilacentotrentacinque), confinante con mappali 155, 158, 159, 163, 161 e 156, salvo altri.

I suddetti appezzamenti di terreno risultano censiti nel Catasto Terreni del Comune di Modena al foglio 93 come segue:

mappale 146, ente urbano are 51.28;

(l'appezzamento di terreno di cui al precedente numero 1);

mappale 157, ente urbano, are 29.76;

mappale 160, ente urbano, are 2.97;

mappale 162, ente urbano, are 18.52;

(l'appezzamento di terreno di cui al precedente numero 2).

5.2 Descrizione sommaria e stato dei luoghi

I due appezzamenti di terreno indicati al paragrafo precedente sono entrambi situati nella zona Nord del centro urbano del Comune di Modena, a ridosso del centro storico e separato da questo dalla stazione ferroviaria.

Si tratta di aree libere appartenenti ad un più vasto comparto originato dalla demolizione (avvenuta alla fine degli anni '90 del '900) del complesso industriale "Corni", attivo dal 1907 al 1991 e composto da officine e fonderie di seconda fusione. La demolizione di detti fabbricati industriali, contestualmente ad altre realtà analoghe insediate nella città, è correlato all'avvio di un processo di trasformazione urbanistica che ha coinvolto ampie porzioni del territorio comunale e che deve ancora realizzarsi compiutamente.

I due lotti in questione attualmente si presentano come prati incolti, dai confini non delimitati e interclusi in una più ampia area libera già ceduta al Comune di Modena nell'ambito di un Programma di Recupero Urbano (PReU) di cui si discuterà nei paragrafi successivi.

L'area libera di proprietà pubblica e almeno uno dei due lotti oggetto di analisi sono attraversati da reti tecnologiche (fognatura, elettrodotto, ecc.). Presumibilmente, anche se non sono stati raccolti ulteriori riscontri documentali, la forma dei mappali catastali 159, 160, 161, ecc. corrisponde all'andamento di tali reti. In ogni caso la documentazione fotografica raccolta nel corso del sopralluogo del 14/06/2018 dimostra la presenza almeno delle condotte fognarie (si vedano fotografie dei chiusini di ispezione).

Sotto il profilo morfologico, il tessuto urbano circostante i due lotti, delimitato a Nord da Via delle Suore, ad Est da via Manfredo Fanti, a Sud da Via Pico della Mirandola e ad Ovest dal complesso industriale della Chn Italia S.p.A., tradisce l'incompletezza del Programma di

Recupero Urbano che avrebbe dovuto rigenerare sul piano urbanistico ed architettonico una porzione significativa e strategica della città di Modena. Dell'intero programma sono stati attuati gli interventi che hanno portato alla realizzazione, a Nord e ad Ovest, di complessi residenziali in edilizia libera e convenzionata, del Comando Provinciale dei Carabinieri a Sud e delle opere di urbanizzazione direttamente connesse. E' del tutto evidente il "vuoto urbano" corrispondente alla mancata realizzazione degli interventi previsti proprio sui lotti oggetto di analisi e degli spazi ed attrezzature pubblici connessi.

5.3 Identificazione urbanistica e dati di progetto

Ai fini della valutazione delle eventuali potenzialità di trasformazione urbanistico-edilizia residua dei lotti in questione, è necessario mettere in relazione le vicende urbanistiche specifiche del Piano Attuativo all'interno del quale si sono parzialmente realizzate le potenzialità di trasformazione delle aree incluse nel Piano stesso con quelle del livello di pianificazione generale della città di Modena nell'arco temporale degli ultimi venti anni.

Negli anni '90 del '900, nel corso dei quali si verificavano - a Modena come in altri distretti industriali italiani - importanti fenomeni di dismissione, la città era dotata di strumento urbanistico generale (PRG), in conformità alla Legge Urbanistica Regionale n. 47 del 1978.

Allo scopo di governare la trasformazione delle aree soggette a fenomeni di dismissione e in riferimento alla produzione normativa nazionale e regionale dei cosiddetti piani e programmi in variante, incluse la Legge n. 493/93 (Programmi di Recupero Urbano - PReU), il D.M. LL.PP. 21/12/1994 (Programmi di riqualificazione Urbana - PRU), la L.R. 19/98, la città di Modena si è dotata sul finire degli anni '90 dei corrispondenti strumenti pianificatori e di attuazione in Variante al PRG, come previsto dalla legge.

In particolare, il Consiglio Comunale ha approvato il PReU con Deliberazione n. 187 del 17/12/2018 e il PRU con Deliberazione n. 55 del 12/04/1999. Le relative Norme Tecniche di Attuazione costituivano un'appendice alle NTA dello Strumento urbanistico generale e contenevano l'indicazione delle superfici realizzabili (Su) per ciascuna unità di attuazione di ciascun comparto, suddivisa per destinazioni d'uso. Tra i vari Comparti di attuazione, per il comparto "ex Corni" (Zona Elementare 894 di PRG, Aree 02 e 03) erano previsti complessivamente 50.745 mq di Su.

All'approvazione del PReU ha fatto seguito la stipula della convenzione urbanistica, riferita alla sola unità di attuazione "Fonderedile" del Comparto "ex Corni", (convenzione riferita alla sola area dell'allora società proprietaria Fonderedile S.r.l., poi incorporata nella Nuova Sedifin, incorporata a sua volta nella SIC S.r.l. Sviluppi immobiliari commerciali), approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 331 del 23/04/2002. Tale convenzione è stata alla base della parziale trasformazione di tale unità di attuazione e prevedeva, tra l'altro:

1. Una capacità insediativa complessiva pari a mq 43.905 di Su, suddivisa in:
 - a. Edilizia libera: mq 11.680
 - b. ERP: mq 4.050
 - c. Caserma Carabinieri: mq 5.200
 - d. Studentato universitario: mq 11.650
 - e. Uffici e artigianato di servizio: mq 10.200
 - f. Commercio al dettaglio mq 1.125

2. La cessione gratuita di aree da parte del soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. L'accettazione da parte del soggetto attuatore della esecuzione da parte del Comune, delle opere di risanamento delle aree (demolizioni e bonifiche).

Negli anni successivi sono stati attuati molti degli interventi previsti, in forza di permessi di costruire rilasciati dal 2002 al 2007. Tutti gli interventi per i quali sono stati richiesti i permessi di costruire risultano completati (l'ultima agibilità rilasciata risale al 2012), ad eccezione di quello in via Benassi, le cui opere risultano ancora in corso, stando alla nota di riepilogo fornita dal Comune di Modena nel mese di giugno 2018.

Gli unici due lotti dell'unità di attuazione ex Fonderedile (lotti indicati con i numeri 9 e 10) per i quali non è stato richiesto alcun permesso di costruire sono quelli afferenti al fallimento SIC. Per identificare le ragioni del mancato completamento del Piano, va evidenziato come gli interventi realizzati sugli altri lotti del comparto abbiano saturato la Su per la funzione residenziale, sia in edilizia libera che in ERP. Nei lotti 9 e 10 avrebbero dovuto essere realizzati edifici destinati alle funzioni di cui alle lettere da d ad f dell'elenco sopra riportato, funzioni che dal punto di vista commerciale risultavano già all'epoca delle altre edificazioni - e risultano a maggior ragione oggi, per tutte le conseguenze della crisi immobiliare - meno o per nulla remunerative rispetto alla residenza.

Sulla base della legge urbanistica regionale n. 20/2000, la città di Modena ha sostituito il precedente Piano Regolatore Generale, conformato sulla L.R. 47/1978, con un nuovo strumento di pianificazione generale, articolato in tre distinti "atti di pianificazione" (il PSC, Piano Strutturale Comunale, il POC, Piano Operativo Comunale e il RUE, Regolamento Urbanistico Edilizio) e dai PUA (Piani Urbanistici Attuativi). Il nuovo Piano, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 e successivamente soggetto a numerosi aggiornamenti parziali in variante, è attualmente in vigore e riconferma formalmente la caratterizzazione e la destinazione urbanistica dell'area di interesse, ivi compresi i lotti di proprietà del Fallimento SIC. La consultazione della cartografia del PRG vigente (Cartografia integrata PSC-POC-RUE, tav. 4.13, aggiornato con Delibera C.C. n. 58 del 27/10/2016) evidenzia come i lotti oggetto di analisi ricadano nell'Ambito IV (Ambito per nuovi insediamenti) del territorio urbano; nelle aree "a - Aree di sostituzione di tessuti urbani". L'area 02 (come già identificata nella strumentazione urbanistica e nella convenzione del 2002) continua ad essere disciplinata, oltre che dal RUE, dal Programma di Recupero Urbano di cui alla Legge 493/93, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 187 del 17/2/1998 e dalla Convenzione Urbanistica approvata con delibera di Giunta Comunale n. 331 del 23/04/2002.

Vanno fatte a questo punto due considerazioni. Innanzitutto la Convenzione Urbanistica è ormai scaduta da anni, dunque ogni sua previsione in termini di potenzialità edificatoria residua non può più concretizzarsi direttamente, ma deve essere riconsiderata e ridiscussa con l'Amministrazione Comunale; in secondo luogo la Convenzione stessa prevedeva, all'art. 4 comma 2 del Capo III che *"Per quanto attiene la mancata attuazione del programma edificatorio nei termini previsti dalla presente convenzione, conformemente all'art. 22 della legge regionale 47/1978 e s.m., il soggetto attuatore prende atto che il Comune potrà*

procedere, dopo avergli assegnato un ulteriore termine di 90 giorni per la presentazione dei progetti, all'esproprio delle aree interessate".

In realtà l'Amministrazione, in base ai colloqui intercorsi con funzionari del settore Urbanistica del Comune, appare disponibile a rivedere, almeno in parte, il mix funzionale di un'eventuale appendice attuativa. Tuttavia l'appetibilità imprenditoriale e commerciale delle funzioni che il Comune sarebbe interessato ad insediare e virtualmente disponibile a concedere sono tutte da verificare (residenza a basso costo e basso impatto ambientale, studentato universitario, ecc.).

In questo scenario si inserisce l'entrata in vigore, dal 01/01/2018, della nuova Legge Urbanistica regionale (L.R. 24/2017), che introduce un nuovo strumento di pianificazione, il PUC. La legge prevede, come chiarito anche dalla recente circolare esplicativa della Regione Emilia Romagna del 14/03/2018, un periodo transitorio per consentire ai Comuni l'elaborazione e l'approvazione del PUG in sostituzione degli attuali strumenti, secondo un'articolazione in due fasi, la prima della quale si concluderà il 1 gennaio 2012, data entro cui dovranno essere formalmente avviati gli iter approvativi dei nuovi strumenti.

La nuova Legge prevede altresì uno speciale e più celere regime attuativo delle previsioni dei PSC vigenti, attraverso la stipula di accordi operativi e il rilascio di permessi di costruire convenzionati. I Comuni possono portare ad esecuzione parte della pianificazione vigente attraverso una specifica delibera di indirizzo, sulla base della quale valutare e poi accogliere o respingere eventuali proposte avanzate da privati interessati entro specifici termini (art. 4, commi 2 e 3 della Legge).

Il Comune di Modena, secondo le notizie raccolte presso l'Amministrazione, intende attivare tale percorso. Infatti, alla data odierna, l'Ente ha pubblicato il testo della deliberazione (che il Consiglio Comunale dovrà approvare entro il 30 giugno 2018) che ha per oggetto: "Avviso pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 4 comma 3 Legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", funzionale all'acquisizione di proposte per la gestione attuativa, attraverso accordi operativi, degli strumenti urbanistici vigenti". Entro i 90 giorni successivi alla data della delibera dovranno pervenire le proposte da parte dei privati, mentre negli ulteriori 90 giorni l'Amministrazione si dovrà pronunciare sulle proposte pervenute.

La porzione non attuata del Comparto "ex Corni" afferente al Fallimento SIC potrebbe ricadere proprio nella fattispecie sopra indicata. Perciò le possibilità di sviluppo dei lotti in esame sono legate alla presentazione di una nuova proposta da far pervenire all'Amministrazione in tempi molto ristretti.

5.4 Fonti di informazione per la stima

- Operatori commerciali presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Borsino immobiliare
- Ufficio tecnico del Comune di Modena
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Periodo: Anno 2017 – 2° Semestre

5.5 Stima e verifica di congruità

Alla verifica di congruità dell'offerta economica pervenuta concorre una serie di fattori determinati sia dal contesto economico generale, sia dalla specifica storia urbanistica dell'area di interesse e della città di Modena più in generale. In particolare alcuni elementi possono determinare un detrimento delle potenzialità di trasformazione associabili ai lotti in esame:

- Scarsa appetibilità commerciale delle destinazioni d'uso originariamente previste dalla pianificazione attuativa;
- Decadenza della Convenzione Urbanistica del 2002, con conseguente necessità di riavvio di un iter burocratico e di un confronto con l'Amministrazione, secondo i termini, i vincoli e i limiti (anche temporali) previsti dal nuovo quadro normativo in materia urbanistica;
- Possibilità che l'Amministrazione proceda con l'esproprio delle aree, secondo quanto previsto dalla convenzione stessa.

Tenuto conto dell'incertezza introdotta da tali elementi rispetto alle potenziali ipotesi di sviluppo immobiliare dei lotti in esame, il sottoscritto tecnico riferisce di aver valutato le condizioni di mercato presenti in zona su aree ed immobili con destinazioni compatibili con il quadro urbanistico di riferimento. Alla luce degli elementi economici emersi si è proceduto a elaborare delle verifiche basate sul metodo della trasformazione. Al termine di dette analisi il sottoscritto tecnico ha riscontrato che l'offerta pervenuta può essere considerata comparabile alle condizioni generali di mercato. Tuttavia nel caso in esame non può essere ignorato il fatto che un'eventuale iniziativa intempestiva dell'operatore (in riferimento a quanto previsto dalla L.R. 24/2017 in merito all'attuazione delle previsioni del PSC) potrebbe tradursi in una preclusione sostanziale ad ogni forma di sviluppo immobiliare, ciò che si tradurrebbe inevitabilmente in un aumento del fattore di rischio dell'investimento e in una riduzione della valutazione dei beni in questione fino al valore di esproprio.

Alla luce di quanto sopra specificato il sottoscritto tecnico **CONSIDERA CONGRUA L'OFFERTA di € 550.000,00 (cinquecentomila/00).**

6. ***Lotto 3 - Pavia***

6.1 Dati relativi ai beni

Viale della Repubblica n. 10 -

complesso immobiliare costituito da vari fabbricati industriali ed annesse aree di pertinenza, il tutto confinante in un solo corpo con mappali 90, 395, 401 e 1655, salvo altri.

Il suddetto complesso immobiliare risulta censito:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Pavia, sezione urbana B, al foglio 12, mappali:20, 457, 458, 1651, 1654 e 1656 graffati, Viale della Repubblica n. 10, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale euro 128.651,88; 292, 293, 294, 295, 434, 480, 481 e 482 graffati, Viale della Repubblica n. 10, zona censuaria 1;

- al Catasto Terreni del Comune di Pavia al foglio 12 come segue:

mappale 1651, ente urbano, ha. 3.35.16;

mappale 1654, ente urbano, ha. 1.58.03;

mappale 1656, ente urbano, are 9.17;

mappale 339, ente urbano, are 33.48;

mappale 282, ente urbano, are 5.70;

mappale 1515, ente urbano, are 5.45;

mappale 281, ente urbano, are 1.84;

In Comune di Pavia, Via Francesco Rismondo n. 78:

complesso immobiliare costituito da vari fabbricati industriali diroccati ed annessa area di pertinenza, il tutto confinante in un sol corpo con mappali 450, 407, 398, 400, 406, 396, 403, 339, 340 e 404, salvo altri.

Il suddetto complesso immobiliare risulta censito:

al Catasto Fabbricati del Comune di Pavia, sezione urbana B, al foglio 12, mappali:

103, 104, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 370, 419, 421 e 455 graffati, Via Francesco Rismondo n. 78, Piano T, zona censuaria 1;

al Catasto Terreni del Comune di Pavia al foglio 12 come segue:

mappale 90, ente urbano, are 16.26;

mappale 104, ente urbano, are 10.65;

mappale 196, ente urbano, are 47.17;

mappale 279, ente urbano, are 3.18;

mappale 280, ente urbano, are 1.79;

mappale 284, ente urbano, are 2.03,

mappale 395, ente urbano, ha. 2.05.28,

mappale 397, ente urbano, ca. 50;

mappale 399, ca. 28, R.D. euro 0,07, R.A. euro 0,09;

mappale 401, ente urbano, ha. 1.19.70;

mappale 405, ente urbano, are 50.27.

6.2 Descrizione sommaria e stato dei luoghi

Gli immobili sono ubicati a ridosso del centro storico della città di Pavia nella cintura periferica di nord-ovest. Le aree sono strategicamente utili per la connessione agli altri ambiti cittadini di fondamentale interesse pubblico quali l'Ospedale San Matteo e più a Ovest l'Università.

Il comparto urbanistico è oggetto di enormi attenzioni da parte dell'Amministrazione pubblica che intende incentivare la riqualificazione dell'intera zona attraverso la bonifica dei luoghi in stato di abbandono oltre che tendere, attraverso il recupero funzionale, alla rivitalizzazione di quell'enorme porzione di territorio cittadino. A questo proposito sono stati già sviluppati numerosi studi di fattibilità con progetti di massima (master-plan) e proposte di ristrutturazione urbanista che comprendevano ipotesi di realizzazione di una nuova stazione ferroviaria (sistema ferroviario che potrebbe collegare, in circa 30 minuti, questa parte della città ma più genericamente l'intera Pavia a Milano); attrezzature ricettive di supporto all'Ospedale; fabbricati di residenza mista pubblica e privata oltre che residenze per gli studenti; residenze sociali per gli anziani (RSA); strutture commerciali e ricreative, verde pubblico, aree per lo svago e il tempo libero.

Le aree, originariamente utilizzate dalla fabbrica di macchine da cucire (ex Necchi), sono oggi totalmente abbandonate. Nel corso dei sopralluoghi effettuati in loco (elaborato fotografico - allegato 1 lotto 3) si è osservato come tutte le strutture edilizie risultino essere totalmente compromesse anche dal punto di vista statico. Le strutture caratterizzate da fabbricati di varia natura (edifici fatiscenti, pluripiano e non, con strutture in cemento armato; strutture miste; strutture in ferro), si ritiene non possano più essere in alcun modo riutilizzate e in tal senso si ritiene che debbano essere completamente demolite con la sola esclusione di alcune piccole parti ritenute interessanti dalla Soprintendenza ai beni architettonici, o da ricondurre a valori di testimonianza di archeologia industriale.

Le aree, che per lunghi decenni hanno avuto la funzione di "fabbrica", manifestano oggi profili di pericolo ambientale per la presenza di amianto, materiali derivanti da depositi industriali oltre al possibile interessamento di inquinanti anche nel sottosuolo.

La natura del sito (industria) rende comunque obbligatoria la bonifica totale dell'intero comparto urbanistico.

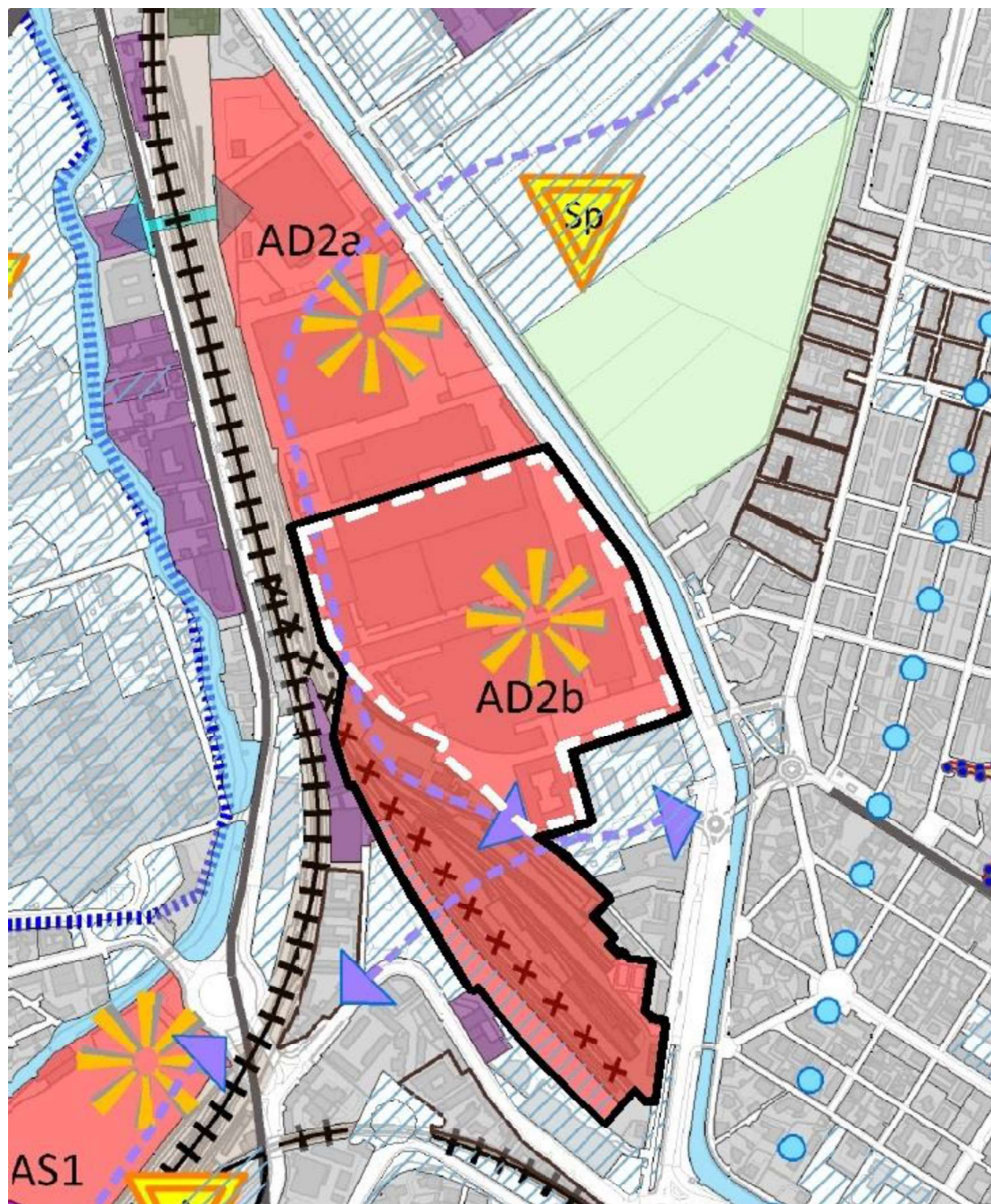
Al fine di meglio comprendere gli interessi "politici" sulla trasformazione di questa parte di territorio di Pavia, si è provveduto a fissare un incontro con l'Amministrazione pubblica dal quale è emersa la volontà di individuare formule che possano anche incentivare e promuovere iniziative finalizzate, appunto, al recupero della zona.

E' necessario precisare che la parte di interesse del presente Rapporto di Valutazione pari a circa 113.000 mq di superficie territoriale, riguarda un comparto urbano e urbanistico molto più ampio che coinvolge anche aree poste a Nord e a Sud-Ovest del comparto di cui alla presente relazione.

6.3 Identificazione urbanistica (allegato 3 lotto 3)

lo strumento urbanistico vigente (PGT) definisce, per gli "Ambiti di Trasformazione" nel caso specifico delle "AREE DISMESSE", l'indice di edificabilità di 0,4 mq/mq comprensivi di eventuali edifici esistenti e da rifunzionalizzare. Sono inoltre previsti e possibili degli

incrementi volumetrici di 0,12 mq/mq come previsto da ogni scheda d'ambito da destinare in parte a residenza a canone agevolato ed in parte a funzioni libere da definire nell'ambito della pianificazione attuativa.



ESTRATTO DI PGT AMBITI AD2a e AD2b
Perimetrato in nero Ambito AD2b – Perimetrato in tratteggio bianco area ex Necchi

All'indice così ottenuto di 0,52 mq/mq di superficie territoriale può essere aggiunto un

ulteriore incremento (bonus volumetrico) come definito dall'art. 11 comma 5 della LR 12/2005 e s.m.i., nella misura massima del 15% della volumetria a fronte:

- 1) del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti ovvero di opere di pubblico interesse fuori comparto che saranno indicati dall'Amministrazione;
- 2) (oppure a fronte) della progettazione di interventi di edilizia sostenibile che verranno valutati dall'Amministrazione Pubblica in sede di pianificazione attuativa riferita ai criteri di "compensazione, perequazione e incentivazione".

Nel corso dell'incontro con i Funzionari dell'Amministrazione Pubblica si è avuta conferma del fatto che il piano di riqualificazione urbanistica prevede l'interessamento complessivo e contemporaneo dei due comparti costituenti lo stesso "sotto-ambito AD2b", di cui alle aree ex Necchi e scalo ferroviario.

Le previsioni urbanistiche di Piano prevedono inoltre che i due sotto-ambiti AD2a e AD2b siano soggetti ad un unico progetto urbanistico (master-plan). Le esperienze nazionali ed internazionali dimostrano che simili iniziative hanno tempi di realizzazione piuttosto lunghi, nell'ordine di 10 / 15 anni.

6.4 Fonti di informazione per la stima

- Operatori commerciali presenti in zona e di carattere nazionale
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Borsino immobiliare
- Ufficio tecnico del Comune di Pavia
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Periodo: Anno 2017 - 2° Semestre
- Camera di Commercio di Pavia - prezzario opere edili della provincia di Pavia.

6.5. Stima e verifica di congruità

E' opinione del sottoscritto tecnico incaricato che nel caso degli immobili oggetto della presente *verifica di congruità*, per determinare il più probabile valore di mercato alla data odierna è necessario utilizzare il *metodo della trasformazione*. Come è noto in base a tale metodo per giungere alla definizione del valore di mercato di un bene è necessario prendere in considerazione il valore di mercato del bene trasformato e sottrarre la somma dei costi necessari per la trasformazione stessa.

In base a questo principio, presa visione dei valori indicati dalla perizia del 23/2/2015 del CTU incaricato nella procedura di Esecuzione Immobiliare RGE 243/2012 del Tribunale di Pavia; osservata la successiva "Relazione integrativa di Consulenza Tecnica"; verificate le possibilità di trasformazione urbanistica; considerata l'evoluzione dei prezzi a base d'asta che si sono modificati nel tempo giungendo, con l'asta del 30/3/2018 anch'essa andata deserta, ad assumere il valore di € 9.300.000,00 (novemilionitrecentomila/00), il sottoscritto tecnico incaricato ha elaborato un calcolo (stima sommaria) del valore del terreno allo stato attuale attualizzato alla data odierna.

E' necessario precisare che l'elaborazione dei dati disponibili - in ragione anche della necessità di procedere alla demolizione degli immobili ed alla bonifica dei siti industriali i cui valori sono da considerare importanti in relazione alla dimensione dei terreni -, in rapporto al processo di totale rinnovamento urbanistico, come sopra descritto, potrebbe portare a

considerare addirittura anti-economica l'intera operazione di acquisto dell'area ai valori proposti.

Quanto sopra specificato giustifica che, per quanto attiene alla verifica di congruità dell'offerta economica pervenuta relativamente ai beni siti in Comune di Pavia riguardanti le aree sulle quali insisteva la fabbrica ex Necchi di cui all'elenco fornito dal Committente, il sottoscritto tecnico, valutate tutte le condizioni del locale mercato immobiliare, mediante l'elaborazione dei dati forniti dal Committente in relazione alle caratteristiche degli immobili presenti in sito, il loro stato di conservazione nello stato in cui si trovano, ritenga l'OFFERTA di € 4.800.000/00 (quattromilionioctotomila/00) COMPLESSIVAMENTE CONGRUA.

7. Conclusioni – verifica di congruità

A conclusione dell'incarico assegnato il sottoscritto tecnico incaricato, presa visione dei documenti forniti dal Committente, effettuate le relative verifiche di carattere urbanistico; sentiti gli uffici tecnici dei Comuni interessati; effettuati i sopralluoghi sulle aree oggetto del presente rapporto di valutazione, reputa CONGRUA l'offerta pervenuta pari a complessivi 6.350.000,00 (seimilionitrecentocinquantamila/00), tenuto conto delle compensazioni, in eccesso e/o in difetto, tra le singole valutazioni dei comparti urbanistici oggetto di studio.

E' inteso che tutti i valori riportati nell'offerta di cui si è valutata la congruità sono da intendersi compresi di tutti gli oneri e spese per la trasformazione (demolizioni di immobili; bonifiche; spese tecniche ecc.) e si intende che detti costi sono a carico dell'acquirente.

Per quanto sopra complessivamente esposto il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di avere compiutamente assolto la funzione di consulenza richiesta.

Milano 27 giugno 2018

L'Esperto
Arch. COLMANO FABIO



COLMANO FABIO
architetto
4604

8. ALLEGATI:

Comune di Borgo San Giovanni

Lotto 1	allegato 1	elaborato fotografico
	allegato 2	rielaborazione estratto di mappa
	allegato 3	estratti di strumenti urbanistici
	allegato 4	convenzione di piano di lottizzazione

Comune di Modena

Lotto 2	allegato 1	elaborato fotografico
	allegato 2	rielaborazione estratto di mappa
	allegato 3	estratti di strumenti urbanistici
	allegato 4	estratto convenzione urbanistica

Comune di Pavia

Lotto 3	allegato 1	elaborato fotografico
	allegato 2	rielaborazione estratto di mappa
	allegato 3	estratti di strumenti urbanistici