



TRIBUNALE DI BRESCIA



SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO N. 250/2016: OMISSIS



GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI



CURATORE: DOTT.SSA ELENA CONTI



INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DEI



BENI IMMOBILI DELLA SOCIETA' PER



INTERVENUTA ALIENAZIONE

PARZIALE



Brescia, 25.03.2024



TRIBUNALE DI BRESCIA**SEZIONE FALLIMENTARE****FALLIMENTO N. 250/2016: OMISSIS****GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI****CURATORE: DOTT. ELENA CONTI****PREMESSA**

Il curatore dott.ssa Elena Conti nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili della ditta fallita.

Successivamente il sottoscritto si recava nel Comune di Orzinuovi ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

LOTTO UNICO**TERRENI CON SOVRASTANTE FABBRICATI AD USO SERVIZI
TECNICI IN COMUNE DI ORZINUOVI (BS) VIA CESARINA.**

Trattasi di un lotto di terreni tra loro adiacenti con sovrastante fabbricati ad uso tecnico situato nel comune di Orzinuovi (BS) in via Cesarina, in una zona di aperta campagna caratterizzata dalla presenza di cascine e aziende agricole isolate, non servita ma facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.



Nella soprastante vista aerea la posizione degli immobili è indicata con la freccia gialla.



Il lotto allo stato attuale risulta intercluso in quanto l'unico accesso fisicamente possibile è indicato dalla freccia gialla ma implica il transito sui mappali 73 e 75, il lotto è interamente circondato da proprietà di terzi quindi in qualsiasi punto si voglia creare un accesso sarà necessario costituire la pertinente servitù di transito.

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili attualmente risultano così censiti:

1) Comune di **Orzinuovi**:

- **C.T. Foglio 6**, mappali:

- 68 di Mq 560 – semin irrig –
- 78 di Mq 985 – semin irrig – (ex mappale 69)
- 79 di Mq 809 – Fu d Accert – (ex mappale 69)
- 80 di Mq 8.529 – semin irrig – (ex mappale 69 ex mappale 77)
- 81 di Mq 1.117 – Fu d Accert – (ex mappale 69 ex mappale 77)

Si precisa che per ineseguita voltura catastale il mappale 68 del foglio 6 di C.T. catastalmente risulta ancora in ditta ai precedenti proprietari omissis e omissis.

Sugli immobili sopra descritti insistono parte dei fabbricati così censiti d'ufficio

- **C.F. Foglio 6 Sez. urbana NCT**, Via Cesarina mappali:

- | | | |
|------|--------------|---------------------------------|
| 93/1 | Cat.D/7 | Rendita € 2.692,80.= |
| 94/1 | Cat.D/7 | Rendita € 7.304,00.= |
| 94/2 | Cat.D/7 | Rendita € 10.208,00.= |
| 95/1 | P.T. Cat.C/7 | Cl.U Mq. 800 Rendita € 867,65.= |

92/1 Cat.D/7

Rendita € 3.366,00.=

89/1 Cat.D/7

Rendita € 665,28.=

89/2 P.T. Cat.A/10 Cl.2 Vani 1 Rendita € 273,72.=

89/3 Cat.D/1

Rendita € 140,80.=

90/1 Cat.D/7

Rendita € 2.019,60.=

91/1 Cat.D/7

Rendita € 351,12.=

91/2 P.T. Cat.C/2 Cl.3 Mq. 32 Rendita € 102,46.=

L'U.T.E. di Brescia ha rilevato l'esistenza di alcuni fabbricati insistenti sui sopra elencati terreni e sui terreni ad essi adiacenti (in origine tutti in capo alla società omissis) e li ha quindi censiti d'ufficio; non vi è alcuna corrispondenza tra la mappa C.T. e i dati di C.F. e non sono state redatte le planimetrie catastali e quindi è impossibile stabilire quali fabbricati sorgono esattamente sui terreni in oggetto.

Di proprietà di:

OMISSIS

Con sede in Orzinuovi (BS)

Codice fiscale omissis

per quota 1/1 proprietà

Si segnala che la società in esame catastalmente risulta intestataria anche della proprietà dei terreni siti in comune di Orzinuovi censiti nel C.T. al foglio 6 con i mappali 74 e 76, trattasi di un errore per ineseguita o mancata voltura in quanto gli stessi sono stati alienati dalla società stessa in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Brescia in data 27.11.2023 Rep. 986/2012 trascritto

presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I. di Brescia il 12.12.2023 ai n.ri
55090/38220.

CONFINI

L'elaborato planimetrico del complesso artigianale non è reperibile presso l'U.T.E. di Brescia i confini sono stati quindi desunti dalla mappa del C.T.; i mappali 68-78-79-80 e 81 del foglio 6 di C.T., in corpo unico confinano;

a nord con il mappale 149 del foglio 6 di C.T.

a est con il mappale 151 del foglio 6 di C.T.

a sud con i mappali 75 e 76 del foglio 6 di C.T.

a ovest con i mappali 66, 70 e 149 del foglio 6 di C.T.

DESCRIZIONE

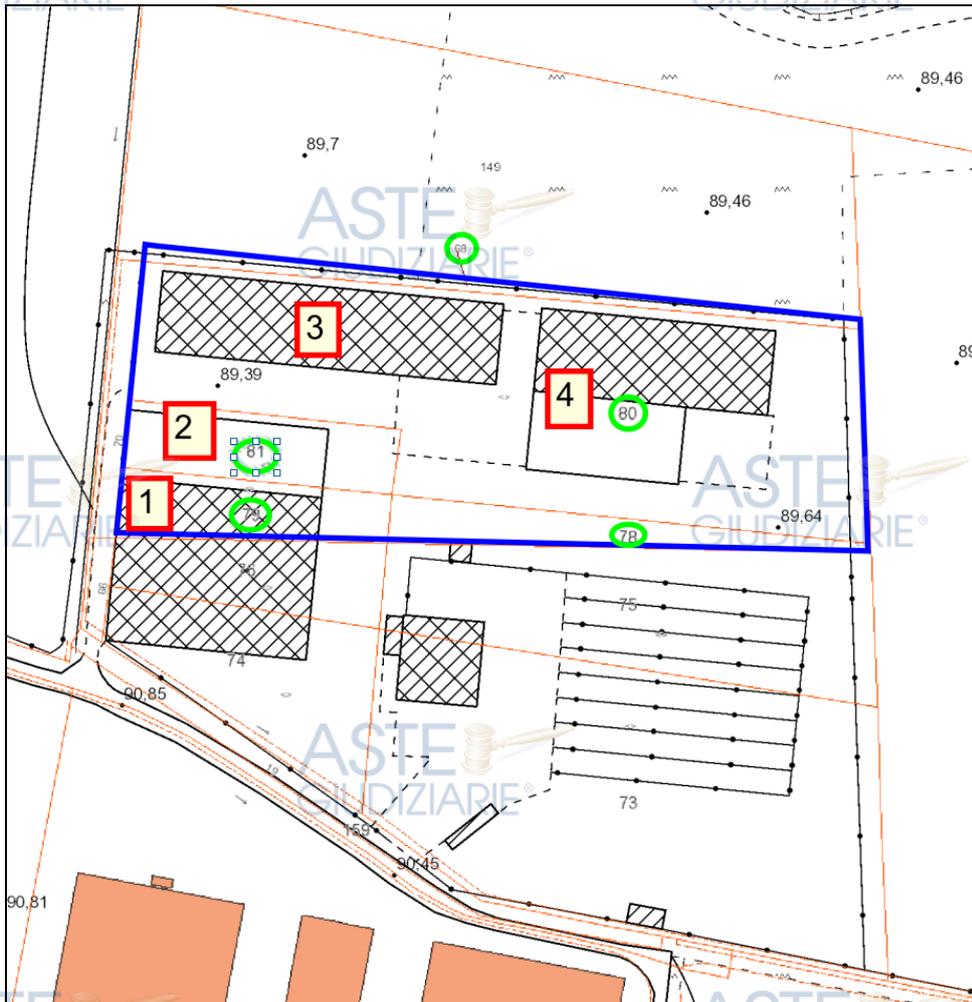
Trattasi di lotto di terreni ubicato in una zona di campagna a nord est del comune di Orzinuovi; su detto lotto sono stati edificati capannoni di immagazzinaggio e tettoie, parte della superficie è stata pavimentata in battuto di cemento mentre parte della stessa è incolta e ricoperta da vegetazione spontanea; il sito originariamente, unitamente ai limitrofi mappali 73-74-75-76 (non oggetto di valutazione) era destinato ad attività di compostaggio.

I fabbricati sono per la maggior parte realizzati in pilastri e travi prefabbricate con copertura in fibrocemento privo di fibre di amianto (come indicato nell'analisi chimica) e un solo capannone presenta struttura in carpenteria metallica con copertura in lamiera.



Nella soprastante fotografia aerea i terreni e i fabbricati in oggetto sono perimetrati con la linea azzurra tratteggiata.

Il sito appare in stato di completo abbandono, sono presenti vari cumoli di materiali e nei capannoni sono ancora presenti notevoli quantità di materiali stoccati; per una migliore descrizione si fa riferimento alla planimetria sottostante e in particolare:



Edificio 1: è una porzione di un più ampio capannone in prefabbricato privo di pavimentazione e nella porzione in oggetto non si rileva la presenza di rifiuti abbandonati (fotografia 1 e 2);

Edificio 2: è un capannone in carpenteria metallica parrebbe mai ultimato in quanto si rileva la presenza di ferri di armatura per getti in calcestruzzo non realizzati ed è privo di pavimentazione, non si rileva la presenza di rifiuti abbandonati (fotografie 3 e 4);

Edificio 3: è un capannone in prefabbricato con pavimento in battuto di cemento, si rileva la presenza di cumuli di materiali abbandonati sulla maggior parte della superficie per un'altezza media di circa cm. 70/80 (fotografie 5 e 6);

Edificio 4: è un capannone in prefabbricato con pavimento in battuto di cemento in fossa (visivamente è impossibile determinare con certezza la profondità dell'interrato, apparentemente 1 ml 1,50 ml), la fossa è riempita per gran parte della sua estensione; in adiacenza a detto edificio sono presenti due tettoie sotto le quali sono presenti cumuli di materiali (fotografie da 6 a 12);

Le planimetrie catastali non sono state presentate in quanto gli immobili sono stati accatastrati d'ufficio con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010; dal rilievo topografico effettuato in loco (debitamente allegato) risulta che i fabbricati sono tutti sorti all'interno nel perimetro dei terreni in oggetto.

PROVENIENZA

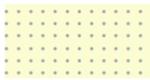
- Atto del Notaio Roberto Santarpia Rep. 31.187 del 05.11.1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 26/11/1997 ai numeri 35908/24228 (Fg.6 mappale 68 e 69).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il più ampio lotto originario di cui fanno **parte fra gli altri anche gli immobili in oggetto**, secondo quanto indicato nel "Piano delle Regole" del P.G.T. vigente nel comune di Orzinuovi, ricade in parte in zona di "SP – Servizio Pubblico da piano dei servizi" ed in parte in zona "AGR P – agricola produttiva"; il "Piano dei Servizi" specifica che mq 22.866,00 (15.549,29 + 7.316,91) ricadono in zona "ST - servizi tecnologici esistenti".



Estratto dal "Piano delle Regole"



SP - Servizio Pubblico da piano dei servizi



AGR P - Agricola produttiva





Estratto dal "Piano dei servizi"

ST - Servizi tecnologici ESISTENTI

I SERVIZI TECNOLOGICI

Si computano anche le aree destinate alle aree tecnologiche. In particolare si sottolinea la presenza di due nuove aree tecnologiche, una in prossimità della frazione di Barco, l'altra in prossimità della frazione di Ovanengo, per l'ubicazione di due impianti di fitodepurazione.

| SERVIZI TECNOLOGICI ESISTENTI | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Denominazione e riferimento | SUPERFICIE (mq) |
| 1 cascina moro | 12.039,72 |
| 2 | 1.393,58 |
| 3 cascina Fabbrica | 15.549,29 |
| 4 cascina Fabbrica | 7.316,91 |

Con delibera N° 13065 del 24.09.1991 (valida sino al 30.09.1996) la Regione Lombardia autorizzava la società in esame all'utilizzo in agricoltura di rifiuti speciali provenienti da terzi, nel sito in esame è sorto l'impianto di trattamento e stoccaggio, è stata approvata la costruzione della platea in cemento armato e del capannone centrale di mq 400.

Con delibera n° 23359 del 20.12.1996 (valida sino al 31.12.2001) è stata autorizzato l'ampliamento dell'impianto.

Con decreto R.L. n° 36299 del 16.05.1997 viene autorizzata la costruzione dei capannoni industriali in lato nord sul mappale 80.

Il 26.02.2001 con delibera n. 3597 poi integrata con la D.R.G. n° 4569 del 11.05.2001 viene rinnovata l'autorizzazione per il proseguimento dell'attività di trattamento rifiuti speciali.

La società ha poi realizzato gli immobili (oggi oggetto di ordinanza di

demolizione) senza aver ottenuto alcun permesso autorizzativo.

Il comune di Orzinuovi in data 06.06.2002 Prot.8706 ha redatto e trasmesso un verbale di contestazione di illeciti urbanistico-edilizi indicando con le lettere D-G-H-I le porzioni oggetto di violazione a cui in data 07.10.2002 Prot. 15300 ha fatto seguito una ordinanza di sospensione lavori.

Con sentenza n.53/06 del 10.01.2006 il Tribunale Ordinario di Brescia ha ordinato la demolizione delle opere abusivamente realizzate.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

In assenza delle planimetrie per le superfici dei terreni sono state utilizzate le superfici catastali mentre per gli edifici si è effettuato un rilievo topografico.

Per miglior chiarimento della situazione si fa riferimento alla seguente fotografia aerea dove gli edifici contornati in rosso e indicati con le lettere A – B – C -D sono da demolire a seguito della predetta sentenza; l'edificio regolarmente autorizzato è contornato in giallo; da detta fotografia di evincono sia le aree a piazzali di manovra sia quelle lasciate a verde.



| Descrizione | Superficie mq |
|--|---------------|
| Porzioni di immobili da demolire | |
| Capannone prefabbricato A | 1.185,00 |
| Portico prefabbricato B | 757,00 |
| Capannone in metallo C | 843,00 |
| Porzione del più ampio Prefabbricato D | 650,00 |
| Porzioni di immobili che rimangono in sito | |
| Capannone prefabbricato a confine nord | 1.630,00 |
| Aree scoperte | |
| Aree a piazzali | 1.200,00 |
| Aree a verde | 5.735,00 |

STIMA

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati ed ancora di più delle aree edificabili (nello specifico fra l'altro trattasi di area in parte a servizi).

Nel caso specifico inoltre ci sono vari fattori intrinseci che producono una notevole incidenza negativa sul valore di realizzo dei beni in oggetto e precisamente:

- la presenza di capannoni da demolire e smaltire;
- la presenza di ingenti quantità di cumuli di materiali sul cui metodo di smaltimento vi è ancora incertezza e sul quale gli organi preposti non hanno ancora preso una posizione definitiva;
- anche il capannone che resterebbe in loco è da sistemare per quanto attiene i manti di copertura visibilmente danneggiati;
- i capannoni non sono utilizzabili per scopi industriali;
- l'area dovrà essere in ogni caso oggetto di un progetto di bonifica completa;
- la maggior parte dell'area è in zona "SP" servizi, il che limita notevolmente la platea dei possibili acquirenti che si riduce all'amministrazione pubblica (per creazione isola ecologica ecc.) o ai confinanti che potrebbero utilizzare il sito in funzione della propria attività agricola;
- sarà necessario creare un accesso costituendo opportuna

servitù di passaggio sui terreni di terzi.

Sul sito in esame, commissionate dal comune di Orzinuovi, sono state effettuate delle analisi per caratterizzare i materiali presenti dalle quali è emerso che sull'area sono presenti vari e cumuli di materiali vari.

L'Arpa Lombardia per quanto attiene il sito nel suo complesso originario (quindi includendo anche i mappali 73-74-75-76 non oggetto di valutazione) ha dato le seguenti indicazioni:

- è necessario presentare adeguato Piano di Rimozione e Smaltimento in cui siano necessariamente individuati i destini finali dei rifiuti;
- nel sito sono presenti sacchi di calce, macchinari fuori uso, un'auto abbandonata, due cisterne (tank) di gasolio fuori terra (potenzialmente qualificabili quali rifiuti pericolosi) e delle vasche poste all'esterno dei fabbricati contenenti del liquido qualificato come acque meteoriche; rispetto a quest'ultime sarà necessario procedere allo svuotamento e pulizia delle stesse nell'ambito delle procedure di chiusura definitiva del sito. Il reflu contenuto si configura, e deve essere gestito, quale rifiuto;
- inoltre, vista l'intenzione di demolire gli edifici (sicuramente quelli abusivi) decadranno una serie di rifiuti tipici dell'attività di demolizione edile;

Si ribadisce quindi che tutti i materiali presenti sul sito dovranno essere gestiti come rifiuti, al di là dei loro potenziali usi/caratteristiche: ciò comporta l'osservazione degli obblighi in capo

al gestore (caratterizzazione, scritture ambientali, trasporto e autorizzazioni in capo all'impianto finale di cui alla Parte IV Titolo IV D.Lgs. 152/06);

- in relazione alle eventuali canalizzazioni/pipe-line/cavidotti, pozzetti e caditoie – per i quali non vi è alcun cenno all'interno della relazione tecnica – la loro demolizione può essere ricondotta ai rifiuti di demolizione edili, laddove non presentino differenze organolettiche apprezzabili visivamente;

- in relazione agli esiti dei campioni di "fondo scavo" nulla si può esprimere in merito poiché gli stessi andranno effettuati, così come previsto dall'art. 239 del D.Lgs. 152/06, a seguito della rimozione del deposito rifiuti: ciò al fine di verificare qualitativamente le matrici coinvolte ed escludere ogni eventuale pregiudizio di carattere ambientale;

A tal merito l'Agenzia resta disponibile, su formale richiesta, a fornire supporto - conformemente alle indicazioni dell'art. 239 comma 2 lettera (a) del D.Lgs. 152/06 - all'Amministrazione in fase di verifica finale del ripristino, con spese a carico del soggetto richiedente secondo il tariffario vigente.

In sostanza le attività onerose da prevedere e programmare per la bonifica del sito saranno almeno queste:

- ricerca potenziali impianti destino dei rifiuti;
- stesura piano rimozione rifiuti con individuazione di trasportatori e impianti di destino;

- stesura piano delle indagini ambientali da eseguire dopo la completa rimozione dei rifiuti;
- approvazione comunale;
- affidamento lavori alle ditte individuate;
- affidamento incarico di DL per ottemperare agli obblighi indicati da Arpa Lombardia di controllo giornaliero e stesura relazione di fine lavori;

- attività di demolizione edifici abusivi e relativa rimozione dei rifiuti;
- attivazione del procedimento amministrativo relativo alle verifiche ambientali;
- affidamento attività di campionamento ed analisi chimiche;
- costi di Arpa Lombardia;
- stesura relazione di fine lavori e chiusura procedimento di bonifica;
- procedura di chiusura definitiva del sito.

La stima è stata ipotizzata considerando il valore dei capannoni non abusivi e il valore dell'area parte a "SP" e parte "Agricola".

Da indagini di mercato è emerso che l'area agricola il zona vale circa €/mq 10,00 e l'area a servizi circa €/mq 30,00; i capannoni con caratteristiche simili (molto alti, aperti, senza mensole per carro ponte, privi di impianti e di servizi) valgono circa €/mq 200,00; si ottiene quindi.

| Descrizione | Valore unitario | Consistenza mq | Valore Totale |
|------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|
| Introiti capannoni sistemati | 200,00 € | 1.630,00 | 326.000,00 € |
| Area Sp | 30,00 € | 6.157,00 | 184.710,00 € |
| Area Agricola | 10,00 € | 4.213,00 | 42.130,00 € |
| Totale | | | 552.840,00 € |

Il valore teorico ammonta quindi a € 550.000,00 circa.

Questo valore sarebbe applicabile al sito libero e bonificato ma per giungere a questa condizione vi sono spese certe da affrontare quali:

➤ Demolizione e smaltimento dei capannoni soggetti ad ordinanza di demolizione stimabile in € 300.000,00 circa;

➤ Spese tecniche ed imprevisti in fase esecutiva stimabili in € 20.000,00 circa;

➤ Sostituzione delle coperture esistenti sui capannoni che restano in € 50.000,00 circa.

Inoltre rimane elemento determinante l'incertezza sul metodo di bonifica, infatti si possono prospettare due ipotesi:

1) l'ipotesi di smaltire in loco i materiali presenti che comporterebbe una serie di lavorazioni in sito per poi spandere il "compost" nei terreni limitrofi (previa autorizzazione dei proprietari) e previa autorizzazione degli organi preposti (arpa, comune, provincia)

2) l'ipotesi al momento più probabile di dover invece caricare e trasportare tutti i rifiuti in appositi impianti di smaltimento.

I costi da sostenere tra le due ipotesi sono sensibilmente diversi, in più non si può escludere di dover rifare una costosa indagine ambientale in collaborazione e contraddittorio con gli organi preposti (costo di circa € 100.000,00).

Le spese certe riducono già notevolmente il valore del sito e l'incertezza sulle spese da sostenere per la bonifica dei materiali presenti costituisce un fattore negativo determinate sul valore degli immobili, infatti nell'eventualità (al momento unica strada percorribile

come indicato dagli enti) di dover trasportare e smaltire i rifiuti in appositi impianti il valore di mercato viene di fatto azzerato dai costi della bonifica;

si deve inoltre tener conto dell'ambito di vendita di natura concorsuale;

in virtù di quanto sopra esposto si ritiene di attribuire al sito un valore prudenziale e simbolico a corpo di € 40.000,00

VALORE STIMATO € 40.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alla delibera approvata dal comune di Orzinuovi per il calcolo del valore venale delle aree ai fini IMU (debitamente allegata) si ottiene:

Per area ST

$$€ 109,90 \times 1 (I_1) \times 0,20 (I_2) \times 1 (I_3) \times 0,90 (I_4) \times 1 (I_5) = € 19,7820$$

$$\text{Mq } 6.157,00 \times 19,782 \text{ €/mq} = € 121.797,77$$

Per area AGR P

$$€ 109,90 \times 0,70 (I_1) \times 0,14 (I_2) \times 1 (I_3) \times 0,90 (I_4) \times 1 (I_5) = € 9,6932$$

$$\text{Mq } 4.213,80 \times 9,6932 \text{ €/mq} = € 40.845,20$$

Considerata la complessità del calcolo si ritiene opportuno procedere di concerto con l'ufficio tributi prima di procedere al pagamento.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia, aggiornata al 22.03.2024, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

1) **ipoteca legale di € 219.444,04** a favore omissis con sede in Milano e iscritta il 01.12.2004 n.63191/14807 quota capitale € 109.722,02; **Grava sugli immobili censiti nel C.T. al foglio 6 con i mappali 69-74-78-76-75-77-73-68**

Con ann. n.ri 8872/1203 del 01.03.2024 – Restrizioni di beni - i mappali 73-74-75-76 (non oggetto di perizia) sono stati svincolati e resi liberi.

2) **verbale di pignoramento immobili** a favore omissis e trascritto il 07.10.2005 n.58495/36145 **Grava sugli immobili censiti nel C.T. al foglio 6 con i mappali 68 e 69 con sovrastante complesso industriale**

4) **ipoteca legale di € 339.116,24** a favore omissis con sede in Milano e iscritta il 26.02.2008 n.9161/1942 quota capitale € 169.558,12; **Grava sugli immobili censiti nel C.T. al foglio 6 con i mappali 73- 74- 75-76 - 77 e 78**

Con ann. n.ri 8874/1205 del 01.03.2024 – Restrizione di beni - i mappali 73-74-75-76 (non oggetto di perizia) sono stati svincolati e resi liberi.

5) **ipoteca in rinnovazione di € 1.446.079,32** a favore omissis con sede in Conegliano (TV) e iscritta il 30.10.2018 n.47369/8157 quota capitale € 723.039,66; **Grava sugli immobili censiti nel C.T. al foglio 6 con i mappali 68 e 69 con sovrastati fabbricati.**

Ipoteca presentata in rinnovazione della Isc. 9312 del 31.12.1998.

Brescia, 25.03.2024



Allegati:

- Allegato 1 documentazione fotografica
- Allegato 2 visure catastali
- Allegato 3 estratto di mappa catastale
- Allegato 4 planimetrie catastali
- Allegato 5 documentazione comunale
- Allegato 6 rilievo topografico
- Allegato 7 ispezioni ipotecarie

- Allegato 8 perizia per valori delle aree ai fini IMU