



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione quarta civile

Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO N. 202/2018 *** S.R.L. in liquidazione**

GIUDICE DELEGATO: Presidente Dott.ssa SIMONETTA BRUNO

CURATORI: Dott.ssa BARBARA LAZZARI

Dott. PAOLO LAZZARONI

Dott. MASSIMO LORUSSO

* * * * *

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E RELAZIONE DELL'ESPERTO

DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA

"1 - Brescia, via Orzinuovi 2 "Grande Curva ex Pietra" (lotto ex industriale)

2 - Brescia, via Orzinuovi 8 "Tagliatella ex Pietra" (lotto ex industriale)..."

Premesse generali

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanese, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (pec giuseppe.milanese@archiworldpec.it, tel 0302780783 e fax 0302580581) è stato nominato quale Esperto perito estimatore dei beni immobili caduti nel fallimento in epigrafe, limitatamente a quelli indicati nella comunicazione con i numeri progressivi:

"1, 2, 11, 12, 13, 16, degli altri eventuali immobili di proprietà non indicati nel suddetto prospetto nonché a tutti i beni mobili ivi collocati..."

e cioè:

1 - Brescia, via Orzinuovi 2 "Grande Curva ex Pietra" (lotto ex industriale)

2 - Brescia, via Orzinuovi 8 "Tagliatella ex Pietra" (lotto ex industriale)

11 - Brescia, via Carlo Zima (Autorimesse)

12 - Cortina d'Ampezzo, largo delle Poste – Multiproprietà

13 - Brescia, via Prati angolo via Guerzoni (villa su due piani locata)

16 - Ferrara, Via Eridano (complesso immobiliare commerciale e terziario – locato)

con lo scopo di rispondere al seguente:

QUESITO

“...sulla base delle risultanze ventennali ipocatastali derivanti dalle ispezioni e visure che verranno fornite dalla Curatela, in quanto delegate ad altro soggetto,

provveda

raccolti gli atti necessari, ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo nell'immobile:

a) alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento, ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento, o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi;

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per la vendita, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);

d) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi;

rediga

quindi la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito;

ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari;

il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico-edilizie;
- Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586 cpc;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

2) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni;

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- la sussistenza dell'esposizione al rischio amianto e l'accertamento delle eventuali alterazioni del suolo e sottosuolo;

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- eventuali cause in corso;

- In caso di presenza di immobili storici, l'eventuale vincolo architettonico da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Divisione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, nonché diritto di prelazione nell'acquisto, scaturente dalla denuncia di trasferimento di beni culturali.

Altre informazioni per la procedura, concernenti:

- la elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;
- la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento

(usufrutto...), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

depositi

presso la Cancelleria Fallimentare entro il 30 aprile 2019 l'elaborato, ed una copia su supporto informatico, completo dei sotto indicati allegati:

- almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne;
- le schede catastali;
- copie delle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei tipo mappali, frazionamenti;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione;
- visure catastali;
- mappe di C.T.;
- CDU.”

Con la precisazione che in riferimento all'unità immobiliare n.16 trattandosi di bene in leasing, Le viene richiesta una stima sommaria.”

In realtà nell'ultima fase vi è un refuso in quanto i beni in Ferrara non sono oggetto di un contratto di leasing bensì di proprietà di una società terza (TERVAL S.R.L.) partecipata dalla Fallita.

Precisazione preliminare:

il presente elaborato peritale ha per oggetto solamente la risposta alla parte relativa ai beni immobili di cui ai seguenti punti

“1 - Brescia, via Orzinuovi 2 “Grande Curva ex Pietra” (lotto ex industriale)

2 - Brescia, via Orzinuovi 8 “Tagliatella ex Pietra” (lotto ex industriale)...”

lasciando ad altri elaborati autonomi la descrizione e la valutazione degli altri beni immobili, diversamente ubicati, oggetto di incarico.

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

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI CADUTI NELLA PROCEDURA.....	7
§ 2 – PREMESSE GENERALI.....	8
§ 3 – SCOPO DELLA STIMA, DEFINIZIONI, CRITERI E METODI ESTIMATIVI.....	8
§ 4 – LOTTO 1 – COMPLESSO INDUSTRIALE DISMESSO “GRANDE CURVA EX PIETRA”.....	11
§ 4.1 – ATTI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO, DIRITTI E STATO DELL'INTESTAZIONE.....	11
§ 4.2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	11
§ 4.2.1 – Identificazione catastale e confini.....	11
§ 4.2.2 – Descrizione dei beni.....	12
§ 4.2.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica.....	14
§ 4.2.4 – Identificazione pregressa dei beni.....	14
§ 4.2.5 – Conformità catastale.....	14
§ 4.3 – STATO DI POSSESSO.....	15
§ 4.3.1 – Occupazione e godimento del bene.....	15
§ 4.3.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati.....	15
§ 4.4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI.....	15
§ 4.4.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	15
§ 4.4.1.1 – Oneri derivanti dalle operazioni di bonifica del sito.....	18
§ 4.4.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati (scritture pregiudizievoli).....	20
§ 4.4.3 – Trascrizioni.....	22
§ 4.4.4 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....	22
§ 4.4.5 – Spese condominiali.....	22
§ 4.5 – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	22
§ 4.5.1 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	22
§ 4.5.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità.....	27
§ 4.5.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi.....	27
§ 4.6 – FORMAZIONE DEI LOTTI.....	28
§ 4.6.1 – Della vendita in lotti.....	28
§ 4.6.2 – Della divisibilità dei beni.....	28
§ 4.7 – VALORE DI MERCATO E PREZZO DI BASE D'ASTA.....	28
§ 4.7.1 – Stima del probabile valore di mercato.....	28
§ 4.7.2 – Stima del prezzo di base d'asta.....	32
§ 5 – LOTTO 2 – COMPLESSO INDUSTRIALE DISMESSO “TAGLIATELLA EX PIETRA”.....	33
§ 5.1 – ATTI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO, DIRITTI E STATO DELL'INTESTAZIONE.....	33
§ 5.2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI.....	33
§ 5.2.1 – Identificazione catastale e confini.....	33
§ 5.2.2 – Descrizione dei beni.....	34
§ 5.2.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica.....	36
§ 5.2.4 – Identificazione pregressa dei beni.....	36
§ 5.2.5 – Conformità catastale.....	36
§ 5.3 – STATO DI POSSESSO.....	36
§ 5.3.1 – Occupazione e godimento del bene.....	36
§ 5.3.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati.....	37
§ 5.4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI.....	37
§ 5.4.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	37
§ 5.4.1.1 – Oneri derivanti dalle operazioni di bonifica del sito.....	38
§ 5.4.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati (scritture pregiudizievoli).....	40
§ 5.4.3 – Trascrizioni.....	42
§ 5.4.4 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....	43
§ 5.4.5 – Spese condominiali.....	43
§ 5.5 – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	43
§ 5.5.1 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	43
§ 5.5.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità.....	46
§ 5.5.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi.....	46
§ 5.6 – FORMAZIONE DEI LOTTI.....	47
§ 5.6.1 – Della vendita in lotti.....	47
§ 5.6.2 – Della divisibilità dei beni.....	47
§ 5.7 – VALORE DI MERCATO E PREZZO DI BASE D'ASTA.....	47
§ 5.7.1 – Stima del probabile valore di mercato.....	47
§ 5.7.2 – Stima del prezzo di base d'asta.....	51

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI CADUTI NELLA PROCEDURA

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei singoli valori di mercato e dei prezzi da porre a base d'asta degli immobili oggetto della procedura in epigrafe.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA						
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA' DI RIFERIMENTO	SUPERFICIE (MQ)	VALORI UNITARI (€/MQ)	TOTALI	
1	COMPLESSO INDUSTRIALE DISMESSO DENOMINATO "EX PIETRA GRANDE CURVA" IN VIA ORZINUOVI A BRESCIA	area di sedime	78.000	€ 95,38	€ 7.440.000,00	
		s.l.p. realizzabile	25.685	€ 289,66		
		DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA			10%	€ 744.000,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA AREA (arrotondato)			€ 85,90	€ 6.700.000,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA S.L.P. (arrotondato)			€ 260,85	
2	COMPLESSO INDUSTRIALE DISMESSO DENOMINATO "EX PIETRA TAGLIATELLA" IN VIA ORZINUOVI A BRESCIA	area di sedime	8.000	€ 400,00	€ 3.200.000,00	
		s.l.p. realizzabile	4.800	€ 666,67		
		DETRAZIONE PER VENDITA FORZATA			10%	€ 320.000,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA AREA (arrotondato)			€ 362,50	€ 2.900.000,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA S.L.P. (arrotondato)			€ 604,17	

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

Per i fabbricati sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

"Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica."

Per l'area edificabile è stata utilizzata quella risultante dagli atti catastali o calcolata graficamente dalla cartografia catastale, mentre per la valutazione si è fatto riferimento alla sua potenzialità edificatoria in termini di s.l.p. realizzabile.

§ 2 – PREMESSE GENERALI

Nel presente elaborato viene svolta una stima autonoma per ciascuno dei due lotti che si distinguono urbanisticamente per potenzialità e modalità che ne disciplinano lo sviluppo (tramite provvedimento di edificazione diretta o piano attuativo) e che vengono identificati con la denominazione consolidatasi nel tempo, anche negli atti pubblici, e cioè:

- ➔ LOTTO 1 - “Grande Curva ex Pietra”
- ➔ LOTTO 2 - “Tagliatella ex Pietra”

Di seguito viene inserita un’immagine nella quale gli stessi sono rappresentati indicativamente.



§ 3 – SCOPO DELLA STIMA, DEFINIZIONI, CRITERI E METODI ESTIMATIVI

Scopo della stima

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

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

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

disponibile un periodo di commercializzazione adeguato.

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

Esito della ricerca di mercato per immobili simili

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine accurata in merito all'esistenza di compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima (aree edificabili a prevalente uso terziario con potenzialità edificatoria di circa mq 25.000 di s.l.p.) in un arco temporale di 36 mesi, in particolare nella zona limitrofa ai beni oggetto di stima, ma anche nei fogli di mappa dove sono presenti zone a vocazione analoga.

Il risultato è stato sconsigliante in quanto negativo, essendo quello corrente un periodo di staticità del mercato immobiliare per aree di trasformazione nel comune di Brescia.

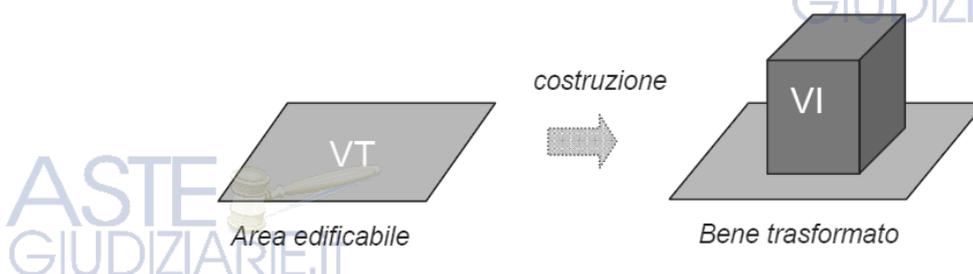
Scelta del procedimento di valutazione da adottare

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

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

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

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



Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (HBU)

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

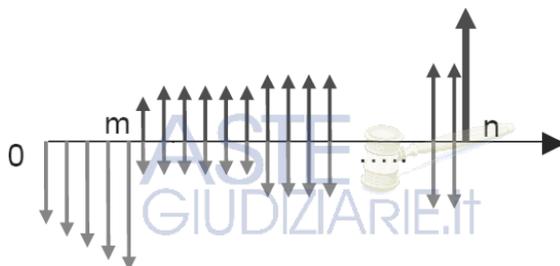
L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione e indica quindi la destinazione maggiormente redditizia del bene, previa verifica dei seguenti vincoli: tecnici (fisicamente e tecnicamente realizzabile); giuridici (legalmente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

Nel caso di specie le destinazioni sono state assunte in base alle emergenze delle ricerche di mercato effettuate all'interno di quelle compatibili e consentite dai vigenti strumenti urbanistici.

Analisi del flusso di cassa

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

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



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

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

Dove:

V = valore di mercato dell'immobile da valutare

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

lk = saggio di sconto

m = frazioni della durata dell'intervento

n = frazioni del periodo di disponibilità

Per ciascun lotto, nei rispettivi paragrafi, verranno descritti le *assumptions* e i principali passaggi del procedimento di stima adottato per giungere alla valutazione che verrà sviluppata nelle tabelle che si allegano con il n. 1 e la lettera A alla presente, della quale formano parte integrante e sostanziale.

§ 4 – LOTTO 1 – COMPLESSO INDUSTRIALE DISMESSO “GRANDE CURVA EX PIETRA”

§ 4.1 – ATTI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO, DIRITTI E STATO DELL'INTESTAZIONE

Dalle visure effettuate presso l'Agencia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **15.10.2020**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati per 1000/1000 della piena proprietà alla Fallita:

FINSIBI S.R.L. con sede in BRESCIA C.F. 01245480171

Questo in forza dei seguenti atti:

1) TRASCRIZIONE del 22/01/2018 - Registro Particolare 1808 Registro Generale 2692

Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 153034/19521 del 28/12/2017

TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' da FINSIBI S.P.A. con Sede in BRESCIA C.F. 01245480171 a FINSIBI S.R.L. con Sede in BRESCIA C.F. 01245480171.

2) TRASCRIZIONE del 01/03/2005 - Registro Particolare 6377 Registro Generale 10354

Con atto di compravendita del notaio Adriano Metelli del 28.02.2005 rep. 89453/37468 passavano alla ditta FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia per acquisto fattone dalla ditta PIETRA S.P.A. con sede in Brescia, Codice Fiscale 01464550175.

In data anteriore al ventennio i beni erano di proprietà della ditta:

PIETRA S.P.A. con sede in Brescia Codice Fiscale 01464550175

a seguito di atto di fusione di società per incorporazione del notaio Esposito rep. 113911 del 26.09.1990, trascritto il 28.12.1990 ai nn. 36723/25570 (col quale la ditta PIETRA S.P.A. ACCIAIERIE FERRIERE E TUBIFICI veniva incorporata nella ditta predetta).

§ 4.2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

§ 4.2.1 – Identificazione catastale e confini

Quota di 1000/1000 della piena proprietà del complesso industriale dismesso sito in via Orzinuovi n. 2 in comune censuario e amministrativo di Brescia individuato al Catasto Fabbricati, Fg. 163/NCT (Fg. 144/NCT per il mapp. 62) come segue:

Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
62	507			unità collabenti					VIA ORZINUOVI n. 2 piano: S1-T-1-2; VARIAZIONE del 24/10/2017 protocollo n. BS0224985 in atti dal 25/10/2017 VAR DEST - DEM PARZ (n. 61166.1/2017)
17 101	506								

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità in esame si allegano:

- estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato n. 2)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato n. 3)



Precisazioni in merito allo stato di identificazione catastale dei beni

Nella mappa del Catasto Terreni sono raffigurati gli ingombri degli edifici demoliti e una porzione del complesso è rappresentata come parte della particella che individua il vicino stabilimento dismesso (ex Tubificio Fratelli Pietra).

Inoltre vi è incoerenza tra la rappresentazione in mappa e l'elaborato planimetrico vigente circa la individuazione, infatti nella prima il sito "Grande Curva" e quello della "Tagliatella" sono identificati con due distinti mappali (17 e 258) mentre nel secondo risultano distinti solo con i subalterni del mappale 17.

Ai fini della conformità per il trasferimento dei beni andrà fatta una pratica di regolarizzazione catastale, come meglio descritto nel successivo specifico paragrafo 4.2.5 (§ 4.2.5).

Gli immobili formano un unico corpo così coerenziato, da nord in senso orario:

mapp. 44, 60, 64, 68 del Fg. 144/NCT; via Dalmazia; via Orzinuovi; porzione mapp. 17 del Fg. 163/NCT identificato col mapp. 17 sub. 505 (area c.d. "Tagliatella") in mappa identificata col mapp. 258; porzione mapp. 62 del Fg. 144/NCT (area c.d. "Tubificio Fratelli Pietra").

§ 4.2.2 – Descrizione dei beni

Gli immobili in esame sono ubicati all'incrocio tra via Dalmazia e Via Orzinuovi, nella zona sud-ovest del centro abitato del comune di Brescia, all'estremità est della seconda che è una strada caratterizzata dalla presenza continua sui due fronti di attività commerciali e terziarie.

Più in generale è l'ambito territoriale nel quale si trovano gli immobili a spiccare per l'esistenza di importanti realtà del settore commerciale, ma anche a destinazione direzionale e ricettiva, in tal senso si possono ricordare principalmente: centro commerciale "Campo Grande" (Bennet, OVS, Pittarello, Leroy Marlin), cash and carry Metro; centro commerciale Elnòs Shopping (145 negozi e ristoranti, tra i quali Ikea); centro commerciale "Rondinelle" (ipermercato Auchan in fase di cambio marchio e circa 80 negozi, il 20% circa dei quali non attivi); store Decathlon; cinema multisala "Oz", uffici dell'Agenzia delle Entrate, centro direzionale UniCredit S.p.a., e infine il centro commerciale Nuovo Flaminia (ipermercato Coop, 17 punti vendita di cui 4 medie superfici, 8 bar e ristoranti) che sorge dirimpetto all'area in esame.

La posizione risulta strategica rispetto alle principali infrastrutture stradali che interessano il comune di Brescia, infatti la rete viaria che si sviluppa attorno al complesso immobiliare lo mette facilmente in comunicazione con arterie importanti come le tangenziali Sud e Ovest, l'autostrada A4 Torino-Trieste (il casello di Brescia Ovest dista circa due chilometri) e l'autostrada A35 (c.d. Brebemi, Brescia-

Bergamo-Milano).

La zona è urbanizzata e dotata delle consuete e principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.).

Più specificamente è oggetto della presente relazione l'area industriale integralmente dismessa, da molto tempo, denominata "Grande Curva Ex Pietra".

Gran parte dei capannoni sono stati scoperchiati e le coperture, composte da strutture metalliche con manto in materiale contenente amianto, sono state demolite e smaltite; restano invece ancora in situ i telai (pilastri e travi rettilinee) in cemento armato e le pavimentazioni in cemento.

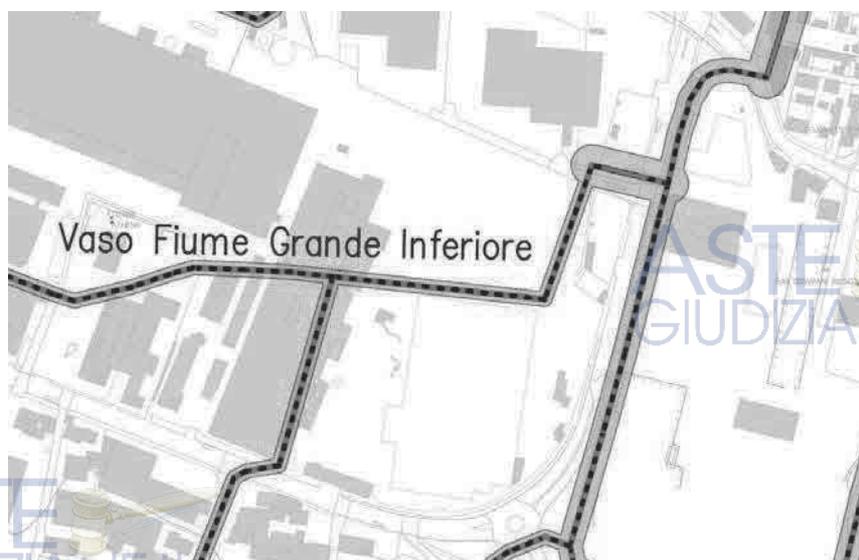
Tutti i fabbricati sono in pessimo stato di conservazione e fortemente degradati.

Sia a causa del prolungato inutilizzo sia per l'evoluzione normativa (soprattutto, ma non solo, quella in materia antisismica), i corpi di fabbrica esistenti sono da considerare completamente inutilizzabili e interamente da demolire.

Esternamente alla recinzione che delimita il sito, nella porzione est del lato sud, il Comune ha realizzato una pista ciclabile sulla base di accordi con la precedente proprietà, mai perfezionatisi con atto pubblico trascritto, occupando una striscia di proprietà della Fallita delle dimensioni di circa m 95x3.

La recinzione alta circa m 3, realizzata in muratura, presenta in un tratto di circa m 10, in corrispondenza dell'angolo sud-est, alcune fessurazioni e una spiombatura rispetto alla verticale dovute alla spinta della vegetazione che cresce rigogliosa all'interno, sollecitando la struttura; è previsto un intervento manutentivo e di consolidamento a breve termine, del quale si darà meglio conto nel successivo paragrafo 4.5.1 (§ 4.5.1).

Si precisa che all'interno del lotto vi è un corso d'acqua denominato "Vaso Fiume Grande Inferiore" (come da immagine seguente), di competenza comunale, facente parte del Reticolo Idrico Minore, che scorre in gran parte coperto, ma anche a cielo aperto per circa m 65 in angolo nord-est e per circa m 95 all'interno, con andamento est-ovest, con presenza di paratie mobili e di grate.



Il consorzio gestore esercita accessi periodici al sito per la regimazione delle acque e per la pulizia delle grate da detriti e rifiuti solidi di dimensioni significative.

Dati stereometrici

Più specificamente è oggetto della presente relazione un'area industriale integralmente dismessa, da molto tempo, della superficie di circa mq 78.000, determinata graficamente sulla base cartografica catastale.

La potenzialità edificatoria è pari a mq 23.967 di s.l.p., incrementabile di mq 1.718 (in quanto superficie sommabile alla s.l.p. assegnata, soggetta alla corresponsione dell'onere di Qualità Aggiuntiva, da determinare ai sensi dell'art. 46 delle NTA), e quindi complessivamente di massimo mq 25.685, come meglio riportato al successivo paragrafo 4.5.1 (§ 4.5.1), al quale si rimanda anche per i dettagli delle destinazioni d'uso previste.

§ 4.2.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica

L'estratto di mappa è stato reperito e viene allegato con il n. 2.

Anche il certificato di destinazione urbanistica è stato reperito dallo scrivente e viene allegato alla presente relazione con il n. 4.

§ 4.2.4 – Identificazione pregressa dei beni

L'individuazione attuale, riportata anche al precedente paragrafo 4.2.1 (§ 4.2.1), ossia mapp. 17 sub. 506 graffato al mapp. 101 e al mapp. 62 sub. 507 (quest'ultimo del Fg. 144/NCT) unità collabenti (senza rendita) è quella che risulta dopo la VARIAZIONE del 24/10/2017 protocollo n. BS0224985 in atti dal 25/10/2017 VAR DEST - DEM PARZ (n. 61166.1/2017) degli originari mappali del Fg. 163/NCT, che identificavano il complesso immobiliare al momento dell'acquisto da parte della Fallita:

Mapp. 17 sub. 1 Via Orzinuovi n. 2 z.c. 3 cat. D/7

Mapp. 17 sub. 3 Via Orzinuovi n. 2 z.c. 3 cat. D/8

Mapp. 17 sub. 5 - 101 (graffati) Via Orzinuovi n. 2 z.c. 3 cat. D/1

Mapp. 17 sub. 502 - 62 sub. 502 del Fg. 144/NCT (graffati) Via Orzinuovi n. 2 z.c. 3 cat. D/7

§ 4.2.5 – Conformità catastale

La situazione planivolumetrica e distributiva rappresentata dalle planimetrie catastali NON è conforme allo stato dei luoghi.

Nella mappa del Catasto Terreni sono raffigurati gli ingombri degli edifici demoliti e una porzione del complesso è rappresentata come parte della particella che individua il vicino stabilimento dismesso (ex Tubificio Fratelli Pietra).

Inoltre vi è incoerenza tra la rappresentazione in mappa e l'elaborato planimetrico vigente circa la individuazione, infatti nella prima il sito "Grande Curva" e quello della "Tagliatella" sono identificati

con due distinti mappali (17 e 258) mentre nel secondo risultano distinti solo con i subalterni del mappale 17.

Ai fini della conformità per il trasferimento dei beni andrà fatta una pratica di regolarizzazione catastale, consistente in:

- Tipo Mappale e Tipo di Frazionamento per individuazione autonoma della porzione di mappale 62 del Fg. 144 di competenza;
- istanza di spostamento di foglio di mappa della particella (da 144 a 163);
- Tipo Mappale di accorpamento e di demolizione degli edifici non più esistenti;
- redazione di n. 2 planimetrie catastali e di nuovo elaborato planimetrico (con relativo elenco subalterni) per la corretta rappresentazione dei beni da trasferire.

§ 4.3 – STATO DI POSSESSO

§ 4.3.1 – Occupazione e godimento del bene

I beni al momento della presente stima sono liberi e nella piena disponibilità della procedura.

Si segnalano due fattori che interessano la proprietà, come anche già descritti nel precedente paragrafo 4.2.2 (§ 4.2.2):

1. esternamente alla recinzione, nella porzione est del lato sud, il Comune ha realizzato una pista ciclabile sulla base di accordi con la precedente proprietà, mai perfezionatisi con atto pubblico trascritto, occupando una striscia di proprietà della Fallita delle dimensioni di circa m 95x3;
2. all'interno del lotto vi è un corso d'acqua denominato "Vaso Fiume Grande Inferiore", di competenza comunale, che scorre in gran parte coperto, ma anche a cielo aperto per circa m 65 in angolo nord-est e per circa m 95 all'interno, con andamento est-ovest, con presenza di paratie mobili e di grate. Il consorzio gestore esercita accessi periodici al sito per la regimazione delle acque e per la pulizia delle grate da detriti e rifiuti solidi di dimensioni significative.

§ 4.3.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati

Dagli accertamenti effettuati gli immobili in esame non sono oggetto di alcun contratto d'affitto o similare.

§ 4.4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

§ 4.4.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle ispezioni, visure e raccolta di informazioni effettuate il sottoscritto, per quanto materialmente possibile e nonostante l'impegno profuso, non ha potuto trovare nulla di particolare a riguardo.

Non si riscontrano scritture specificamente pubblicate sui beni in esame nell'ultimo ventennio aventi per oggetto vincoli e/o convenzioni, tranne quelli di seguito citati, che sono atti estremamente

complessi e molto articolati, per i quali non è possibile riportare in questa sede tutti i contenuti e i disposti.

Se ne riassumeranno quindi solamente, in modo sintetico, la tipologia e le informazioni principali relativamente ai diritti trattati, mentre si rimanda per ogni ulteriore dettaglio alla lettura diretta dei titoli. Si precisa che l'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale che prevedano la prelazione da parte del Ministero competente.

1) Vincolo di pertinenzialità al complesso produttivo di nuova costruzione, trascritto il 20.04.1998 ai nn. 12225/8502 a favore del COMUNE DI BRESCIA, in forza di atto unilaterale in data 3 aprile 1998, rep. 70719/28629 in autentica notaio Metelli.

Trattasi di impegni assunti nel momento in cui era ancora esistente l'attività industriale, da ritenersi superati dalla dismissione del sito.

Infatti nel quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

"LA SOCIETÀ "PIETRA S.P.A.", ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE AL N. 32147 - TRIBUNALE DI BRESCIA, IN QUALITÀ DI PROPRIETARIA DEL COMPLESSO DI FABBRICATI IN COMUNE DI BRESCIA, VIA ORZINUOVI N. 2, IDENTIFICATO NELLE MAPPE DEL NUOVO CATASTO TERRENI REVISIONATO COME SEGUE: COMUNE DI BRESCIA F 144 MAPP 62 EA 11.99.20 F 162 MAPP 10 EA 01.10.58 F 162 MAPP 373 EA 00.00.82 F 163 MAPP 17 EA 07.40.45 F 163 MAPP 101 EA 00.01.13 PREMESSO: - CHE CON BOLL. N. 97/3519 DEL 21 OTTOBRE 1997 HA PRESENTATO ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA PER OPERE DI AMPLIAMENTO CON FORMAZIONE DI PROLUNGAMENTO CAPANNONE PER IMPIANTO COLATA CONTINUA ATTINENTI ALL'UNITÀ PRODUTTIVA SOPRA IDENTIFICATA; - CHE SU DETTO PROGETTO LA COMMISSIONE EDILIZIA HA ESPRESSO PARERE FAVOREVOLE NELLA SEDUTA DEL 13 FEBBRAIO 1998 N. 029 A CONDIZIONE CHE VENGA PRODOTTO ATTO REGISTRATO E TRASCritto ATTESTANTE L'AMPLIAMENTO OLTRE GLI INDICI DI ZONA DEL 15% (QUINDICI PER CENTO) DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO, EX ART. 22 N.A. DEL PRG, ZONA D1B. QUANTO SOPRA PREMESSO E CONFERMATO HA DICHIARATO - CHE TALE AMPLIAMENTO NON E' MAI STATO EFFETTUATO, - CHE GLI EDIFICI SOGGETTI AD AMPLIAMENTO ERANO ESISTENTI ALLA DATA DEL 19 DICEMBRE 1989 E CHE ALL'EPOCA ERANO GIÀ SATURATI GLI INDICI DI ZONA, - CHE L'AMPLIAMENTO E' RESO NECESSARIO IN QUANTO FUNZIONALE AL CICLO PRODUTTIVO DETTO "COLATE IN SEQUENZA" (ALIMENTAZIONE DELL'IMPIANTO SENZA SOLUZIONE DI CONTINUITÀ) ORMAI GENERALMENTE ADOTTATO NELLA AZIENDE SIDERURGICHE ED IN QUANTO NECESSARIO ALLO SCOPO DI CONSENTIRE LO STAZIONAMENTO DI UN CARROPONTE IN ZONA SICURA DOPO COLATA, MENTRE E' IN CORSO IL POSIZIONAMENTO SULLA COLATA DI UN SECONDO CARROPONTE; HA VINCOLATO LE COSTRUZIONI DA ESEGUIRSI IN FORZA DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE CITATA IN PREMessa A PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI DESTINATE

ALL'UNITÀ PRODUTTIVA. TALI PERTINENZE NON POTRANNO ESSERE CEDUTE SEPARATAMENTE DAGLI EDIFICI PRINCIPALI. SARANNO AMMESSI FRAZIONAMENTI DEL COMPLESSO PRODUTTIVO CHE VEDANO SEMPRE LE COSTRUZIONI ANNESSE IN VIA PERTINENZIALE DIRETTAMENTE ADIBITE ALLA PRODUZIONE. TALE VINCOLO SI INTENDE ASSUNTO SINO A CHE PERMARRANNO LE NORME URBANISTICHE CHE LO SOTTENDONO.”

2) Si precisa inoltre che la società FINSIBI SPA, nell'atto di acquisto trascritto il 01.03.2005 ai nn. 10354/6377, si è dichiarata a conoscenza, in particolare:

- della servitù a favore del "FIUME GRANDE" per il transito della condotta dell'acqua attraverso la proprietà acquistata riconoscendo di essere stata messa a conoscenza degli accordi intercorsi con il CONSORZIO FIUME GRANDE INFERIORE;
- dell'impegno della società PIETRA SPA a costituire a favore del Comune di Brescia servitù per pista ciclabile posta in parte sulla proprietà compravenduta, all'esterno della cinta. La servitù non è mai stata formalizzata anche se la pista ciclabile è già stata realizzata.

Infatti nel quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

“PER QUANTO RIGUARDA LE DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI ED I DISTACCHI FRA LE COSTRUZIONI ESISTENTI LE PARTI HANNO DATO ESPRESSAMENTE ATTO CHE, PER EFFETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, RESTANO COSTITUITE LE RECIPROCHE SERVITU' EX ART. 1062 C.C. IN CONFINE TRA LA PROPRIETA' VENDUTA E LA RESTANTE PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE VERRA' ERETTA, A SPESE COMUNI, UNA RECINZIONE DI RETE METALLICA ALTA CM 200 (DUECENTO) FUORI TERRA VOLENDOSI CON CIO' EVITARE CHE SI COSTITUISCANO RECIPROCHE SERVITU' DI TRANSITO EX ART. 1062 C.C. FRA LA PROPRIETA' ALIENATA E LA PROPRIETA' RIMASTA ALLA PROPRIETA' VENDITRICE.

...

LA PARTE ACQUIRENTE SI E' DICHIARATA A CONOSCENZA DELLE SEGUENTI TRASCRIZIONI:

- 20 APRILE 1998 AI NN. 12225/8502 A FAVORE DEL COMUNE DI BRESCIA RELATIVA A VINCOLO DI PERTINENZIALITA' AL COMPLESSO PRODUTTIVO DELLA COSTRUZIONE DA EDIFICARSI IN FORZA DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN DATA 21 OTTOBRE 1997 N. 97/3519 DI CUI ALL'ATTO UNILATERALE IN DATA 3 APRILE 1998 N. 70719/28629 DI REPERTORIO IN AUTENTICA NOTAIO A. METELLI, REGISTRATO A BRESCIA IL 8 APRILE 1998 AL N. 1104;

- 16 DICEMBRE 2003 AI NN. 62442/37974 A FAVORE ASM BRESCIA S.P.A. RELATIVA A SERVITU' PER LA POSA DI IMPIANTI INTERRATI COSTITUITA CON ATTO IN DATA 19 NOVEMBRE 2003 N. 145454 DI REPERTORIO IN AUTENTICA NOTAIO M. MONDELLO.

LA SOCIETA' VENDITRICE HA GARANTITO ESPRESSAMENTE CHE LA SERVITU' CITATA A FAVORE ASM NON RIGUARDA LA PROPRIETA' ALIENATA CON IL TRASCRIVENDO ATTO BENSÌ LA RESTANTE PROPRIETA' RIMASTA ALLA VENDITRICE E SI E' OBBLIGATA A

LIBERARE, A SUE CURA E SPESE, ENTRO IL 28 FEBBRAIO 2006, LE AREE COMPRAVENDUTE DALLE CONDUITTURE PER ELETTRICITA' E GAS CHE ATTUALMENTE ADDUCONO DETTI SERVIZI ALLA RESTANTE SUA PROPRIETA' CONFERMANDO ESPRESSAMENTE CHE IL PERMANERE SULLA PROPRIETA' ALIENATA DELLE CONDUITTURE SINO ALLA DATA FISSATA NON COSTITUISCE IN ALCUN MODO RICONOSCIMENTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' EX ART. 1062 C.C..

LA SOCIETA' ACQUIRENTE SI E' DICHIARATA A CONOSCENZA, RIMOSSA OGNI ECCEZIONE:

- DELLA SERVITU' A FAVORE "FIUME GRANDE" PER IL TRANSITO DELLA CONDUETTURA DELL'ACQUA ATTRAVERSO LA PROPRIETA' ACQUISTATA RICONOSCENDO DI ESSERE STATA MESSA A CONOSCENZA DEGLI ACCORDI INTERCORSI CON IL "CONSORZIO FIUME GRANDE INFERIORE",

- CHE LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' OBBLIGATA A COSTITUIRE A FAVORE DEL COMUNE DI BRESCIA SERVITU' PER PISTA CICLABILE POSTA IN PARTE SULLA PROPRIETA' COMPRAVENDUTA CON IL TRASCRIVENDO ATTO, ALL'ESTERNO DELLA CINTA, SERVITU' NON ANCORA FORMALIZZATA CON ATTO NOTARILE, DICHIARANDO DI SUBINGREDIRE IN LUOGO E STATO DELLA PARTE VENDITRICE NEGLI OBBLIGHI E DIRITTI NASCENTI DAL CITATO ATTO D'OBBLIGO CON IL COMUNE DI BRESCIA."

§ 4.4.1.1 – Oneri derivanti dalle operazioni di bonifica del sito

Da una analisi molto accurata della documentazione a disposizione e dai rilievi svolti in loco è emersa una situazione assai singolare che ha interessato le aree citate in oggetto.

Il sito risulta infatti essere soggetto a problematiche ambientali di rilevante entità.

Il sito "Grande Curva" è già stato infatti oggetto di una caratterizzazione nel passato (più precisamente nel marzo del 2006), ma la normativa sopravvenuta e il suo inserimento specifico nei siti da monitorare da parte degli Enti competenti (ATS e ARPA in primis) richiedono un approfondimento dello stato in cui si trova attualmente.

Per la redazione della presente stima si è quindi reso necessario un approfondimento specifico delle procedure già messe in atto e di quelle ancora da effettuare per giungere ad una pacifica commerciabilità delle aree, per stabilire le condizioni per un loro sfruttamento ai fini edificatori e quindi per una corretta valorizzazione dei beni ai fini della loro alienazione, essendo i costi di bonifica di siti simili a quelli in esame estremamente variabili in funzione degli inquinanti e delle cause che hanno determinato lo status quo.

La Curatela, a seguito di precisa istanza dello scrivente, stante la riconosciuta esperienza e professionalità nel campo, incaricava l'ing. Carlo Gorio, con studio in via Solferino n. 55 a Brescia, per coadiuvare e supportare il sottoscritto al fine di determinare in modo attendibile l'incidenza degli oneri di bonifica nel processo estimativo.

La situazione del sito risulta dalla specifica relazione "SINTESI DELL'ITER AMMINISTRATIVO/TECNICO DEL PROCEDIMENTO DI BONIFICA DELLE MATRICI SUOLO E FALDA AI SENSI DEL D.M. 471/99 E DEL D.LGS 152/06 aggiornamento novembre 2019 del sito PIETRA CURVA" eseguita su incarico della Curatela dall'ing. Carlo Gorio e datata 29 Novembre 2019, che si allega alla presente con il n. 5.

Si riportano di seguito testualmente le conclusioni del documento citato:

"La presente relazione è stata redatta al fine di raccogliere e sintetizzare la documentazione prodotta a partire dal 2004 e sino al settembre 2019 in merito al procedimento amministrativo relativo al sito ex Pietra Curva e lo stato del procedimento al momento della stesura della presente relazione.

Per quanto attiene le matrici ambientali si può concludere che:

- Matrice suolo/sottosuolo: la caratterizzazione ambientale è stata eseguita ed approvata dagli enti ai sensi del D.M. 471/99.

ARPA nel 2018 afferma in merito al sito in oggetto che "...è necessario procedere ad una integrazione ed aggiornamento della caratterizzazione dei suoli e dei terreni di riporto ai sensi della normativa attualmente vigente, focalizzata in particolare nelle aree poste immediatamente a monte del piezometro PZ C2 ed all'individuazione della sorgente secondaria di contaminazione".

- Matrice acque sotterranee: ARPA ha individuato una sorgente di cromo VI all'interno del sito. Il Ministero dell'Ambiente ha fornito le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di una Messa in Sicurezza di Emergenza della falda*
- redazione di un elaborato per la stima del rischio sanitario per le sostanze volatili presenti in falda*
- esecuzione dei monitoraggi della falda periodici.*

Per quanto riguarda i materiali di riporto nessuna valutazione tecnica è stata fatta alla luce della normativa attualmente vigente. È quindi necessario integrare la caratterizzazione prelevando ed analizzando i materiali di riporto ai sensi della normativa vigente.

Sono presenti sul soprasuolo rifiuti, per la descrizione si rimanda al capitolo 7 della presente relazione.

Quanto relazionato è lo stato dell'iter amministrativo e del suo avanzamento alla data attuale."

Successivamente l'ing. Carlo Gorio veniva incaricato dalla Curatela anche di ultimare la procedura di caratterizzazione del sito.

Al momento della stesura della presente relazione il progetto di caratterizzazione è in corso di approvazione da parte degli Enti competenti.

Al momento della stesura della presente relazione risulta redatta dallo stesso la specifica relazione "OPINIONE DI VALORE (STIMA BUDGETTARIA) DEI COSTI DI BONIFICA SVILUPPATA AI SENSI

DEL D. LGS. 152/06 del sito "ex PIETRA CURVA" in Comune di Brescia" datata Ottobre 2020, che si allega alla presente con il n.6.

Dalla quale emergono i seguenti oneri:

- **Bonifica/messa in sicurezza dei suoli: € 4.725.000,00**
- **Bonifica della falda: forchetta tra € 700.000,00 e € 1.000.000,00**

I suddetti costi sono, ovviamente, stati stimati su assunzioni di sfruttamento delle aree ipotetiche (all'interno comunque di quelle consentite), ma in assenza di un progetto edilizio che rappresenti una vera base conoscitiva della distribuzione dei fabbricati, della loro destinazione e quindi dell'utilizzo del suolo (ubicazione concreta sul sito di terziario, artigianale, residenze, parcheggi, viabilità, aree verdi, ecc.) su cui fondare le specifiche scelte di interventi di bonifica.

Detti costi non comprendono gli oneri di demolizione delle strutture fuori terra e interrato (fondazioni) esistenti che, verranno determinate più avanti, in sede valutativa.

Entrambi i costi (bonifiche e demolizioni) verranno dedotte dal valore di mercato dei beni determinato con riferimento a condizioni di "ordinarietà".

Tutti gli importi sono da ritenere sempre e comunque puramente indicativi e al netto di IVA.

§ 4.4.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati (scritture pregiudizievoli)

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **15.10.2020**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la Fallita e/o gravanti gli immobili in esame:

1) ISCRIZIONE del 01/03/2005 - Registro Particolare 2130 Registro Generale 10355

Pubblico ufficiale METELLI ADRIANO Repertorio 89454/37449 del 28/02/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale € 17.320.000,00 Totale € 35.640.000,00 Durata 4 anni

A favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma

Contro FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11867 del 22/12/2005 (RESTRIZIONE DI BENI – N.B. vengono liberati immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione)
2. Annotazione n. 995 del 03/02/2010 (prolungamento durata finanziamento 1 anno)
3. Annotazione n. 4643 del 24/06/2011 (prolungamento durata finanziamento 1 anno)

2) ISCRIZIONE del 18/11/2011 - Registro Particolare 10091 Registro Generale 47358

Pubblico ufficiale IANNASSO FRANCESCO SAVERIO Repertorio 22927/3879 del 16/11/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 1.500.000,00 Totale € 2.700.000,00 durata anni 10

A favore della BANCA DELL'ARTIGIANATO E DELL'INDUSTRIA S.P.A. sede in Brescia

Contro FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia



3) ISCRIZIONE del 27/05/2013 - Registro Particolare 2832 Registro Generale 17853

Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Brescia Repertorio 3893 del 13/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 1.406.545,10 Totale € 1.450.000,00

A favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma

Contro FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia.

Documenti successivi correlati:

1. ANNOTAZIONE del 10/02/2015 Reg.Part. 803 (RESTRIZIONE DI BENI – N.B. vengono liberati immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione)

4) ISCRIZIONE del 02/01/2015 - Registro Particolare 12 Registro Generale 53

Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 148206/17937 del 30/12/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale € 2.114.935,00 Tasso interesse annuo 2% Interessi € 2.114.935,00 Totale € 4.229.870,00

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 09339391006

Contro FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5546 del 05/07/2016 (RESTRIZIONE DI BENI – N.B. vengono liberati immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione)
2. Annotazione n. 410 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI – N.B. vengono liberati immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione)

5) ISCRIZIONE del 02/01/2015 - Registro Particolare 13 Registro Generale 53

Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 148206/17937 del 30/12/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale € 1.885.065,00 Tasso interesse annuo 2% Interessi € 1.885.065,00 Totale € 3.770.130,00

A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. Sede SONDRIO Codice fiscale 00053810149

Contro FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5548 del 05/07/2016 (RESTRIZIONE DI BENI – N.B. vengono liberati immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione)

2. Annotazione n. 408 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI – N.B. vengono liberati immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione)

6) ISCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 8598 Registro Generale 53418

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLZANO Repertorio 2147 del 20/11/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 500.000,00 Tasso interesse annuo 8,75% Totale € 500.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA sede BOLZANO Codice fiscale 00152980215

Contro FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11017 del 20/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI – N.B. vengono liberati immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione)

Rispetto alla richiesta di esporre già in questa sede l'importo necessario per le cancellazioni delle scritture suesposte si precisa che detta cifra non è al momento preventivabile poiché trattandosi di restrizioni dei beni (le ipoteche colpiscono anche altri beni) esse verranno liquidate direttamente dall'Ufficio competente di volta in volta in base ai valori di aggiudicazione, che ovviamente al momento sono sconosciuti.

§ 4.4.3 – Trascrizioni

Non si sono riscontrate trascrizioni pregiudizievoli (es. pignoramenti, sequestri conservativi, ecc.) pubblicate nel ventennio ad eccezione della seguente:

1) TRASCRIZIONE del 15/05/2019 - Registro Particolare 13590 Registro Generale 21665

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 202/18 del 25/10/2018

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Pubblicata contro FINSIBI S.R.L. Sede BRESCIA Codice fiscale 01245480171 e gravante, assieme ad altri, i beni oggetto della presente relazione.

§ 4.4.4 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Non trattasi di immobile inserito in contesto condominiale.

§ 4.4.5 – Spese condominiali

Non trattasi di immobile inserito in contesto condominiale.

§ 4.5 – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

§ 4.5.1 – Situazione urbanistico-amministrativa

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, in particolare presso l'U.T.C. e dall'esame dell'atto di provenienza, si è potuto accertare quanto segue.

Provvedimenti autorizzativi

L'edificazione del lotto in esame è iniziata e si è sviluppata già in data anteriore al 01.09.1967 attraverso numerosi e distinti interventi edilizi; più recentemente sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Licenza edilizia P.G. n. 22040/72 U.T. n. 4857/72 del 07.11.1972;
- Licenza edilizia P.G. n. 28132/73 U.T. n. 5758/73 del 09.01.1974;
- Autorizzazione Edilizia U.T. n. 1083/85 del 20.03.1985;
- Autorizzazione Edilizia P.G. n. 85/87 STAT n. 642/87 del 27.06.1990;
- Concessione Edilizia P.G. n. 3739/96 STAT n. 453 del 22.05.1998.

Più recentemente il sito è stato oggetto dell'intervento di dismissione e smaltimento di cemento amianto e di demolizione con rimozione di strutture metalliche di copertura dei capannoni principali mediante la seguente pratica:

- S.C.I.A. prot. 106307/2017 presentata in data 21.06.2017

A supporto della due diligence urbanistico amministrativa suesposta si allega alla presente relazione con il n. 7 la documentazione reperita.

Si precisa che **è in corso di presentazione al momento della stesura della presente relazione** una pratica in forma di S.C.I.A. che ha per oggetto le "OPERE DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATI, DI TAMPONAMENTO APERTURE ESISTENTI E DI COSTRUZIONE DI RECINZIONE PER INIBIRE L'ACCESSO AGLI ESTRANEI PRESSO GLI IMMOBILI DENOMINATI "GRANDE CURVA" E "TAGLIATELLA" DI PROPRIETÀ DELLA FINSIBI S.R.L. IN FALLIMENTO".

La sua redazione si è resa necessaria per adempiere alla ORDINANZA SINDACALE PROT. N. 3818/2019 DEL 21.03.2019, funzionale alla risoluzione del problema di occupazione abusiva del sito, da parte di persone senza dimora, per lo più stranieri presenti in Italia non regolarmente.

L'intervento prevede le seguenti operazioni:

- Demolizione integrale di alcuni fabbricati nel comparto dismesso per fare in modo che essi non vengano utilizzati come ricoveri. Il volume vuoto per pieno complessivo delle demolizioni è di circa mc 4.817,70. Indicativamente il volume reale delle macerie si può determinare approssimativamente, Nella misura del 25% del dato predetto e quindi in circa mc 1.200. Il materiale di risulta delle demolizioni sarà caricato e trasportato presso idoneo impianto di smaltimento dei rifiuti provenienti dalle demolizioni.
- Chiusura delle aperture del fabbricato all'ingresso e di quello situato lungo la recinzione in lato est,

in modo da inibire l'accesso ad estranei.

- Demolizione, nel residuo fabbricato sul lotto "Tagliatella", di parte delle tramezze interne sempre con lo scopo di evitare il loro utilizzo come ricovero notturno.
- Modifiche delle recinzioni esistenti: un tratto del lato sud sarà innalzato fino ad una altezza totale di tre metri tramite il posizionamento, in sommità della recinzione esistente, di una pannellatura metallica con lo scopo di inibire lo scavalco. In lato ovest sarà ripristinata lungo il confine di proprietà la recinzione formata da rete metallica romboidale sostenuta da piantini in metallo. Presso l'accesso carraio al civico 2 di via Orzinuovi sarà messa in opera addossata ai pilastri del portico esistente, una recinzione formata da pannelli metallici fissati direttamente ai pilastri stessi.
- Demolizione della pensilina e dei balconi esistenti nel fabbricato uffici posizionato all'ingresso principale del comparto, con lo scopo di togliere un punto di appoggio preferenziale utilizzato per l'accesso nella proprietà privata.
- Taglio di tutte le piante che per dimensione e per posizione siano nelle condizioni di favorire l'accesso o l'uscita dal perimetro del comparto. Il materiale di risulta dei tagli dovrà essere caricato e trasportato presso discarica autorizzata.
- Intervento manutentivo di tratto della recinzione in lato sud in prossimità della pista ciclabile, tramite la messa in opera alla sommità del muro di piastre e tiranti metallici.

Previsioni urbanistiche

Come riportato nel CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 162/2020 rilasciato allo scrivente, che si allega alla presente relazione, il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 PG 44571 del 09/02/2016 (BURL n.24 del 15/06/2016) e successive varianti, classifica le particelle oggetto di stima come di seguito riportato:

Foglio NCT n. 144 Mappale n. 62

DOCUMENTO DI PIANO: in parte Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano - AT-B.2.2 Pietra Tubificio (N.T.A. Art. 83.b)

DOCUMENTO DI PIANO: in parte Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano - AT-C.3.2 Pietra Curva (N.T.A. Art. 83.b)

PIANO DELLE REGOLE: Viabilità di previsione

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: Classe 1 - Molto bassa

COMPONENTE GEOLOGICA: Fattibilità geologica Classe 2^a

COMPONENTE GEOLOGICA: Sismicità Z4a cat. B

VINCOLI: Fascia di rispetto Ferroviaria 30 mt. (art. 49 D.P.R. 753/1980 Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto)

VINCOLI: Sito inquinato "Brescia/Caffaro" - Ordinanza Sindacale

VINCOLI: Fasce di rispetto dei corpi idrici (N.T.A. Art. 6) - Regolamento Polizia Idraulica Comune di Brescia 2020 - Art. 96 c. 1 lett. f R.D. 523/1904 Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie



Foglio NCT n. 163 Mappale n. 17

DOCUMENTO DI PIANO: Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano – AT-C.3.2 Pietra Curva (N.T.A. Art. 83.b)

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: Classe 1 - Molto bassa

COMPONENTE GEOLOGICA: Fattibilità geologica Classe 2ª

COMPONENTE GEOLOGICA: Sismicità Z4a cat. B

VINCOLI: Sito inquinato "Brescia/Caffaro" - Ordinanza Sindacale

VINCOLI: Fasce di rispetto dei corpi idrici (N.T.A. Art. 6) - Regolamento Polizia Idraulica Comune di Brescia 2020 - Art. 96 c. 1 lett. f R.D. 523/1904 Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie

Foglio NCT n. 163 Mappale n. 101

DOCUMENTO DI PIANO: Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano – AT-C.3.2 Pietra Curva (N.T.A. Art. 83.b)

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: Classe 1 - Molto bassa

COMPONENTE GEOLOGICA: Fattibilità geologica Classe 2ª

COMPONENTE GEOLOGICA: Sismicità Z4a cat. B

VINCOLI: Sito inquinato "Brescia/Caffaro" - Ordinanza Sindacale

Si ritiene di evidenziare come la potenzialità edificatoria prevista sia pari a mq 23.967 di s.l.p., incrementabile di mq 1.718 (in quanto superficie sommabile alla s.l.p. assegnata, soggetta alla corresponsione dell'onere di Qualità Aggiuntiva, da determinare ai sensi dell'art. 46 delle NTA), e quindi complessivamente di massimo mq 25.685.

Si allega con il n. 8 una selezione di documentazione illustrativa di quanto sopra, che essendo assai corposa non può essere allegata in toto, ma alla quale si rimanda attraverso le fonti pubbliche per una migliore e più completa visualizzazione di tutti gli aspetti della disciplina urbanistica che interessa i beni.

Per quanto concerne le destinazioni allocabili, pur rimandando agli allegati per una migliore valutazione di dettaglio, si ritiene di riportare non solo in allegato, ma anche in questo testo appena di seguito, la tabella del P.G.T. che riporta quelle ammesse e quelle escluse.



Funzioni escluse	Funzioni ammesse	Cod. funzione	min.	max	
		v. tabella funzioni	% slp complessiva		
ATTIVITA' AGRICOLE		A.a	0*	30*	
		A.b-A.c-A.e			
		A.d			
		A.f			
ATTIVITA' MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO		I.a	0	30	
		I.b			
		I.c			
		I.d			
		I.e			
ATTIVITA' ARTIGIANALI DI SERVIZIO		As.a	0	30	
		As.b			
		As.c			
		As.d			
ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI		Im.a-Im.b-Im.c	0	80	
ATTIVITA' COMMERCIALI	2.501 mq < GSV > 5.000	C.a	0	10	
	5.001 mq < GSV > 10.000	C.b			
	10.001 mq < GSV > 15.000	C.c			
	251 mq < MSV > 600 mq	C.d			
	601 mq < MSV > 1.500 mq	C.e			
	1.501 mq < MSV > 2.500	C.f			
	Esercizi di vicinato < 250	C.g			
	Commercio all'ingrosso	C.h			
ATTIVITA' RICETTIVE		Ri.a	0	10	
		Ri.b			
		Ri.c			
ATTIVITA' DIREZIONALI		T.a-T.b-T.c	0	30	
	Centri telefonia	T.d			
RESIDENZA		R.a	0	20	
		R.b			
SERVIZI	Servizi e attrezzature di uso pubblico	A-C-H-I-O-S-U	0	10	
	Servizi per lo sport e il tempo libero	G			
	Servizi Religiosi	R			
	Spazi aperti	V1-V2-V3-V4-VP	secondo progetto		
	Servizi mobilità	Infrastrutture e trasporto	M1-M2-M3-M4-M5-M7		
		Distr. Carburante	M6		
		Intermodale	M8		
Servizi Tecnologici	T1-T2				

*Funzioni insediabili esclusivamente sul sedime collocato ad ovest della fascia tampone di mitigazione

Precisazioni sull'iter amministrativo e giudiziario che ha interessato l'area

Nelle more delle operazioni peritali, mediante una analisi molto accurata della documentazione disponibile, è stato possibile ricostruire le vicende assai complesse e, sotto alcuni aspetti, controverse che hanno interessato l'area, accertando altresì l'esistenza di un ricorso al TAR pendente, in relazione ai diritti edificatori dell'area in esame, oltre ad altre procedure aperte per aree diverse, ma con le medesime motivazioni.

Lo scrivente, per procedere nelle migliori condizioni alla valutazione dei beni richiestagli, e dare il proprio parere tecnico circa l'opportunità di proseguire con la procedura aperta al TAR contro la variante dello strumento urbanistico comunale che ha ridotto notevolmente la potenzialità edificatoria del comparto (di oltre il 50%), per una più completa verifica dei possibili scenari dal punto di vista amministrativistico, ha richiesto un ausiliario competente che la Curatela ha nominato nella persona dell'avv. Gianfranco Zanetti, con studio in via Solferino n. 28 a Brescia.

L'avvocato Zanetti ha espresso un primo parere legale in data 17.06.2019 ed uno conclusivo in data 27.09.2019, all'esito della sentenza n. 179/2019 della Corte Costituzionale che ha dichiarato incostituzionale la norma di cui all'art. 5 comma 4 della Legge Regionale 31/2014, cosiddetta

“Consumo di suolo”.

Pur rimandando ai testi allegati alla presente con i nn. 9 e 10 si ritiene utile precisare quanto segue. La Fallita, in bonis, ha impugnato al Tar Brescia la seconda variante al PGT di Brescia approvata con D.C.C. n. 17 del 09.02.2016, che ha dimezzato l’edificabilità dell’area in esame.

Tale impugnazione denunciava, in sostanza, la violazione dell’art. 5 comma 4 della L.R. 31/2014, sul consumo di suolo, poi modificato dalla L.R. n. 16/2017.

Tale modifica è stata ritenuta priva di effetto retroattivo dal Tar Lombardia, Brescia, il quale con sentenza n. 47/2017 ha annullato la predetta seconda variante generale del PGT di Brescia nella parte in cui essa aveva eliminato l’edificabilità dell’area del ricorrente in tale giudizio, che si trovava in una situazione del tutto analoga a quella interessante l’area in esame.

Una volta escluso l’effetto retroattivo della citata modifica, il Tar ha in sostanza affermato l’obbligo per i comuni di mantenere le previsioni edificatorie previgenti nei termini previsti dall’ultimo periodo del testo originario dell’art. 5 comma 4 della L.R. n. 31/2014.

La predetta sentenza è stata appellata dal Comune di Brescia.

In sede di appello, il Consiglio di Stato, con sentenza non definitiva n. 5711/2017 ha ritenuto rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell’art. 5 comma 4 della L.R. n. 31/2014.

Veniva quindi adita la Corte Costituzionale che con sentenza n. 179/2019 ha dichiarato incostituzionale la norma citata, cosiddetta “Consumo di suolo”.

Pertanto, visto che il ricorso si fondava essenzialmente sulla violazione o meno di detta norma, a seguito della decisione di cui sopra non vi sono più state fondate ragioni per un accoglimento dello stesso, determinando di fatto la potenzialità edificatoria del lotto nella misura prevista dalla variante citata e dallo strumento urbanistico vigente, che ancora la conferma.

§ 4.5.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità

Lo stato dei luoghi è quello di un complesso industriale completamente dismesso; le emergenze edilizie che lo compongono risultano già in gran parte demolite, totalmente o parzialmente, e comunque si presentano dirute e inutilizzabili.

Anche a livello urbanistico è prevista una sua integrale e radicale trasformazione, attraverso l’azzeramento dello status quo.

In tale ottica si ritiene che non si possano considerare esistenti abusi edilizi limitanti la commerciabilità dei beni *ex lege*.

§ 4.5.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi

In funzione di quanto riportato nel precedente paragrafo 4.5.3. (§ 4.5.3) non si ritiene vi siano da sostenere oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni.

§ 4.6 – FORMAZIONE DEI LOTTI

§ 4.6.1 – Della vendita in lotti

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima in un unico lotto, come risultante dalla tabella di cui al precedente paragrafo 1 (§ 1).

§ 4.6.2 – Della divisibilità dei beni

Gli immobili sono caduti nella procedura per la quota dell'intero per cui non si rende necessario procedere ad alcuna valutazione in merito ad una loro divisibilità.

§ 4.7 – VALORE DI MERCATO E PREZZO DI BASE D'ASTA

§ 4.7.1 – Stima del probabile valore di mercato.

Calcolo del valore di mercato del bene trasformato in output

La definizione del HBU (Highest and Best Use), nel caso in esame, è di particolare complessità.

Lo scrivente infatti non può determinare un preciso criterio di sfruttamento del lotto (cosa che richiederebbe ricerche di mercato a livelli che esorbitano l'incarico affidatogli) e sviluppare in dettaglio un progetto conseguente, ma si pone come obiettivo concreto di giungere alla valutazione del bene utilizzando come riferimento la destinazione, tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente, più allocabile per quantità e facilità di collocazione, che è certamente, seppure con alcune sfumature nell'uso effettivo, il settore "terziario" organizzato ad uffici.

La stima avviene pertanto sulla base di una ipotesi di sviluppo dell'area che prevede la realizzazione di:

- mq 25.685 adibiti a uffici, in più fabbricati pluripiano;
- mq 13.000 per posti auto a piano interrato (al fine del raggiungimento degli standard minimi di dotazione previsti dalla normativa urbanistica locale per la destinazione prevista).

Dalla ricerca di compravendite per negoziazioni avvenute in contesti simili non è stato possibile in un arco temporale di 24 mesi ricavare dati comparabili per l'applicazione del metodo di confronto del mercato (MCA - *Market Comparison Approach*).

In particolare sono state svolte ricerche specifiche relativamente ai complessi: "Tre torri" (Fg. 201), "Torre Athena" (Fg. 163), "Skyline" (Fg. 136), complesso direzionale in viale Duca degli Abruzzi (Fg. 178), complessi direzionali in via Oberdan (Fgg. 41 e 64), "Futura" (Fg. 9), per analogia di consistenza, di caratteristiche tipologiche, di destinazione, di facile collegamento alla rete stradale, pur non essendo localizzati nelle immediate vicinanze.

Alla luce dei risultati negativi ottenuti dalla ricerca di comparabili propriamente detti, informata

preventivamente la Curatela delle potenziali criticità, come previsto dalla Norma UNI 11612:2015, lo scrivente ha utilizzato ai fini della determinazione del bene trasformato le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*).

Di seguito i prezzi rilevati in annunci immobiliari, per uffici nuovi, suddivisi per ubicazione:

- complesso "Tre torri" n. 4 annunci con prezzi proposti variabili da €/mq 2.654,00 a €/mq 2.747,00;
- complesso "Skyline" n. 1 annuncio prezzo proposto €/mq 2.934,00;
- complessi via Oberdan n. 3 annunci con prezzi proposti variabili da €/mq 2.183,00 a €/mq 2.884,00;
- complesso "Futura" n. 3 annunci con prezzi proposti variabili da €/mq 2.656,00 a €/mq 2.852,00.

Tenuto opportunamente conto degli ultimi rapporti (2018 e 2019) di Nomisma, secondo i quali il comparto uffici presenta una domanda attendista e offerta straordinaria che contribuisce a deprimere il livello delle compravendite (i prezzi medi si riducono mediamente del 1,7%) ed è molto elevato lo sconto medio tra prezzo richiesto e quello realizzato in fase di trattativa (18,5% per gli uffici), segno del fatto che l'offerta è ancora disposta a rivedere le proprie aspettative, si ritiene corretto assumere come valore unitario degli uffici da realizzare **€/mq 2.600,00**.

Detto importo viene applicato alla s.l.p. realizzabile e alla superficie dei box e posti auto interrati ragguagliata con un coefficiente pari a 0,50.

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

Calcolo dei costi di trasformazione e accessori

Costo di costruzione (Cc)

Per la determinazione del più probabile costo di costruzione di un edificio ai fini di una stima lo scrivente ha utilizzato quale riferimento l'ultima edizione della pubblicazione "*Prezzi Tipologie Edilizie*" pubblicata a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed edita dalla DEI – Tipografia del Genio Civile.

In particolare si è tenuto conto di quanto riportato per la tipologia "D20 Edificio ad uso uffici in classe energetica A con parcheggio interrato" per il quale sono previsti:

Costo di costruzione della s.l.p. per uffici	€/mq 1.500,00
Costo costruzione per box o posti auto a p. int.	€/cad. 14.060,00

Ai costi delle opere edili necessarie per la realizzazione dei fabbricati e delle infrastrutture di servizio devono essere aggiunti gli oneri per la demolizione delle strutture esistenti sul sito e per la bonifica.

Per la preparazione del lotto si deve prevedere la demolizione delle strutture esistenti, fuori terra e interrata (fondazioni), il cui costo comprensivo di smaltimento delle macerie in idonea discarica, in base ai prezzi applicati in zona attualmente per interventi simili, può venire stimato e preventivato indicativamente, sulla base delle informazioni disponibili, in € 400.000,00 per le strutture fuori terra e in € 200.000,00 per quelle interrate e quindi a **complessivi € 600.000,00**.

Per la bonifica ci si riferisce ai costi determinati dall'ing. Carlo Gorio nel proprio elaborato e cioè:

- Bonifica/messa in sicurezza dei suoli: € 4.725.000,00
- Bonifica della falda: forchetta tra € 700.000,00 e € 1.000.000,00

Ai fini della stima, cautelativamente, viene assunto a base di calcolo, assieme al costo di bonifica del suolo, il valore più alto del range proposto per la bonifica della falda e quindi complessivamente € **5.725.000,00**.

Oneri di urbanizzazione (Ou)

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

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

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

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

Oneri professionali (Op)

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

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

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

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



Oneri finanziari (Of)

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

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

Utile del promotore

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

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

Marketing e spese pubblicitarie (M)

Importo forfettizzato nella misura di **€ 25.000,00**.

Assicurazioni e polizze fideiussorie (Ass)

Importo forfettizzato nella misura di **€ 20.000,00**.

Imprevisti (Imp)

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

Calcolo del valore dell'area edificabile

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

Detto termine tiene opportunamente conto di un tempo di sviluppo del progetto e di validità delle autorizzazioni di tre anni a cui vengono aggiunti due anni per il completamento delle operazioni di vendita della massa immobiliare realizzabile.

Nell'allegato n. 1, che deve considerarsi parte integrante e sostanziale del presente elaborato, viene svolto il procedimento.

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

Tabelle di ripartizione e di valorizzazione dei costi e delle vendite sull'orizzonte temporale: nelle griglie contenute nell'allegato n. 1 ad ogni colonna corrisponde la suddivisione dei costi e delle

vendite, secondo percentuali stabilite in analogia a casi simili, distribuite nell'orizzonte temporale "n". L'*assumption* sulla ripartizione delle vendite è stata elaborata con un criterio di distribuzione omogenea nel periodo, onde evitare che l'accumulo di ricavi all'inizio o alla fine incida in modo eccessivamente pesante sul risultato finale.

Dal procedimento effettuato e documentato (allegato n. 1) emerge che il probabile valore del complesso industriale dismesso, per il quale è prevista e possibile una radicale trasformazione urbanistica, di cui al Lotto 1 corrisponde ad € 7.440.074,37, **arrotondati ad € 7.440.000,00 (dicansi euro settemilioniquattrocentoquarantamila/00).**

§ 4.7.2 – Stima del prezzo di base d'asta

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

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

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante al Fallimento** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **10%** e opportunamente arrotondato, come indicato nella specifica tabella inserita al paragrafo 1 (§ 1) della presente relazione, alla quale si rimanda.

§ 5 – LOTTO 2 – COMPLESSO INDUSTRIALE DISMESSO “TAGLIATELLA EX PIETRA”

§ 5.1 – ATTI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO, DIRITTI E STATO DELL'INTESTAZIONE

Dalle visure effettuate presso l'Agenda delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **15.10.2020**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati per 1000/1000 della piena proprietà alla Fallita:

FINSIBI S.R.L. con sede in BRESCIA C.F. 01245480171

Questo in forza dei seguenti atti:

1) TRASCRIZIONE del 22/01/2018 - Registro Particolare 1808 Registro Generale 2692

Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 153034/19521 del 28/12/2017

TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' da FINSIBI S.P.A. con Sede in BRESCIA C.F. 01245480171 a FINSIBI S.R.L. con Sede in BRESCIA C.F. 01245480171.

2) TRASCRIZIONE del 15/01/2009 - Registro Particolare 1408 Registro Generale 1976

Con atto di compravendita del notaio Adriano Metelli del 23.12.2008 rep. n. 97438/41610 i beni originariamente individuati con i mappali 17/4 (cat. D/7) e 17/501 (area urbana di mq 700) del foglio 163/NCT vennero acquistati dalla ditta FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia dalla ditta PIETRA S.P.A. con sede in Brescia, Codice Fiscale 01464550175.

In data anteriore al ventennio i beni erano di proprietà della PIETRA S.P.A. a seguito di atto di fusione di società per incorporazione del notaio Esposito rep. 113911 del 26.09.1990, trascritto il 28.12.1990 ai nn. 36723/25570 (col quale la ditta PIETRA S.P.A. ACCIAIERIE FERRIERE E TUBIFICI veniva incorporata nella ditta predetta).

§ 5.2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

§ 5.2.1 – Identificazione catastale e confini

Quota di 1000/1000 della piena proprietà delle unità immobiliari site in via Orzinuovi in comune censuario e amministrativo di Brescia individuate al Catasto Fabbricati, Fg. 163/NCT, come segue:

Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
17	501			area urbana		700 m ²			VIA ORZINUOVI n. 2 piano: T; FRAZIONAMENTO del 07/02/2005 protocollo n. BS0043857 in atti dal 07/02/2005 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 12305.1/2005)
17	503	3		D/7				Euro 14.074,00	VIA ORZINUOVI n. 2 piano: S1-T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2010 protocollo n. BS0362430 in atti dal 08/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44422.1/2010)
17	505	3		D/7				Euro 10.140,00	VIA ORZINUOVI n. 2 piano: S1-T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/04/2011 protocollo n. BS0179671 in atti dal 05/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 87631.1/2011)
255				area urbana		210 m ²			VIA ORZINUOVI n. 2 piano: T; DIVISIONE del 04/06/2010 protocollo n. BS0179158 in atti dal 04/06/2010 DIVISIONE (n. 19979.1/2010)

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità in esame si allegano:

- estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato B)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato C)
- planimetrie catastali (allegato D)



Precisazioni in merito allo stato di identificazione catastale dei beni

Nella mappa del Catasto Terreni sono raffigurati gli ingombri degli edifici demoliti.

Inoltre vi è incoerenza tra la rappresentazione in mappa e l'elaborato planimetrico vigente circa la individuazione, infatti nella prima il sito "Grande Curva" e quello della "Tagliatella" sono identificati con due distinti mappali (17 e 258) mentre nel secondo risultano distinti solo con i subalterni del mappale 17.

Ai fini della conformità per il trasferimento dei beni andrà fatta una pratica di regolarizzazione catastale, come meglio descritto nel successivo specifico paragrafo 5.2.5 (§ 5.2.5).

Gli immobili formano un unico corpo così coerenziato, da nord in senso orario:

porzione mapp. 62 del Fg. 144/NCT (area c.d. "Tubificio Fratelli Pietra"); porzione mapp. 17 del Fg. 163/NCT (area c.d. "Grande Curva"); via Orzinuovi; mapp. 6 del Fg. 163/NCT.

§ 5.2.2 – Descrizione dei beni

Gli immobili in esame sono ubicati all'incrocio tra via Dalmazia e Via Orzinuovi, nella zona sud-ovest del centro abitato del comune di Brescia, all'estremità est della seconda che è una strada caratterizzata dalla presenza continua sui due fronti di attività commerciali e terziarie.

Più in generale è l'ambito territoriale nel quale si trovano gli immobili a spiccare per l'esistenza di importanti realtà del settore commerciale, ma anche a destinazione direzionale e ricettiva, in tal senso si possono ricordare principalmente: centro commerciale "Campo Grande" (Bennet, OVS, Pittarello, Leroy Marlin), cash and carry Metro; centro commerciale Elnòs Shopping (145 negozi e ristoranti, tra i quali Ikea); centro commerciale "Rondinelle" (ipermercato Auchan e circa 80 negozi, il 20% circa dei quali non attivi); store Decathlon; cinema multisala "Oz", uffici dell'Agenzia delle Entrate, centro direzionale UniCredit S.p.a., e infine il centro commerciale Nuovo Flaminia (ipermercato Coop, 17 punti vendita di cui 4 medie superfici, 8 bar e ristoranti) che sorge dirimpetto all'area in esame.

La posizione risulta strategica rispetto alle principali infrastrutture stradali che interessano il comune di Brescia, infatti la rete viaria che si sviluppa attorno al complesso immobiliare lo mette facilmente in comunicazione con arterie importanti come le tangenziali Sud e Ovest, l'autostrada A4 Torino-Trieste (il casello di Brescia Ovest dista circa due chilometri) e l'autostrada A35 (c.d. Brebemi, Brescia-Bergamo-Milano).

La zona è urbanizzata e dotata delle consuete e principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.).

Più specificamente è oggetto della presente relazione l'area industriale integralmente dismessa, da molto tempo, denominata "Tagliatella".

La quasi totalità degli edifici esistenti è stata demolita e molte delle macerie residue sono ancora in situ.

Rimane solo la testata sud del corpo di fabbrica già adibito ad uffici, più vicino a via Orzinuovi, che è in pessimo stato di conservazione e fortemente degradato.

Sia a causa del prolungato inutilizzo sia per l'evoluzione normativa (soprattutto, ma non solo, quella in materia antisismica), il corpo di fabbrica esistente è da considerare completamente inutilizzabile e interamente da demolire.

Si precisa che all'interno del lotto vi è un corso d'acqua denominato "Vaso Fiume Grande Inferiore" (come da immagine seguente), di competenza comunale, facente parte del Reticolo Idrico Minore, che scorre coperto in lato nord.



Dati stereometrici

Più specificamente è oggetto della presente relazione un'area industriale integralmente dismessa, da molto tempo, della superficie di circa mq 8.000, determinata graficamente sulla base cartografica catastale.

La potenzialità edificatoria risulta pari quindi a mq 4.800 (mq 8.000 x 0,60) di s.l.p., da determinare esattamente mediante apposito rilievo topografico poiché la s.l.p. edificabile è proporzionale alla superficie reale del lotto inserita in zona omogenea "C06c - Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva".

Il tutto come meglio riportato anche al successivo paragrafo 5.5.1 (§ 5.5.1), al quale si rimanda

anche per i dettagli delle destinazioni d'uso previste.

§ 5.2.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica

L'estratto di mappa è stato reperito e viene allegato con la lettera B.

Anche il certificato di destinazione urbanistica è stato reperito dallo scrivente e viene allegato alla presente relazione con la lettera E.

§ 5.2.4 – Identificazione pregressa dei beni

I beni oggetto di stima vennero acquistati dalla ditta poi trasformatasi nella società Fallita con la seguente individuazione: mappali 17/4 (cat. D/7) e 17/501 (area urbana di mq 700) del foglio 163/NCT.

Successivamente le unità immobiliari predette vennero variate come segue:

- a) Con variazione per frazionamento e fusione in data 15.12.2009 n. 60810.1/2009 il mapp. 17 sub. 4 è stato soppresso originando il mapp. 17/503 (cat. D/7) e il mapp. 17/504 (cat. D/7).
- b) Con variazione per divisione in data 04.06.2010 n. 19979.1/2010 il mapp. 17 sub. 504 è stato diviso originando il mapp. 17/505 (cat. D/7) e il mapp. 255 (area urbana di mq 210).

§ 5.2.5 – Conformità catastale

La situazione planivolumetrica e distributiva rappresentata dalle planimetrie catastali NON è conforme allo stato dei luoghi.

Nella mappa del Catasto Terreni sono raffigurati gli ingombri degli edifici demoliti.

Inoltre vi è incoerenza tra la rappresentazione in mappa e l'elaborato planimetrico vigente circa la individuazione, infatti nella prima il sito "Grande Curva" e quello della "Tagliatella" sono identificati con due distinti mappali (17 e 258) mentre nel secondo risultano distinti solo con i subalterni del mappale 17.

Ai fini della conformità per il trasferimento dei beni andrà fatta una pratica di regolarizzazione catastale, consistente in:

- Tipo Mappale di demolizione degli edifici non più esistenti;
- individuazione dei beni in categoria "F/4 – Unità in corso di definizione" o "Unità collabenti" con redazione di nuovo elaborato planimetrico (con relativo elenco subalterni) per la corretta rappresentazione dei beni da trasferire.

§ 5.3 – STATO DI POSSESSO

§ 5.3.1 – Occupazione e godimento del bene

I beni al momento della presente stima sono liberi e nella piena disponibilità della procedura.

§ 5.3.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati

Dagli accertamenti effettuati gli immobili in esame non sono oggetto di alcun contratto d'affitto o similare.



§ 5.4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

§ 5.4.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle ispezioni, visure e raccolta di informazioni effettuate il sottoscritto, per quanto materialmente possibile e nonostante l'impegno profuso, non ha potuto trovare nulla di particolare a riguardo.

Non si sono riscontrate scritture specificamente pubblicate sui beni in esame nell'ultimo ventennio aventi per oggetto vincoli e/o convenzioni, tranne quelli di seguito citati, che sono atti estremamente complessi e molto articolati, per i quali non è possibile riportare in questa sede tutti i contenuti e i disposti.

Se ne riassumeranno quindi solamente, in modo sintetico, la tipologia e le informazioni principali relativamente ai diritti trattati, mentre si rimanda per ogni ulteriore dettaglio alla lettura diretta dei titoli. Si precisa che l'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale che prevedano la prelazione da parte del Ministero competente.

1) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, trascritto il 25/10/2012 ai nn. 37019/24974, Pubblico ufficiale IANNASSO FRANCESCO SAVERIO Repertorio 23974/4607 del 18/10/2012

A favore del COMUNE DI BRESCIA contro FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia.

Trattasi di impegni assunti relativamente alle previsioni progettuali di intervento edilizio autorizzato con Permesso di Costruire del 14.11.2012 n. 13552/2011 P.G., non realizzato e quindi da ritenersi decaduti.

2) Si precisa inoltre che la società FINSIBI SPA, nell'atto di acquisto trascritto il 15.01.2009 ai nn. 1976/1408, si è dichiarata a conoscenza della servitù a favore del "FIUME GRANDE" per il transito della condotta dell'acqua attraverso la proprietà acquistata riconoscendo di essere stata messa a conoscenza degli accordi intercorsi con il CONSORZIO FIUME GRANDE INFERIORE.

Infatti nel quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

"PER QUANTO RIGUARDA LE DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI ED I DISTACCHI FRA LE COSTRUZIONI ESISTENTI LE PARTI HANNO DATO ESPRESSAMENTE ATTO CHE, PER EFFETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, RESTANO COSTITUITE LE RECIPROCHE SERVITU' EX ART. 1062 C.C. IN CONFINE TRA LA PROPRIETA' VENDUTA E LA RESTANTE PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE VERRA' ERETTA, A SPESE COMUNI, UNA RECINZIONE DI RETE METALLICA ALTA CM 200 (DUECENTO) FUORI TERRA VOLENDOSI CON CIO' EVITARE CHE SI COSTITUISCANO RECIPROCHE SERVITU' DI TRANSITO EX ART. 1062 C.C. FRA LA PROPRIETA' ALIENATA E LA PROPRIETA' RIMASTA ALLA PROPRIETA' VENDITRICE.

...

LA PARTE ACQUIRENTE SI E' DICHIARATA A CONOSCENZA DELLE SEGUENTI TRASCRIZIONI:
- 20 APRILE 1998 AI NN. 12225/8502 A FAVORE DEL COMUNE DI BRESCIA RELATIVA A VINCOLO DI PERTINENZIALITA' AL COMPLESSO PRODUTTIVO DELLA COSTRUZIONE DA EDIFICARSI IN FORZA DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN DATA 21 OTTOBRE 1997 N. 97/3519 DI CUI ALL'ATTO UNILATERALE IN DATA 3 APRILE 1998 N. 70719/28629 DI REPERTORIO IN AUTENTICA NOTAIO A. METELLI, REGISTRATO A BRESCIA IL 8 APRILE 1998 AL N. 1104;

- 16 DICEMBRE 2003 AI NN. 62442/37974 A FAVORE ASM BRESCIA S.P.A. RELATIVA A SERVITU' PER LA POSA DI IMPIANTI INTERRATI COSTITUITA CON ATTO IN DATA 19 NOVEMBRE 2003 N. 145454 DI REPERTORIO IN AUTENTICA NOTAIO M. MONDELLO CHE LA SOCIETA' VENDITRICE GARANTISCE ESPRESSAMENTE NON RIGUARDARE LA PROPRIETA' QUI ALIENATA BENSÌ LA RESTANTE PROPRIETA' RIMASTA ALLA VENDITRICE;

- 10 AGOSTO 2007 N. 46872/28083 A FAVORE "FINSIBI S.P.A." RELATIVA A DOMANDA GIUDIZIALE 6 AGOSTO 2007 N. 7716/2007 TRIBUNALE DI BRESCIA.

LA SOCIETA' ACQUIRENTE SI E' DICHIARATA A CONOSCENZA, RIMOSSA OGNI ECCEZIONE, DELLA SERVITU' A FAVORE "FIUME GRANDE" PER IL TRANSITO DELLA CONDUTTURA DELL'ACQUA ATTRAVERSO LA PROPRIETA' ACQUISTATA RICONOSCENDO DI ESSERE STATA MESSA A CONOSCENZA DEGLI ACCORDI INTERCORSI CON IL "CONSORZIO FIUME GRANDE INFERIORE".

§ 5.4.1.1 – Oneri derivanti dalle operazioni di bonifica del sito

Da una analisi molto accurata della documentazione a disposizione e dai rilievi svolti in loco è emersa una situazione assai singolare che riguarda le aree citate in oggetto.

Il sito risulta infatti essere soggetto a problematiche ambientali di rilevante entità.

Per quanto concerne il lotto denominato "Tagliatella" esiste presenza di amianto in alcune zone, seppur circoscritte, dei fabbricati esistenti, ma comunque l'area è inserita nella zona individuata come interessata dall'inquinamento della falda.

Per la redazione della presente stima si è quindi reso necessario un approfondimento specifico delle procedure già messe in atto e di quelle ancora da effettuare per giungere ad una pacifica commerciabilità delle aree, per stabilire le condizioni per un loro sfruttamento ai fini edificatori e quindi per una corretta valorizzazione dei beni ai fini della loro alienazione, essendo i costi di bonifica di siti simili a quelli in esame estremamente variabili in funzione degli inquinanti e delle cause che hanno determinato lo status quo.

La Curatela, a seguito di precisa istanza dello scrivente, stante la riconosciuta esperienza e professionalità nel campo, incaricava l'ing. Carlo Gorio, con studio in via Solferino n. 55 a Brescia, per coadiuvare e supportare il sottoscritto al fine di determinare in modo attendibile l'incidenza degli

oneri di bonifica nel processo estimativo.

La situazione del sito risulta dalla specifica relazione "SINTESI DELL'ITER AMMINISTRATIVO/TECNICO DEL PROCEDIMENTO DI BONIFICA DELLE MATRICI SUOLO E FALDA AI SENSI DEL D.M. 471/99 E DEL D.LGS 152/06 aggiornamento novembre 2019 del sito ex PIETRA TAGLIATELLA" eseguita su incarico della Curatela dall'ing. Carlo Gorio e datata 13 Novembre 2019, che si allega alla presente con la lettera F.

Il sito è da considerare sostanzialmente bonificato, con le opportune precisazioni riportate nelle conclusioni del documento citato, che si riportano di seguito testualmente:

"La presente relazione è stata redatta al fine di fornire un inquadramento relativo al sito ex Pietra Tagliatella del procedimento amministrativo al momento della stesura della presente relazione.

Per quanto attiene le matrici ambientali si può concludere che:

- Matrice suolo/sottosuolo: è stata eseguita la bonifica dei terreni certificata dalla Provincia di Brescia con l'atto n. 500 del 20/02/2012 (...).

In seguito alla completa demolizione dell'edificio spogliatoi si dovrà adempiere alla prescrizione contenuta nella certificazione e cioè alla verifica dei valori di concentrazione soglia di contaminazione delle matrici ambientali interessate di concerto con gli Enti competenti.

- Matrice acque sotterranee: il Ministero dell'Ambiente ha fornito per le aree ex Pietra Curva/ex Pietra Tagliatella le seguenti prescrizioni per quanto riguarda la falda:

- realizzazione di una Messa in Sicurezza di Emergenza della falda*
- redazione di un elaborato per la stima del rischio sanitario per le sostanze volatili presenti in falda*
- esecuzione dei monitoraggi della falda periodici.*

Si ritiene che tali adempimenti debbano essere riferiti all'area ex Pietra Curva.

Sono inoltre presenti nell'area alcuni rifiuti per la cui descrizione si rimanda al capitolo 6 della presente relazione.

Quanto relazionato è lo stato dell'iter amministrativo e del suo avanzamento alla data attuale."

In termini di oneri che rimarrebbero da sostenere per la bonifica integrale del sito resterebbero, al momento i seguenti:

- Smaltimento di amianto (edificio spogliatoi e copertura): € 50.000,00**
- Smaltimento cumulo di macerie (circa mc 4.000): € 50.000,00**

Detti costi non comprendono gli oneri di demolizione delle strutture fuori terra e interrato (fondazioni) esistenti che, verranno determinate più avanti, in sede valutativa.

Entrambi i costi (bonifiche e demolizioni) verranno dedotte dal valore di mercato dei beni determinato

con riferimento a condizioni di “ordinarietà”.

Tutti gli importi sono da ritenere sempre e comunque puramente indicativi e al netto di IVA.

§ 5.4.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati (scritture pregiudizievoli)

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **15.10.2020**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la Fallita e/o gravanti gli immobili in esame:

1) ISCRIZIONE del 17/06/2009 - Registro Particolare 5504 Registro Generale 25596

Pubblico ufficiale METELLI ADRIANO Repertorio 97938/41933 del 03/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo 4,18% Spese € 800.000,00 Totale € 1.800.000,00

Durata 4 anni 1 mesi

A favore della BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. Sede VERBANIA Codice fiscale 00118720036

Contro FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2358 del 24/04/2015 (ATTO INTEGRATIVO DI CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO)

2) ISCRIZIONE del 08/07/2010 - Registro Particolare 7374 Registro Generale 28872

Pubblico ufficiale IANNASSO FRANCESCO SAVERIO Repertorio 21058/2576 del 28/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale € 7.000.000,00 Tasso interesse annuo 3,2% Interessi € 3.500.000,00 Spese € 1.400.000,00

Totale € 11.900.000,00 Durata 1 anni 6 mesi 1 giorni

A favore della BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede SONDRIO Codice fiscale 00053810149

Contro FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia.

3) ISCRIZIONE del 02/01/2015 - Registro Particolare 12 Registro Generale 53

Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 148206/17937 del 30/12/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale € 2.114.935,00 Tasso interesse annuo 2% Interessi € 2.114.935,00 Totale € 4.229.870,00

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 09339391006

Contro FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5546 del 05/07/2016 (RESTRIZIONE DI BENI – N.B. vengono liberati immobili)

diversi da quelli oggetto della presente relazione)

2. Annotazione n. 410 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI – N.B. vengono liberati immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione)



4) ISCRIZIONE del 02/01/2015 - Registro Particolare 13 Registro Generale 53

Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 148206/17937 del 30/12/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale € 1.885.065,00 Tasso interesse annuo 2% Interessi € 1.885.065,00 Totale € 3.770.130,00

A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. Sede SONDRIO Codice fiscale 00053810149

Contro FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5548 del 05/07/2016 (RESTRIZIONE DI BENI – N.B. vengono liberati immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione)

2. Annotazione n. 408 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI – N.B. vengono liberati immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione)

5) ISCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 8598 Registro Generale 53418

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLZANO Repertorio 2147 del 20/11/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 500.000,00 Tasso interesse annuo 8,75% Totale € 500.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA sede BOLZANO Codice fiscale 00152980215

Contro FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11017 del 20/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI – N.B. vengono liberati immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione)

Rispetto alla richiesta di esporre già in questa sede l'importo necessario per le cancellazioni delle scritture suesposte si precisa che detta cifra non è al momento preventivabile poiché trattandosi di restrizioni dei beni (le ipoteche colpiscono anche altri beni) esse verranno liquidate direttamente dall'Ufficio competente di volta in volta in base ai valori di aggiudicazione, che ovviamente al momento sono sconosciuti.



Si precisa che sui beni gravava la seguente ipoteca, poi cancellata:

A) ISCRIZIONE del 27/05/2013 - Registro Particolare 2832 Registro Generale 17853

Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Brescia Repertorio 3893 del 13/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



Capitale € 1.406.545,10 Totale € 1.450.000,00

A favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma

Contro FINSIBI S.P.A. con sede in Brescia.

L'ipoteca è stata ristretta per i beni di cui ai mappali 17 subb. 503 e 505 (gli altri non erano stati colpiti) con:

ANNOTAZIONE del 10/02/2015 Reg. Part. 803.

§ 5.4.3 – Trascrizioni

Non si sono riscontrate trascrizioni pregiudizievoli (es. pignoramenti, sequestri conservativi, ecc.) pubblicate nel ventennio ad eccezione della seguente:

1) TRASCRIZIONE del 15/05/2019 - Registro Particolare 13590 Registro Generale 21665

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 202/18 del 25/10/2018

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Pubblicata contro FINSIBI S.R.L. Sede BRESCIA Codice fiscale 01245480171 e gravante, assieme ad altri, i beni oggetto della presente relazione.

Si segnala anche la scrittura seguente, che deve però ritenersi superata dagli eventi storici ad essa seguiti, rimanendo unicamente non cancellata e/o annotata.

1) TRASCRIZIONE del 10/08/2007 - Registro Particolare 28083 Registro Generale 46872

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7716/2007 del 06/08/2007

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

A favore della FINSIBI S.P.A. con sede BRESCIA Codice fiscale 01245480171

Contro PIETRA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE con sede BRESCIA Codice fiscale 01464550175

Nel quadro D della nota di trascrizione si legge testualmente:

“CON LA TRASCRIVENDA DOMANDA LA FINSIBI S.P.A. HA DICHIARATO E RESO NOTO A PIETRA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, DI VOLER AVVIARE, COME CON IL TRASCRIVENDO ATTO HA AVVIATO IL PROCEDIMENTO ARBITRALE, PREVISTO NEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA 5.6.2002, AFFINCHÉ, RESPINTA OGNI CONTRARIA ISTANZA ED ECCEZIONE E RISERVATA OGNI MODIFICA ANCHE IN RELAZIONE ALLE DIFESE AVVERSARIE, SI VOGLIANO ACCOGLIERE - FRA L'ALTRO - LE SEGUENTI DOMANDE: 1) DATO ATTO CHE IL FINSIBI SPA, INTENDE ACQUISIRE LA PROPRIETÀ DEL BENE, COSÌ COME INDICATO NEL CONTRATTO PRELIMINARE 5.6.2002 E NELL'ADDENDUM 28.5.2005 ALLE CONDIZIONI IVI PREVISTE, ED A TAL FINE E PRONTA AD ADEMPIERE ALLE OBBLIGAZIONI CONSEGUENTI, PRONUNCIARSI LODO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 2932 C.C., CHE TENGA LUOGO DEL CONTRATTO DEFINITIVO NON CONCLUSO, TRASFERENDO A FINSIBI SPA, LA PIENA PROPRIETÀ ED IL POSSESSO DEI SEGUENTI IMMOBILI: OPIFICIO INDUSTRIALE IN

BRESCIA, VIA ORZINUOVI, CON ANNESSE AREE PERTINENZIALI, CENSITE NEL CATASTO DEL COMUNE DI BRESCIA, SEZ. CENS. SAN NAZZARO, AL FG.163, COME SEGUE: NCT/163 MAPPALE 17 SUB.4 CAT.D7 RCEURO 23.460,00; NCT/163 MAPPALE 17 SUB.501 AREA URBANA DI MQ. 700. NEI CONFINI IN CORPO UNICO : A NORD PIETRA SPA IN LIQUIDAZIONE; AD EST FINSIBI SPA; A SUD VIA ORZINUOVI; AD OVEST ALTRE PROPRIETÀ. SALVA PIÙ PRECISA INDICAZIONE. 2) PER IL CASO IN CUI IL COLLEGIO RITENESSE DI NON POTERSI PRONUNCIARE NEL SENSO ANZIDETTO CON LODO AVENTE EFFICACIA COSTITUTIVA, ACCERTARSI E DICHIARARSI TENUTA PIETRA SPA IN LIQUIDAZIONE A TRASFERIRE A FINSIBI SPA PROPRIETÀ E POSSESSO DEI BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI.”

§ 5.4.4 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Non trattasi di immobile inserito in contesto condominiale.

§ 5.4.5 – Spese condominiali

Non trattasi di immobile inserito in contesto condominiale.

§ 5.5 – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

§ 5.5.1 – Situazione urbanistico-amministrativa

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, in particolare presso l'U.T.C., si è potuto accertare quanto segue.

Provvedimenti autorizzativi

L'edificazione del lotto in esame è iniziata e si è sviluppata già in data anteriore al 01.09.1967 attraverso numerosi e distinti interventi edilizi; più recentemente sono stati oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- richiesta di Permesso di Costruire P.G. n. 36859/2010 del 03.06.2010, rinunciata con domanda depositata il 05.04.2011;
- D.I.A. prot. 40753/2010 del 18.06.2010 per demolizione fabbricati produttivi dismessi all'interno di progetto di bonifica approvato dal Settore Ambiente in data 31.03.2010 (P.G. 19677/2010);
- Permesso di Costruire P.G. n. 13552/2011 del 14.11.2012 rilasciato per realizzazione di nuovo edificio ad uso laboratorio d'analisi previa demolizione di edifici produttivi, dichiarato definitivamente decaduto per la mancata realizzazione delle opere (ad eccezione della parziale demolizione degli edifici) con comunicazione prot. 2861/2018 del 21.02.2018.

A supporto della due diligence urbanistico amministrativa suesposta si allega alla presente relazione con la lettera G la documentazione reperita, ordinata in senso cronologico dall'atto più vecchio al più

recente.

Si precisa che **è in corso di presentazione al momento della stesura della presente relazione** una pratica in forma di S.C.I.A. che ha per oggetto le “OPERE DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATI, DI TAMPONAMENTO APERTURE ESISTENTI E DI COSTRUZIONE DI RECINZIONE PER INIBIRE L'ACCESSO AGLI ESTRANEI PRESSO GLI IMMOBILI DENOMINATI “GRANDE CURVA” E “TAGLIATELLA” DI PROPRIETÀ DELLA FINSIBI S.R.L. IN FALLIMENTO”.

La sua redazione si è resa necessaria per adempiere alla ORDINANZA SINDACALE PROT. N. 3818/2019 DEL 21.03.2019, funzionale alla risoluzione del problema di occupazione abusiva del sito, da parte di persone senza dimora, per lo più stranieri presenti in Italia non regolarmente.

L'intervento prevede le seguenti operazioni:

- Demolizione integrale di alcuni fabbricati nel comparto dismesso per fare in modo che essi non vengano utilizzati come ricoveri. Il volume vuoto per pieno complessivo delle demolizioni è di circa mc 4.817,70. Indicativamente il volume reale delle macerie si può determinare approssimativamente, Nella misura del 25% del dato predetto e quindi in circa mc 1.200. Il materiale di risulta delle demolizioni sarà caricato e trasportato presso idoneo impianto di smaltimento dei rifiuti provenienti dalle demolizioni.
- Chiusura delle aperture del fabbricato all'ingresso e di quello situato lungo la recinzione in lato est, in modo da inibire l'accesso ad estranei.
- Demolizione, nel residuo fabbricato sul lotto “Tagliatella”, di parte delle tramezze interne sempre con lo scopo di evitare il loro utilizzo come ricovero notturno.
- Modifiche delle recinzioni esistenti: un tratto del lato sud sarà innalzato fino ad una altezza totale di tre metri tramite il posizionamento, in sommità della recinzione esistente, di una pannellatura metallica con lo scopo di inibire lo scavalcamento. In lato ovest sarà ripristinata lungo il confine di proprietà la recinzione formata da rete metallica romboidale sostenuta da piantini in metallo. Presso l'accesso carraio al civico 2 di via Orzinuovi sarà messa in opera addossata ai pilastri del portico esistente, una recinzione formata da pannelli metallici fissati direttamente ai pilastri stessi.
- Demolizione della pensilina e dei balconi esistenti nel fabbricato uffici posizionato all'ingresso principale del comparto, con lo scopo di togliere un punto di appoggio preferenziale utilizzato per l'accesso nella proprietà privata.
- Taglio di tutte le piante che per dimensione e per posizione siano nelle condizioni di favorire l'accesso o l'uscita dal perimetro del comparto. Il materiale di risulta dei tagli dovrà essere caricato e trasportato presso discarica autorizzata.
- Intervento manutentivo di tratto della recinzione in lato sud in prossimità della pista ciclabile, tramite la messa in opera alla sommità del muro di piastre e tiranti metallici.

Previsioni urbanistiche

Come riportato nel CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 162/2020 rilasciato allo scrivente, che si allega alla presente relazione, il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 PG 44571 del 09/02/2016 (BURL n.24 del 15/06/2016) e successive varianti, classifica le particelle oggetto di stima come di seguito riportato:

Foglio NCT n. 163 Mappale n. 255

PIANO DELLE REGOLE: in parte C06c Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva - Indice 0,60 mq/mq (N.T.A. Art. 81)

PIANO DELLE REGOLE: in parte Infrastrutture viarie, ferroviarie e Metrobus

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: Classe 1 - Molto bassa

COMPONENTE GEOLOGICA: Fattibilità geologica Classe 2a

COMPONENTE GEOLOGICA: Sismicità Z4a cat. B

VINCOLI: Sito inquinato "Brescia/Caffaro" - Ordinanza Sindacale

Foglio NCT n. 163 Mappale n. 258

PIANO DELLE REGOLE: C06c Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva - Indice 0,60 mq/mq (N.T.A. Art. 81)

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: Classe 1 - Molto bassa

COMPONENTE GEOLOGICA: Fattibilità geologica Classe 2a

COMPONENTE GEOLOGICA: Sismicità Z4a cat. B

VINCOLI: Sito inquinato "Brescia/Caffaro" - Ordinanza Sindacale

VINCOLI: Fasce di rispetto dei corpi idrici (N.T.A. Art. 6) - Regolamento Polizia Idraulica Comune di Brescia 2020 - Art. 96 c. 1 lett. f R.D. 523/1904 Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie

Si riporta quanto previsto dal P.G.T. per le zone "C - Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva"

"Sono parti di recente formazione caratterizzate dalla presenza rilevante di attrezzature commerciali poste principalmente lungo le direttrici stradali principali caratterizzate da una fruizione prevalentemente veicolare e dalle dimensioni notevoli di edifici ed attività.

La destinazioni d'uso prevalenti sono le attività commerciali (con esclusione della grande struttura di vendita) le attività direzionali e le attività ricettive,

Sono ammesse le "Residenze", le attività artigianali di servizio, la attività di produzione di beni immateriali, i "Servizi e attrezzature di interesse generale" (con esclusione dei Cimiteri (Z1)), le attrezzature per la mobilità e le "Attività manifatturiere" (escluse le attività e le lavorazioni comprese

nell'elenco di cui al DM. 5 settembre 1994 relativo alle "Industrie insalubri di prima classe"). Sono escluse le "Attività agricole".

In caso di nuova costruzione e/o ampliamento dovranno essere garantiti i seguenti parametri:

- Indice fondiario 0,6 mq/mq o uguale all'esistente se superiore
- Rapporto di copertura 0,5 mq/mq o uguale all'esistente se superiore
- arretramento dalle strade mt.5.

Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 30% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se). Almeno il 60% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la cui superficie coperta ecceda i 500 mq, le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal permesso di costruire."

Secondo le norme suesposte, assumendo la superficie dell'area di circa mq 8.000, determinata graficamente sulla base cartografica catastale, la potenzialità edificatoria risulta pari a mq 4.800 (mq 8.000 x 0,60) di s.l.p., da determinare esattamente mediante apposito rilievo topografico poiché la s.l.p. edificabile è proporzionale alla superficie reale del lotto inserita in zona omogenea "C06c - Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva".

Si allega con la lettera H una selezione di documentazione illustrativa di quanto sopra, che essendo assai corposa non può essere allegata in toto, ma alla quale si rimanda attraverso le fonti pubbliche per una migliore e più completa visualizzazione di tutti gli aspetti della disciplina urbanistica che interessa i beni.

§ 5.5.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità

Lo stato dei luoghi è quello di un complesso industriale completamente dismesso; le emergenze edilizie che lo compongono risultano già in gran parte demolite, totalmente o parzialmente, e comunque si presentano dirute e inutilizzabili.

Non è possibile uno sfruttamento del sito senza una sua integrale e radicale trasformazione, attraverso l'azzeramento dello status quo.

In tale ottica si ritiene che non si possano considerare esistenti abusi edilizi limitanti la commerciabilità dei beni *ex lege*.

§ 5.5.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi

In funzione di quanto riportato nel precedente paragrafo 5.5.3. (§ 5.5.3) non si ritiene vi siano da sostenere oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni.



§ 5.6 – FORMAZIONE DEI LOTTI

§ 5.6.1 – Della vendita in lotti

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima in un unico lotto, come risultante dalla tabella di cui al precedente paragrafo 1 (§ 1).

§ 5.6.2 – Della divisibilità dei beni

Gli immobili sono caduti nella procedura per la quota dell'intero per cui non si rende necessario procedere ad alcuna valutazione in merito ad una loro divisibilità.

§ 5.7 – VALORE DI MERCATO E PREZZO DI BASE D'ASTA

§ 5.7.1 – Stima del probabile valore di mercato.

Calcolo del valore di mercato del bene trasformato in output

La definizione del HBU (Highest and Best Use), nel caso in esame, è di particolare complessità.

Lo scrivente infatti non può determinare un preciso criterio di sfruttamento del lotto (cosa che richiederebbe ricerche di mercato a livelli che esorbitano l'incarico affidatogli) e sviluppare in dettaglio un progetto conseguente, ma si pone come obiettivo concreto di giungere alla valutazione del bene utilizzando come riferimento la destinazione, tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente, più allocabile per quantità e facilità di collocazione, che è certamente, seppure con alcune sfumature nell'uso effettivo, il settore "terziario" organizzato ad uffici.

La stima avviene pertanto sulla base di una ipotesi di sviluppo dell'area che prevede la realizzazione di:

- mq 4.800 adibiti a uffici, in più fabbricati pluripiano;
- mq 2.400 per posti auto a piano interrato (al fine del raggiungimento degli standard minimi di dotazione previsti dalla normativa urbanistica locale per la destinazione prevista).

Dalla ricerca di compravendite per negoziazioni avvenute in contesti simili non è stato possibile in un arco temporale di 24 mesi ricavare dati comparabili per l'applicazione del metodo di confronto del mercato (MCA - *Market Comparison Approach*).

In particolare sono state svolte ricerche specifiche relativamente ai complessi: "Tre torri" (Fg. 201), "Torre Athena" (Fg. 163), "Skyline" (Fg. 136), complesso direzionale in viale Duca degli Abruzzi (Fg. 178), complessi direzionali in via Oberdan (Fgg. 41 e 64), "Futura" (Fg. 9), per analogia di

consistenza, di caratteristiche tipologiche, di destinazione, di facile collegamento alla rete stradale, pur non essendo localizzati nelle immediate vicinanze.

Alla luce dei risultati negativi ottenuti dalla ricerca di comparabili propriamente detti, informata preventivamente la Curatela delle potenziali criticità, come previsto dalla Norma UNI 11612:2015, lo scrivente ha utilizzato ai fini della determinazione del bene trasformato le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (*asking price*).

Di seguito i prezzi rilevati in annunci immobiliari, per uffici nuovi, suddivisi per ubicazione:

- complesso "Tre torri" n. 4 annunci con prezzi proposti variabili da €/mq 2.654,00 a €/mq 2.747,00;
- complesso "Skyline" n. 1 annuncio prezzo proposto €/mq 2.934,00;
- complessi via Oberdan n. 3 annunci con prezzi proposti variabili da €/mq 2.183,00 a €/mq 2.884,00;
- complesso "Futura" n. 3 annunci con prezzi proposti variabili da €/mq 2.656,00 a €/mq 2.852,00.

Tenuto opportunamente conto degli ultimi rapporti (2018 e 2019) di Nomisma, secondo i quali il comparto uffici presenta una domanda attendista e offerta straordinaria che contribuisce a deprimere il livello delle compravendite (i prezzi medi si riducono mediamente del 1,7%) ed è molto elevato lo sconto medio tra prezzo richiesto e quello realizzato in fase di trattativa (18,5% per gli uffici), segno del fatto che l'offerta è ancora disposta a rivedere le proprie aspettative, si ritiene corretto assumere come valore unitario degli uffici da realizzare **€/mq 2.600,00**.

Detto importo viene applicato alla s.l.p. realizzabile e alla superficie dei box e posti auto interrati ragguagliata con un coefficiente pari a 0,50.

Ai fini della determinazione del valore viene assunto, cautelativamente, un saggio di variazione dei prezzi ininfluenza (0,00%) in relazione all'orizzonte temporale di 8 semestralità ipotizzato come quello necessario per lo sviluppo e il completamento dell'operazione.

Calcolo dei costi di trasformazione e accessori

Costo di costruzione (Cc)

Per la determinazione del più probabile costo di costruzione di un edificio ai fini di una stima lo scrivente ha utilizzato quale riferimento l'ultima edizione della pubblicazione "*Prezzi Tipologie Edilizie*" pubblicata a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed edita dalla DEI – Tipografia del Genio Civile.

In particolare si è tenuto conto di quanto riportato per la tipologia "D20 Edificio ad uso uffici in classe energetica A con parcheggio interrato" per il quale sono previsti:

Costo di costruzione della s.l.p. per uffici €/mq **1.500,00**

Costo costruzione per box o posti auto a p. int. €/cad. **14.060,00**

Ai costi delle opere edili necessarie per la realizzazione dei fabbricati e delle infrastrutture di servizio devono essere aggiunti gli oneri per la demolizione delle strutture esistenti sul sito e per la bonifica. Per la preparazione del lotto si deve prevedere la demolizione delle strutture esistenti, fuori terra e interrato (fondazioni), il cui costo comprensivo di smaltimento delle macerie in idonea discarica, in base ai prezzi applicati in zona attualmente per interventi simili, può venire stimato e preventivato indicativamente, sulla base delle informazioni disponibili, in **complessivi € 50.000,00**.

Per la bonifica ci si riferisce in parte ai costi determinati dall'ing. Carlo Gorio nel proprio elaborato del novembre 2019 e in parte ad una stima fatta dallo scrivente e cioè:

- Smaltimento di amianto (edificio spogliato e copertura): € 50.000,00
- Smaltimento cumulo di macerie (circa mc 4.000): € 50.000,00

Per complessivi **€ 100.000,00**.

Oneri di urbanizzazione (Ou)

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

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

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

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

Oneri professionali (Op)

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

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

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

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



Oneri finanziari (Of)

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

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

Utile del promotore

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

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

Marketing e spese pubblicitarie (M)

Importo forfettizzato nella misura di **€ 15.000,00**.

Assicurazioni e polizze fideiussorie (Ass)

Importo forfettizzato nella misura di **€ 10.000,00**.

Imprevisti (Imp)

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

Calcolo del valore dell'area edificabile

Il calcolo del valore dell'area edificabile viene effettuato attraverso il flusso di cassa scontato, con orizzonte temporale dell'investimento pari a 8 semestralità.

Detto termine tiene opportunamente conto di un tempo di sviluppo del progetto e di validità delle autorizzazioni di tre anni a cui viene aggiunto un anno per il completamento delle operazioni di vendita della massa immobiliare realizzabile.

Nell'allegato lettera A, che deve considerarsi parte integrante e sostanziale del presente elaborato, viene svolto il procedimento.

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

Tabelle di ripartizione e di valorizzazione dei costi e delle vendite sull'orizzonte temporale: nelle griglie contenute nell'allegato lettera A ad ogni colonna corrisponde la suddivisione dei costi e delle

vendite, secondo percentuali stabilite in analogia a casi simili, distribuite nell'orizzonte temporale "n". L'*assumption* sulla ripartizione delle vendite è stata elaborata con un criterio di distribuzione omogenea nel periodo, onde evitare che l'accumulo di ricavi all'inizio o alla fine incida in modo eccessivamente pesante sul risultato finale.

Dal procedimento effettuato e documentato (allegato lettera A) emerge che il probabile valore del complesso industriale dismesso, per il quale è prevista e possibile una radicale trasformazione urbanistica, di cui al Lotto 2 corrisponde ad € 3.201.367,51, **arrotondati ad € 3.200.000,00 (dicansi euro tremilioniduecentomila/00).**

§ 5.7.2 – Stima del prezzo di base d'asta

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

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

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante al Fallimento** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **10%** e opportunamente arrotondato, come indicato nella specifica tabella inserita al paragrafo 1 (§ 1) della presente relazione, alla quale si rimanda.

Il sottoscritto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig.ra Presidente e gli Stim.mi Sigg. Curatori dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

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

Castel Mella, 05.11.2020



L'ESPERTO

arch. Giuseppe Milanesi

