



Tribunale di Bergamo



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 600/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA

NOTE INTEGRATIVE ALLA PERIZIA DI STIMA come da quesiti del G.E. formulati nell'udienza del 30/03/2022

Esperto alla stima: Arch. Marco Bellini
Codice fiscale: BLLMRC72C15B393V
Studio in: Via Paganelli 9 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 0354258499
Fax: 0354258499
Email: marco.bellini@live.it
Pec: marco.bellini@archiworldpec.it



Beni in **Castelli Calepio (BG)**
Località/Frazione **Quintano**
Via G. B. Moroni n. 11



Il sottoscritto arch. Marco Bellini, nominato esperto stimatore per la procedura in oggetto, innanzitutto premette quanto segue:

- all'udienza del 10/11/2021 l'avvocato [REDACTED], segnalava che la perizia non era ancora stata depositata. Il Giudice prendendo atto assegnava termine per il deposito della medesima. In realtà l'elaborato peritale era già stato depositato dal sottoscritto ben 8 mesi prima, e cioè il 12.03.2021, entro i termini assegnati. Successivamente, chiarite le vicende sull'eventuale improcedibilità ex art. 51 l.f., il G.E. autorizzava l'esecuzione delle variazioni catastali necessarie finalizzate alla vendita. In data 03/01/2022 veniva depositato l'elaborato peritale con le integrazioni relative agli aggiornamenti catastali.
- durante l'ultima udienza del 30/03/2022 il Custode dr. Carrara dichiarava che nella perizia depositata non vi erano indicazioni circa le modalità di esecuzione della bonifica né sui relativi costi. In realtà, come si specificherà in seguito, i suddetti argomenti venivano compiutamente trattati nell'elaborato peritale.

Nella medesima udienza il G.E. assegnava quindi CTU *"termine di sessanta giorni da oggi per il deposito di perizia in cui si dia conto di modalità e costi della bonifica, nonché di una eventuale immediata messa in sicurezza del sito, con conseguente abbattimento eventuale di prezzo in ragione di detta bonifica o, alternativamente, potenziali oneri da accollare al procedente in caso di necessità di immediata bonifica o messa in sicurezza."*

Il quesito si articola sostanzialmente in tre punti:

1. modalità di esecuzione della bonifica;
2. costi necessari;
3. necessità di interventi immediati per la messa in sicurezza del sito ed oneri relativi.

Le vicende legate alla bonifica del sito delle "ex Fonderie del Quintano" sono complesse ed in continua evoluzione. Nell'elaborato peritale si è dato conto della situazione di bonifica e dei relativi costi con riferimento alla data di deposito della perizia medesima. La presente relazione è quindi da considerarsi quale aggiornamento delle vicende relative alla bonifica sulla scorta dei documenti e degli atti ad oggi disponibili.

Per rispondere al quesito il sottoscritto ha effettuato ulteriori accessi agli atti del Comune di Castelli Calepio, nonché acquisito informazioni dal curatore [REDACTED]



punto 1) - quanto alle modalità di esecuzione della bonifica:

nell'elaborato peritale, al capitolo descrizione del bene, e più compiutamente al capitolo n. 8 "Altre informazioni per l'acquirente", punto "avvertenze ulteriori" di pagina 12 veniva riportato:

***"Avvertenze ulteriori:** Trattasi di aree edificabili con Piano attuativo e convenzione urbanistica, approvati e poi dichiarati decaduti, per la realizzazione di un centro commerciale (grande struttura di vendita). Le aree derivano dalla demolizione di edifici industriali (ex fonderie ghisa) e sono in parte state bonificate. Le operazioni di risanamento ambientale (principalmente bonifica terre di fonderia e smaltimento inerti da demolizione) devono ancora essere completate. L'amministrazione comunale dispone di fideiussione a garanzia del completamento della bonifica. Le operazioni di risanamento ambientale riguardano principalmente tre aspetti: 1) Bonifica terreni (titolo V parte IV D.lgs 152/06) per cui è stato approvato Progetto definitivo di Bonifica ex DM 471/99 con determinazione del responsabile settore urbanistica del Comune di castelli Calepio n. 499 del 10.07.2013 (importo dei lavori € 12.000,00); 2) Smaltimento terre di fonderia (lavori eseguiti solo parzialmente); 3) Smaltimento dei rifiuti da demolizione (da valutare se considerati rifiuti o MPS); I suddetti lavori sono garantiti da fideiussione depositata al Comune n. 5149.0027.2799608427 emessa da SACE BT per un importo di € 1.689.000,00, garanzia prevista nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto tra l'operatore e il Comune in data 16.02.2012; Il piano attuativo coinvolge anche aree di altra proprietà (ex falegnameria). In data 28 dicembre 2020 l'area oggetto della procedura esecutiva è stata sottoposta a sequestro dalla Procura di Brescia, su ordine del PM dott. Antonio Bassolino. E ciò a seguito del procedimento penale n. 17881/2019 per disastro ambientale conseguente alla mancata bonifica del sito. Autorizzazione unitaria per lo svolgimento delle attività commerciali e apertura al pubblico del centro commerciale polifunzionale n. 1/2009 rilasciata dal Comune di Castelli Calepio in data 05 giugno 2009. Atto d'obbligo unilaterale irrevocabile per il completamento dei lavori di bonifica da parte dell'operatore e proprietario delle aree [REDACTED], sottoscritto con il Comune di Castelli Calepio in data 16/02/2012, prot. 2012E0003484 del 14/03/2012. Pende ricorso al TAR del proprietario verso il provvedimento di decadenza del piano attuativo. Pendono*



istanze inoltrate da un operatore per l'attivazione di nuova procedura di Accordo di Programma per insediamento di Centro Commerciale Aggregato.

Inoltre l'allegato F) alla perizia conteneva tutta la documentazione relativa alla bonifica, in particolare:

- Verbale del tavolo tecnico del 18/03/2019;
- Determina n. 11 del 10/07/2013 del Responsabile Settore Tecnico comunale di approvazione del progetto definitivo di bonifica ex D.M. 471/99;
- Atto d'obbligo unilaterale datato 16/02/2012 per l'esecuzione da parte [REDACTED] dei lavori di bonifica;
- Copia della polizza fidejussoria a garanzia dei lavori;

Oltre alla necessità di completamento dei lavori di bonifica dei terreni, ulteriori sviluppi hanno riguardato la verifica delle acque sotterranee, in quanto durante le analisi delle falde acquifere eseguite nel maggio 2021, con l'interessamento dell'ARPA di Bergamo competente per territorio, sono stati riscontrati livelli di inquinamento, soprattutto da Cromo esavalente, superiori a quelli consentiti. Tali livelli risultano tuttavia superati anche nei contesti circostanti all'insediamento; da qui la necessità di ulteriori indagini per comprendere se vi sia o meno apporto di detti contaminanti dal sito in esame. Circostanza questa che appare improbabile, ma che necessita di ulteriori indagini per essere confutata.

Allo stato attuale rimangono validi l'atto d'obbligo della proprietà ad eseguire i lavori di bonifica del 2012 con (a detta del Comune) relativa fidejussione a garanzia ed il piano di bonifica approvato nel 2013.

Nel luglio 2021 la ditta EST S.r.l., studio tecnico specializzato in bonifiche ambientali, su incarico del Comune di Castelli Calepio ha depositato una relazione a firma dell'ing. Giovanni Filippini che riassume ed aggiorna la situazioni inerenti la bonifica del sito in questione. Nella relazione sono dettagliatamente illustrate le criticità riscontrate, gli interventi da eseguire per il completamento della bonifica ed i relativi costi attualizzati. Relazione che si allega in calce e a cui si rimanda per maggiori informazioni, avvertendo che la medesima contempla anche interventi su "altre aree adiacenti" descritte al capitolo n. 5), non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Richiamando la suddetta relazione ed altri provvedimenti precedenti, il Comune di Castelli Calepio ha emesso l'ordinanza n. 1/2022 (allegata), con cui ordina al curatore [REDACTED] ai proprietari delle aree contermini di provvedere a:

1. presentazione progetto di Bonifica aree ex Falegnameria, entro giorni 30 (trenta);
 2. bonifica Vasche Lotto Ex Fonderia, entro giorni 40 (quaranta);
 3. demolizione Pavimenti Fonderia, entro giorni 60 (sessanta);
 4. campagna di Recupero, entro giorni 45 (quarantacinque);
 5. smaltimento Terre di Fonderia ancora interrate, entro giorni 90 (novanta);
 6. ritombamento con Volumi Tecnici, entro giorni 20 (venti) successivi al punto 5;
 7. bonifica aree ex Falegnameria, entro giorni 60 (sessanta) dalla data di approvazione del progetto di bonifica;
 8. smaltimento coperture amianto ex Falegnameria, entro 60 giorni;
 9. ripristinare il piezometro di valle, al fine di confermare la linea di deflusso delle acque di falda ed a valutarne lo stato qualitativo rispetto al sito;
 10. valutare, rispetto all'andamento delle linee di deflusso, il posizionamento di ulteriori piezometri al contorno per acquisire informazioni sullo stato qualitativo delle acque più rappresentative (minimo n. 2 nuovi piezometri);
 11. segnalare opportunamente i piezometri e mettere in sicurezza mediante apposizione di lucchetto;
 12. sigillare adeguatamente i sondaggi geotecnici verificati non idonei alle verifiche delle acque sotterranee;
- le operazioni descritte dal punto 09 al punto 12 dovranno essere eseguite entro giorni 60 (sessanta) dalla notifica della presente Ordinanza, anche al fine di ripristinare lo stato dei luoghi, ai sensi dell'art. 192, comma 3, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., nel rispetto della normativa vigente in materia di rifiuti;
13. far pervenire all'Ufficio Ambiente di questo Ente idonea documentazione attestante l'avvenuto corretto smaltimento e dei rifiuti in argomento;
 14. trasmettere al Comune, entro trenta giorni dalla conclusione delle operazioni, la comunicazione di avvenuta esecuzione, corredata di repertorio fotografico, della documentazione attestante la gestione dei rifiuti a norma di legge, al fine di consentire le opportune verifiche da parte dei competenti organi di controllo.

Le operazioni di cui ai punti 1, 7 e 8 devono essere eseguite dai [REDACTED] Angelo in quanto proprietari dell'ex Falegnameria, mentre il Curatore [REDACTED] è obbligato ad espletare tutte le altre attività, in quanto comprese nell'atto d'Obbligo Unilaterale ed Irrevocabile, presentato dall' Immobiliare 22 s.r.l., in data 14.03.2012 prot. n. 3484, con avvio in data 19.06.2012 dei relativi lavori, nello specifico l'avvio del cantiere rimozione rifiuti;

Avverso l'ordinanza sindacale il Fallimento [REDACTED] ha proposto ricorso presso il TAR di Brescia rubricato al n. 374/2022 r.g., con domanda di sospensione cautelare del provvedimento, sulla scorta del quale il TAR stesso ha emesso l'ordinanza n. 357/2022 reg. prov. cau. pubblicata in data 13.05.2022 (allegata).

Con la suddetta ordinanza il TAR accoglie in parte la domanda della ricorrente, sospendendo in parte il provvedimento impugnato, fatta eccezione per l'ordine contenuto nel punto n. 5 del dispositivo di provvedere allo smaltimento delle Terre di Fonderia interrate entro 90 giorni dalla notifica dell'atto. La trattazione del merito è prevista per il giorno 22 marzo 2023.

Va rilevato che il Fallimento allo stato attuale lamenta l'indisponibilità delle risorse necessarie per gli adempimenti richiesti, oltre alle difficoltà giuridiche legate al sequestro probatorio disposto dall'autorità giudiziaria penale.

Dal canto suo il Comune ha avviato le procedure, in via sostitutiva esistendone i presupposti, per effettuare i primi interventi di bonifica, in particolare sull'area esterna di cui al mappale 2054 (estraneo all'esecuzione) in cui sono stati rinvenuti rifiuti contenenti amianto; l'Ente ha inoltre pianificato gli interventi anche sulle rimanenti aree.

Gli interventi generali di bonifica per l'area di cui alla procedura esecutiva programmati dal Comune sono tuttavia in una fase di stallo, in quanto risultano sovrapporsi alle attività ed indagini disposte dal PM Dr. Bassolino della Procura di Brescia nell'ambito del procedimento penale per disastro ambientale dovuto alla mancata bonifica dei siti. Il PM ha infatti disposto sui beni sequestrati l'effettuazione di indagini riguardanti i terreni e le falde acquifere, incaricando quali soggetti di propria fiducia l'ARPA di Brescia ed i Vigili del Fuoco di Brescia. Gli esiti delle prime indagini già effettuate nel corso del 2021 non sono al momento resi noti.

punto 2) - quanto ai costi necessari:

nell'elaborato peritale il sottoscritto già dava conto dei costi necessari alla bonifica del sito. In particolare, nella sezione dedicata alla stima analitica del bene con il metodo del valore di trasformazione, nella tabella "costi di trasformazione" a pagina 16 che di seguito si riporta, la prima voce (m) riguardava proprio i suddetti costi.

COSTI DI TRASFORMAZIONE

m	Costi per completamento bonifica (pari all'importo della fidejussione a garanzia)	€	1.689.000,00
n	Costo di costruzione superfici commerciali [€/mq 550,00 x 53.830 (c+f)]	€	29.606.500,00
o	Costo di costruzione parcheggi interrati [€/mq 200,00 x 33.600 (g)]	€	6.720.000,00
p	Costo di costruzione finitura parcheggi in copertura [€/mq 50,00 x 31.200 (h)]	€	1.560.000,00
q	Costo di costruzione parcheggi a raso [€/mq 100,00 x 24.000 (i)]	€	2.400.000,00
r	Costo di sistemazione aree esterne/a verde [€/mq 25 x 8.000 (j)]	€	200.000,00
Kc	Totale costi di costruzione (m+n+o+p+q+r)	€	42.175.500,00
s	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria [53.830 mq x (60,13+11,86 €/mq)]	€	3.875.221,70
t	Contributo costo di costruzione - 10% del costo di costruzione (n x 10%)	€	2.960.650,00
u	Contributo sostegno componente socio economica (grandi strutture di vendite)	€	230.000,00
v	Standard urbanistici qualitativi (35% oneri (s+t))	€	2.392.555,10
Cc	Totale contributi di concessione (s+t+u+v)	€	9.458.426,80



St	Incidenza spese tecniche (4% Kc)	€	1.687.020,00
Of	Oneri finanziari (6% su spese per trasformazione(Kc+Cc+St))	€	3.199.256,81
Sg	Spese generali (2% su spese per trasformazione(Kc+Cc+St))	€	1.066.418,94
P	Profitto del promotore immobiliare al lordo di tasse [13% di (Kc+Cc+St+Of+Sg)]	€	7.486.260,93
Ktr	Totale costi di trasformazione	€	65.072.883,47

Alla data della perizia, non essendo disponibili dati specifici, i costi sono stati considerati pari all'importo della fidejussione a garanzia dei lavori, considerando che l'importo della stessa venne quantificato nell'anno 2013 sulla scorta del piano di bonifica allora predisposto.

Si è ritenuto che i minori costi dovuti al fatto che parte dei lavori risultavano già eseguiti, venissero compensati dall'aumento dei prezzi registrabili nel decennio trascorso dalla data del conteggio, nonché da eventuali oneri imprevisti.

Con la relazione del luglio scorso redatta dalla società EST Srl (allegata) vi sono elementi in più ed aggiornati rispetto ai costi necessari per le singole operazioni di bonifica, costi che di seguito vengono riassunti non prima di alcune precisazioni al riguardo.

In primo luogo, a seguito di confronti con l'ufficio tecnico comunale e con l'esperto in bonifiche ambientali ing. Filippini, emerge che alcuni costi sono già stati oggetto di maggiorazione a seguito della raccolta di alcuni preventivi con ditte esecutrici.

In secondo luogo la stima dei costi è comunque da ritenersi indicativa in quanto potrebbe variare in base ad alcuni fattori tra cui: il tempo (incerto) entro cui verranno iniziati ed ultimati i lavori, con listini che negli ultimi periodi sono soggetti a repentine ed importanti variazioni in aumento; l'esito delle prove, ancora in corso, che potrebbero far emergere la necessità di ulteriori interventi.

Gli enti preposti al controllo della bonifica potrebbero qualificare le terre di fonderia non come materie prime seconde (MPS) ma come rifiuto, il cui smaltimento comporterebbe maggiori costi.

Come già ipotizzato dall'Ing. Filippini la bonifica potrebbe essere impostata secondo criteri diversi, a seconda che si intenda semplicemente provvedere alla messa in sicurezza permanente del sito (meno onerosa) o alla completa bonifica, che consentirebbe anche l'edificazione di edifici con piani interrati come nell'originario progetto del centro



commerciale. Lo smaltimento del materiale derivante dalle demolizioni potrebbe comportare dei costi, qualora non riutilizzato per riempimenti in sito.

Ciò premesso, i costi attualizzati tenendo conto di quanto relazionato dalla ditta EST srl si possono così riassumere:

	Intervento	costo
1	Bonifica dei terreni (ex vasche meteoriche ed ex vasche cubilotti - € 11.943,75 da stima del 2012) e monitoraggio acque sotterranee (aggiornato sulla scorta di preventivi)	€ 55.260,00
2a	Gestione terre di fonderia (sola messa in sicurezza permanente - ipotesi meno costosa)	(€ 413.000,00)
2b	Gestione terre di fonderia (rimozione completa e riempimento con macerie da demolizione - ipotesi più costosa)	€ 965.000,00
3	Iva sui lavori $(55.260+965.000) \times 0.22$	€ 224.457,00
4	Spese tecniche, compresa iva ed accessori (da preventivo)	€ 87.421,00
	Totale	€ 1.332.138,00

A causa degli elementi di incertezza nella stima dei costi di bonifica, il sottoscritto ritiene tuttavia di confermare in via cautelativa l'importo già indicato in perizia di € 1.689.000,00.

punto 3) - quanto alla necessità di interventi immediati per la messa in sicurezza del sito ed oneri relativi:

le condizioni di urgenza di eventuali interventi di messa in sicurezza del sito vanno valutate sotto tre differenti aspetti:

- a) delimitazione e recinzione delle aree per impedirne l'accesso ai non autorizzati;
- b) rischi per la salute pubblica e conseguenti interventi per la tutela;
- c) rischi dal punto di vista ambientale e interventi per l'eliminazione;

Per quanto riguarda la delimitazione del sito (**lettera a**), l'ampia area interessata risulta quasi completamente recintata, con sigilli in corrispondenza del cancello di accesso principale conseguenti al provvedimento di sequestro da parte della Procura di Brescia. Lungo il confine ovest tuttavia alcuni tratti di recinzione risultano rimossi od in parte divelti, sì da formare alcuni varchi dai quali è possibile accedere liberamente alle aree da bonificare.



A parere del sottoscritto sarebbe opportuno ripristinare dette recinzioni, per un tratto di circa 70 metri lineari, anche con semplice recinzione da cantiere al fine di evitare l'accesso agli estranei. L'intervento, da concordare con il curatore fallimentare, il Comune di Castelli Calepio e la Procura di Brescia nella persona del PM Dr. Bassolino, si quantifica come segue:

Descrizione	Quantità (mq)	Prezzo unitario (€/mq)	Importo totale (€)
Recinzione provvisoria di cantiere di altezza non inferiore a 2 metri, realizzata mediante ferri tondi diam. 22 infissi a terra ad una distanza non superiore a 1,5 metri e rete elettrosaldata: per la durata presunta di 12 mesi.	70x2=140	16,00	2.240,00

In merito ai rischi per la salute pubblica (**lettera b**), essi posso derivare dall'eventuale inquinamento delle falde acquifere; circostanza questa che, come si è detto, è tutt'ora in corso di verifica, sia da parte della Procura di Brescia per tramite di ARPA Brescia e con risultati delle analisi e valutazioni non ancora resi noti dal PM, sia da parte del Comune di Castelli Calepio con le verifiche da parte di ARPA Bergamo competente per territorio.

Le operazioni di bonifica prevedono il ripristino di un piezometro esistente (il secondo pure esistente non è ripristinabile) e la predisposizione di ulteriori tre piezometri per il completamento delle indagini. I costi stimati dalla EST S.r.l., poi rettificati sulla scorta di preventivi acquisiti, per il monitoraggio delle acque sotterranee ammonterebbe ad euro $(16.260,00 + 18.000,00 + 3.000,00) = € 37.260,00$. Tuttavia, a giudizio dello scrivente, non avrebbe senso gravare il creditore procedente di tale onere, stante che già due figure, la Procura di Brescia ed il Comune (tramite intervento in sostituzione con escussione della fideiussione a garanzia), si stanno adoperando per la campagna di indagine e monitoraggio, peraltro generando già in questa fase alcune interferenze procedurali. Ogni valutazione in tal senso è tuttavia rimessa al G.E. ed al custode dei beni.

Ritengo utile precisare che, qualora dalle indagini risultasse che l'inquinamento delle falde dipendesse dal sito oggetto di bonifica, potrebbero necessitare ulteriori interventi, ad oggi non ancora ipotizzabili nei contenuti e nei costi, ad integrazione della bonifica. Da informazioni acquisite presso il tecnico incaricato dal Comune (ing. Filippini) sulla scorta di valutazioni di parte (soggette comunque a validazione da parte di ARPA), l'ipotesi parrebbe



alquanto remota, avendo rilevato la presenza delle stesse concentrazioni di inquinanti anche in punti di campionamento esterni a monte e distanti dal sito.

Per quanto riguarda la valutazione dei rischi ambientali e conseguenti interventi urgenti per l'eliminazione (**lettera c**) essi sono riconducibili sia all'inquinamento delle acque sotterranee sopra trattato, che alla presenza delle terre di fonderia da bonificare. In sostanza sono evidentemente riferibili al complesso delle operazioni di bonifica previste, come già quantificate al precedente punto 2 della relazione. In merito ai potenziali oneri da accollare al procedente valgono le considerazioni fatte per la "lettera b" che precede.

Considerata la complessità del tema trattato e le intricate procedure, il sottoscritto CTU ai fini della risposta al quesito ha acquisito ulteriore copiosa documentazione inerente la bonifica (circa 270 Mb di documenti) che tuttavia non si ritiene utile allegare ai fini dell'esecuzione immobiliare; la suddetta potrà essere eventualmente prodotta in caso necessitino ulteriori approfondimenti.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trescore Balneario, 25.05.2022

L'esperto incaricato
Arch. Marco Bellini



Allego:

- Fotografie tratto di recinzione da ripristinare;
- Relazione EST S.r.l. - "Interventi di risanamento ambientale - relazione di sintesi stato dell'area - valutazione degli interventi" con relativi allegati;
- Tabella di quantificazione degli interventi corretta dal Comune sulla scorta dei preventivi acquisiti;
- Preventivo di EST S.r.l. spese tecniche necessarie per la bonifica;
- Comparazione preventivi per operazioni di monitoraggio acque sotterranee;
- Ordinanza Comune di Castelli Calepio n. 1/22 del 04.02.2022;
- Risposta del Comune a nota dei CC di Grumello del Monte del 04.02.2022;
- Ordinanza cautelare T.A.R. di Brescia sul ricorso n. 374/2022 r.g. avente ad oggetto l'impugnazione da parte del [REDACTED] dell'ordinanza comunale n. 1/22;

