

Arch. Marco Bellini
Via Paganelli n. 9
24069 Trescore Balneario (Bg)
Tel./Fax : 035 4258499
e-mail marco.bellini@live.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura n. **600/2019** reg. es. Imm.

Note del CTU al ricorso ex art. 591 ter c.p.c. depositato dall'aggiudicatario [REDACTED]

Si premette che la procedura ha avuto ad oggetto un compendio immobiliare complesso che presenta diverse criticità, come emerge dall'elaborato peritale, dalla corrispondenza e dagli atti allegati alla procedura (pratiche catastali pregresse invase, necessità di bonifica, sequestro per disastro ambientale ecc.).

Il creditore procedente ha ritenuto di intervenire solo parzialmente, iscrivendo ipoteca nei confronti di un solo bene (ex mappale 6529 sub. 701) e non anche degli altri beni limitrofi di proprietà dell'esecutata che nel loro complesso costituivano il comparto a destinazione commerciale (ex produttiva) denominato "Fonderie del Quintano";

Malgrado la notevole mole di documentazione reperita riguardante il complesso staggito, l'elaborato peritale deve essere necessariamente impostato secondo i criteri di sinteticità, pur fornendo le informazioni necessarie secondo lo schema predisposto dal Tribunale ed utilizzando il portale per la compilazione reso disponibile ai consulenti.

Non risultano pervenute richieste di chiarimento da parte dell'aggiudicatario se non dopo l'aggiudicazione del bene.

Con riferimento alle criticità lamentate dall'aggiudicatario, seguendo l'ordine del ricorso, si precisa che:

1) Quanto al fatto che l'area di aggiudicazione risulta interclusa: l'accesso all'area è da sempre avvenuto dalla Via Moroni, civico 11, attraverso i cancelli carrale e pedonale esistenti, dotati di citofono e numero civico (allegato 1), come anche riportato nella banca dati del catasto urbano.

Si segnala anche che quasi per l'intero lato sud il bene confina con una particella individuata catastalmente come strada, seppur di tipo campestre e priva di accesso dalla viabilità pubblica (reliquato).

Prima della pubblicazione del bando di vendita vi è stato un confronto con il curatore fallimentare dell'esecutata e con il delegato alla vendita per valutare la questione relativa all'accesso all'area.

Si è precisato che l'accesso avviene attraverso il mappale n. 6536, esterno alla recinzione della proprietà, e che la costeggia lungo tutto il confine nord est, costituendo di fatto la banchina della ex strada provinciale n. 85, (ora declassata a strada comunale). Detta particella è rimasta catastalmente in ditta alla Fonderia del Quintano S.p.a., fallita e liquidata da tempo. Presumibilmente per un refuso del fallimento la particella (l'unica) non è stata riassegnata.

Nell'atto di provenienza allegato alla procedura (che qui si produce nuovamente), alle pagine 16 e 18 è riportato che i beni confinano, tra l'altro, con la via G.B. Moroni, considerando di fatto la banchina e lo slargo di accesso come parte della pubblica viabilità. Il medesimo accesso carrale e pedonale serve del resto anche la villetta di cui al mappale n. 3406, con citofoni, numeri civici, reti ed infrastrutture (colonnina telecom) che insistono sulla stessa area, così come è presente un palo della linea elettrica più a nord lungo la banchina stradale che fa parte della medesima particella.

Si rileva inoltre che il Comune di Castelli Calepio ha approvato e convenzionato il progetto per l'intero polo commerciale considerando le aree nella disponibilità del lottizzante e/o della viabilità comunale, prevedendovi opere di adeguamento e di accesso al polo commerciale stesso (vedasi planimetria, allegato 2, già allegata anche all'elaborato peritale).

E' presente un atto preliminare di compravendita stipulato in Brescia in data 03 agosto 2020 con repertorio 75132 dal notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona (trascritto il 07/08/2020 RP 22174, RG 33472) in cui è dichiarato che il mappale 6536 è di proprietà dell'esecutata, "ma attualmente in ditta a Fonderie del Quintano SPA" (pag. 14), e a pag. 18 dell'atto si dichiara che *"In relazione al mappale 6536 la parte promittente venditrice (l'esecutata ndr) garantisce di godere pacificamente ed ininterrottamente il possesso da oltre un ventennio e si dichiara disponibile a compiere e sottoscrivere tutti gli atti più opportuni e necessari finalizzati all'acquisizione del diritto di piena proprietà in capo alla parte promissaria acquirente."*

Il sottoscritto non ha potuto trattare la particella n. 6536 in quanto, come altre di proprietà dell'esecutata, non è oggetto di procedura. Nell'identificazione dei beni, a pagina 4 della perizia, vengono dettagliatamente definiti i confini, partendo in senso orario proprio dalla particella n. 6536. L'identificazione ed i confini del bene sono anche ben rappresentati e contornati con linea blu nella planimetria allegato A alla perizia; nella stessa planimetria è stato anche contornato in rosso il perimetro completo dell'ambito commerciale, dal quale si evince che il mappale staggito costituisce solamente una porzione, interna al comparto stesso. (si produce stralcio dell'allegato A alla perizia).

In conclusione in perizia è stato precisato che il pignoramento ha riguardato solo una porzione di un più ampio compendio a destinazione commerciale, quest'ultimo comprendente anche altre aree dell'esecutata nonché di ditte terze ("descrizione del bene" a pagina 5 e "informazioni relative alla consistenza" pag. 12/13). L'accesso al compendio è sempre pacificamente avvenuto da tempo immemore da Via Moroni attraverso la banchina/slargo di accesso. L'aggiornamento della ditta intestataria potrebbe avvenire tramite usucapione (come già dichiarata dall'esecutata), riconoscimento del diritto di passo in sede di trasferimento o, considerando che dalla particella 6536 accedono più proprietà, tramite acquisizione da parte del Comune con procedura ex art. 31, c. 21 della L. 448/98.

2) Quanto alla presenza di un fabbricato/sedime di terzi che risulterebbe intercluso: Come già precisato al punto 1) il precedente ha agito parzialmente pignorando un solo bene dell'esecutata. Questo, assieme alla residua proprietà della stessa e ad altri beni di terzi, costituiscono il lotto commerciale denominato VDc17 - ex Fonderie del Quintano (cfr. elaborato peritale, pag. 5: "DESCRIZIONE DEL BENE: *L'area oggetto di pignoramento è di circa 48.000 mq, rispetto ai 75.120 mq di area complessiva disponibile per l'insediamento commerciale. ...omissis... Il piano attuativo coinvolge anche aree di altra proprietà*" e a pag. 12/13: "INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA: *La superficie complessiva interessata dall'ambito di trasformazione commerciale è di 78.494 mq. Solo una porzione, pari a 48.000 mq (47.861 catastali) è stata oggetto di pignoramento. In particolare detta superficie coincide con l'area urbana di competenza dell'immobile originariamente individuato al NCEU, foglio 10, con il mappale 6529 subalterno 701, graffato con i mappali nn. 6531, 6534 e 6535 oggetto della procedura, Ne consegue che la quota staggita in termini millesimali è pari al 61,15% del comparto destinato alla realizzazione della grande struttura di vendita.*"

La particella 6530 citata dalla ricorrente, seppur confinante sui quattro lati con il compendio staggito e di proprietà della stessa esecutata, risulta estranea alla procedura come ben rilevabile ed evidente dalle planimetrie allegate alla perizia e successiva integrazione (cfr. allegato A perizia, qui riprodotto in stralcio). Appartenendo alla medesima proprietà, allo stato attuale non sussiste evidentemente alcuna servitù a favore della particella in questione.

3) In merito alla consistenza del lotto e alla regolarità catastale:

a) si conferma che a causa di un refuso grafico non è stato indicato "sub. 706" a fianco del mapp. 6529 nell'elaborato planimetrico. Tale circostanza non incide tuttavia sulla precisa individuazione del bene in quanto correttamente indicato nella visura catastale e nell'elenco subalterni della particella, in cui sono riportate le particelle soppresse e la creazione per soppressione e fusione della particella 6529 sub. 706. Se ritenuto opportuno dal delegato e dal G.E. il sottoscritto può comunque agevolmente rettificare l'elaborato planimetrico prima del decreto di trasferimento aggiungendo l'indicazione del sub. 706.

b) l'estensione della particella 6529 è corretta; la superficie al NCT corrisponde a quella dell'area urbana in quanto le aree su cui insistevano i subalterni 702, 703 e 704 della medesima particella sono state poi frazionate. Il sub. 702 in realtà incide ora sulla particella al catasto terreni n. 6532 a cui risulta graffato; il sub. 703 incide sulla particella NCT n. 3069 (graffato), e il sub. 704 incide sulla particella 3397 (graffato). In sostanza i sub. 702, 703 e 704 del mappale 6529 non hanno più motivo di esistere. Per eliminarli dalla banca dati bisognerebbe aggiornare il catasto urbano delle particelle 6532, 3069 e 3397, che però fanno capo ad altre proprietà e su cui quindi il CTU non può intervenire, essendo onere ed interesse dei soggetti intestatari effettuare detti aggiornamenti.

c) consistenza della particella: oggetto della vendita è l'intera particella 6259 sub. 706, area libera, a corpo, ed i confini sono quelli risultanti dalle planimetrie e mappe catastali, peraltro perimetrati nell'allegato A alla perizia, in parte materializzati mediante recinzioni esistenti in loco.

La superficie catastale corrisponde a 47.861 mq, arrotondati ai fini della stima a 48.000 mq. I 139 mq di arrotondamento su quasi 50.000 corrispondono allo 0,29%, quantità irrisoria considerando anche gli adeguamenti e correttivi alla stima (es. stima dei costi per la bonifica, correzione percentuale per assenza di garanzie ecc..).

Il sottoscritto ha provveduto ai fini delle verifiche endoprocedimentali ad effettuare un rilievo celerimetrico dei luoghi, constatando una superficie reale dell'area di circa 49.700 mq. Si è comunque mantenuta ai fini della perizia la superficie catastale arrotondata della particella in quanto alcuni confini risultavano non precisamente individuati o inaccessibili per la presenza di vaste aree ricoperte da rovi e fitta vegetazione, considerato lo stato di abbandono dei luoghi, e sono quindi stati ricostruiti sulla scorta della mappa catastale.

Da ultimo si fa notare che la stima è stata effettuata in modo analitico sulla scorta del valore di trasformazione delle aree edificabili, che tiene conto delle potenzialità edificatorie del lotto e non attraverso una stima sintetica che ha come base il valore al metro quadrato del lotto. Ne consegue che le discordanze, normali e fisiologiche, tra la superficie reale e quella catastale del lotto, non hanno alcuna incidenza sul prezzo base determinato per la vendita.

d) quanto alla non corrispondenza tra l'elaborato planimetrico e le mappe catastali: si rinvia a quanto esposto al punto precedente, precisando come sia noto il fatto che non vi è mai perfetta corrispondenza tra la mappa al catasto terreni, le planimetrie al catasto urbano, e perfino il reale stato dei luoghi. Nel caso in questione come ampiamente argomentato nel primo deposito dell'elaborato peritale, la stratificazione delle numerose variazioni catastali, alcune delle quali non tennero conto dei depositi pregressi inevasi, oltre alla non corrispondenza delle planimetrie attualmente in banca dati al NCEU, hanno comportato nel complesso un assetto non sempre allineato ed allineabile con le procedure ordinarie. Alcune operazioni di allineamento dovrebbero coinvolgere la residua proprietà dell'esecutata nonché le proprietà di ditte terze (in quanto in gran parte originate da un'unica particella al catasto terreni, più volte variata nel tempo), operazione non effettuabile dal CTU in quanto tutte estranee alla procedura. Nel complesso, salvo piccoli dettagli, vi è comunque una corrispondenza tra la cartografia e lo stato dei luoghi. Si ritiene che le eventuali lievi discordanze non siano tali da incidere sul valore e sull'utilizzo del bene nel suo complesso.

4) Quanto alla destinazione urbanistica: l'intera area destinata alla realizzazione del centro commerciale, quindi non solo il mappale pignorato, è sempre stata considerata a destinazione commerciale. Lo stesso Comune di Castelli Calepio certificava nel novembre 2018 che le aree, tra cui la particella 6529 sub. 701 (ora sub. 706) oggetto della procedura esecutiva, appartenevano per intero all'ambito "VD-Disciplina per i piani attuativi e i SUAP vigenti alla data di adozione del PGT: piani attuativi in corso di attuazione - VDc17 - di cui all'art. 7 delle NTA del PDR del PGT"

(vedasi Allegato 3 - Certificato di Destinazione Urbanistica). Coerentemente lo stesso Comune approvava il progetto del centro commerciale considerando per tale uso l'intera area.

Sovrapponendo la tavola del PGT con il perimetro del mappale 6529, in effetti una striscia a ridosso del confine sud-est riporta la campitura degli ambiti B2 residenziali consolidati e di completamento per una superficie di circa 1.460 mq. Tale inserimento non appare logico dal punto di vista urbanistico ed appare più come una imprecisione grafica nell'individuazione del confine di zona della tavola del PGT, e come tale potrebbe essere gestita. Il rilascio del CDU da parte del comune e l'approvazione del progetto del polo commerciale esteso a tutta l'area asseconderebbero tale interpretazione.

E' noto al CTU che la società esecutata ha ceduto al proprietario del lotto residenziale adiacente, nonché persona fisica che ha dato impulso come primo procedente alla procedura esecutiva 600/2019, una striscia di terreno proprio in corrispondenza del confine in oggetto; il terreno è stato poi accorpato al lotto residenziale individuato con le particelle n. 1561 e 9438. E' evidente la volontà dell'amministrazione di voler con il PGT uniformare la destinazione d'uso della fascia di terreno accorpata con quella del lotto ricevente, limitandone però l'uso alla sola realizzazione di autorimesse, salvo l'evidente imprecisione nella determinazione del confine di zona.

Tuttavia, anche qualora si sovrapponesse in maniera rigorosa la mappa catastale al PGT, ciò non inciderebbe in modo significativo sul valore e sull'uso del bene oggetto di procedura in quanto:

- la striscia ricadente in zona B2 avrebbe una profondità di circa 9 metri a ridosso del confine verso l'ambito residenziale, quindi sarebbe comunque destinata a distacco dal confine, fascia di mitigazione verso le abitazioni adiacenti e/o viabilità/parcheggi;
- l'ambito VDC17 attualmente è a volumetria definita, con superfici ben definite per slp commerciale, complementari, piazze e percorsi, volumetria (vedasi elaborato peritale pag. 8) e quindi la potenzialità edificatoria è indipendente dalla superficie fondiaria. Allo stesso modo il prezzo è stato determinato sulla scorta del valore di trasformazione del bene e non in modo sintetico considerando unicamente la superficie del lotto;
- Avendo l'amministrazione comunale dichiarato la scadenza del Piano Attuativo per la realizzazione di una grande struttura di vendita (cfr. p.5 elaborato peritale) il nuovo operatore dovrebbe comunque negoziare un nuovo Accordo di Programma, Piano Attuativo o strumento equipollente con la ridefinizione dei contenuti (se non anche delle destinazioni d'uso) ed eventuali rettifiche/adeguamenti del PGT.

Con osservanza

Trescore Balneario, 22.05.2025

L'esperto incaricato
Arch. Marco Bellini

MARCO BELLINI
ORDINE
BERGAMO
ARCHITETTO