

## **TRIBUNALE DI BRESCIA – SEZIONE COMMERCIALE**

G. D. : Ill.mo Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO.

Oggetto : Fallimento n° 88/2022 del Tribunale di Brescia – Sezione  
Fallimentare

Curatore : Dott. ENRICO BAREZZANI con studio in Via Moretto n°27  
25122 Brescia, tel. 030/49608, Fax 0303771807, PEC  
f88.2022brescia@pecfallimenti.it.

Perito : Dott. Arch. Roberto Chinotti con studio in via F. Gamba n°8 25128  
Brescia (BS), tel. 0303099537, e-mail: [info@chinottiarchitetti.it](mailto:info@chinottiarchitetti.it)

### **PREMESSA**

Allo scrivente il Curatore Fallimentare, autorizzato dal Giudice Delegato, in data 25 novembre 2022 ha assegnato l'incarico di redigere la perizia dei beni immobili dei quali la società gode la piena disponibilità.

### **RELAZIONE**

In data 23 novembre 2022 il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti forniti dal Curatore Fallimentare e dall'Agenzia delle Entrate, gli atti forniti dalla Provincia di Brescia dopo la richiesta di accesso agli atti, attinenti la società fallita nell'Ambito Territoriale Estrattivo o18 (ATEo18) ha consegnato la propria relazione sull'analisi dei contratti in corso tra la Fallita ed altra società.

Esaminati gli atti ed ispezionati i luoghi, si accertano:

- l'esatta identificazione delle aree destinate alla estrazione di cava ubicate in  
Comune di Nuvolera;
- l'esistenza e la regolarità di assolvimento degli oneri estrattivi imposti dal  
Comune di Nuvolera;
- la quantità ancora coltivabile nella superficie estrattiva;

- eventuali obblighi di ripristino ambientale;

- indicare i confini, i dati catastali, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, gli eventuali vincoli urbanistici e di destinazione, nonché gli elementi utili alla determinazione dell'IMU.

Considerato quanto sopra, infine, accertare il valore di mercato degli immobili acquisiti alla massa fallimentare.

In data 14 ottobre 2022 il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti forniti dal Curatore Fallimentare e dall'Agenzia delle Entrate, ha presentato alla Provincia di Brescia richiesta di accesso agli atti, attinenti la società fallita nell'Ambito Territoriale Estrattivo o18 (ATEo18) del Piano Provinciale Cave (PPC) relativo ai settori merceologici argilla pietre ornamentali e calcari.

In data 25 ottobre 2022 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Cave del Settore Sviluppo Industriale e Paesaggio dell'Area del Territorio della Provincia di Brescia in Via Milano 13 a Brescia per un confronto con i responsabili dell'Ufficio, ed ha successivamente presentato integrazione alla richiesta di accesso agli atti.

In data 15 novembre 2022 il sottoscritto ha inviato la ricevuta del versamento effettuato a titolo di rimborso spese di ricerca atti relativi al Fallimento n. 88/2022.

Nelle date del 18 novembre e del 21 novembre 2022 la Provincia di Brescia ha provveduto ad inviare via PEC la documentazione richiesta.

In data 01 dicembre 2022 lo scrivente si è recato presso la cava di proprietà del Fallimento Trasporto Pietrame Srl per le prime operazioni peritali sul luogo.

### Identificazione delle aree

Le aree destinate alla estrazione di cava, site lungo la "Via dei marmi" in Comune di Nuvolera (Bs), nella disponibilità della fallita alla data del fallimento e rientranti nell'Ambito Territoriale Estrattivo o18 (ATEo18) del Piano Provinciale Cave (PPC) relativo ai settori merceologici argilla pietre ornamentali e calcari, tutte in Comune di Nuvolera (F990), erano le seguenti:

1. Piena proprietà esclusiva dell'immobile identificato nel catasto terreni con la sezione NCT Foglio 3 Particella 66 - Dati di classamento Redditi: dominicale Euro 27,92, agrario Euro 1,86. Particella con qualità: Bosco Ceduo di classe 3 Superficie: m<sup>2</sup> 18.020;

2. In Subconcessione di Concessione di Cava di marmo fino al 13.09.2051 degli immobili identificato nel catasto terreni con la sezione NCT

- Foglio 2 Particella 21 - Dati di classamento Redditi: dominicale Euro 1,32, agrario Euro 0,09. Particella con qualità: Bosco Ceduo di classe 3 Superficie: m<sup>2</sup> 8.050;

- Foglio 2 Particella 22 - Dati di classamento Redditi: dominicale Euro 12,38, agrario Euro 0,83. Particella con qualità: Bosco Ceduo di classe 3 Superficie: m<sup>2</sup> 7.990.

per i seguenti atti:

✓ atto del Notaio Lechi in data 13.09.1961, rep. 3919 (registrato a Montichiari il 15.09.1961 al n. 130, vol. 97) il signor Pietro Usanza, nato a Nuvolera li 16.09.1898, concedeva alla società "Bresciana Marmi di Bonvicini e C. in Accomandita Semplice" con sede in Villanuova sul Clisi lo sfruttamento della cava di marmo del terreno denominato "Cognolo" in Comune di Nuvolera al mapp. 1484 per anni 90 (novanta) a tutti i patti e condizioni ivi meglio specificati;

✓ che con atto privato autenticato dal dr. Zani in data 26.07.1967, rep. 10321 (registrato a Verolanuova il 02.08.1967 al n. 2870, vol. 91, trascritto a Brescia il giorno 01.12.1967 ai nn. 20317/13969) il curatore fallimentare della predetta società, dichiarata fallita con prov. 15/19 ottobre 1966 dal Tribunale di Brescia, sub concedeva al signor Tibaldo Vittorio lo sfruttamento, come cava di marmo, del terreno sopra descritto, con facoltà di trasmettere ad altri la subconcessione;

✓ che con atto privato autenticato dal notaio G. A. Averoldi in data 26.03.1972, rep. n. 9332 (registrato a Brescia il 12.04.1972 al n. 5045, trascritto a Brescia il 14.04.1972 ai nn. 6204/4612) il signor Tibaldo Vittorio sub concedeva alla signora Asnicar Elida lo sfruttamento, come cava di marmo, del terreno sopra descritto, con facoltà di trasmettere ad altri la subconcessione;

✓ che con atto privato autenticato dal notaio G.A. Averoldi in data 11.03/08.04/1973, rep. n. 11327 /11490 (registrato a Brescia il 18.04.1973 al n. 5871, trascritto a Brescia il 20.04.1973 ai nn. 11346/9475) la signora Asnicar Elida subconcedeva alla società "Marangoni Giovanni & C società di fatto" lo sfruttamento, come cava di marmo, del terreno sopra descritto, con facoltà di trasmettere ad altri la subconcessione;

✓ che con atto privato autenticato dal notaio G. A. Averoldi in data 14.04.1982, rep. n. 34363/7114 (registrato a Brescia il 28.04.1982 al n. 3478, trascritto a Brescia il 07.05.1982 ai nn. 10267/7465) la società "Marangoni Giovanni & e società di fatto" subconcedeva alla società "Trasporto Pietrame di Sorsoli Luigi & C. S.A.S." (ora "Trasporto Pietrame S.r.l.")

3. In affitto per Contratto di locazione di terreno fino al 30.04.2051 stipulato a Nuvolera il 15.10.1999, registrato a Lonato il 22.10.1999 al n. 3360:

- Foglio 2 Particella 37 - Dati di classamento Redditi: dominicale Euro 18,44, agrario Euro 1,23. Particella con qualità: Bosco Ceduo di classe 3 Superficie: 11.900 m<sup>2</sup>
- Foglio 3 Particella 14 (Parte, Parte è esterna all'ATEo18) - Dati di classamento Redditi: dominicale Euro 63,21, agrario Euro 4,21.

Particella con qualità: Bosco Ceduo di classe 3 Superficie: 40.800 m<sup>2</sup>

Le aree interamente in capo alla fallita non destinate alla estrazione di cava ubicate nel comune di Nuvolera (Bs), sono le seguenti:

- 1) Piena proprietà esclusiva dell'immobile identificato nel catasto terreni con il Foglio 4 Particella 41 - Dati di classamento Redditi: dominicale Euro 3,50, agrario Euro 0,23. Particella con qualità: Bosco Ceduo di classe 3 Superficie: 2.260 m<sup>2</sup>;

#### Oneri estrattivi

Al Comune di Nuvolera non sono state versate parte delle somme dovute a titolo di contributo alla spesa necessaria per la realizzazione delle infrastrutture e degli interventi pubblici di recupero ambientale dell'area interessata direttamente o indirettamente dall'attività estrattiva, contributo previsto dalla convenzione firmata dal rappresentante della Trasporto Pietrame Srl e dal rappresentante del Comune di Nuvolera.

Al 22 dicembre 2021 il Comune vantava un credito di € 61.064,60 nei confronti della Trasporto Pietrame Srl per i diritti di escavazione relativi agli anni 2011, 2012 e 2013 e per le spese per l'Esecuzione Immobiliare. Per il

quale credito il Comune di Nuvolera ha chiesto l'escussione della polizza fidejussoria presentata al momento della stipula della convenzione.

### Quantità coltivabile

La ditta Trasporto Pietrame Srl ha presentato alla Provincia di Brescia, assieme ad altre 5 ditte, con nota registrata al protocollo generale (P.G.) n. 17771 del 09.02.2012 domanda di approvazione del progetto di gestione produttiva (PGP) dell'Ambito Territoriale Estrattivo n. 018 (ATEo18 - Allegato 01 – Scheda ATEo18 del PPC 2001 Settori argille, pietre ornamentali e calcari), previsto dal vigente P.P.C. settore Pietre Ornamentali, sito in località Monte Sapone del comune di Nuvolera (BS), ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 14 del 08.08.1998 e s.m.i. relativamente alla 2° fase.

La Provincia di Brescia, con Atto Dirigenziale n° 1764/2020 del 29.07.2020, ha approvato il PGP dell'ATEo18 - 2° fase del vigente Piano Provinciale Cave, Settore "Pietre Ornamentali", relativo all'attività estrattiva di marmo, nella località "Monte Sapone" del comune di Nuvolera (Allegato 02 - Atto Dirigenziale n°1764-2020).

La ditta Trasporto Pietrame Srl ha presentato alla Provincia di Brescia in data 24.09.2012, asseverata al P.G. n.123281 del 25.09.2012, domanda di autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale n. 14/1998, l'autorizzazione idrogeologica ai sensi dell'articolo 7 del regio decreto n. 3267/1923, nonché l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del decreto legislativo n. 42/2004, per l'esercizio dell'attività estrattiva in ampliamento della cava sita in località "Monte Sapone" di cui ai mappali nn. 21, 22 e 37 del Fg. 2 e mappali n. 14 e n. 66 del Fg. 3 del nuovo catasto terreni revisionato del comune di Nuvolera (BS).

La ditta Soc. 3 Erre di R. M., M. & C s.n.c. ha presentato alla Provincia di Brescia in data 03.05.2019, registrata P.G. n.65319 del 06.05.2019, domanda con la quale ha chiesto di subentrare nel procedimento amministrativo relativo all'istanza presentata dalla ditta Trasporto Pietrame S.r.l..

La Provincia di Brescia, con Atto Dirigenziale n°3311/2021 del 12.10.2021 (Allegato 03 - Atto Dirigenziale n°3311-2021) ha disposto:

1. *“di autorizzare la ditta Soc. 3 Erre di ... omississ ... , all’esercizio dell’attività estrattiva della cava di marmo come da progetto definitivo citato in premessa ed articolato in due scenari, il quale fa parte integrante e sostanziale del presente atto, per un quantitativo di mc. 257.735,37 sull’area sita in località “Monte Sapone” di cui ai mappali n. 21, 22 e 37 del foglio n 2 e mappale n. 14 del foglio n. 3 del nuovo catasto terreni revisionato del comune di Nuvolera (BS) - “Scenario 1” o, all’esito positivo dei provvedimenti di competenza delle autorità preposte che confermino la disponibilità in capo alla società in oggetto dell’area di cui al mappale n. 66 del foglio n. 3, per un quantitativo complessivo di mc. 433.295,37 sull’area di cui ai mappali n. 21, 22 e 37 del foglio n 2 ed ai mappali n. 14 e n. 66 del foglio n. 3 del nuovo catasto terreni revisionato del comune di Nuvolera (BS) - “Scenario 2” (sostitutivo dello “Scenario 1”), sull’area sita in località “Monte Sapone” di cui ai mappali n. 21, 22 e 37 del foglio n 2 ed ai mappali n. 14 e n. 66 del foglio 3 del nuovo catasto terreni revisionato del comune di Nuvolera (BS).”*

Con l’Atto Dirigenziale n°3311/2021 del 12.10.2021 la Provincia di Brescia ha stabilito, come da richiesta presentata, che i volumi attribuiti al solo mapp. 66 del Fg 3 sono la differenza tra lo Scenario 2 e lo Scenario 1 e pari a mc 175.560,00 (mc 433.295,37 - mc 257.735,37 = ).

Inoltre l'Atto Dirigenziale n°3311/2021 prescriveva, tra i vari punti:

*“8. di prescrivere, per quanto in premessa, che nell'eventualità la ditta non dimostri la disponibilità dell'area individuata al mappale 66 del Fg. 3, dovrà comunque eseguire le opere di recupero ambientale relativamente al mappale n. 66/p previste dall'atto dirigenziale n. 915 del 21.07.1997 variato con atto n. 4655 del 03.12.2012 e dichiarato decaduto con atto dirigenziale n. 4572 del 23.11.2018 così come individuate nell'elaborato cartografico n.*

*3a “Planimetria di recupero con sezioni- Scenario 1” allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;”*

*“13. di precisare che la presente autorizzazione paesaggistica è rilasciata con l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni (che possono non essere integralmente rappresentate sugli elaborati progettuali formanti parte integrante del presente provvedimento): .....”*

(Si ricorda che un'Autorizzazione Paesaggistica ha validità quinquennale, scaduta la quale è necessario ottenere una nuova Autorizzazione. Se i lavori sono iniziati entro il quinquennio di validità dell'autorizzazione possono essere conclusi entro l'anno successivo alla scadenza).

*“19. di fissare la scadenza dell'autorizzazione estrattiva, idrogeologica di cui al presente provvedimento 31.12.2023, termine entro il quale dovranno essere portate a termine tutte le opere incluse quelle di recupero ambientale secondo le prescrizioni impartite nel presente provvedimento”.*

La ditta 3 Erre di R. M., M. & C s.n.c. ha presentato domanda alla Provincia di Brescia registrata al P.G. al n. 189432 in data 13.11.2022, con la quale, a seguito dell'indisponibilità del mappale n. 66 del foglio n. 3 del nuovo catasto terreni revisionato del comune di Nuvolera (BS), ha chiesto di rideterminare

l'ammontare della fidejussione da prestare a garanzia dell'atto dirigenziale n. 3311 del 12.10.2021.

La Provincia di Brescia, con Atto Dirigenziale n°3528/2022 del 07.12.2022 (Allegato 04 - Atto Dirigenziale n°3528-2022) ha disposto:

- 1. di modificare l'atto dirigenziale n. 3311 del 12.10.2021 intestato alla ditta Soc. 3 Erre di ... omississ ..., rideterminando l'importo delle garanzie patrimoniali di cui all'art. 16, comma 1, della legge regionale n. 14/1998 e successive modifiche ed integrazioni in **euro 322.385,00** (trecentoventidue milatrecentoottantacinque/00) da costituirsi nelle forme previste dall'articolo 16 della legge regionale n. 14/1998 a favore del Comune di Nuvolera (BS), che dovranno essere prodotte, in copia, anche all'Amministrazione Provinciale di Brescia, fermo il resto (pertanto la scadenza delle autorizzazioni resta il 31.12.2023, salvo richiesta di proroga);*

- 2. di integrare l'atto dirigenziale n. 3311 del 12.10.2021 sopra richiamato stabilendo che l'efficacia delle autorizzazioni di cui a tale atto è subordinata, oltre a quanto stabilito al punto 16 dell'atto stesso, alla presentazione di un'ulteriore garanzia patrimoniale costituita nelle forme previste dall'articolo 16 della legge regionale n. 14/1998 a favore del Comune di Nuvolera (BS) e quantificata in **euro 7.260,00** (settemiladuecentosessanta/00) riscontrata favorevolmente dal Comune stesso;*

La Provincia di Brescia, con Atto Dirigenziale n°3427/2023 del 14.11.2023, (Allegato 05 - Atto Dirigenziale n°3427-2023) dopo che al punto 4. delle Premesse – “4. questa Provincia ha peraltro avviato un procedimento di decadenza/revoca dell'autorizzazione estrattiva di cui sopra, per carenza del

requisito della disponibilità dell'area estrattiva, in particolare dell'area indicata dallo "Scenario 1" del progetto di coltivazione nei mappali 21, 22, 37 Fg. 2 e mappale 14 Fg. 3 NCTR di Nuvolera (ns. comunicazione P.G. n. 186647 del 04.10.2023) –

e

“**Vista** la domanda registrata al protocollo generale (P.G.) di questa Provincia al n. 183625 del 29.09.2023, con la quale la ditta Soc. 3 Erre di Rosini Massimo, Marco & C. s.n.c. ha chiesto la proroga dell'autorizzazione estrattiva e il rinnovo delle connesse autorizzazioni forestale e paesaggistica fino al 31.12.2026;

**Vista** la memoria della società 3Erre registrata al P.G. n. 197833 del 20.10.2023 e preso atto che:

1. con riferimento all'attuale assenza dell'accettazione della garanzia patrimoniale da parte del Comune di Nuvolera, la società richiedente ha notiziato questa Provincia in ordine alla proposizione di ricorso al Presidente della Repubblica avverso il diniego comunale alla propria proposta di garanzia reale;
2. con riferimento al requisito della sussistenza dei titoli di disponibilità dell'area di cava, le aree oggetto dello scenario 1 (mapp.li 14 del Fg. 3 e 21, 22 e 37 del Fg. 2) secondo la richiedente sarebbero nella propria disponibilità giuridica e fisica, precisandosi che la transazione intervenuta tra 3 Erre e il fallimento Trasporto Pietrame s.r.l., autorizzata dal GD nel marzo 2023, sarebbe affetta da un errore nella parte in cui prevede la restituzione anche dei mappali in questione ed è in corso di correzione, in quanto detti mappali non sono mai stati di proprietà della Trasporto Pietrame s.r.l. e non lo sono divenuti per effetto di detta transazione;

***Ritenuto** opportuno, in considerazione dello stato di attuale incertezza in ordine alle questioni di cui sopra, che potranno essere definite in esito alle pertinenti rispettive procedure amministrativa e di accertamento civilistico, disporre una modifica del termine finale di durata dell'autorizzazione, che si ritiene ragionevolmente di poter fissare al giorno 31.12.2024, e di sospendere il procedimento di decadenza in corso fino alla medesima data del 31.12.2024, ferma restando l'inefficacia dell'autorizzazione medesima;"*

*..... Omississ .....*

**DISPONE**

- 1. di modificare l'autorizzazione estrattiva di cui all'atto dirigenziale n. 3311 del 12.10.2021, come modificato con atto dirigenziale n. 3528 del 12.10.2021, fissando la nuova data di scadenza al giorno 31.12.2024;*
- 2. di sospendere il procedimento di decadenza/revoca dell'autorizzazione di cui sopra fino al giorno 31.12.2024, salvo sua ripresa in data anteriore in caso di intervenuto accertamento favorevole della sussistenza dei titoli di disponibilità dell'area di cava;*
- 3. di dare atto che, allo stato, l'autorizzazione estrattiva è inefficace e le scadenze dei titoli forestale e paesaggistico connessi all'attività estrattiva restano invariate;*

La Provincia di Brescia, con Atto Dirigenziale n°4249/2024 del 23.12.2024 (Allegato 06 - Atto Dirigenziale n°4249-2024) ha disposto:

- 1. di modificare il termine dell'autorizzazione estrattiva di cui all'atto dirigenziale n. 3311 del 12.10.2021, come modificata con atti dirigenziali n. 3528 del 12.10.2021 (sic - Ndr) e n. 3427 del 14.11.2023, fissando la nuova data di scadenza al giorno 30.06.2025;*
- 2. di sospendere il procedimento di decadenza/revoca dell'autorizzazione di*

*cui sopra fino al giorno 30.06.2025, salvo sua ripresa in data anteriore in caso di intervenuto accertamento favorevole della sussistenza dei titoli di disponibilità dell'area di cava;*

- 3. di dare atto che, allo stato, l'autorizzazione estrattiva è inefficace e le scadenze dei titoli forestale e paesaggistico connessi all'attività estrattiva restano invariate;*

La Provincia di Brescia, con Atto Dirigenziale n°2303/2025 del 03.07.2025

(Allegato 07 - Atto Dirigenziale n°2303-2025) ha disposto:

- 1. di modificare il termine dell'autorizzazione estrattiva di cui all'atto dirigenziale n. 3311 del 12/10/2021, come modificata con atto dirigenziale n. 3528 del 07/12/2022, fissando la nuova data di scadenza al giorno 31/12/2025;*
- 2. di sospendere il procedimento di decadenza/revoca dell'autorizzazione di cui sopra fino al giorno 31/12/2025, salvo sua ripresa in data anteriore in caso di intervenuto accertamento favorevole della sussistenza dei titoli di disponibilità dell'area di cava;*
- 3. di dare atto che, allo stato, l'autorizzazione estrattiva è inefficace e le scadenze dei titoli forestale e paesaggistico connessi all'attività estrattiva restano invariate;*

Pertanto l'Autorizzazione a Cavare non risulta essere stata rilasciata.

I volumi di materiale cavabili sulla base dell'Autorizzazione n°3311/2021 come variata dall'Atto Dirigenziale n°3528/2022 del 07.12.2022 sui terreni che erano nella disponibilità della fallita o per contratto d'affitto o per Subconcessione di Concessione di Cava di marmo, come da Scenario 1 previsto, ammontano a m<sup>3</sup> 257.735,37.

Mentre per il terreno di proprietà individuato al NCT Foglio 3 Particella 66 risulta cavabile un volume di m<sup>3</sup> 175.560,00, dato dalla differenza tra m<sup>3</sup> 433.295,37 dello Scenario 2 e m<sup>3</sup> 257.735,37 dello Scenario 1, come si legge anche alla pag. 35 della Relazione Tecnica – Computo volumetrico – Documentazione fotografica (Allegato 08 - 3R-ATE18\_REL\_TEC\_GIU2021) allegata alla richiesta di Autorizzazione all'Esercizio di Attività Estrattiva, a firma Ing. F. Papa,

*(“N.B. I volumi dello SCENARIO 2 si intendono comprensivi dei volumi dello SCENARIO 1*

*I volumi attribuiti dal progetto al solo mappale n°66 risultano essere la differenza tra SCENARIO 2 e SCENARIO 1:*

*433.295,37 mc-257.735,37 mc= 175.560,00 mc.)*

### Interventi di ripristino ambientale

Gli interventi di ripristino ambientale previsti dall'autorizzazione a cavare, rilasciata con Atto Dirigenziale n°3311/2021 dalla Provincia di Brescia, sono illustrati alla Tav. n°3b - Planimetria di recupero con sezioni – Scenario 2, e i cui “Costi totali per il recupero ambientale”, come si legge alle pagg. da 47 a 50 della Relazione Tecnica – Computo volumetrico – Documentazione fotografica (Allegato 09 - 3R-ATE18\_TAVOLA3B\_GIU2021) allegata alla richiesta di Autorizzazione all'Esercizio di Attività Estrattiva, a firma Ing. F. Papa, per il solo Scenario 2 nel 2021 erano quantificati in circa € 75.000,00 IVA esclusa (differenza tra € 215.500,00 dello Scenario 2 meno € 140.512,46 dello Scenario 1).

La Provincia, al punto 16. dell'Atto Dirigenziale n°3311/2021, ha quantificato l'ammontare delle garanzie patrimoniali di cui all'art. 16 della L.R. 14/98, che si riporta:

*16. che l'efficacia dell'autorizzazione di cui al presente atto è subordinata alla comunicazione del medesimo previa verifica dell'avvenuta presentazione:*

*a) dell'atto integrativo all'atto d'obbligo unilaterale sottoscritto in data 18.03.2014 dalla ditta Trasporto Pietrame S.r.l., sottoscritto e debitamente registrato;*

*b) a favore del Comune di Nuvolera (BS) di idonee garanzie patrimoniali costituite nelle forme previste dall'articolo 16 della legge regionale n. 14/1998 e, in copia, all'Amministrazione Provinciale di Brescia, quantificate in Euro 493.181,00 (quattrocentonovantatremilacentottantuno/00), riscontrata favorevolmente dal Comune stesso;*

*c) a favore della Regione Lombardia - D.G. Agricoltura, Alimentazione e Sistemi Verdi, Struttura Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca di Brescia del deposito cauzionale afferente all'autorizzazione forestale di cui al decreto n. 15189 quantificato in Euro 50.310,96 (Euro cinquantamila-trecentodieci/96), riscontrata favorevolmente dalla Regione stessa;*

Per i confini si fa riferimento ai dati catastali ed in particolare agli estratti mappa legati alla presente (Allegato 10 - E.D.M. NUVOLERA (BS) FG. 3 PART. 66 e FG. 4 PART. 41).

Partendo dal vertice nord e proseguendo in senso orario le aree confinano:

- A nord con il Fg 3 Part 14;
- A est con il Rio Cantir;
- A sud con Fg 4 Part 11;
- A ovest con il Fg 4 Part 6 e il Fg 3 Part 93.

Dati catastali

1. Piena proprietà esclusiva dell'immobile identificato nel catasto terreni del Censuario di Nuvolera, NCT Foglio 3 Particella 66 - Dati di classamento Redditi: dominicale Euro 27,92, agrario Euro 1,86. Particella con qualità: Bosco Ceduo di classe 3 Superficie: m<sup>2</sup> 18.020;
2. Piena proprietà esclusiva dell'immobile identificato nel catasto terreni del Censuario di Nuvolera, NCT Foglio 4 Particella 41 - Dati di classamento Redditi: dominicale Euro 3,50, agrario Euro 0,23. Particella con qualità: Bosco Ceduo di classe 3 Superficie: m<sup>2</sup> 2.260.

(Allegato 11 - Visura Trasporto Pietrame S.R.L.)

Visure Ipocatastali

Dalla visura nazionale sugli immobili di proprietà (Fg3 Part. 66 e Fg 4 Part. 41) della società Trasporto Pietrame S.r.L. con sede a Serle (BS) risultano le seguenti formalità presso l'Agenzia del Territorio servizi Pubblicità Immobiliare di Brescia.

Allegati alla presente relazione:

1. Elenco sintetico delle formalità sulla particella individuata al Fg 3 Part 66 del Censuario di Nuvolera; (Allegato 12 - El. Sintetico Comune Di Nuvolera (BS) Catasto T Particella 66 Foglio 3 su Brescia);
2. Elenco sintetico delle formalità sulla particella individuata al Fg 4 Part 41 del Censuario di Nuvolera; (Allegato 13 - El. Sintetico Comune Di Nuvolera (BS) Catasto T Particella 41 Foglio 4 su Brescia);
3. ISCRIZIONE del 13/06/2002 - Registro Particolare 5718 Registro Generale 26429 Pubblico ufficiale ESATRI SPA Repertorio 1103 del 12/06/2002, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ISCRITTA EX

ART.77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE (Allegato 14 - Iscr. Reg. Part. 5718-2002 su Brescia – Nota);

1. Annotazione n. 1898 del 13/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 27/06/2007 - Registro Particolare 9425 Registro Generale 36754 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 61929/21410 del 20/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Allegato 15

- Iscr. Reg. Part. 9425-2007 su Brescia – Nota);

(NB La presente Iscrizione è solo sulla Part. 66 del Fg 3. Nell'Iscrizione è riportata anche la Part. 41 del Fg 3, che da Visura storica non risulta essere stata di proprietà della fallita (mentre di proprietà è la Part. 41 del Fg 4).

5. ISCRIZIONE del 15/05/2009 - Registro Particolare 4270 Registro Generale 20640 Pubblico ufficiale EQUITANIA ESATRI S.P.A. Repertorio 6563/22 del 07/05/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A

NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 (Allegato 16 - Iscr. Reg. Part. 4270-2009 su Brescia – Nota);

6. ISCRIZIONE del 03/03/2010 - Registro Particolare 2109 Registro Generale 8510 Pubblico ufficiale EQUITANIA ESATRI S.P.A. Repertorio 4960/22 del 23/02/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 (Allegato 17 - Iscr. Reg. Part. 2109-2010 su Brescia – Nota);

7. ISCRIZIONE del 14/12/2010 - Registro Particolare 12853 Registro Generale 51200 Pubblico ufficiale EQUITANIA ESATRI S.P.A. Repertorio 19998/22 del 30/11/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A

NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 (Allegato 18 - Iscr. Reg. Part. 12853-2010 su Brescia – Nota);

8. ISCRIZIONE del 28/10/2015 - Registro Particolare 6489 Registro Generale 36863 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7211/2015 del 23/10/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (Allegato 19 - Iscr. Reg. Part. 6489-2015 Su Brescia – Nota);

9. ISCRIZIONE del 03/02/2016 - Registro Particolare 532 Registro Generale 3862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 154/2016 del 11/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (Allegato 20 - Iscr. Reg. Part. 532-2016 su Brescia – Nota);

1. Annotazione n. 7725 del 26/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 187 del 12/01/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. TRASCRIZIONE del 11/07/2019 - Registro Particolare 19759 Registro Generale 31500 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 6653/2019 del 01/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato 21 - Trascr. Reg. Part. 19759-2019 su Brescia – Nota);

#### Situazione urbanistica

La pianificazione urbanistica comunale è conforme a quanto previsto dal PPC.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Nuvolera, consultabile sul sito regionale <https://www.multipplan.servizirl.it/pgtweb/pub/pgtweb.jsp> prevede la destinazione *Ambiti Territoriali Estrattivi* (ART. 35 NTA PdR) per le proprietà del fallimento:

Nell'ATEo18 attualmente è possibile effettuare solo l'attività estrattiva, e le attività annesse alla coltivazione. (Allegati 22 e 23 – Estratti del PGT).

La destinazione finale prevista dal PPC è naturalistica (Allegato 01 – Scheda ATEo18 del PPC 2001 Settori argille, pietre ornamentali e calcari).

Al termine dell'attività estrattiva potrà essere variato lo strumento urbanistico comunale.

### Determinazione ICI

Per gli elementi utili alla determinazione dell'ICI, oggi IMU, lo scrivente fa riferimento alle rendite catastali riportate nella presente.

### Valore di stima

Considerate la natura e le condizioni oggettive dei beni da valutare il valore di mercato degli immobili da acquisire alla massa fallimentare si valuta attualmente sia dato dalle voci che seguono:

Come visto precedentemente sul terreno di proprietà, individuato al NCT

Foglio 3 Particella 66, risulta cavabile un volume di m<sup>3</sup> 175.560,00.

Nel volume da coltivare, richiesto ed autorizzato con Atto Dirigenziale 331/2021, è compreso anche del *Materiale di risulta da precedenti coltivazioni*, come si evince dalla Tavola 2 – Planimetria di coltivazione con sezioni (vedi Sez. 4 e Sez. 10) (Allegato 24 - 3R-ATE18\_TAVOLA2\_GIU2021 - Planimetria di coltivazione con sezioni).

Il *Materiale di risulta da precedenti coltivazioni* non è commercializzabile, dovrà essere spostato, sostenendo dei costi, per raggiungere il materiale in banco è da detrarre dal volume da coltivare ed è quantificato in m<sup>3</sup> 35.112,00 dato dalla differenza tra Scenario 2 e Scenario 1 di volumi di Scarto di materiale utile (m<sup>3</sup> 86.859,07 - m<sup>3</sup> 51.547,07 =) come riportato nella Relazione

Tecnica rispettivamente alle pag. 30 e pag. 24 (Allegato 08 - 3R-ATE18\_REL\_TEC\_GIU2021).

Pertanto il materiale utile in banco è pari a  $m^3$  140.448,00 ( $m^3$  175.560,00 -  $m^3$  35.112,00 =).

Di questo, da informazioni raccolte da tecnici del settore e come da consulenza dell'Ing. F. Papa, progettista del PGP, si valuta che per la cava in oggetto la resa in termini di materiale commercializzabile sia:

A. sotto forma di blocchi-semiblocchi-informi di marmo verosimilmente intorno al 15%;

B. sotto forma di pietrischi, anche derivati come sottoprodotti il restante 85%.

A. il valore dei blocchi-semiblocchi-informi di marmo in banco (il materiale da cavare) è compreso tra €/m<sup>3</sup> 25,00 e €/m<sup>3</sup> 29,00.

Il valore è soggetto a variazioni, si ritiene corretto applicare il valore di €/m<sup>3</sup> 27,00, calcolato come prezzo medio su un periodo temporale sufficientemente lungo per considerare i prezzi stabilizzati e per non prendere in considerazione gli eccessi nell'altalena cui sono sottoposti i prezzi.

Ne discende un valore del 15% materiale in banco di

$$- m^3 140.448,00 \times 15\% \times \text{€/m}^3 27,00 = \text{€ } 568.814,40.$$

B. il valore dei pietrischi di marmo in banco (il materiale da cavare) è compreso tra €/m<sup>3</sup> 1,50 e €/m<sup>3</sup> 2,50.

Il valore è soggetto a variazioni, si ritiene corretto applicare il valore di €/m<sup>3</sup> 2,00, calcolato come prezzo medio su un periodo temporale sufficientemente lungo per considerare i prezzi stabilizzati e per non

prendere in considerazione gli eccessi nell'altalena cui sono sottoposti i prezzi.

Ne discende un valore del 85% materiale in banco di

$$- \text{ m}^3 140.448,00 \times 85\% \times \text{ €/m}^3 2,00 = \text{ € } 238.761,60.$$

- C. Come visto per raggiungere il materiale in banco è necessario spostare m<sup>3</sup> 35.112,00 di Materiale di risulta da precedenti coltivazioni, la movimentazione del materiale operata direttamente ha dei costi medi tra i tra €/m<sup>3</sup> 3,00 e €/m<sup>3</sup> 4,00, si assume €/m<sup>3</sup> 3,50:

Pertanto il costo stimato per lo spostamento in cava del materiale è di

$$- \text{ m}^3 35.112,00 \times \text{ €/m}^3 3,50 = \text{ € } 122.892,00.$$

- D. Ai costi sono da aggiungere i costi per il recupero ambientale pari ad € 75.000,00.

- E. Per i terreni di proprietà, individuato al NCT Fg 3 Part. 66 - una volta completate l'escavazione e il recupero ambientale – e individuato al NCT

Fg 3 Foglio 4 Particella 41, esterno al Piano Provinciale Cave e, si valuta un valore pari ad €/m<sup>2</sup> 1,00.

$$- (\text{ m}^2 18.020 + \text{ m}^2 2.260) \times \text{ €/m}^2 1,00 = \text{ € } 20.280,00$$

Da cui si ricava che il valore degli immobili di proprietà sia dato dalla somma delle voci sopra descritte:

|         |                |
|---------|----------------|
| A.      | € 568.814,40   |
| B.      | € 238.761,60   |
| C.      | - € 122.892,00 |
| D.      | - € 75.000,00  |
| E.      | € 20.280,00    |
| Sommano | € 629.964,00   |

Il valore di vendita forzata è inferiore del 20/25 % al valore di mercato.

In questo caso si ritiene che il valore di vendita forzata sia inferiore del 25% al valore di mercato.

Valore di vendita forzata € 472.473,00 (€ 629.964,00– 25% =)

### **Riepilogo**

Valore di vendita forzata € 472.473,00

Che si assumono arrotondati a:

**€ 472.000,00**

Reputando d'aver assolto all'incarico ricevuto ma rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione con la presente è lieta l'occasione per porgere deferenti ossequi.

Brescia (BS) 20/10/2025

