

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

FALLIMENTO N. 90/2022: [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

CURATORE: DOTT.SSA MIRTA BERTOLAZZI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA DEI BENI IMMOBILI DI

PROPRIETÀ IN VIA SANTA GIULIA A

RONCADELLE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Brescia, 29.03.2024



A handwritten signature in black ink, appearing to be "S. Bertoglio", written over the seal.



dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
Ordine Ingegneri Provincia di Brescia n. 3556
Albo CTU Tribunale di Brescia n. 774

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 90/2022: [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE: DOTT.SSA MIRTA BERTOLAZZI

PREMESSE

Previa autorizzazione del Giudice Delegato, il sottoscritto Ing. Stefano Bertoglio è stato nominato dal Curatore dott.ssa Mirta Bertolazzi quale esperto per la valutazione dei beni immobili pervenuti alla massa fallimentare.

INCARICO

“L'esperto identifichi il patrimonio immobiliare di proprietà del fallimento, verifichi la conformità urbanistica degli immobili, produca relativa documentazione fotografica e ne rediga la stima in ipotesi di vendita forzata”.

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

RELAZIONE

1. EX CAVA ED EX DISCARICA PER INERTI IN VIA SANTA

GIULIA A RONCADELLE

Piena proprietà [REDACTED] in liquidazione.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:



dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
Ordine Ingegneri Provincia di Brescia n. 3556
Albo CTU Tribunale di Brescia n. 774



Comune di Roncadelle

Foglio 4

mapp.222 via Santa Giulia 54, P.T., cat. F/1, mq 3.410

e al catasto terreni:

Comune di Roncadelle

Foglio 4

- mapp.12** bosco ceduo, cl. U, mq 52, RD€ 0,19 RA€ 0,02
- mapp.14** bosco ceduo, cl. U, mq 130, RD€ 0,47 RA€ 0,04
- mapp.46** bosco ceduo, cl. U, mq 140, RD€ 0,51 RA€ 0,04
- mapp.47** seminativo irriguo, cl. 3, mq 8.190, RD€ 62,12 RA€ 73,63
- mapp.48** bosco ceduo, cl. U, mq 110, RD€ 0,40 RA€ 0,03
- mapp.49** seminativo irriguo, cl. 3, mq 7.215, RD€ 50,30 RA€ 59,62
- mapp.173** seminativo irriguo, cl. 3, mq 480, RD€ 3,35 RA€ 3,97
- mapp.176** seminativo irriguo, cl. 3, mq 1.565, RD€ 10,91 RA€ 12,93
- mapp.223** seminativo irriguo, cl. 3, mq 13.210, RD€ 92,10 RA€ 109,16
- mapp.224** seminativo irriguo, cl. 3, mq 450, RD€ 3,14 RA€ 3,72
- mapp.225** seminativo irriguo, cl. 3, mq 265, RD€ 1,85 RA€ 2,19
- mapp.226** seminativo irriguo, cl. 3, mq 124, RD€ 0,86 RA€ 1,02
- mapp.227** seminativo irriguo, cl. 3, mq 37, RD€ 0,13 RA€ 0,01
- mapp.228** bosco ceduo, cl. U, mq 20, RD€ 0,07 RA€ 0,01
- mapp.229** cava, mq 6.045
- mapp.230** cava, mq 120

CONFINI



A - I mappali 12 e 14, contigui tra loro, confinano a nord con i mappali 378, 190 e 161 del foglio 11 del Comune di Castegnato, a est con il mappale 16, a sud con "acque", a ovest con il mappale 10.

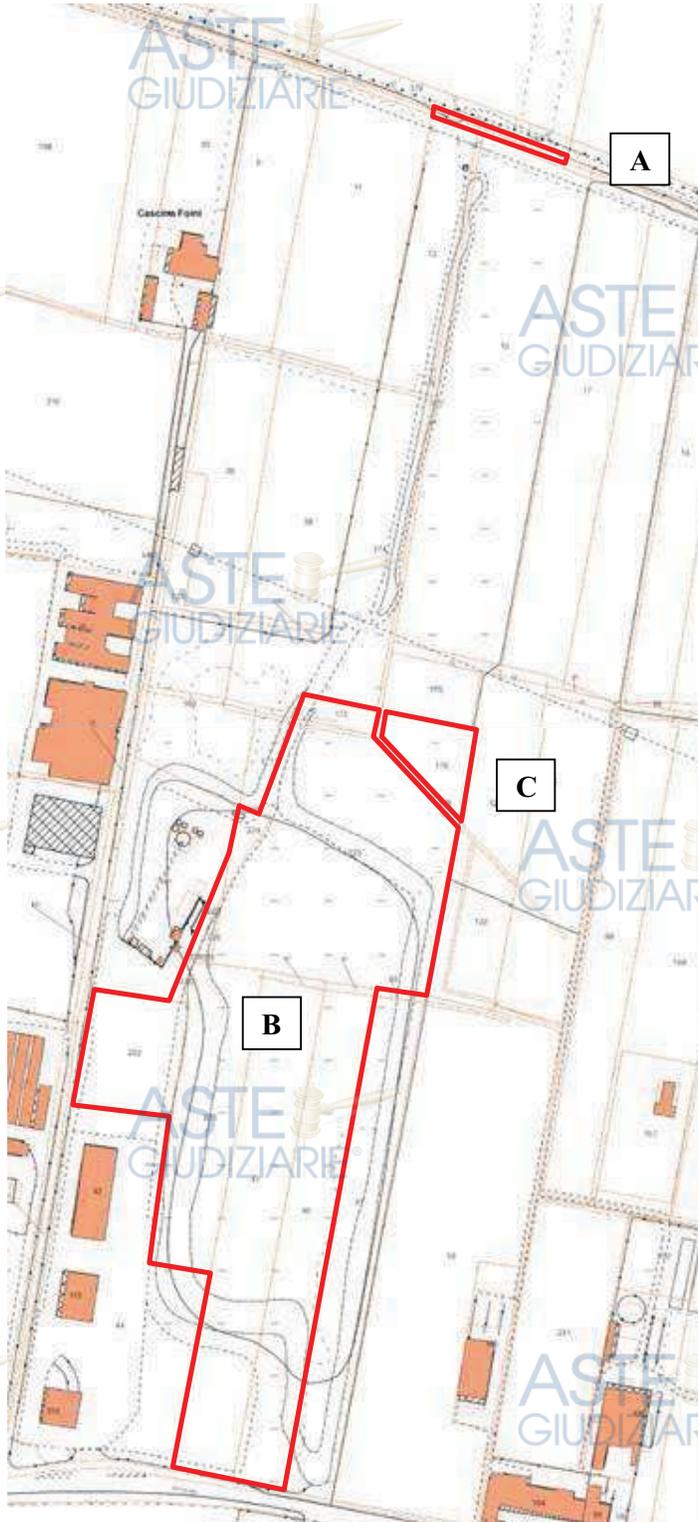
B - I mappali 46, 47, 48, 49, 173, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229 e 230, contigui tra loro, confinano a nord con i mappali 197, 171, 174, 178, a est con i mappali 122, 90 e 91, a sud con via Santa Giulia e il mappale 44, a ovest con i mappali 44, "acque", 197, 171 e 174.

C - Il mappale 176 confina a nord con il mappale 175, a est con il mappale 121, a sud e a ovest con il mappale 178.

Nella seguente immagine viene indicato il perimetro dei 3 gruppi di mappali i cui confini sono stati precedentemente descritti.



Firmato Da: bertoglio stefano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 64686e923417812276da2d21543290e3 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7



PROPRIETA'

Gli immobili sono di proprietà del fallimento ██████████ in liquidazione.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di un ex cava per inerti ubicata in località Santa Giulia a Roncadelle e confinante a sud con via Santa Giulia di superficie complessiva catastale pari a circa mq 42.200,00.

Dalla sovrapposizione tra l'estratto mappa e l'ortofoto del 2021 desunto dal sito Geoportale della Provincia di Brescia emerge che:

- il mappale 222 è interessato dalla presenza di un piazzale pianeggiante di forma regolare rettangolare;



mappale 222 - sovrapposizione mappa - ortofoto



Firmato Da: bertoglio stefano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 64686e923417812276da2d21543290e3 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6ead805e30383cc586f31fab26e95f7

- i mappali 12 e 14 sono interessati dalla presenza di una stradina di campagna sterrata e di vegetazione spontanea;



mappali 12 e 14 - sovrapposizione mappa - orotofoto

- i mappali 46 e 48 sono interessati dalla depressione originatasi a seguito dell'attività di cava ora dismessa e parzialmente riempita con materiale inerte oltre alla presenza di vegetazione spontanea;



mappali 46 e 48 - sovrapposizione mappa - orotofoto



- il mappale 47 è per la maggior parte interessato dalla depressione originatasi a seguito dell'attività di cava ora dismessa e parzialmente riempita con materiale inerte oltre alla presenza di vegetazione spontanea (circa mq 6.600, colore giallo) e dalla presenza di un piazzale piano a quota strada direttamente accessibile da via Santa Giulia attraverso il mappale 44 di proprietà di terzi. Si segnala che detto piazzale risulta occupato da un campo nomadi in forza di una scrittura privata sottoscritta da [REDACTED] con il Comune di Roncadelle in data 10.09.2020.

L'area occupata dai nomadi si estende per circa complessivi mq 2.390 (colore rosso nella ortofoto) e interessa parte del mappale n. 47 (circa mq 1.590) e parte del mappale n. 49 (circa mq 800) del foglio 4 (le superfici sono state desunte mediante misura diretta sulle ortofoto con strumenti del Geoportale della Provincia di Brescia).

Si osserva tuttavia che i mappali richiamati nella citata scrittura privata con il Comune di Roncadelle ove viene previsto lo stazionamento dei nomadi sono i mappali 46 e 49 del foglio 4.





mappale 47 - sovrapposizione mappa - ortofoto

- il mappale 49 è per la maggior parte interessato dalla depressione originatasi a seguito dell'attività di cava ora dismessa e parzialmente riempita con materiale inerte oltre alla presenza di vegetazione spontanea (circa mq 6.180, colore giallo) e un piazzale a quota strada con affaccio su via Santa Giulia adibito a campo nomadi in forza della scrittura privata sottoscritta con il Comune di Roncadelle del 10.09.2020 di cui al punto precedente (trattasi, comprendendo



anche la parte occupata del mapp. 46, di circa complessivi mq 2.390, colore rosso);



mappale 49 - sovrapposizione mappa - orotofoto

- i mappali 173 e 176 sono interessati dalla presenza di vegetazione spontanea. Risulta inoltre riscontrata la presenza di materiali vari, di riempimento della depressione originatasi a seguito della precedente attività di cava ora dismessa, qualificati come rifiuti, depositati fuori



dal perimetro della discarica autorizzata presente più a nord in
terreni non in capo al fallimento;



mappali 173 e 176 - sovrapposizione mappa - orotofoto

- il mappale 223 è per la maggior parte interessato dalla depressione originatasi a seguito dell'attività di cava ora dismessa e parzialmente riempita con materiale inerte nella sua porzione sud, oltre alla presenza di vegetazione spontanea.

Nella porzione nord risulta riscontrata la presenza di materiali vari qualificati come rifiuti, depositati fuori dal perimetro della discarica autorizzata presente più a nord in **terreni non in capo al fallimento.**



Firmato Da: bertoglio stefano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 64686e923417812276da2d21543290e3 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab26e95f7

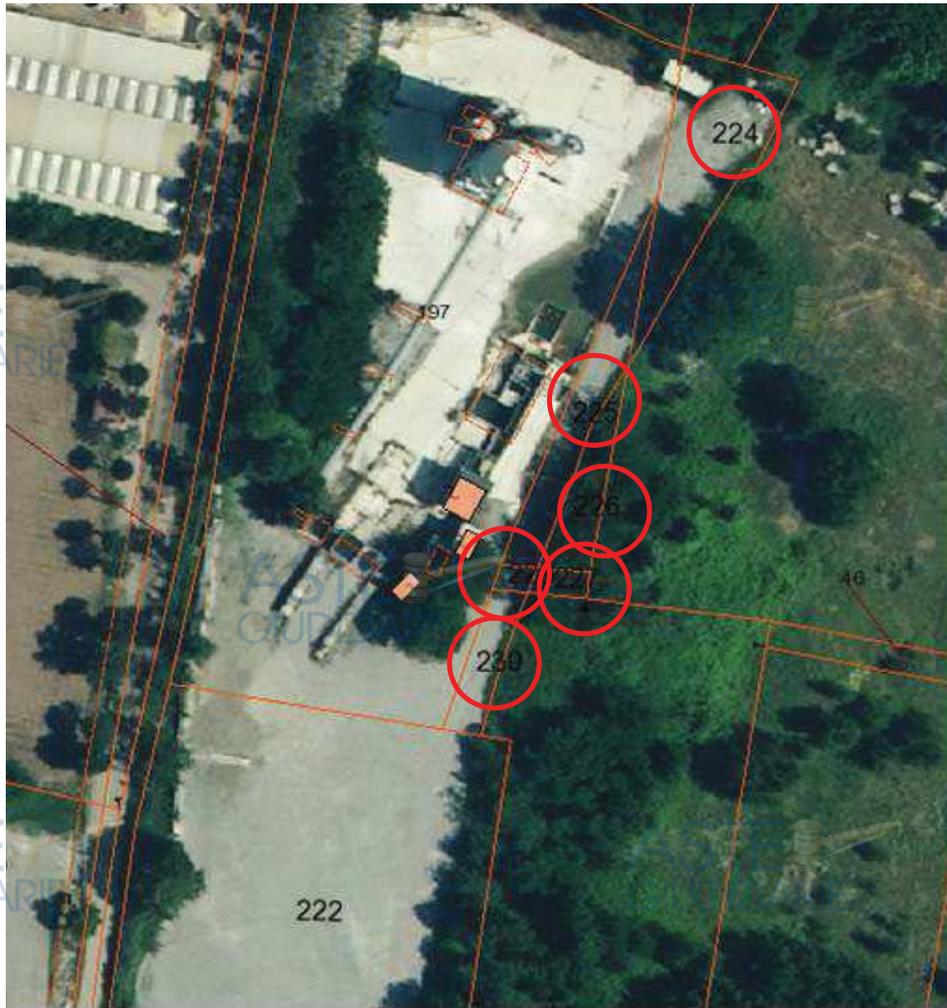


mappale 223 - sovrapposizione mappa - orotofoto

- i mappali 224, 225, 226, 227 e 230 sono interessati dalla presenza di una strada sterrata e di vegetazione spontanea che interessa parzialmente la depressione originatasi a seguito dell'attività di cava ora dismessa.



Firmato Da: bertoglio stefano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 64686e923417812276da2d21543290e3 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab26e95f7



mappale 224, 225, 226, 227 e 230 - sovrapposizione mappa - orotofoto

- il mappale 229 è interessato dalla depressione originatasi a seguito dell'attività di cava ora dismessa e parzialmente riempita con materiale inerte oltre alla presenza di vegetazione spontanea;



Firmato Da: bertoglio stefano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 64686e923417812276da2d21543290e3 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab26e95f7

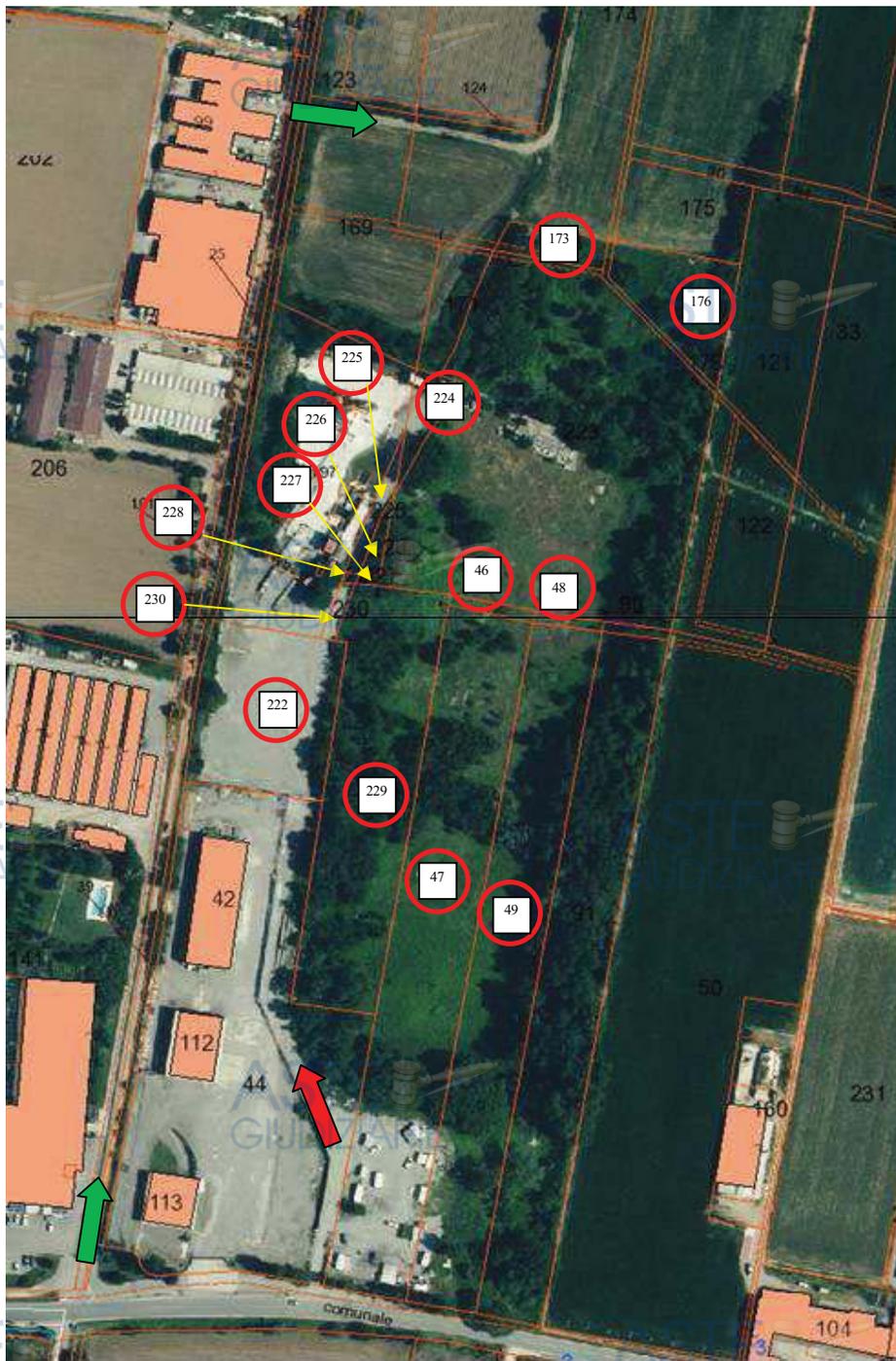


mappale 229 - sovrapposizione mappa - orotofoto

Nella seguente immagine si riporta la sovrapposizione mappa - orotofoto (fonte Geoportale della Provincia di Brescia) complessiva dei terreni in oggetto.



Firmato Da: bertoglio stefano Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 64686e923417812276da2d21543290e3 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6ead805e30383cc586f31fab26e95f7



terreni Nuova Beton - sovrapposizione mappa - orotofoto

L'accesso ai terreni avviene da via Santa Giulia tramite il mappale 44 non di proprietà (freccia rossa) o la stradina che si innesta su via Santa Giulia a ovest del mappale 44 (freccia verde) che attraversa



mappali non di proprietà. I mappali 47 e 49 sono comunque direttamente confinanti con via Santa Giulia.

Come desumibile dai Certificati di Destinazione Urbanistica (n. 11, 12 e 13 - 2023) datati 30/03/2023, a cui si rimanda integralmente, il vigente strumento urbanistico del Comune di Roncadelle classifica l'area in oggetto come segue:

- **mapp. 222:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 3c, classe 4 di sensibilità paesaggistica;

- **mapp. 12:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), classe fattibilità geologica 2 e 3b, classe 4 di sensibilità paesaggistica, fascia di rispetto reticolo idrico minore 10 m;

- **mapp. 14:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 2 e 3b, classe 4 di sensibilità paesaggistica, fascia di rispetto linea 15 kv 10 metri, fascia di rispetto reticolo idrico minore;

- **mapp. 46:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 3c, classe 4 di sensibilità paesaggistica;

- **mapp. 47:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 2, 3b e 3c, classe 4 di sensibilità paesaggistica, fascia di rispetto stradale;



- **mapp. 48:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 3c, classe 4 di sensibilità paesaggistica;
- **mapp. 49:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 2, 3b e 3c, classe 4 di sensibilità paesaggistica, fascia di rispetto stradale;
- **mapp. 173:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 3c e 3d1, classe 4 di sensibilità paesaggistica, fascia di rispetto linea 15 kv 10 metri, fascia di rispetto reticolo idrico minore;
- **mapp. 176:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 3c e 3d1, classe 4 di sensibilità paesaggistica, fascia di rispetto reticolo idrico minore 10 metri;
- **mapp. 223:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 3c e 3d1, classe 4 di sensibilità paesaggistica, fascia di rispetto reticolo idrico minore 10 metri;
- **mapp. 224:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 3c, classe 4 di sensibilità paesaggistica;



- **mapp. 225:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 3c, classe 4 di sensibilità paesaggistica;
- **mapp. 226:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 3c, classe 4 di sensibilità paesaggistica;
- **mapp. 227:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 3c, classe 4 di sensibilità paesaggistica;
- **mapp. 228:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 3c, classe 4 di sensibilità paesaggistica;
- **mapp. 229:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA) per circa mq 5.848, perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 3c, classe 4 di sensibilità paesaggistica;
- **mapp. 230:** E3 area per attività estrattiva con recupero ambientale (art. 41, 42, 45, 46, 47 NTA), perimetro ATE g17, classe fattibilità geologica 3c, classe 4 di sensibilità paesaggistica.

In particolare l'art. 47 delle NTA "area per attività estrattiva con recupero ambientale E3" stabilisce che: *"Le aree per attività estrattive in corso di esecuzione e completamento nelle quali è in corso un'escavazione di sostanze minerali. Nel perimetro individuato valgono e sono prevalenti le previsioni del Piano Cave provinciale vigente (2004) e s.m.i. per quanto concerne*



l'ambito ATEg17. Nella fase di riqualificazione e ripristino ambientale possono essere consentite, purché conformi al Piano Cave, attività di tipo ricreativo convenzionate. Alla scadenza del piano provinciale cave ed effettuato il ripristino ambientale, le aree sono considerate agricole a tutti gli effetti e con l'applicazione dei parametri normativi delle aree agricole E1. Nella zona ATEg17 sono consentiti, gli impianti fotovoltaici, gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

L'ATE g17 previsto dal Piano Cave 2004 non è stato confermato nel nuovo Piano Cave, adottato con Delibera C.P. n. 28 del 13.07.2021 e approvato con Delibera C.R. n. XII/253 del 23.01.2024 pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 7 del 17.02.2024, pertanto ai fini della possibile destinazione d'uso dell'area in oggetto successivamente al recupero ambientale è necessario far riferimento al **Piano Cave 2004** che prevedeva (scheda ATEg17 Piano Cave pubblicato sul BURL 1° supplemento straordinario al n. 4 del 25 gennaio 2005 - allegato 6):

- destinazione finale prevista: ad uso agricolo
- modifiche apportate dalla Regione: la destinazione finale, relativamente al comune di Roncadelle è modificata nel modo seguente **"ad uso agricolo ovvero ad uso insediativo/produttivo in accordo con il comune di Roncadelle"**.

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
Ordine Ingegneri Provincia di Brescia n. 3556
Albo CTU Tribunale di Brescia n. 774

Inoltre, ai fini della possibile futura destinazione d'uso delle aree in oggetto si evidenzia che la scrittura privata del 10.09.2020 sottoscritta dal Comune di Roncadelle e dalla società Nuova Beton srl in liquidazione (allegato 7) riporta *“l'Amministrazione del comune di Roncadelle esprime l'indirizzo politico di approvare l'operazione di ritombamento e di riqualificazione morfologica ed ambientale delle aree di cui trattasi anche sopra la quota dell'originario piano campagna della cava in questione **con preferenza per quello insediativo/produttivo** ferme restando le competenze delle altre amministrazioni interessate”*.

APPROFONDIRIMENTI DI NATURA AMBIENTALE

L'ing. Carlo Gorio, incaricato dalla Curatela, ha eseguito accertamenti inerenti i terreni in oggetto presso gli Enti preposti al fine di individuare eventuali criticità di natura ambientale.

Dalla relazione dell'ing. Gorio aggiornata a novembre 2023, basata sui documenti reperiti presso la Provincia e il Comune di Roncadelle, a cui si rimanda integralmente, emerge che:

1 - una porzione dei mappali 173, 176 e 223 è interessata dalla presenza di materiali depositati al di fuori del perimetro della discarica confinante a nord non di proprietà del fallimento; tali porzioni vengono indicate come **“Zona A”** e sono state oggetto di indagini ambientali condotte per conto di [REDACTED] nel 2008, che hanno evidenziato la presenza di rifiuti non pericolosi, sebbene con alcune evidenze di superi del test di cessione per il recupero



ambientale e per l'ammissibilità in discarica di rifiuti inerti; nella matrice terreno naturale sottostante non sono stati all'epoca rilevati superamenti delle CSC della Tabella 1/A del D.Lgs. 152/06, quindi il terreno non risultava potenzialmente contaminato.

Nel 2010 la Provincia indicava al Comune di emettere Ordinanza ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 152/06 per la rimozione dei rifiuti depositati fuori dal perimetro autorizzato della discarica, tuttavia agli atti della Provincia non risultano provvedimenti successivi emessi da parte del Comune di Roncadelle.

Nel parere di Arpa Brescia del 07.01.2010 sono citati due pareri inerenti alla possibilità di mantenere in loco i rifiuti posti fuori dal sedime di discarica, senza procedere alla rimozione (parere dell'Avvocatura della Provincia del giugno 2008 e gli indirizzi generali forniti con Verbale Tavolo tecnico Tematico Rifiuti dell'Arpa Lombardia del 02.07.2008).

2 - una porzione dei mappali 46, 47, 48, 49, 229 e 223 è interessata dalla presenza di un riempimento autorizzato con inerte naturale per la formazione di un piazzale carrabile ad uso deposito inerti e transito mezzi (autorizzazione 58/01 quota media di fine riempimento 119,50 m) denominata "**Zona B**".

Nella seguente immagine vengono rappresentate la zona A con colore giallo e la zona B con colore verde.





In merito alla Zona A l'ing. Gorio precisa che:

“Premesso che le soluzioni ambientali di recupero del sito non possono che derivare da un preciso progetto di riqualificazione dell'area, alla luce delle conclusioni elaborate a seguito delle risultanze dell'accesso agli atti amministrativi, lo scenario di messa in sicurezza della “Zona A” (senza rimozione dei rifiuti depositati fuori dal perimetro di discarica autorizzata) appare lo scenario ambientalmente ed economicamente più sostenibile, in continuità con quanto già precedentemente affermato nei seguenti contributi:

- parere dell'Avvocatura Provincia n. 89706 del 23.06.2008;



- verbale *Tavolo tecnico Tematico Rifiuti dell'Arpa Lombardia del 02.07.2008.*

Per tale scenario di recupero della porzione del sito denominata "Zona A" si stima un costo pari a circa 300.000 euro per le seguenti attività:

- *Indagini ambientali del corpo rifiuti Zona A e terreno sottostante, ai sensi della vigente normativa sui rifiuti e del D.Lgs. 152/06, con terebrazione n. 3 nuovi piezometri;*
- *Realizzazione copertura superficiale finale (capping) dei rifiuti della Zona A, ai sensi D.Lgs. 36/2003 per discariche di rifiuti inerti,*
- *Monitoraggio acque sotterranee nei 3 piezometri.*

Dal punto di vista ambientale, mantenere i rifiuti in loco (evitando lo smaltimento in discarica/impianto esterno) significa:

- i) non incrementare il contributo emissivo mediante i relativi numerosi trasporti;*
- ii) non impattare mediante sollevamento di polveri nell'aria;*
- iii) evitare lo scavo in falda e quindi il potenziale impatto sulle acque sotterranee;*
- iv) evitare la movimentazione dei rifiuti stessi e, quindi, il collocamento degli stessi in discarica o in impianti esterni, già oggi difficili da individuare sul territorio per i quantitativi del caso di studio.*

Ad ogni modo, lo scenario prospettato necessita di condivisione e approvazione da parte degli Enti competenti."

PROVENIENZA

Dalla documentazione fornita al sottoscritto dalla Curatela emerge che:

- i terreni sono pervenuti con atto di vendita di ramo di azienda del Notaio Adriano Metelli di Brescia rep. 65881-26201 del 21.02.1996, trascritto a Brescia il 14.03.1996 ai nn. 8389-5388;
 - con successivo atto di compravendita del notaio Carlo Alberto Busi di Padova rep 24118-13317 del 04.11.2014, trascritto a Brescia il 18.11.2014 ai nn. 36896/24608, i mappali 44, 195, 193, 191, 172 (ora mappali 222, 224, 225, 228, 230) vengono gravati di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 197 e viene riconosciuto un uso gratuito del mappale 222 per deposito materiali a favore di una società terza;
 - con successivo atto del notaio Cuscito rep 4181 del 23.11.2016, trascritto a Brescia il 24.11.2016 ai nn. 46579/28553, il mappale 44 (ceduto) viene gravato di servitù attiva di passaggio a favore degli attuali mappali 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230.
- Per ulteriori dettagli ed eventuali ulteriori gravami e servitù si rimanda agli atti di provenienza e successivi.

STIMA

Considerando che:

- i terreni in oggetto erano interessati da un'attività di cava ora esaurita;

dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
Ordine Ingegneri Provincia di Brescia n. 3556
Albo CTU Tribunale di Brescia n. 774

- parte dei terreni in oggetto (Zona A) per circa mq 7.800 è interessata dalla presenza di materiali depositati al di fuori del perimetro della discarica confinante a nord non di proprietà del fallimento;

- parte dei terreni in oggetto (Zona B) per circa mq 15.100 è interessata da un riempimento con inerte naturale autorizzato dal Comune di Roncadelle;

- non esiste una convenzione che stabilisca la destinazione d'uso dell'area a seguito del suo recupero ambientale;

- lo strumento urbanistico vigente prevede per le aree in oggetto le seguenti possibili destinazioni d'uso:

- aree agricole;
- impianti fotovoltaici e installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- quanto previsto dal Piano Cave 2004 che prevedeva destinazione ad uso agricolo ovvero ad uso insediativo/produttivo in accordo con il comune di Roncadelle;

sono quindi ipotizzabili diverse destinazioni finali dell'area in oggetto.

La valorizzazione dei terreni potrebbe essere:

- destinazione d'uso agricola: la stima dell'area verrebbe determinata moltiplicando la superficie catastale per un valore unitario di mercato (listino immobiliare Probrixia per terreni seminativi irrigui riporta un valore minimo di €/mq 9,00 e massimo di €/mq 13,50);



dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
Ordine Ingegneri Provincia di Brescia n. 3556
Albo CTU Tribunale di Brescia n. 774

- destinazione fotovoltaico: la stima del terreno verrebbe determinata considerando una rendita annua di affitto per un impianto fotovoltaico e un arco temporale di 20 anni quale vita utile dell'impianto fotovoltaico;

- destinazione d'uso produttiva: la stima dell'area verrebbe determinata moltiplicando la superficie catastale per un valore unitario di mercato (il listino immobiliare Probrixia per aree produttive riporta un valore minimo di €/mq 135,00 e massimo di €/mq 170,00).

La fattibilità economica inerente agli eventuali scenari futuri a cui il sito potrebbe essere adibito dipende fortemente dal recupero inerente la zona A ancora da definire.

Dall'analisi svolta dall'ing. Gorio emerge che lo scenario ambientalmente ed economicamente più sostenibile sarebbe la messa in sicurezza della zona A (indagine ambientale, realizzazione copertura superficiale finale "capping", monitoraggio ambientale) con costi stimati in circa € 300.000.

A fronte quindi di un ipotetico costo di € 300.000 per la messa in sicurezza della zona A, ai fini della presente relazione di stima, si ritiene prudenzialmente di considerare le aree con destinazione agricola, sebbene sia comunque ipotizzabile, secondo quanto emerge dalla documentazione acquisita, la destinazione produttiva poiché:

- le modifiche apportate dalla Regione Lombardia all'ambito ATEG 17 del Piano Cave 2004 prevedono la destinazione "ad uso agricolo



ovvero ad uso insediativo/produttivo in accordo con il comune di Roncadelle”;

- la scrittura privata del 10.09.2020 sottoscritta dal Comune di Roncadelle e dalla società ██████████ in liquidazione riporta *“l’Amministrazione del comune di Roncadelle esprime l’indirizzo politico di approvare l’operazione di ritombamento e di riqualificazione morfologica ed ambientale delle aree di cui trattasi anche sopra la quota dell’originario piano campagna della cava in questione con preferenza per quello insediativo/produttivo ferme restando le competenze delle altre amministrazioni interessate”*.

E’ evidente che se risultasse percorribile tale ipotesi, con il nulla osta degli enti, l’area acquisterebbe un valore di molto superiore a quello che in questa sede si ritiene di attribuire.

Considerando quindi la destinazione d’uso agricola (con le considerazioni di cui sopra in merito alla potenziale destinazione produttiva), la stima attribuibile alle aree in oggetto, con riferimento al listino immobiliare Probrixia (minimo €/mq 9,00 e massimo €/mq 13,50), è data da:

- valore terreni agricoli: mq. 42.280 x €/mq 12 = € 507.360 -

- costi messa in sicurezza zona A: € 300.000 =
€ 207.360

A tale valore si ritiene di attribuire una percentuale riduttiva di circa il 50% in modo da considerare:

- l'incertezza connessa alle modalità di recupero e in ordine alla futura destinazione urbanistica dell'ex cava che dovrà essere autorizzato dagli Enti Competenti;
 - l'incertezza della modalità di ripristino della zona A che dovrà essere autorizzata dagli Enti Competenti;
 - gli eventuali costi di sistemazione e recupero delle aree in oggetto che possono variare in relazione alla destinazione d'uso;
 - la presenza di un campo nomadi;
 - l'assenza di garanzia del bene venduto nell'ambito di una procedura concorsuale;
- ottenendo così il valore arrotondato a

EX CAVA DI INERTI IN VIA SANTA GIULIA A RONCADELLE

€ 100.000,00

(dicansi euro centomila)

corrispondente a circa €/mq 2,38.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalle visure, effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia fornite al sottoscritto dalla curatela, a cui si rimanda integralmente, emerge che gli immobili in oggetto sono gravati da:

- 1) **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 12.02.2019 ai nn. 5738/930 a favore di Monte dei Paschi di Siena;
- 2) **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 12.02.2020 ai nn. 5579/973 a favore di Comune di Brescia;
- 3) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il



dott. ing. STEFANO BERTOGLIO
Ordine Ingegneri Provincia di Brescia n. 3556
Albo CTU Tribunale di Brescia n. 774



02.09.2022 ai nn. 41327/27808.





Brescia, 29.03.2024

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

- 1: documentazione fotografica
- 2: estratto mappa
- 3: visure catastali
- 4: estratto PGT
- 5: Certificato di Destinazione Urbanistica
- 6: scheda ATEG17 del Piano Cave 2004 (BURL 1° supplemento straordinario al n. 4 del 25 gennaio 2005)
- 7: scrittura privata sottoscritta dal Comune Roncadelle e ██████████ ██████████ in data 10.09.2020

