

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 90/2022: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE: DOTT.SSA MIRTA BERTOLAZZI

RELAZIONE 5
STIMA DEI BENI IMMOBILI DI
PROPRIETÀ IN STRADA PROVINCIALE
SP 668 A LENO

Brescia, 16.10.2023



TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 90/2022: [REDACTED]

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 Leno ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1. EX CAVA IN STRADA PROVINCIALE SP 668 A LENO

Piena proprietà [REDACTED]

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto terreni come segue:

Comune di Leno

Foglio 21

mapp.1 seminativo irriguo, cl. 2, mq 30.340, RD€ 313,39 RA€ 297,72

mapp.45 seminativo irriguo, cl. 2, mq 16.950, RD€ 175,08 RA€ 166,32

CONFINI

Gli immobili sono contigui tra loro e l'insieme confina a nord con i mappali 107 del foglio 13, acque, a est con acque e il mappale 46 del foglio 21 interessato dalla SP 668, a sud con il mappale 46 del foglio 21 interessato dalla SP 668 e i mappali 109 e 107 del foglio 13, a ovest con i mappali 109 e 107 del foglio 13.

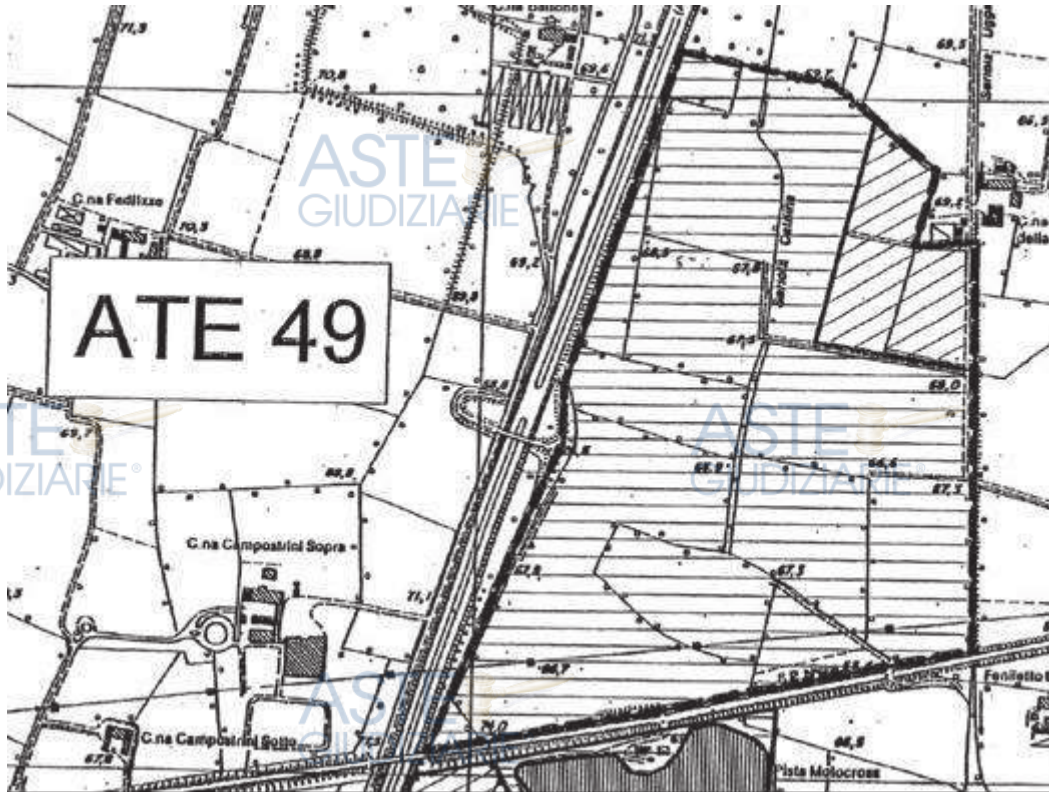
PROPRIETA'

Gli immobili sono di proprietà del fallimento [REDACTED] 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 di sabbia e ghiaia facente parte dell'ambito estrattivo ATE g49 della Provincia di Brescia ubicato in località Madonna della Stalla del Comune di Leno e confinante a ovest con l'autostrada A21 e a sud con la strada provinciale SP 668.



ubicazione ambito estrattivo ATE g49

L'intero ambito estrattivo, come desumibile dal Piano Cave del 2004

(BURL 1° supplemento al n. 4 25 gennaio 2005), aveva:

- superficie complessiva pari a mq 530.000;
- profondità falda dal p.c.: 2,5 m
- volumi complessivi stimati: 1.000.000 mc
- tipo di coltivazione in atto: a fossa in acqua
- durata: 10 anni
- produzione totale: 1.000.000 mc
- riserve residue: 0 mc
- profondità massima scavabile dal p.c.: 18 m
- destinazione d'uso delle aree per la durata dei processi produttivi:
attività di cui alla L.R. 14/98 (artt. 12 e 35)

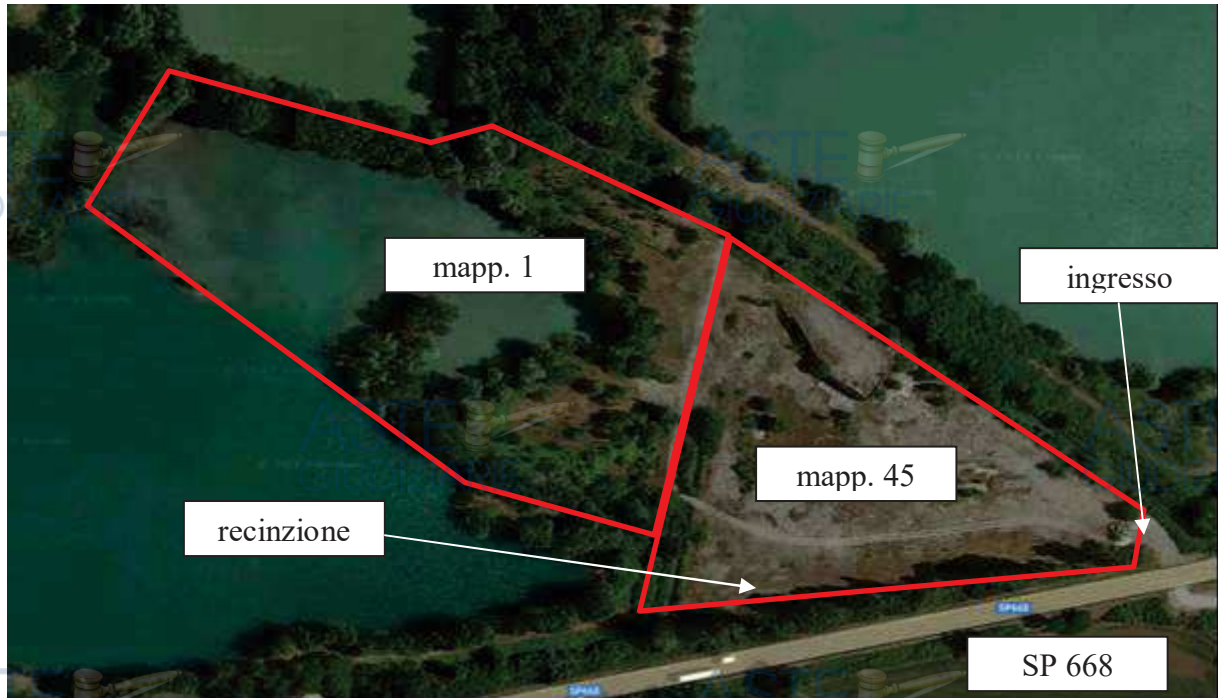
- destinazione finale prevista: ad uso naturalistico.

Inoltre il Piano Cave prescriveva per il progetto di gestione dell'ATE:

- la preventiva redazione di un rilievo planoaltimetrico e stratigrafico finalizzato ad individuare con precisione la potenzialità dell'ATE e le quote del giacimento sfruttabile, ferma restando la necessità di non intaccare lo strato argilloso-limoso la cui presenza è stata verificata nel corso dell'attività estrattiva; tale rilievo sarà eseguito dal Comune di Leno e a spese dei soggetti interessati ad esercitare l'attività estrattiva di cava;
- il prioritario adeguamento degli accessi alla S.S. n. 668;
- la formazione di una siepe arborea ed arbustiva lungo il confine meridionale ed occidentale dell'ATE, nonché a protezione delle strutture della C.na Madonna della Stalla;
- il riequipaggiamento vegetazionale della Seriola Catilina per tutto il tratto compreso nell'ATE;
- l'abbattimento degli attuali setti separanti le attività estrattive esistenti qualora ritenuto opportuno dalla Provincia ai fini del più razionale esercizio dell'attività estrattiva e del miglior recupero ambientale dell'ATE;
- il mantenimento di una fascia di rispetto a nord della ex S.S. n. 668 per consentire la realizzazione di una controstrada al servizio della ex S.S. medesima ed il programmato raddoppio della carreggiata della suddetta arteria

Attualmente l'intero ambito estrattivo è stato stralciato dal nuovo Piano Cave, adottato con Delibera C.P. n. 28 del 13.07.2021 ma attualmente da approvare, e pertanto non sussiste più alcuna potenzialità estrattiva.

L'accesso ai terreni in oggetto avviene dalla SP 668 attraverso il mappale 46; all'ingresso vi è un cancello carraio posto sul mappale 45, di cui pertanto una leggera porzione risulta esterna alla recinzione che prosegue in lato sud, mentre in lato ovest e nord del mappale 45 non è stato possibile accertare la recinzione stante la presenza di rovi e vegetazione spontanea così come per il mappale 1.



Gli immobili di proprietà hanno una superficie catastale pari a mq 47.290 di cui circa mq 14.700 interessati dalla presenza di acqua come da misura eseguita sovrapponendo l'estratto mappa all'ortofoto

del 2018 sul sito geoportale della Provincia di Brescia di cui si riporta di seguito l'immagine.



La superficie non interessata dall'acqua vede la presenza di vegetazione spontanea, un'area spianata e residui di strutture edili inerenti la precedente attività di escavazione come desumibile anche dalle seguenti ortofoto



ortofoto 2003



ortofoto 2009



ortofoto 2010



ortofoto 2014



ortofoto 2015



ortofoto 2016



ortofoto 2017



ortofoto 2018



ortofoto 2020



ortofoto 2021

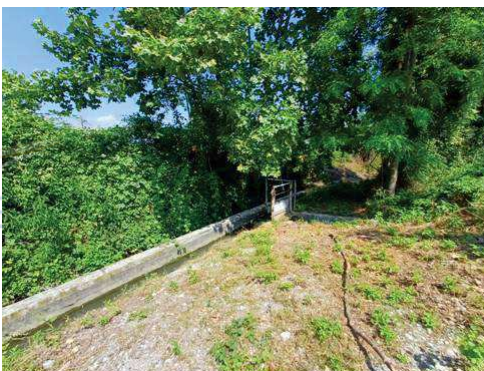
Dall'analisi delle ortofoto si desume che le strutture inerenti l'attività estrattiva sono state rimosse tra il 2010 e il 2014.

Con sopralluogo si è potuto accertare che il sito è interessato da:

- una struttura in cemento armato impiegata nella precedente attività;



- un canale "vaso Catalina" che attraversa il sito da nord a sud e che lo costeggia sul confine nord - est;



- un elettrodotto aereo che attraversa il sito da est a ovest.



Dal punto di vista urbanistico il PGT vigente del Comune di Leno classifica i terreni come segue:

mappale	Piano delle Regole	Documento di Piano	Componente geologica	Reticolo idrico
1	azzonamento: elementi idrografici (56,1%)	criticità geomorfologica: aree con emergenze diffuse quali fontanili e laghetti di cava (55,9%)	fattibilità geologica: classe 4c e 4d vincolo di polizia idraulica del RIM area di cava sottofalda (66,8%); classe 3c e 2a area di cava soprafalda aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica (33,2%)	ricade nelle fasce di rispetto di cui all'art. 5 del RIM

mappale	Piano delle Regole	Documento di Piano	Componente geologica	Reticolo idrico
45	ambiti: zona D5 zona estrattiva (ATE) (100%)	sensibilità paesistica: classe 1 molto bassa (100%)	pericolosità sismica: classe Z4a zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi (100%)	
	fascia di rispetto elettrodotto (8,5%)			
	azzonamento: elementi idrografici (1,5%), viabilità e/o spazi bianchi (0,35)	sensibilità paesistica: classe 1 molto bassa (33,9%), classe 4 elevata (66,1%)	fattibilità geologica: classe 2a alta vulnerabilità idrogeologica (8,2%); classe 3c e 2a area di cava soprafalda aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica (91,8%)	ricade nelle fasce di rispetto di cui all'art. 5 del RIM
	ambiti: zona D5 zona estrattiva (ATE) (100%)		pericolosità sismica: classe Z4a zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi (100%)	
	fascia di rispetto elettrodotto (8,5%)			
	fascia di rispetto stradale (33,1%)			

Nello specifico il Piano delle Regole per la zona D5 prevede:

“La coltivazione delle sostanze minerali di cava è regolata dalla L. R. n. 14 del 8 agosto 1998 e dal Piano Cave della provincia di Brescia, settori sabbia e ghiaia, approvato con delibera del Consiglio Regionale del 25 novembre 2004 che fa parte integrante del presente articolo con le previsioni di piano. Gli edifici esistenti potranno essere ampliati fino ad un massimo del 50% del volume esistente alla data di adozione del P.G.T. e il rapporto di copertura

finale non dovrà comunque essere superiore ad 1/10. Ad eccezione dei camini, silos ed altre strutture tecnologiche verticali consimili, le altezze dei nuovi fabbricati non potranno superare i m. 7,00. Nuovi edifici a servizio della zona non potranno superare un indice volumetrico di 0,10 mc/mq. Tutte le zone nelle quali sono presenti attività estrattive dovranno essere convenientemente recintate onde preservare l'incolumità pubblica. Le recinzioni dovranno essere del tipo trasparente e di altezza di m. 2.00. Sono ammesse con convenzione e per tempi determinati attività di betonaggio o simili che utilizzino impianti già esistenti. In caso di abbandono o di cessazione dell'attività estrattiva, i terreni interessati dalla stessa potranno essere recuperati secondo quanto previsto dalle convenzioni alla destinazione agricola, ovvero essere destinati ad attività connesse anche con il tempo libero secondo i progetti che dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale."



D5 - Zona per attività estrattiva (A.T.E.)



Fascia di rispetto delle strade esistenti



Fascia di rispetto delle strade di previsione



Fascia di rispetto delle strade di previsione del PTCP



Fascia di rispetto dell'elettrodotto

estratto tavola 1VAR Piano delle Regole

APPROFONDIMENTI PRESSO GLI ENTI

L'ing. 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. [REDACTED] aggiornata all'ottobre 2023, a cui si rimanda integralmente, emerge che:

- i terreni sono stati oggetto di passata attività estrattiva da parte di [REDACTED] (autorizzazione all'escavazione n. 1192 rilasciata nel 2001 dalla Provincia di Brescia sul mappale 1 foglio 21 Comune di Leno); la Provincia di Brescia nel 2007 non ha concesso la voltura a favore di [REDACTED] di tale autorizzazione, nel frattempo all'epoca già scaduta;
- ad oggi il sito è privo di potenzialità estrattiva;
- la società [REDACTED] quindi non risulta essere mai stata titolare di attività estrattiva presso il sito di Leno;
- per quanto concerne il recupero ambientale finale delle aree oggetto di escavazione, la Convenzione del 17.11.1999 (notaio Esposito rep. 7370/702) tra la società [REDACTED] e il Comune di Leno - prevedeva la restituzione delle fidejussioni solo in caso di esito favorevole del collaudo (la cui esecuzione era posta in capo al Comune) di tutte le opere di recupero ambientale finale previste nelle aree di cava (recupero previsto dal Progetto presente nell'allegato n. 3 all'autorizzazione n. 1192/2011);

- in data 04.11.2005 con Ordinanza del Comune di Leno n. 126/05 veniva avviato un procedimento ambientale in capo alla società [REDACTED] inerente la rimozione di materiali non conformi; tale procedimento si concludeva

positivamente a seguito del collaudo da parte di ARPA e presa d'atto della fine lavori da parte della Giunta comunale (Delibera n. 25 del 23.06.2016);

- in data 29.06.2016 con Delibera n. 286 il Comune di Leno svincolava le polizze fideiussorie n. 1210316 e n. 1331357 rilasciate dalla compagnia [REDACTED] stipulate a garanzia delle convenzioni sottoscritte dalla ditta [REDACTED] con il Comune di Leno nonché per il rimborso delle spese sostenute dal Comune per opere di ripristino ambientali conseguenti alla cessazione dell'attività di escavazione.

In conclusione:

- il recupero ambientale della ex cava è da ritenersi completato proprio in forza dello svincolo delle polizze fideiussorie da parte del Comune di Leno (determina n. 286 del 29.06.2016).

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti al fallimento in forza di atto notaio [REDACTED] rep. 70082/20237 del 10.04.2006. Nell'atto, tra le altre, si specifica che: "gli utilizzatori del Vaso Catilina hanno diritto di passaggio pedonale e carraio sulla striscia di area larga circa metri sette in fregio al lato sud del vaso stesso, al solo fine di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria del Vaso; gli immobili sono interessati da un progetto del Comune, non ancora formalizzato, di realizzare uno svincolo a rotatoria da eseguire con convenzionamento e contributo privato, le eventuali spese saranno a

carico di parte acquirente; i fondi residui di parte venditrice hanno diritto all'acqua irrigua non utilizzata dalla cava; la società venditrice ha ricevuto ordinanza di bonifica n. 126/05 del 04.11.2005 e che la società venditrice manleva la parte acquirente da ogni sanzione le dovesse essere irrogata in conseguenza degli accertamenti di cui all'ordinanza di bonifica nonché da ogni altra prescrizione e/o sanzione dovesse essere adottata nei suoi confronti in conseguenza dell'attività svolta sul fondo sino a tutto il 28.11.2005."

Per eventuali servitù e gravami si rimanda comunque agli atti di provenienza.

STIMA

Considerando che:

- i terreni in oggetto erano interessati da un'attività di cava e che attualmente sono privi di potenzialità estrattiva come emerge dal nuovo Piano Cave, adottato con Delibera C.P. n. 28 del 13.07.2021 ma attualmente da approvare;
- il Piano Cave provinciale del 2004 prevedeva per l'intero ATE g49 (oggi completamente stralciato nel Nuovo Piano Cave adottato dalla Provincia), di cui facevano parte i terreni in oggetto, un recupero ambientale ad uso naturalistico;
- dal punto di vista urbanistico il PGT vigente indica la destinazione delle aree in agricola e/o attività connesse anche con il tempo libero secondo i progetti che dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

- dalle indagini svolte dall'Ing. [REDACTED], con accesso agli atti presso il Comune di Leno e la Provincia, il recupero ambientale della ex cava è da ritenersi completato, proprio in forza dello svincolo delle polizze fideiussorie da parte del Comune di Leno (determina n. 286 del 29.06.2016) e allo stato non risultano procedimenti pendenti;

- circa mq 14.700 sono sommersi e quindi la superficie fuori acqua è pari a circa mq 32.590;

- la vendita avverrà nell'ambito di una procedura fallimentare senza garanzia per vizi del bene venduto

si ritiene di attribuire ai beni in oggetto il seguente valore di stima in condizioni di vendita forzosa da considerarsi a corpo omnicomprensivo arrotondato a

EX CAVA IN STRADA PROVINCIALE 668 A LENO € 110.000,00

(diconsi euro centodiecimila)

corrispondente ad un valore unitario di circa €/mq 3,5 per la sola superficie non sommersa o di circa €/mq 2,30 per l'intera superficie catastale.

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 [REDACTED]

2) **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il 12.02.2020 ai nn.

5579/973 a favore di [REDACTED]

3) **sentenza di fallimento** a favore dei creditori trascritta il

02.09.2022 ai nn. 41327/27808.

Brescia, 16.10.2023

ing. Stefano Bertoglio

allegati:

- 1: documentazione fotografica
- 2: estratto mappa
- 3: visure catastali
- 4: estratto PGT
- 5: atto di provenienza
- 6: Certificato di Destinazione Urbanistica





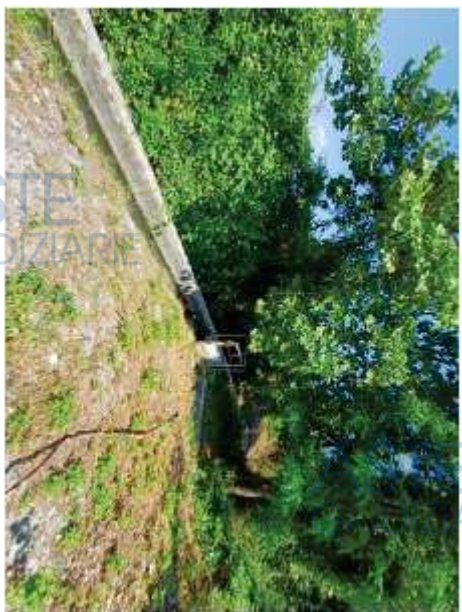
ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ALLEGATO 2

ESTRATTO MAPPA



Mappa catastale e tipologia carta catastale

