



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione quarta civile

Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 83/2024

IMPRESA DEBITRICE: FONDERIA MODERNA SRL

GIUDICE DELEGATO: Dott. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: Dott. TOBIA RAFFAELE LAZZARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E RELAZIONE DELL'ESPERTO
DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA
A DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON UFFICI E AREA SCOPERTA ESCLUSIVA
UBICATI IN VIA GALILEO GALILEI A QUINZANO D'OGGIO (BS)

Premesse generali

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanese, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo Unico Nazionale dei Consulenti Tecnici al n. 875 del Tribunale Ordinario di Brescia, con studio professionale ubicato in comune di Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (mail giuseppemilanesi@acrostudio.it - pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it - tel 0302780783) è stato nominato Esperto, perito estimatore, dei beni caduti nella procedura in epigrafe con il mandato riassumibile nei passaggi testuali di seguito riportati:

“... provvedere a tutti gli adempimenti necessari e opportuni al fine di redigere apposita valutazione estimativa del compendio immobiliare in titolarità alla suddetta società ed ubicato in comune di Quinzano d'Oglio (BS).”

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, compresi l'ispezione diretta degli immobili da stimare e l'accesso agli uffici pubblici, in particolare presso il comune competente, per l'acquisizione delle informazioni utili all'accertamento della situazione urbanistico-amministrativa dei beni in esame, oltre alle visure ipotecarie e catastali per la determinazione dei diritti reali spettanti alla Debitrice in base agli atti pubblicati, il sottoscritto rilascia la sottoestesa

RELAZIONE

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	3
§ 3 – CAPANNONE CON UFFICI E AREA SCOPERTA IN VIA GALILEI A QUINZANO D'OGGIO.	3
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	3
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	4
§ 3.3 – Stato di possesso.....	7
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale.....	7
§ 3.4.1 – Provvedimenti autorizzativi e agibilità.....	8
§ 3.4.2 – Difformità edilizie, modalità di regolarizzazione ed eventuali relativi oneri.....	9
§ 3.4.3 – Conformità catastale.....	10
§ 3.4.4 – Previsioni urbanistiche.....	11
§ 3.4.5 – Vincoli storico-artistici.....	14
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	14
§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	17
§ 3.6.1 – Precisazioni sul mapp. 303, della Debitrice, ed i mappali 300 e 301 intestati a terzi.....	18
§ 3.6.2 – Precisazioni sul diritto di proprietà superficaria spettante alla Debitrice.....	19
§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate.....	20
§ 3.8 – Vincoli di varia natura trascritti.....	21

* * * * *

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili caduti nella Procedura in epigrafe, situati in comune di Quinzano d'Oglio (Bs).

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA				
IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI CAPANNONE INDUSTRIALE CON UFFICI E CON AREA PERTINENZIALE SCOPERTA IN VIA GALILEI N. 26 A QUINZANO D'OGGIO (BS)	Capannone con uffici su due piani e area scoperta esclusiva	4.097,00	€ 310,00	€ 1.270.070,00
	VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI			€ 1.270.070,00
	DECURTAZIONI			
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie (vd. Paragrafo 3.4)			A CORPO € 10.000,00
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5)			5% € 63.503,50
	PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)			€ 292,16 € 1.197.000,00

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

PRECISAZIONI SUI CRITERI DI MISURAZIONE ADOTTATI AI FINI VALUTATIVI

Per i fabbricati sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

Per le aree (scoperte e di sedime) e i terreni è stata utilizzata la superficie catastale, non essendo stato incaricato lo scrivente di procedere con rilievi topografici o similari. L’esatta determinazione della superficie reale, dato da utilizzare per le verifiche relative alla eventuale potenzialità edificatoria residua (riportata indicativamente al paragrafo 3.4.4), dovrà essere fatta dal futuro assegnatario mediante rilievo strumentale specifico, prima della richiesta delle necessarie autorizzazioni. Così come i controlli relativi a quanto riportato nel paragrafo 3.6.1.

§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe essere consigliabile, la vendita degli immobili oggetto di stima di cui alle lettere “A” e “B” del successivo paragrafo 3.1 (§ 3.1) **in UN LOTTO UNICO come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo (§ 1), dove i beni sono già sinteticamente descritti ed individuati.**

§ 3 – CAPANNONE CON UFFICI E AREA SCOPERTA IN VIA GALILEI A QUINZANO D’OGLIO

§ 3.1 – Individuazione catastale e confini

A) Proprietà superficaria di capannone con uffici e area scoperta in via Galileo Galilei n. 26 in comune di Quinzano d’Oglio (Bs), individuato al Catasto Fabbricati come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
QUINZANO D’OGLIO(BS) VIA GALILEI GALILEO n. 26 Piano T-S1 - 1	NCT/20	276		Cat.D/1			Euro: 23068,00

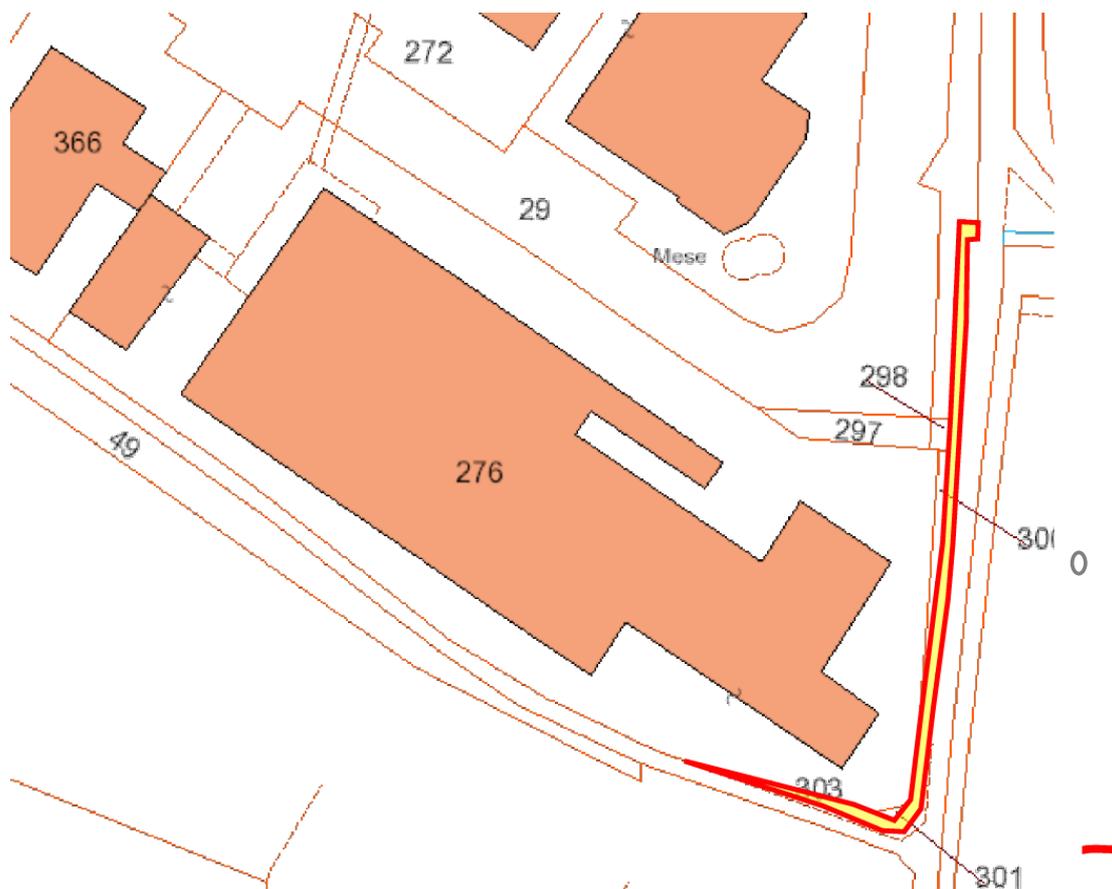
La proprietà dell’area è del Comune di Quinzano d’Oglio.

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si allega la planimetria catastale dell'immobile (allegato n. 1), mentre appena di seguito viene inserito uno stralcio della mappa catastale NCT.

B) Risulta altresì intestata alla Debitrice, sempre per la proprietà superficaria, l'area evidenziata con contorno rosso e fondo giallo nell'estratto più sotto inserito. Per quanto è stato possibile accertare risulterebbe esterna alla recinzione, probabile sede di un vecchio corso d'acqua soppresso e sdemanializzato, non materializzata e confusa certamente da tempo (indicativamente dall'epoca di costruzione dei vicini fabbricati e quindi dai primi anni '90) nella viabilità pubblica (Strada per Monticelli d'Oglio), risulta individuata al Catasto Terreni come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
QUINZANO D'OGGIO(BS)	20	303		PRATO	U	24	R.D. Euro: 0,15 R.A. Euro: 0,12

Anche in questo caso la proprietà dell'area è del Comune di Quinzano d'Oglio.



Estratto della mappa NCT con evidenziato il mappale 303

§ 3.2 – Descrizione sintetica

I beni in esame consistono in un complesso a destinazione produttiva, composto da capannoni e uffici, questi disposti su due livelli di piano, con ampia area scoperta esclusiva, ubicato in via

Galileo Galilei, nella periferia sud del centro abitato di Quinzano d'Oglio, comune di media importanza (circa 6.000 abitanti) della provincia di Brescia, dal cui capoluogo dista circa km 35.

Il lotto è ben definito e chiuso da una recinzione costituita da muri in calcestruzzo con sovrastante recinzione metallica e vi si accede dal lato nord passando da un cancello pedonale al civico 30 e due cancelli carrai scorrevoli elettrificati, uno aperto al civico 28 e l'altro al numero 32.

La zona risulta essere stata oggetto di urbanizzazione a seguito di Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica, nella prima metà degli anni '80 e risulta dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, fognature, telefonia, ecc.).

Il complesso è stato costruito in tre principali step: un primo blocco, consistente nella porzione ovest del capannone principale, è stato realizzato tra 1984 e il 1985; la parte restante del capannone principale e più centrale rispetto al complesso è stata autorizzata negli anni 1988 e 1989; il blocco più ad est, dotato di piano interrato, è stato autorizzato nel 1995.

I capannoni sono stati costruiti per la quasi totalità con struttura portante "a telaio" con pilastri e travature in c.a.p. e copertura con tegoli, con tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati.

Le zone realizzate al piano sottostrada sono invece state costruite con murature perimetrali e pilastri in c.a., con solaio in laterocemento per il locale attrezzeria e con struttura idonea ad essere anche carrabile per la parte più recente sotto il magazzino ad est.

La zona uffici risulterebbe realizzata con murature in blocchi di laterizio con solai in laterocemento.

Le strutture, ad un esame visivo, si presentano solide e prive di evidenti segni di dissesto, quanto meno esternamente poiché l'attività di fonderia di metalli esercitata nel capannone principale ha annerito buona parte delle superfici interne, impedendo di fatto qualsiasi verifica e valutazione.

Dal punto di vista distributivo il complesso si compone a piano terra di un'ampia zona per la produzione consistente in un unico spazio di conformazione rettangolare delle dimensioni interne di circa m 60x28, con in lato nord gli uffici, gli spogliatoi ed i servizi igienici.

Ad est vi è un'altra porzione di capannone, separata da quella principale mediante muratura, collegata da una tettoia, che si configura come zona di carico e scarico, al capannone est di più recente costruzione che si sviluppa su due livelli di piano, di cui uno interrato, raggiungibile da una scala interna e dotato di un montacarichi della portata di circa 80 quintali per la movimentazione dei materiali.

Il blocco uffici si sviluppa su tre livelli, uno interrato destinato a deposito o locale attrezzeria, mentre al piano rialzato e primo si trovano i locali direzionali e dell'amministrazione.

Gli impianti tecnologici (elettrico, esterno a vista con canaline tubolari, e idrosanitario) erano presenti al momento dei sopralluoghi effettuati, apparentemente completi e in normali condizioni di efficienza, seppure in parte datati e bisognosi di manutenzione, quantomeno ordinaria.

Il pavimento dei capannoni è per la quasi totalità in battuto di cemento liscio.

I pavimenti e i rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica.

Il nucleo uffici presenta le finiture tipiche della tipologia: pareti intonacate e tinteggiate; soffitti intonacati e tinteggiati a piano terra, con controsoffitto in quadrotti con integrati elementi

dell'impianto di illuminazione e di distribuzione dell'aria al primo piano; pavimenti parte in mattonelle tipo graniglia a piano terra e con finitura uniforme resina al piano primo; porte interne in legno tamburato; serramenti con telaio in metallo e tamponamento in vetro.

Gli uffici di primo piano sono riscaldati e raffrescati con un sistema di condizionamento con motori esterni.

L'unità non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Completano il complesso, in lato ovest, un fabbricato destinato a deposito, collegato al capannone principale da una pensilina, una cabina elettrica al servizio dello stabilimento e una ampia tettoia per la protezione di biciclette o di motocicli utile anche per il riparo materiale.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale delle finiture interne ed esterne, tenuto opportunamente conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso, al momento del sopralluogo effettuato, si può considerare ordinario ai fini estimativi, anche se evidenziano una mancanza di manutenzione ordinaria eseguita con sistematicità e comunque di recente.

Il manto di copertura del capannone principale, al netto di quello della palazzina uffici, si presenta per la quasi totalità in condizioni scadenti ed è realizzato in lastre ondulate che non è stato possibile accertare con certezza se siano in cemento-amianto (c.d. Eternit) o in fibrocemento; ai fini estimativi, cautelativamente, nella determinazione del valore si terrà come assunzione la prima ipotesi, poiché risulterebbe anche la più probabile in forza dell'epoca di costruzione.

All'interno del complesso sono state eseguite alcune modeste opere interne e nel corpo ovest anche di modifica della conformazione della sagoma dei corpi di fabbrica che necessitano di regolarizzazione, delle quali si dirà meglio nel successivo paragrafo 3.4.2 (§ 3.4.2), in quanto non supportate da provvedimenti autorizzativi, in base a quanto fornito allo scrivente dal Comune in base a specifica istanza di accesso agli atti urbanistici ed edilizi.

Il capannone ha una porzione di area esclusiva circostante, destinata a percorsi pedonali e carrai, pavimentata quasi completamente in battuto di cemento, che in alcune zone, specie in corrispondenza degli accessi carrai, si presenta fortemente deteriorato.

Area mappale 303

Come già anticipato nel precedente paragrafo 3.1 (§ 3.1) risulta intestata alla Debitrice, per il diritto della proprietà superficaria, un'area molto stretta e lunga, quasi certamente già sedime di un fosso o porzione di un piccolo corso d'acqua, catastalmente soppressa e sdemanializzata.

Per quanto è stato possibile accertare effettuando alcune misurazioni e verifiche sia visive dello stato dei luoghi sia analizzando foto aeree e mappe antecedenti quella attualmente vigente, risulterebbe esterna alla recinzione, non materializzata e confusa certamente da molto tempo (indicativamente dall'epoca di costruzione dei vicini fabbricati e quindi dai primi anni '90) nella viabilità pubblica (Strada per Monticelli d'Oglio).

Come si dirà più dettagliatamente nel successivo paragrafo 3.6.1 (§ 3.6.1), assieme alle adiacenti piccole aree individuate catastalmente con i mappali 300 e 301, dovrà essere oggetto di specifiche verifiche ed eventuali regolarizzazioni di intestazione o di rappresentazione, che

resteranno a carico del futuro assegnatario, non essendo incaricate allo scrivente, del cui probabile costo, seppure abbastanza contenuto, si terrà opportunamente conto in fase valutativa dei beni in termini di minor valore unitario dei beni e non analiticamente (deducendolo da quello complessivo).

Determinazione della superficie commerciale

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, riportate nella tabella seguente sono quelle risultanti dalle planimetrie catastali vigenti, reperite dallo scrivente direttamente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio.

I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono quelli dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, applicati dallo scrivente tenendo opportunamente conto della situazione reale del caso di specie.

DESTINAZIONI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUPERF. RAGG. MQ
Magazzino a p. int. con montacarichi	570	0,66	376,20
Locale attrezzeria a p. int.	210	0,50	105,00
Uffici e spogliatoi a p.t.	200	1,30	260,00
Capannoni ante 1992 con spogliatoi	2.200	0,80	1.760,00
Capannoni post 1992	700	1,00	700,00
Zona carico e scarico coperta	220	0,25	55,00
Cabina elettrica e vano tecnico	35	0,50	17,50
Portici, tettoie e pensiline	385	0,25	96,25
Uffici a p. 1°	260	1,50	390,00
Soppalco in capannone	25	0,30	7,50
Area scoperta	3.300	0,10	330,00
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE (arrotondata)			4.097

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

§ 3.3 – Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi eseguiti i beni risultavano inutilizzati, comunque essi sono da ritenere nella piena disponibilità della Procedura e verranno trasferiti liberi da cose e da persone.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale

Presupposti e limiti degli accertamenti

Quanto indicato nel presente paragrafo si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici

interpellati, in particolare dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità di quanto relazionato, in particolare in merito a eventuali difformità e alla necessità di regolarizzazione e dei relativi oneri, è strettamente legata alla completezza e alla correttezza degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente.

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze).

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico (topografico e di dettaglio) di tutto lo sviluppo dell'unità.

§ 3.4.1 – Provvedimenti autorizzativi e agibilità

Il complesso immobiliare in esame è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n° 144/84 rilasciata in data 12.12.1984 per nuova costruzione di capannone artigianale;
- Concessione Edilizia n° 29/85 rilasciata in data 22.03.1985 per nuova costruzione cinta e nuova collocazione capannone nel lotto P.I.P.;
- C.E. n° 112/86 rilasciata in data 28.07.1986 per variante in corso d'opera a C.E. 144/84;
- C.E. n° 7/88 rilasciata in data 05.02.1988 per ampliamento edificio artigianale (zona P.I.P.);
- C.E. n° 70/88 rilasciata in data 04.05.1988 per variante in corso d'opera a C.E. 7/88;
- C.E. n° 108/89 rilasciata in data 21.08.1989 per variante alla C.E. 70/88;
- C.E. n° 90/91 rilasciata in data 04.06.1991 per copertura parcheggi;
- C.E. n° 143/92 rilasciata in data 25.08.1992 per ampliamento parcheggio interno variante alla C.E. 90/91;
- C.E. n° 71/93 rilasciata in data 18.05.1993 per formazione deposito artigianale (non reperita in archivio e quindi non messa a disposizione per la consultazione);
- C.E. n° 13/94 rilasciata in data 03.02.1994 per formazione deposito artigianale;
- C.E. n° 133/94 rilasciata in data 23.09.1994 per variante a C.E. 13/94;
- C.E. n° 58/95 rilasciata in data 14.04.1995 per ampliamento capannone artigianale;
- C.E. n° 107/95 rilasciata in data 28.07.1995 per formazione deposito artigianale variante a C.E. 58/95;
- D.I.A. n° 100 protocollata in data 12.12.2000 per formazione soppalco artigianale;
- D.I.A. n° 7 protocollata in data 24.01.2001 per sostituzione di copertura di fabbricato esistente (cabina ENEL e porticato);
- DIA n° 36 protocollata in data 30.03.2001 per soprizzo di fabbricato esistente per formazione uffici;

- SCIA n° 33/14 protocollata in data 02.07.2014 per messa a norma esalazioni sabbiatrice e forno essiccatore.

Gli estratti delle pratiche suesposte, a titolo indicativo e non esaustivo, vengono allegati alla presente con il n. 2.

Nonostante le specifiche reiterate richieste l'Ufficio Tecnico Comunale, nella persona del geom. Matteo Bordonali, non è stato in grado di fornire allo scrivente alcuna pratica di agibilità relativa agli immobili in esame.

Non si può escludere che vi sia alla base un problema di archiviazione, poiché dalla consultazione degli archivi della Debitrice sono emersi documenti che attesterebbero quantomeno una richiesta fatta per il primo nucleo e altra corrispondenza dell'Ente avente per oggetto alcune porzioni specifiche del complesso (si allega la documentazione reperita con il n. 3).

Il dato dell'esistenza o meno dell'agibilità sarebbe importante poiché, nelle convenzioni intervenute e di cui si dirà più avanti, alla data del suo rilascio viene, ad esempio, legato il termine di dieci anni prima del quale non potevano essere dati in locazione o ceduti a nessun titolo gli immobili realizzati sulle aree soggette a P.I.P.

Nell'interlocuzione avvenuta col Comune è emerso che lo stesso, nel merito, tiene comunque in opportuna considerazione che le convenzioni, pur non prevedendo una scadenza al loro interno, sono state stipulate ben oltre i venti anni, che costituiscono il termine che normalmente si assume per stabilirne la validità, e che il comparto si trova ora in una zona urbanistica "ordinaria" di tipo produttivo.

Le verifiche circa l'attualità delle limitazioni, per eventuali locazioni e trasferimenti futuri restano comunque a carico dell'assegnatario dei beni.

§ 3.4.2 – Difformità edilizie, modalità di regolarizzazione ed eventuali relativi oneri

Preliminarmente si precisa quanto segue.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura e i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate,

quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale e delle informazioni disponibili.

Difformità edilizie riscontrate dall'analisi dei documenti, dei dati e delle informazioni disponibili

In base alla documentazione fornita dal Comune emerge la realizzazione senza autorizzazione alcuna delle opere o strutture che si elencano di seguito:

1. negli uffici di piano primo la distribuzione interna e la posizione delle pareti divisorie (oggetto di D.I.A. 36/2001) è difforme rispetto a quanto approvato;
2. i locali spogliatoio e servizi igienici di piano terra presentano alcune difformità nella distribuzione e nella posizione delle pareti divisorie rispetto a quanto approvato con la C.E. 108/1989;
3. al sopra dei locali spogliatoio e servizi igienici di cui al precedente punto 2 sono stati realizzati due locali uno adibito a vano tecnico (caldaia) e l'altro a stanza per la ricreazione e la pausa di lavoro, con spazio aperto calpestabile, accessibili da una scala a chiocciola in metallo;
4. il corpo autorizzato come portico per ricovero auto (C.E. 193/1992), adiacente lo scivolo carraio, risulta chiuso nella testata est, confinando uno spazio che è stato adibito a vano tecnico;
5. la conformazione del corpo ovest, composto da capannone, cabina elettrica e piccolo portico risulta difforme a quanto autorizzato (C.E. 133/1994 e D.I.A. 7/2001) , nel senso che il perimetro delle porzioni effettivamente realizzate che lo compongono sono differenti, seppure in modo modesto, rispetto alla rappresentazione grafica degli elaborati allegati ai provvedimenti che li riguardano.

Modalità di regolarizzazione ed eventuali oneri

Sulla base delle informazioni disponibili, per quanto di propria competenza, alla luce della natura e dei limiti dell'incarico affidatogli, in via indicativa ai soli fini estimativi, si può prevedere una regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante presentazione di idonea pratica il cui costo complessivo (diritti, sanzioni, spese tecniche, ecc.) può venire indicativamente preventivato in **€ 10.000,00 onnicomprensivi**.

§ 3.4.3 – Conformità catastale

La rappresentazione del complesso nella planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:

- a) il confine sud non è rappresentato correttamente sia rispetto alla mappa NCT sia allo stato di fatto, risultando così il lotto più grande di quanto non sia realmente;
- b) i locali spogliatoio e servizi igienici di piano terra presentano alcune difformità nella distribuzione e nella posizione delle pareti divisorie;
- c) seppure realizzati senza autorizzazione, ai fini della conformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale dei beni, si precisa che non sono riportati nella planimetria gli spazi ricavati al di sopra dei locali spogliatoio e servizi igienici, adibiti a camminamento, vano tecnico (caldaia) e stanza per la ricreazione, accessibili da una scala a chiocciola in metallo;
- d) non è disegnata la tettoia in angolo nord-ovest, regolarmente autorizzata e peraltro già inserita in mappa;
- e) il piccolo portico rappresentato in testata sud del corpo ovest, diversamente da quanto rappresentato, non esiste, interrompendosi la costruzione prima e in corrispondenza del lato sud della cabina elettrica;
- f) non è rappresentato correttamente il locale adibito a vano tecnico ricavato chiudendo la testata est del portico adiacente lo scivolo carraio, già destinato a ricovero di autoveicoli.

§ 3.4.4 – Previsioni urbanistiche

Nel vigente Piano di Governo del Territorio i beni sono individuati in zona “AREA D- AREA CONSOLIDATA PER LA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI”, come risulta anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega col n. 4, normata in particolare dall'art. 18 delle N.T.A. del Piano delle Regole che recita testualmente:

“Art. 18 Area D - Area consolidata degli insediamenti per la produzione di beni e servizi

18.1 Definizione

Sono le aree occupate da attività produttive industriali o a queste assimilabili e da insediamenti di carattere commerciale, coerentemente inserite nell'agglomerato urbano. Per questa aree il permanere della destinazione produttiva appare desiderabile in relazione alla loro collocazione, estensione ed accessibilità

18.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- *il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dell'affaccio sullo spazio pubblico ed il recupero di spazi ineditati da sistemare a verde o a parcheggio alberato;*
- *la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;*
- *il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.*

18.3 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali di queste aree sono le attività produttive industriali e artigianali.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- * la residenza (Gf 1);*
- * l'attività agricola (Gf2);*

Sono inoltre consentite le medie strutture di vendita, comprese quelle di 2° livello (Gf 5.1.2 e 5.1.3).

18.4 Sistemazione degli spazi ineditati

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali, la campagna.

Nei casi di nuova costruzione o ristrutturazione, è inoltre prescritta la presentazione di uno specifico studio attraverso il quale sia dimostrata, in relazione all'attività da insediare, l'adeguatezza delle dotazioni di spazi di sosta e di manovra, nonché la funzionalità del sistema di ingressi/uscite rispetto alla viabilità contermina, affinché lo stallo e la movimentazione dei mezzi non ingenerino criticità sull'intorno.

18.5 Volumi ed edifici accessori

In connessione con gli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m. 6.

Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un **IC** = 15% in aggiunta all'indice di copertura assegnato a queste aree.

18.6 Modalità di intervento

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF = 1,2 mq/mq

IC = 70%

Ro = 80%

IPF = 10%

H = m. 12

Dc = H/2, con un minimo di m. 5

Df = m. 10

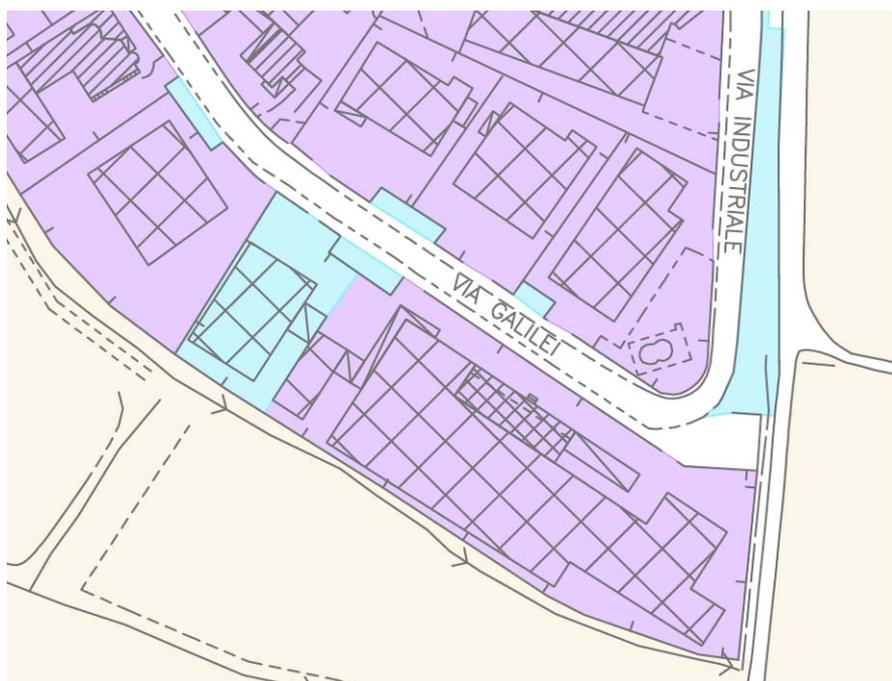
Ds = m. 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

Altezze maggiori di m. 12 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso, delle superfici e del rapporto di copertura esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici parametri.

18.7 Distanze e manufatti accessori

Previo consenso formale dei confinanti, la realizzazione delle autorimesse private e di tettoie è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" e "Df", purché la loro altezza "H" non superi i m. 2,50 e purché vengano rispettati gli indici "IC" ed "Ro".




 area D- area consolidata per la produzione di beni e servizi
 (art. 18 NTA)

La porzione ovest del lotto di cui al mapp. 276, per una profondità di circa m 40 (zona retinata con tratteggio rosso, bianco e grigio nell'immagine che si inserisce di seguito), rientra nella fascia di rispetto dei pozzi (m 200), il cui articolo di riferimento si inserisce di seguito testualmente:

“Art. 30 Aree di salvaguardia delle risorse idriche

Nelle tavole di Piano sono individuati i pozzi dell'acquedotto comunale.

Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di cui agli artt. 4, 5 (Zone di tutela assoluta), 6 (Zone di rispetto) e 7 (Zone di protezione) del D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236. Il tutto come meglio specificato nello studio geologico del territorio comunale.”



Ai fini edificatori si deve considerare che la superficie coperta esistente è inferiore a quella ammissibile, pertanto, con riferimento all'intero lotto sarebbero indicativamente realizzabili una superficie coperta per ulteriori circa mq 1.200 e una superficie lorda di circa mq 3.600 (entrambe comprensive delle superfici, seppure modeste, ad oggi già realizzate senza autorizzazione, di cui si è già detto in precedenza nel paragrafo 3.4.2).

Di detta potenzialità si tiene opportunamente conto nella determinazione del probabile valore di mercato unitario dei beni e non analiticamente, essendo difficile una valorizzazione specifica della edificabilità residua, trattandosi unicamente di possibilità di ampliamento dell'esistente e non di nuova costruzione considerabile autonomamente.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

§ 3.4.5 – Vincoli storico-artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico e monumentale che comportino ex lege (Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, Sezione II artt. 60, 61 e 62), in caso di trasferimento a titolo oneroso, il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, della Provincia o del Comune territorialmente competenti.

§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

a) Sintesi dei dati emergenti dalla ricerca di mercato effettuata

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del "metodo comparativo" in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori riportati nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (2024) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione;

- n. 4 atti notarili stipulati nell'arco temporale di 66 mesi (da gennaio 2019 a luglio 2024) per immobili a destinazione produttiva stipulati per beni ubicati in un intorno indicativo di km 5 per categorie simili a quelle dei beni in esame (D/1 e D/7), seppure con caratteristiche non molto simili per consistenza ed epoca di costruzione;

data stipula	ubicazione	sup. ragg. (mq)	anno costr.	prezzo	valore a mq
febbraio 2019	Verolavecchia	2.200	1998	€ 580.769,00	€ 263,99
luglio 2019	Quinzano d/O	1.200	1980	€ 515.000,00	€ 429,17
aprile 2024	Verolavecchia	1.900	2004	€ 800.000,00	€ 421,05
maggio 2024	Verolavecchia	1.400	2004	€ 590.000,00	€ 421,43

con un prezzo medio di circa € 384,00 a cui si ritiene di applicare due abbattimenti con un coefficiente correttivo pari al 10% per la diversa dimensione del *subject* (che risulta ora 2 o 3 volte più grande dei *comparables*) ed uno del 10% per il diritto reale di competenza della Procedura, diverso dalla piena proprietà (vedasi in tal senso quanto riportato nel successivo punto "a1").

Pertanto in considerazione delle caratteristiche specifiche dei comparabili rilevati e analizzati, che sono stati visitati dall'esterno, opportunamente confrontati e parametrati con le caratteristiche del *subject*, eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in esame possa essere pari a **€ 310,00 per metro quadrato di superficie ragguagliata**.

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

Nella tabella inserita nel successivo punto "d" e nel paragrafo 1 (§ 1) della presente relazione vengono anche riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.

a1) Considerazioni sulla decurtazione per diritti diversi dalla piena proprietà

E' oggetto di trasferimento non il diritto della piena proprietà, ma il diritto di superficie dei beni, regolato dagli artt. 952-956 del codice civile.

Consistente nel diritto di costruire ed utilizzare un'area per un tempo determinato, la quale resta di terzi, è stato (e lo è ancora seppure in misura più contenuta) un metodo applicato largamente nel campo dell'edilizia economico-popolare e nei piani di sviluppo di aree produttive, da parte degli enti pubblici (principalmente i comuni nei quali ricadevano gli ambiti interessati), al fine di calmierare il prezzo finale degli immobili, limitando quello dei sedimi.

Il valore del diritto di superficie dipende dalla durata del contratto (a tempo determinato o indeterminato), dal fatto che la costruzione già esista o debba essere realizzata, dall'esistenza o meno di un corrispettivo da pagarsi sotto forma di canone annuo.

Nel caso di specie il diritto di superficie è a termine e il calcolo del diritto corrisponde

all'accumulazione al momento della stima dei redditi che i beni sono in grado di produrre fino all'estinzione del rapporto (come minimo 61 anni).

In considerazione della oggettiva difficoltà, se non proprio impossibilità, di stabilire con la necessaria precisione un reddito da capitalizzare e il tasso da applicare in un intervallo di tempo così ampio oltre al lungo periodo residuo di godimento (che risulta di minimo 61 anni), lo scrivente ritiene di applicare al probabile valore determinato un abbattimento pari al 10% dello stesso, per questa specifica condizione.

b) Decurtazioni

Sono da detrarre dal valore di mercato gli oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate attraverso pratiche edilizie stimati indicativamente in complessivi € 10.000,00, come relazionato nel precedente paragrafo 3.4 (§ 3.4).

c) Criteri per la stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di

partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante alla Procedura** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **5%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto "d".

d) Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI CAPANNONE INDUSTRIALE CON UFFICI E CON AREA PERTINENZIALE SCOPERTA IN VIA GALILEI N. 26 A QUINZANO D'OGGIO (BS)	Capannone con uffici su due piani e area scoperta esclusiva	4.097,00	€ 310,00	€ 1.270.070,00
	VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI			€ 1.270.070,00
	DECURTAZIONI			
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie (vd. Paragrafo 3.4)			A CORPO € 10.000,00
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5)			5% € 63.503,50
	PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)			€ 292,16 € 1.197.000,00

Dicansi euro unmilionecentonovantasettemila/00

§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **12.09.2024**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati a:

I diritti spettanti alla società in Liquidazione Giudiziale sono pervenuti in forza dei seguenti atti di provenienza:

1) TRASCRIZIONE del 18/04/1985 - Registro Particolare 5778 Registro Generale 7970

Pubblico ufficiale CODIGNOLA ANTONIO Repertorio 45573 del 01/04/1985

COMPRAVENDITA dal COMUNE DI QUINZANO D'OGGIO del diritto di superficie per 99 anni dell'area di cui ai mappali 283, 276, 277, 282 del Fg. 20 della superficie catastale di mq ed effettiva di mq 3.075.

I suddetti mappali fanno parte dell'area di sedime dell'attuale complesso produttivo oggetto della presente relazione.

Nell'atto viene precisato che i 99 anni decorrono dalla data di stipula (01.04.1985).

La convenzione che si dice allegata al punto "B" ha come testo il medesimo che si può leggere

nell'atto di cui al successivo punto 2.

Si allega copia del titolo col n. 5.

2) TRASCRIZIONE del 15/10/1987 - Registro Particolare 16852 Registro Generale 24681

Pubblico ufficiale Segretario Comunale SPADAVECCHIA VITTORIO Repertorio 593 del 12/08/1987

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con il quale il COMUNE DI QUINZANO D'OGGIO ha trasferito alla Debitrice il diritto di superficie per 99 anni dell'area di cui ai mappali 274, 275, 280, 281, 30 del Fg. 20 della superficie catastale di mq 4.039.

I suddetti mappali fanno parte dell'area di sedime dell'attuale complesso produttivo oggetto della presente relazione.

Nell'atto viene precisato che i 99 anni decorrono dalla data di registrazione dell'atto (14.08.1987).

Si allega la nota di trascrizione dell'atto col n. 6.

3) TRASCRIZIONE del 20/04/1990 - Registro Particolare 8614 Registro Generale 12209

Pubblico ufficiale RICCA PIERGIUSEPPE Repertorio 33068 del 29/03/1990

ATTO TRA VIVI – PERMUTA con la quale la Debitrice ha ceduto al COMUNE DI QUINZANO D'OGGIO l'area di cui ai mappali 297 e 298 di complessivi mq 104, ricevendo in cambio il mappale 296 di mq 100, che costituisce parte dell'area di sedime dell'attuale complesso produttivo oggetto della presente relazione.

Si precisa che nel titolo viene citata come oggetto del trasferimento la piena proprietà, per entrambe le Parti, ma ciò non poteva essere poiché la Debitrice disponeva solo del diritto di superficie e il Comune, trattandosi di aree sottoposte a P.I.P., poteva ragionevolmente trasferire ai fini edificatori e di formazione dei lotti, come per quelli già della Debitrice, solo il medesimo diritto. Anche nel Quadro C della nota di trascrizione sono stati inseriti, erroneamente a parere dello scrivente, i rispettivi diritti scambiati come quelli della piena proprietà.

Si allegano copia del titolo e della relativa nota di trascrizione col n. 7.

§ 3.6.1 – Precisazioni sul mapp. 303, della Debitrice, ed i mappali 300 e 301 intestati a terzi

Dagli accertamenti fatti, esclusi rilievi strumentali e topografici dei quali lo scrivente non è stato incaricato, l'area di cui al mappale 303 risulterebbe esterna alla recinzione.

Se così fosse in futuro il suo destino potrebbe anche essere quello dell'abbandono non avendo la stessa alcuna apparente utilità, essendo nel caso confusa con la strada pubblica (Strada per Monticelli d'Oglio) che si trova ad est del lotto in esame.

Ai fini estimativi, lo si precisa, non le viene attribuito alcun valore, per cui nel trasferimento non viene ad avere alcun peso economico.

Un'anomalia è emersa dalla accurata ricostruzione operata dall'Esperto attraverso specifiche visure storiche ipocatastali, fatta principalmente per capire se il mappale 303 sia o meno erroneamente intestato alla Debitrice.

Si tratta dell'intestazione catastale al Comune di Quinzano d'Oglio delle particelle 300 e 301, anch'esse, come il mappale 303, apparentemente esterne alla recinzione del complesso di cui al mappale 276.

Infatti tutti e tre i mappali derivano dal frazionamento effettuato Tipo n. 1498.1/1991 del 04.03.1991.

I mappali 300 e 301 (assieme al 299, poi regolarmente ricompreso nel mappale 276 individuante il complesso) ebbero origine dal mappale 280 che in quel momento era già intestato alla Debitrice per il diritto della proprietà superficaria, giusto acquisto fattone con l'atto stipulato il 12.08.1987 (punto 2 del precedente paragrafo 3.6).

Il mappale 303 (assieme al 302, poi regolarmente ricompreso nel mappale 276 individuante il complesso) ebbe invece origine dal mappale 30, anch'esso pervenuto in diritto di superficie alla Debitrice col medesimo atto stipulato il 12.08.1987.

Dopo avere acquistato i due mappali 280 e 30 citati (con altri) non risulta che con atto pubblico trascritto la Debitrice abbia alienato alcunché di quanto acquistato con i due atti del 1985 e del 1987 (punti 1 e 2 del precedente paragrafo 3.6).

Pertanto non si comprende come e a che titolo possa essersi determinata la situazione attuale (intestazione delle due aree al Comune di Quinzano d'Oglio).

Resterà a cura dell'assegnatario l'onere dell'eventuale regolarizzazione di quanto illustrato.

§ 3.6.2 – Precisazioni sul diritto di proprietà superficaria spettante alla Debitrice

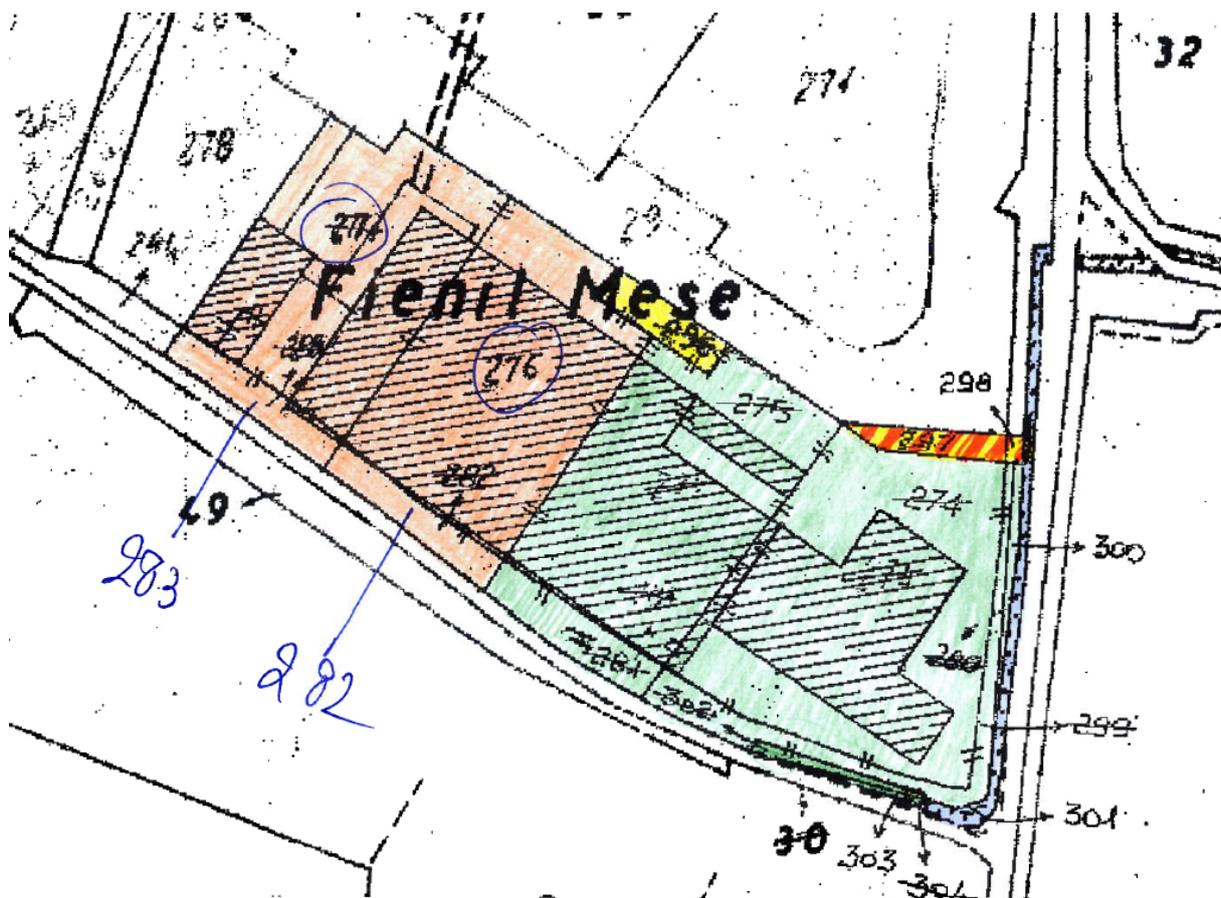
La durata del diritto di proprietà superficaria (o diritto di superficie) spettante alla Debitrice ha decorrenza dalla data di stipula degli atti di acquisto o di assegnazione delle aree ed è fissato in 99 anni, con possibilità di rinnovo per ulteriori identico periodo.

Avendo acquistato in due momenti distinti l'area di sedime dell'attuale complesso: una prima parte, all'incirca la metà ad ovest, il 01.04.1985 (individuata con colore arancione nell'immagine seguente) e la restante parte ad est il 12.08.1987 (individuata con colore verde nell'immagine seguente).

Ne consegue che il lotto, ora unico e nel quale le due porzioni sono state fuse, avrebbe due scadenze distinte a cui fare riferimento: più precisamente il 01.04.2084 e il 12.08.2086).

Peraltro se ne dovrebbe forse considerare anche una terza cioè quella relativa alla porzione di cui al mappale 296 (individuata con colore giallo nell'immagine seguente), pervenuta mediante permuta dal Comune in data 29.03.1990, a fronte della cessione del trapezio in angolo nord-est di cui ai mappali 297 e 298 (individuata con colore giallo e tratteggio rosso nell'immagine seguente).

Per questa (mapp. 296), come si è già detto al punto 3 del precedente paragrafo 3.6 (§ 3.6), il trasferimento è stato fatto con un atto che presenta aspetti di superficialità in quanto in esso non si dà dato atto di come i beni siano pervenuti alla Debitrice ed anche di quali siano gli esatti diritti reali che vengono traslati, travisandoli nella piena proprietà.



§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate

Dalle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **12.09.2024**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la società in Liquidazione Giudiziale e/o gravanti i beni in esame, che non risultano già cancellate.

1) ISCRIZIONE del 18/05/2001 - Registro Particolare 4002 Registro Generale 18097

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 123388 del 08/05/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in QUINZANO D’OGLIO(BS)

Capitale	Spese	Totale	Durata
----------	-------	--------	--------

A favore della

Contro la Debitrice

Grava la proprietà superficaria del complesso di cui al mappale 276 del Fg. 20/NCT.

2) ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 2010 Registro Generale 11705

Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 172818/17805 del 12/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale	Interessi	Totale	Durata
----------	-----------	--------	--------

A favore della

Codice fiscale

Contro la Debitrice

Grava la proprietà superficaria del complesso di cui al mappale 276 del Fg. 20/NCT (erroneamente indicata come piena proprietà nel Quadro B, ma correttamente descritta nel Quadro D).

3) TRASCRIZIONE del 11/09/2024 - Registro Particolare 28050 Registro Generale 39979

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 171/2024 del 17/05/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Colpisce entrambi gli immobili oggetto della presente relazione.

§ 3.8 – Vincoli di varia natura trascritti

Precisazione sulla trasferibilità con vendita forzata dei beni oggetto di convenzione

La zona risulta essere stata oggetto di urbanizzazione a seguito di Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica, approvato con delibera C.C. n. 13 del 23.02.1981.

Per quanto concerne lo sviluppo del comparto e la sua urbanizzazione, dalle informazioni assunte presso l'U.T.C., sono state eseguite le opere previste che, laddove previsto, sono già in carico al Comune o agli enti gestori competenti.

Negli atti di provenienza del 1985 e del 1987 si fa riferimento a determinazioni convenzionali, che ineriscono le modalità e i prezzi di alienazione dei beni oggetto di P.I.P., rimandando alla Delibera di C.C. n. 85 del 19.10.1981 (allegato n. 8) per i requisiti necessari dei soggetti aventi diritto ad ottenere le aree per l'edificazione, ma anche per poterne godere a vario titolo (proprietà e locazione principalmente), al momento della prima cessione e successivamente.

Si ricorda che lo scopo di questi piani di sviluppo erano finalizzati a garantire l'insediamento sul territorio di attività che potessero garantire occupazione e rilancio dell'economia, senza favorire operazioni speculative di rivendita.

Essendo questa la funzione della norma, si ritiene che il vincolo cessi nel momento in cui il bene viene venduto mediante asta nel contesto di una procedura concorsuale.

In questo caso, infatti, l'esigenza di evitare al venditore il compimento di azioni speculative viene meno, poiché la vendita è avvenuta contro la sua volontà, e l'acquirente ha acquistato il bene senza fruire delle agevolazioni connesse alla particolare disciplina del bene, sicché non v'è ragione di ritenere che egli debba subire gli effetti limitativi cui quelle agevolazioni sono connesse.

Si precisa che l'eventuale rivendita da parte dell'assegnatario dei beni potrebbe essere nuovamente regolata dalle norme, dalle prescrizioni e dai termini temporali contenuti nella

convenzione, allegata agli atti di provenienza citati.

In tal senso prima di future alienazioni o locazioni dei beni il futuro assegnatario dovrà svolgere col Comune, quale ente di riferimento, una verifica delle condizioni che sono state riferite allo scrivente e di cui si è già detto nel precedente paragrafo 3.4.1. (§ 3.4.1), circa la effettiva e ancora attuale sussistenza o meno delle limitazioni convenzionali a suo tempo sottoscritte.

Fatta salva comunque la possibilità di emendarle ai sensi di legge, liberando i beni da detti vincoli, qualora ancora sussistano, col pagamento di un corrispettivo che resterà in ogni caso a carico del futuro assegnatario.

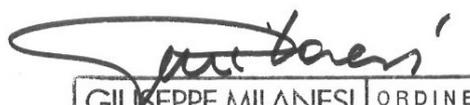
* * * * *

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Curatore dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 03.03.2025

L'ESPERTO



GIUSEPPE MILANESI ARCHITETTO Via Roncadelle, 58 25030 CASTEL MELLA (BS)	ORDINE degli ARCHITETTI di BRESCIA n. 1555
--	--