



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV civile

fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni

R.G. ES. IMM. N. 212/2021

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea Giovanni Melani

Il Giudice Onorario di Pace G.O.P. dr.ssa Liana Zaccara

Promossa da:

INDICE:

	pag.
Perizia di stima esecuzione immobiliare n. 212/2001	01
Quesito	02
Relazione	08
LOTTO 1	
A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc	12
B) Identificazione e descrizione attuale dei beni	12
Descrizione dei luoghi	16
Descrizione degli immobili	19
Identificazione pregressa dei beni	30
C) Stato di possesso	30
D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche condominiale)	31
E) Regolarità edilizia ed urbanistica	32
F) Formazione di lotti	36
G) Valore del bene e costi	39
Criteri di stima e STIMA FINALE	43
LOTTO UNICO: PERIZIA DI STIMA INTERA PROPRIETÀ	47
I. PREMESSA	47
II. PERIZIA DI STIMA INTERA PROPRIETÀ ESECUTATA	48
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	50
III. STIMA INTERA PROPRIETÀ ESECUTATA	60
ALLEGATI	66

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

Fallimentare – Procedure Concorsuali – Esecuzioni

Es. Imm. N. 212/2021

Il Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea Giovanni Melani

Il Giudice Onorario di Pace G.O.P. dr.ssa Liana Zaccara

Promossa da:

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

Con ordinanza del 17/03/2022 l'Ill.mo G.O.P. delegato dell'esecuzione dr.ssa Liana Zaccara nominava quale esperto per la stima dei beni pignorati nella causa sopra citata, il sottoscritto C.T.U. dott. Ing. IVANO VENTURINI nato a Breno il 07/07/1976 con studio a Berzo Demo (BS) in via Villaggio Prealpino n. 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 3833 disponendone l'accettazione dell'incarico di stima degli immobili siti nel Comune di Marone (BS) per via telematica il giorno 30/03/2022 alle ore 9.00 con la prestazione del giuramento.

Nel giorno ed ora come indicati, per via telematica, il sottoscritto accettava l'incarico ricevuto dopo aver prestato giuramento nella forma di rito e dichiarando la non sussistenza di cause di incompatibilità circa lo svolgimento delle operazioni peritali. Dal decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati si è preso nozione del quesito che testualmente dice:

QUESITO

Il G.O.P. delegato letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare [...] nomina esperto per la stima dei beni pignorati [...] affinché, compiuto l'accesso ai beni pignorati [...] risponda al seguente quesito:

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.***
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - a) Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - b) Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
- 2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.*

Identificazione progressa dei beni

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78 conv. In L. 30 Luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto,*

solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza di eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337sexies c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipo-catastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

Nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art 173 quarter c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita al catasto;

Accerti se siano stati costruiti prima dell'01.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L.

30 settembre 2003, n. 2689 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 236; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertamento se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 TU di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, indicandola data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione delle superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile,

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

-F-

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3) Nel caso di unico Lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad

esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingue i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; Vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art 591 bis n. 1, relative a:

- Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opportunità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi

del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c. come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

Dispone che il perito depositi telematicamente la relazione di stima e copia della stessa in "Omissis" dell'esecutato, comproprietari e soggetti Diversi, almeno trenta giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis comma 3 disp. att. cpc.

Autorizza le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis disp. att. cpc.

Fissa la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita, avanti al G.O.P Dr.ssa LIANA ZACCARA per l'udienza del 09/09/2022 alle ore 11.30 successivamente rinviata al 20/07/2023 ALLE ORE 11.00.

RELAZIONE

L'incarico di redigere la stima con Decreto di Nomina del Tribunale di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 17/03/2022 Es. Imm. n. 212/2021, ha per oggetto beni siti nel Comune di Marone (BS) di proprietà della ditta:

1. Beni individuabili come insediamento storico artigianale / industriale in Marone (BS) con relative pertinenze ed aree comuni;

con vari accessi in Via Adua, ma con l'intero complesso (non interamente pignorato) che occupa l'intero isolato che confina con via Adua, via Trento, la ferrovia Brescia-Iseo-Edolo ed il torrente Bagnadore;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il C.T.U., dopo l'accettazione dell'incarico, ha proceduto con la collaborazione di un collega alla raccolta telematica delle certificazioni catastali, nonché di eventuali planimetrie degli immobili per cui è causa, verificando la corrispondenza con la certificazione notarile in atti.

Subito dopo la nomina, è stato contattato da delegato del custode nominato per fissare la data del sopralluogo, con il quale si è deciso l'accesso ai luoghi. A mezzo di stretto giro di telefonate si è confermato il primo sopralluogo il giorno 28/04/2022 in presenza del legale rappresentate della ditta pignorata con l'allora responsabile delle chiavi che ha agevolato l'ingresso a tutti gli edifici oggetto di stima. Al giorno ed ora stabiliti si è svolto il sopralluogo con l'arrivo dell'esecutato che ha aperto il cancello carraio principale dello stabilimento in via Adua. Le chiavi sono state lasciate ancora allo stesso responsabile per comodità di eventuali ulteriori sopralluoghi.

Nonostante negli atti di pignoramento siano elencate tutte le proprietà in Marone della ditta esecutata, la trascrizione del pignoramento è stata eseguita solo su alcuni subalterni, probabilmente per delimitare un singolo lotto industriale, ma che, così facendo, non si permette la vendita dell'intero complesso, sicuramente più appetibile nelle vendite.

Si sono quindi visitati i locali industriali, con il grande cortile comune e gli edifici che si affacciano su Via Adua, senza la possibilità di salita al piano primo di quest'ultimi, accatastati come abitazione. I locali visitati erano liberi ed in stato di abbandono.

Con richiesta inviata il 20/06/2022, si è svolto l'accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale di Marone il giorno 04/08/2022 per la verifica della presenza di pratiche edilizie sui fabbricati pignorati. Si è reso poi necessario un secondo accesso per approfondire la presenza di ulteriori pratiche, risultando i progetti incompleti rispetto allo stato di fatto.

Dalle tavole del Piano di Governo del territorio si sono verificate le zone urbanistiche in cui insistono i fabbricati, nonché i vincoli urbanistici ed edilizi presenti anche con l'aiuto del ufficio tecnico comunale, trovandoci in fase di aggiornamento del PGT con variante approvata il 30/06/2022 e pubblicato solo il 12/01/2023 con ultimo aggiornamento sul sito comunale del 06/04/2023.

Gli immobili pignorati fanno parte di un unico complesso industriale storico di Marone distinguibili in due diversi fabbricati con caratteristiche molto diverse. Il complesso industriale vero e proprio, confinante con ferrovia e torrente, costituito da vari corpi di fabbrica con diverse età di costruzione, ma comunque tutti in aderenza. E i fabbricati civili che si affacciano direttamente su via Adua, utilizzati per locali di servizio, uffici ed abitazioni, tipici edifici in linea dei centri storici.

I grandi edifici industriali e gli edifici in linea sulla via pubblica sono separati da un cortile comune e aree di manovra che terminano su altri edifici di proprietà pignorati, ma senza trascrizione agli atti e quindi non stimati nella presente relazione.

Oltre alla procedura di pignoramento immobiliare è in corso anche la procedura di fallimento con curatore fallimentare, il quale contattandomi quale Consulente del Tribunale, ha nominato il sottoscritto per la stima dell'intero complesso, chiedendo una stima completa di tutte le proprietà della ditta esecutata in un unico lotto.

Come già accennato in precedenza, la sola trascrizione parziale delle proprietà non permette nella procedura di esecuzione immobiliare di stimare il vero potenziale della zona essendo una stima parziale e non dell'intero sito, con il cortile interno non comune, ma che comunque da accesso ai fabbricati accatastati come uffici e la casa d'angolo che è in continuità ai fabbricati adiacenti.

Con incontro del 02/02/2023 con il curatore fallimentare, a cui sono state lasciate le chiavi dal responsabile della zona, si è potuto accedere anche al piano primo degli edifici residenziali su via Adua salendo dalla casa patronale. Con questo accesso si è potuto constatare la fusione di tutti gli ambienti che sono collegati oltre che planimetricamente, anche funzionalmente. Il piano terra della villa d'angolo è adibito ad uffici in continuità con il piano terra del mappale n. 30, con il subalterno del piano terra che arriva fino ai capannoni industriali. Il subalterno residenziale che identifica il piano primo degli edifici in linea su via Adua, è invece in continuità con il piano primo residenziale della villa.

Avendo quindi tutte le informazioni necessarie alla stesura della perizia si è proceduto a valutare comunque i beni pignorati in unico lotto, essendo il piano terra degli edifici su via Adua individuati allo stesso subalterno dei capannoni industriali, e

quindi legati l'un l'altro, a meno di rifare le schede catastali. Individuando comunque le superfici, distinte per fabbricato, c'è la possibilità di dividere successivamente la stima in eventuali due lotti, uno residenziale e uno industriale.

Resta in ogni caso la vendita in unico lotto dell'intera proprietà la soluzione più auspicabile e più appetibile al mercato, con un piano urbanistico che riqualifichi l'intera area con un progetto di più ampio respiro, come per altro previsto nel piano di governo del territorio comunale.

**LOTTO 1 – PIENA PROPRIETA' di PORZIONE AREA INDUSTRIALE sottoposta a
Programma Integrato di Intervento di Riqualificazione Urbanistica**

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567CPC

Nel fascicolo di causa è stato trovato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, a firma del notaio dr.ssa Anna Calvelli di Rende (CS) e l'ispezione ipotecaria con nota di trascrizione del pignoramento eseguito. Sono stati acquisiti i riferimenti, elencati in seguito, del atto di proprietà e scaricata dalla banca dati della Camera di Commercio la visura camerale storica della persona giuridica.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

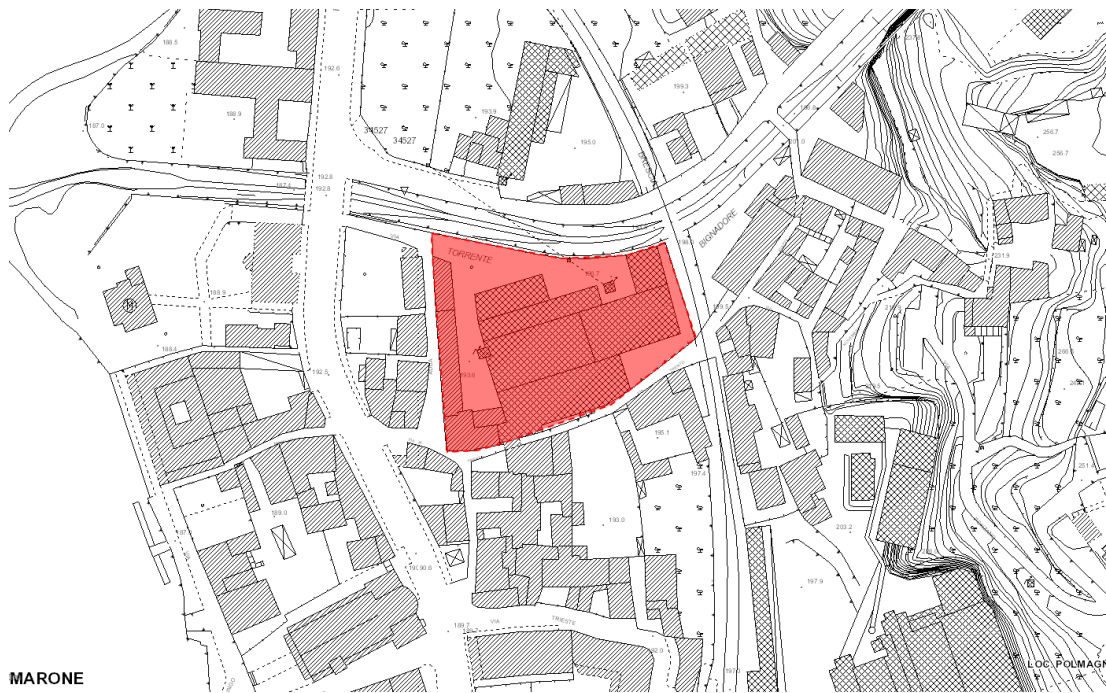
Si tratta di alcuni fabbricati, produttivi e non, all'interno di una storica area industriale in comune di Marone (BS). L'area identificata come "ex Moglia", dal dismesso Feltrificio Moglia, ha le prime testimonianze storiche a partire dal 1300 con prove documentate che nel 1573 vi erano in funzione un forno fusorio e la segheria comunale. L'attività si specializzò nel tessile, prima in setificio e successivamente in lanificio, con produzione di coperte nella tradizione dell'industria tessile bresciana. L'alluvione del 09/07/1953 contribuì alla crisi che portò la vendita dell'area e la riconversione nel 1961 in feltrificio, con produzione di feltri per cartiera.

Si tratta quindi di fabbricati industriali con edificio patronale d'angolo, su incrocio via Adua e via Trento, e edifici residenziali su via Adua, il cui impianto risale ad epoca remota e con molte modifiche ed integrazioni probabilmente tutte antecedenti al 1967, con testimonianze fotografiche storiche reperite su siti internet specializzati nella ricostruzione storica delle attività di Marone, come ad esempio:

<https://www.archiviofotograficopredali.it/prodotto/mappale-96/>

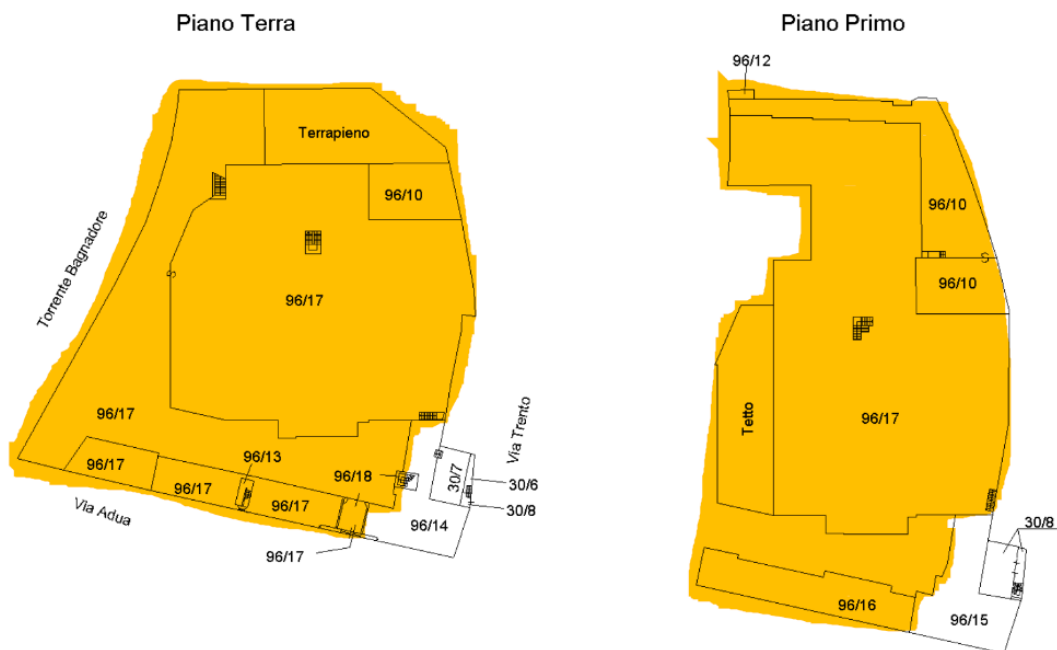
[http://www.enciclopediabresciana.it/enciclopedia/index.php?title=MARONE_\(2\)](http://www.enciclopediabresciana.it/enciclopedia/index.php?title=MARONE_(2))

Trattasi quindi di ampia porzione di uno storico complesso industriale dismesso da oltre trent'anni che occupa un intero quartiere delimitato dalla via Adua, via Trento, ferrovia e torrente, nella parte nord dell'abitato di Marone (BS).



L'ingresso carraio principale è un grosso cancello scorrevole sulla via Adua vicino al torrente che porta al cortile interno del complesso industriale dando accesso al mappale n. 96 con civico n.8. Con il subalterno n. 17 si identifica praticamente tutto il complesso industriale e le case in linea sulla via Adua che la delimitano proseguendo verso sud dal cancello principale. Anche il portone alla via Adua al civico n. 6 da un accesso carraio, più stretto, allo stesso cortile e fa parte dello stesso subalterno.

Oltre ad alcune aree comuni, il pignoramento si completa con la zona sud – est del lotto, all'angolo tra via Trento e la ferrovia, con un subalterno identificato col n.10 in categoria D7 di attività industriale e il piano primo degli edifici in linea sulla via Adua identificati con subalterno n. 16, che copre il passo carraio col portone.



Il fabbricato è stato soggetto a lavori di ampliamento nel 1969 e ristrutturazione di alcune piccole parti fino al 1978. Oltre a tale data non si sono ritrovate pratiche edilizie regolarmente protocollate, ma solo progetti preliminari.

L'area e il complesso pignorato si trova nella parte nord dell'abitato a pochi metri dalla ex Strada Statale n. 510 costiera del lago di Iseo, ora via Roma, nelle vicinanze delle brevi gallerie che separano Marone da Vello.

Il fabbricato pignorato si affaccia direttamente sulla via pubblica, sia con gli ambienti residenziali su via Adua, sia con i capannoni industriali su via Trento, creando un cortile interno tra i vari fabbricati. L'area scoperta corre anche lungo il confine nord con l'alveo del torrente fino alla ferrovia, sulla quale si affacciano delle murature non finestrate.

L'edificio nasce ad una quota di poco meno di 200 m s.l.m. e si raggiunge risalendo verso nord il lago d'iseo percorrendo la strada provinciale BS 510 Sebina Orientale (SP BS 510), con uscita a Zone o per i mezzi pesanti a Vello, ripercorrendo a ritroso la ex strada statale 510 Sebina Orientale (SS 510) costiera fino a Marone.

L'accesso ai luoghi si esegue direttamente da via Adua con ingressi ai civici n. 2,4,6 e 8, con i civici 2 e 4 senza trascrizione del pignoramento e i civici nn. 6 e 8 come accessi carrai. In particolare l'accesso al civico n. 6 avviene da un portone su androne di ingresso. Il civico n. 4, pur essendo parte catastalmente della casa patronale, dà accesso al piano primo degli edifici residenziali su via Adua.

La proprietà esecutata è individuata alle mappe catastali del Comune di Marone (BS) al Catasto Fabbricati sezione urbana MAR. foglio n. 15 mappale n. 96 corrispondente al catasto terreni al foglio n. 1 mappale n. 96:

- Subalterno n. **10**, Categoria D/7, Via Adua n. 6 Piano T - 1 - 2, Rendita 1.446,00€, proprietà **1/1**
- Subalterno n. **12**, Categoria F/1 (Area Urbana), Via Adua n. 6 Piano T, proprietà **1/1**

A seguito di Variazione del 21/02/2006 Pratica n. BS0046857 in atti dal 21/02/2006 divisione-fusione-ampliamento (n. 12548.1/2006)

- Subalterno n. **17**, Categoria D/7, Via Adua n. 6 Piano S1 - T - 1 - 2 - 3, Rendita 21.020,00€, proprietà **1/1**
- Subalterno n. **16**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Via Adua n. 4 Piano 1, Superficie totale 185 m², Tot. escluse aree scoperte 176 m² proprietà **1/1**
- Subalterno n. **13**, Bene comune non censibile, scale PT-P1 sub. nn. 16-17, proprietà **1/1**

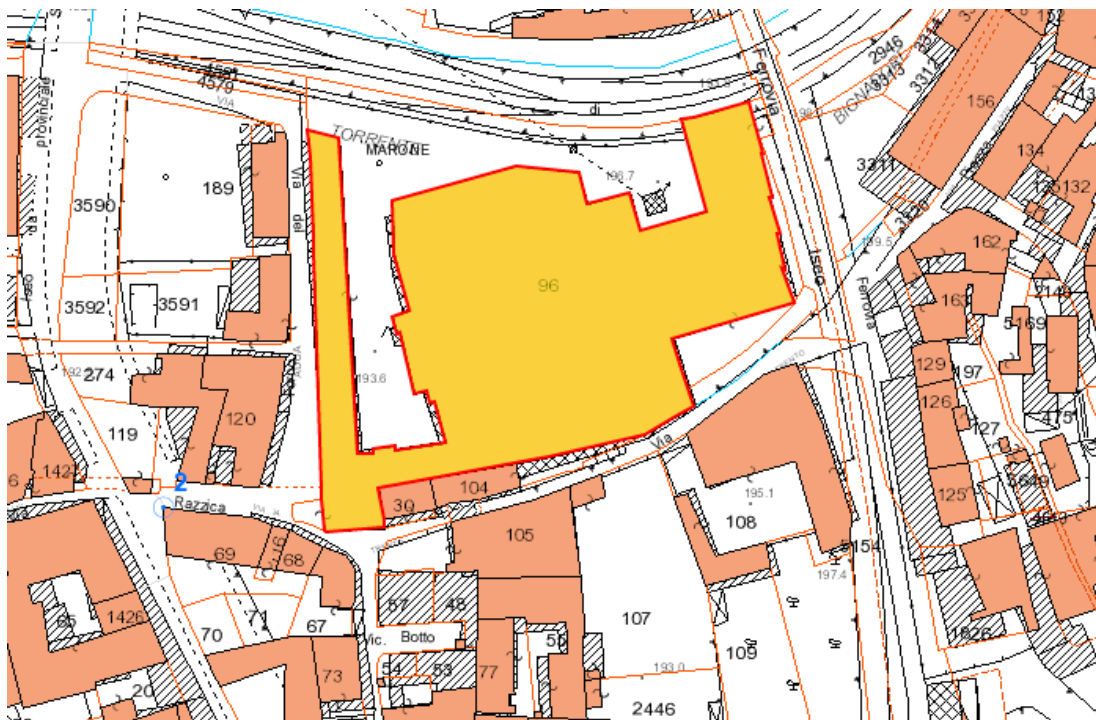
a seguito di Variazione del 20/12/2006 Pratica n. BS0342844 in atti dal 20/12/2006 divisione-fusione (n.88498.1/2006).

L'allegato planimetrico catastale del sito è datato 20/12/2006, confermato dalla relazione notarile come ultima variazione catastale. Il tutto pervenuto all'attuale

proprietario con ATTO di fusione per incorporazione del 06/06/1990 Repertorio n.27786 Rogante: Angelini Sandro trascritto il 06/07/1990 ai numeri 14077/20199 e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni ex art. 1117 del C.C.. **La particella risulta di piena proprietà della ditta esecutata.**

Ai terreni il mappale n. 96 confina a nord con il torrente Bagnadore, a est con la ferrovia Brescia Iseo Edolo, a sud con la via Trento e i mappali n. 104 e n. 30, ad ovest con la strada comunale via Adua.

estratto mappa catastale fabbricati



DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La proprietà, per l'intera quota dei subalterni 10, 17 e 16, è situata in comune di Marone, nelle immediate vicinanze della ex SS. 510 litoranea, nella parte nord dell'abitato svoltando a sinistra subito dopo le brevi gallerie che delimitano il centro abitato. La zona si trova sul versante orografico destro del lago d'iseo, sponda bresciana, in una zona dedita da secoli all'artigianato.

Marone si sviluppa dalle sponde del lago, a metà strada tra Iseo e Pisogne. Conosciuto nell'Ottocento come importante luogo di produzione della lana e più specificatamente del feltro, anche grazie alla fabbrica ora eseguita, oggi Marone è famoso soprattutto per la coltivazione dell'ulivo, che gli ha meritato il nome di "Città dell'olio". Nonostante la presenza di ancora numerose attività artigianali ed industriali, il paese di Marone è anche luogo turistico con orografia ideale per delle passeggiate, a piedi e in mountain bike, lungo i numerosi sentieri che dal centro salgono verso la Croce di Marone e il Monte Guglielmo.

La viabilità principale si sviluppa lungo la ex S.S. 510 Sebina Orientale, identificata in via Roma e via Cristini, che corrono seguendo il lungo lago. Con la realizzazione della nuova S.P. 510 a monte dell'abitato, molto del traffico di transito e pesante è stato spostato lasciando l'abitato più libero. Si può accedere a Marone risalendo il lago sulla ex SS 510 o uscendo dalla nuova S.P. 510 con lo svincolo di Zone o il più comodo, soprattutto per i mezzi pesanti, svincolo a Vello a nord dell'abitato. Marone si trova a circa mezz'ora di strada dal capoluogo di Provincia Brescia.

I fabbricati pignorati si trovano confinanti al Nucleo di Antica Formazione di Marone, tanto che alcuni subalterni non pignorati, come la casa padronale della fabbrica, vi rientrano. Sorgono in zona densamente edificata, anche se in fase di abbandono vista la difficile collocazione e riutilizzo anche parziale degli immobili.

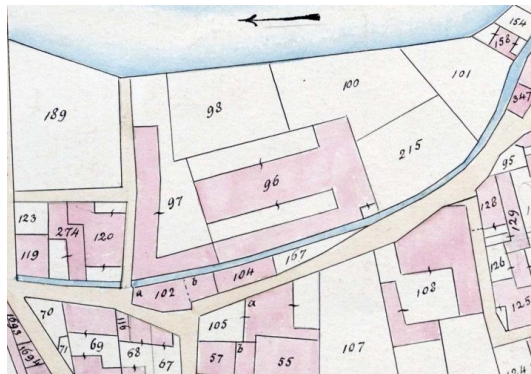
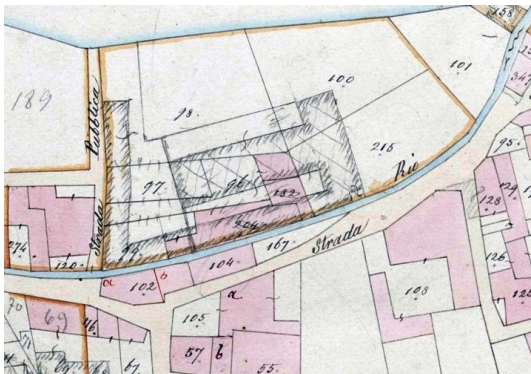
La linea ferroviaria, che con il torrente va a delimitare i confini Nord e Est dell'area industriale, presenta un passaggio a livello a raso sulla via Trento che delimita invece il perimetro sud. Su questi tre lati il tessuto urbano continua con destinazione prettamente residenziale con ambiti di trasformazione residenziali soggetti a convenzionamento (A.r.c). Solo una piccola zona a ovest, tra via Roma e via Adua, è identificata come Tessuto urbano consolidato.

Rimangono in zona tracce del canale di derivazione delle acque del torrente che alimentavano prima l'antico mulino e successivamente una turbina idroelettrica a servizio dell'attività industriale. Canale che si diramava a monte della ferrovia e scendeva interno all'area industriale parallelo alla via Trento, fino a sfociare direttamente nel lago.

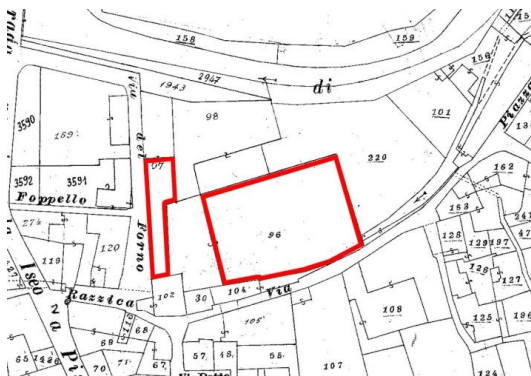
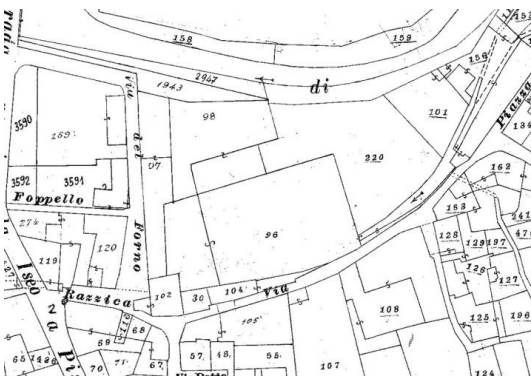
mappe anno 1808



mappe anno 1852



mappe anno 1898



rif. archivio fotografico Pedrali

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Particella n. 96 subalterno n. 17 – Fabbricato Industriale

La particella oggetto di pignoramento identificata con il foglio n. 15 mappale n. 96 catasto fabbricati sezione MAR è occupata in gran parte all'urbano dal subalterno n. 17. Questo riferimento catastale si riferisce sia al piano terra degli edifici residenziali lungo via Adua sia ai fabbricati industriali identificati ai vari livelli dalle schede catastali allegate alla presente. Dal subalterno rimane esclusa solo una porzione minore dei magazzini sul lato sud-ovest (angolo ferrovia - via Trento).



Come si può vedere dalla foto aerea con vista da ovest verso est (dal lago verso monte) i fabbricati industriali svettano per altezza su quelli circostanti residenziali e si possono identificare in quattro corpi di fabbrica rettangolari con altezze differenti (A,B,C,D), dietro un fabbricato verso la ferrovia con tetto a capanna (E) ed appendice che gira verso il torrente (F). Più nascosto, essendo a soli due piani, l'edificio in linea su via Adua (residenziale) con tetto in tegole a doppia falda (G), il cui piano terra è identificato con lo stesso subalterno, mentre il piano primo è il

subalterno n. 16. In basso a destra l'edificio patronale escluso dalla trascrizione del pignoramento (H).

Dalla vista opposta, da monte verso il lago, si vedono i quattro grandi fabbricati industriali rettangolari con a sinistra il grande terrazzo di copertura verso via Trento, il corpo centrale con terrazzo più alto con di fronte il capannone a doppia falda e l'appendice a destra verso torrente. Più a destra il magazzino con copertura in eternit più basso e più nascosto e, sempre verso il torrente, il capannone con copertura metallica ad unico piano.



Dei quattro corpi di fabbrica, quello più a sud (A) che si affaccia su via Trento, dispone di due piani (P.T. e 1 P.) con terrazzo di copertura piano che prosegue anche sul fabbricato residenziale al mappale n. 104 di altra ditta. Si può notare questa parte in alto a sinistra della precedente foto, dove sono presenti anche due comignoli, e, dall'allegato fotografico in calce alla presente, la zona di terrazzo con impermeabilizzazione verde più recente di quella nera bituminosa. La parte di terrazzo invece in basso a sinistra, con smussatura a sud su via Trento riguarda il subalterno n. 10, anch'esso in esecuzione immobiliare.

Questo primo corpo di fabbrica presenta sia il piano terra sia al piano primo una serie di pilastri di spina con travi ribassate e solai con nervature. Il piano terra presenta un'altezza di 4.30m mentre il piano primo di poco più di 5.00m. Le dimensioni in pianta sono di una lunghezza pari a circa 33.00 m in direzione est-ovest e una larghezza che passa da 15 metri a circa 12.30 m in corrispondenza del mappale adiacente n. 104, di altra ditta, che riduce la misura di larghezza della pianta rettangolare scendendo verso ovest. Si hanno quindi due piani di capannone di circa 450 mq utili per piano.

La porzione di capannone presenta ampie vetrate verso sud, su via Trento, e verso ovest che si affacciano sul cortile interno dell'area industriale, dove è presente una scala interna che permette il collegamento dei due piani. L'ingresso avviene da ovest direttamente dal cortile con ampi portoni vetrati che occupano quasi l'intera facciata e che appena superati, sulla destra, lasciano il posto alla scala per salire al piano primo. La salita al terrazzo di copertura avviene tramite la scala interna del magazzino centrale (B).

Proseguendo verso nord, il corpo di fabbrica centrale (B) subito adiacente al precedente (A), conta un piano in più raggiungendo l'altezza massima del sito, con un terrazzo di copertura che in scheda catastale è identificato come piano terzo. Questa porzione di fabbricato è quella più datata essendo ritratta in fotografie del '800 quando ancora aveva la copertura a doppia falda, quando presentava un piano in più che fu demolito successivamente per far posto alla copertura a terrazzo. Il fabbricato ha le dimensioni interne di 10.00 x 32.00 m e presenta al piano terra e primo una serie di pilastri di spina che non sono presenti al piano secondo che risulta così a pianta libera. Alla stessa quota ed in continuità con questa porzione storica, c'è anche metà del capannone (C) in muratura verso nord, che con lo stesso schema a pianta

rettangolare e pilastri di spina, porta su questi ultimi un piano a magazzino fino al piano secondo, lasciando l'altra metà verso nord con un piano in meno e una copertura in eternit con tipologia a capanna in serie, con compluvi e diversi problemi di infiltrazione d'acqua.

La porzione di capannone più a nord (C), ed in continuità con i precedenti, ha quindi sempre una pianta rettangolare con pilastrata centrale di spina e dimensioni in pianta pari a 11.70 x 32.00 m sia per piano terra che per piano primo, mentre come è stato accennato precedentemente, il piano secondo dimezza la dimensione a 5.00 x 32.00 m creando un ampliamento del magazzino centrale al piano secondo.

La copertura della parte più alta è in continuità col terrazzo al piano terzo della porzione centrale (B), mentre la porzione che presenta solo piano terra e piano primo è coperta con una problematica copertura in lastre in fibra di cemento (eternit).

La parte storica centrale (B) presenta dei ripostigli sul cortile interno e un balcone al piano primo sempre rivolto verso il lago, a ovest. La parte invece a nord (C) è dotata sulla facciata ovest di un montacarichi che serve tutti i piani del fabbricato fino alla copertura del piano terzo.

Il quarto ed ultimo edificio a nord (D) è un capannone col solo piano terra e copertura a vista in struttura metallica e lastre di fibrocemento. Verso la ferrovia, in corrispondenza del prospetto est di questo corpo di fabbrica ad unico piano, trovano posto un piccolo locale di deposito e la centrale termica. Le dimensioni del capannone sono pari a 9.00 x 22.00/23.90m e presenta un carroponete in dotazione alla struttura metallica.

Il piccolo magazzino a monte ha dimensioni trapezoidali di circa 3.90 x 9.00/7.30 m e la centrale termica pari a 5.30 x 7.30/5.10 m. Al piano terra catastale, dietro i quattro capannoni descritti, ci sono ancora due ambienti che per la

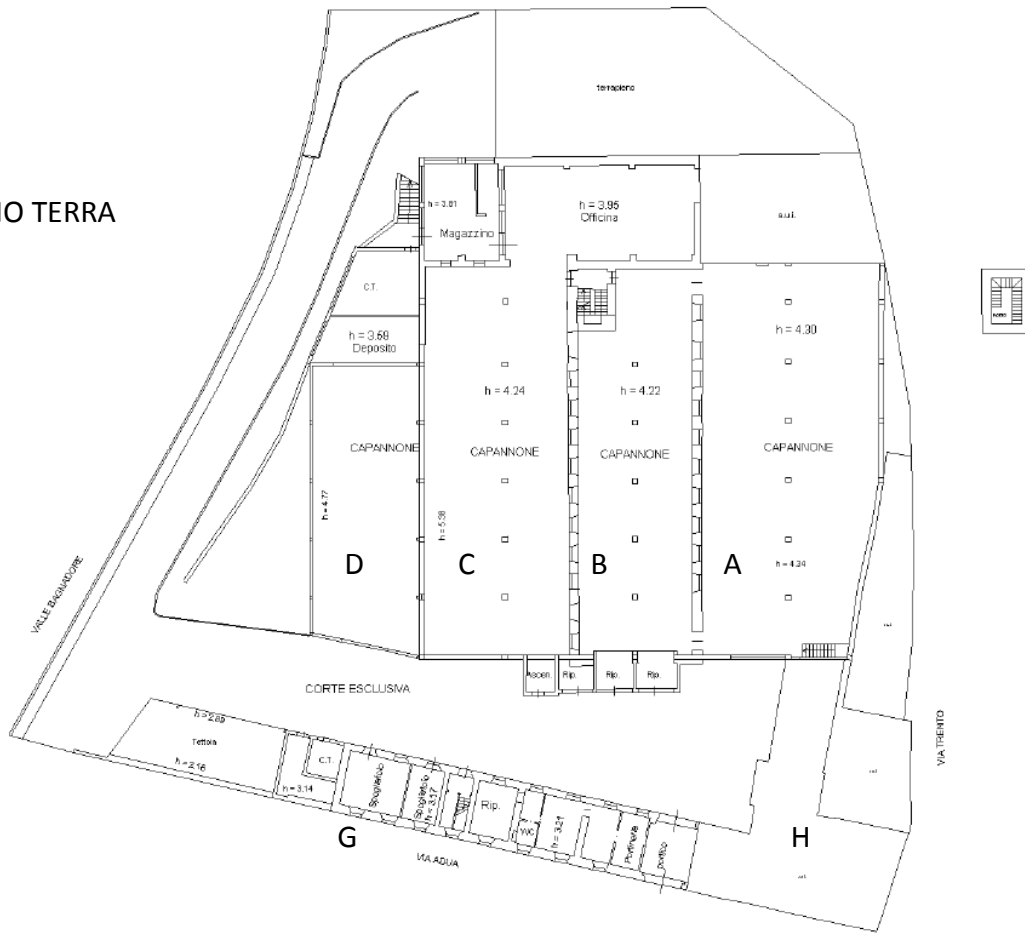
conformazione del terreno si trovano interrati, confinando con il lato est con il terrapieno che poco più a monte sostiene la ferrovia.

Proseguendo in senso antiorario dalla centrale termica si trova, sul lato est, un magazzino con altezza utile 3.80 m con un uscita all'esterno vicino alla porta della centrale termica e con una scala che permette la salita al piano campagna. In adiacenza trova posto l'ultimo magazzino definito in scheda catastale "officina". La struttura è particolare perché realizzata tutta in calcestruzzo con delle travi ribassate con lato inferiore ad arco, che appoggiano su dei pilastri perimetrali che formano delle lesene sporgenti dal muro in calcestruzzo di sostegno. A soffitto passano degli impianti che terminano in un serbatoio di accumulo collegato alla centrale termica. Le dimensioni sono pari a 15.70 * 8.00m

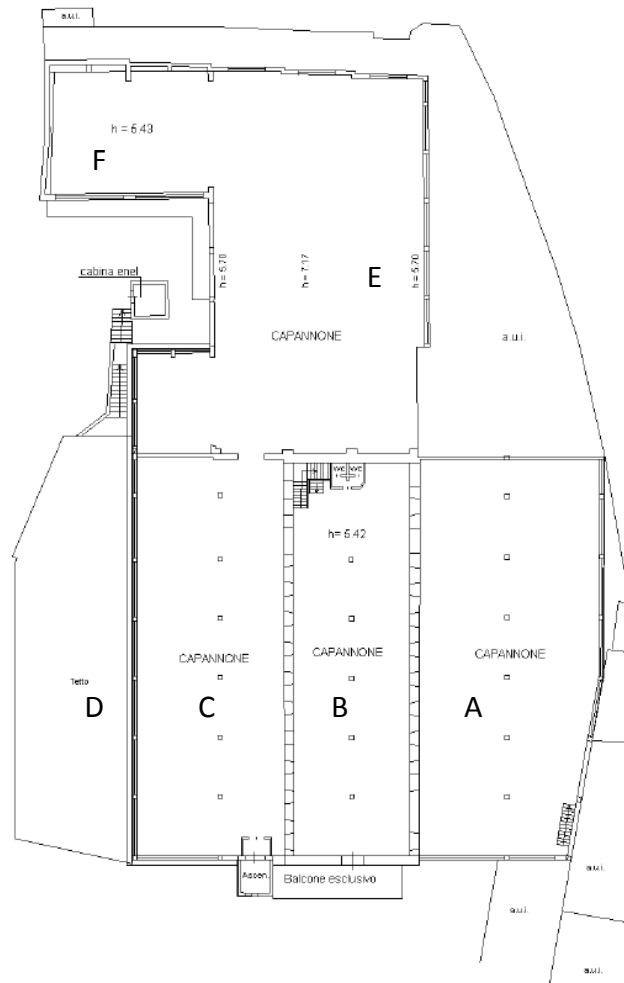
Al piano superiore, sopra questi ambienti e sul terrapieno verso la ferrovia è presente il capannone più recente (E) con pratica edilizia del 1969 che si spinge fino alla ferrovia con locali (F) che occupano il vertice nord est posto d'incontro tra torrente e ferrovia. Accedendo a questo magazzino troviamo sulla sinistra (verso nord – torrente) la parte finale del capannone nord (C) prima descritto, mentre a destra si ha l'accesso al subalterno n. 10 con locali dedicati alla turbina idroelettrica.

La struttura di questo capannone è una struttura ad unico piano con pilastri e travi perimetrali che permettono ampie finestrate. La copertura è spingente con struttura a doppia falda e tiranti che legano i travetti formando una sorta di capriata. Tra una capriata e l'altra sono interposte delle tavole in cotto. Il manto di copertura è in lastre di fibrocemento (eternit). L'appendice di magazzino che si spinge verso nord fino al torrente (F) invece è a copertura piana con altezza pari a 5.40 m, con una struttura a setti e travi ribassate. Le dimensioni in pianta da progetto, esterno muri, del corpo principale sono pari a 18 x 32 m.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Nel terrapieno, tra torrente e capannone, sorge una torretta per la linea elettrica principale del sito con funzione di cabina secondaria di trasformazione.

Il subalterno n. 17 descritto comprende anche la corte esclusiva del cortile interno al lotto, la zona verde vicino al torrente e la zona dell'ingresso carraio principale al civico n. 8, con il grande cancello scorrevole.

Infine, sempre con il subalterno n. 17, si descrive il piano terra degli edifici residenziali in linea sulla via Adua, che partono dal cancello carraio al civico n. 8 fino ad arrivare al passo carraio con androne sul civico n. 6. Il piano terra è quindi identificato con lo stesso subalterno della corte e dei capannoni prima descritti.

Partendo dal portico d'ingresso al civico n. 6 si hanno una serie di locali in successione, più o meno collegati fra di loro, con finestre che si affacciano sia su via Adua sia sul cortile interno, sul quale ci sono anche alcune porte e porte finestre. La larghezza degli edifici in linea è di poco inferiore ai 6.00 m che con murature molto spesse si riduce ad una larghezza di circa 4.50 m netti.

Dal portico d'ingresso, chiuso sulla via Adua da portone, c'è possibilità di ingresso ad un primo locale, definito catastalmente portineria, poco più largo di 2.00 metri. Da questo primo piccolo locale si accede ad un altro ambiente, probabilmente sempre funzionale alla portineria, per poi passare ad un locale più ampio con piccolo servizio igienico, probabilmente abitazione del custode. Catastalmente è segnata in scheda una divisoria a formare una sorta di antibagno che nella realtà non è presente e dalla quale si accede ad un'altra stanza identificata catastalmente come ripostiglio. Tutti i locali sono in stato di abbandono come i fabbricati industriali, con segni di saccheggio e bivacco.

La serie di stanze collegate fra di loro si interrompe a questo punto con una scala interna con accesso da cortile ed identificata catastalmente al subalterno n. 13

come bene comune non censibile. La scala porta anche ad un piano interrato sempre del subalterno n. 17, con dei locali voltati e con la presenza di un serbatoio probabilmente a servizio della vicina centrale termica. La porta che invece portava al piano superiore era bloccata al primo sopralluogo e non è stato possibile accedere al piano superiore identificato al subalterno n. 16, subalterno pignorato che è stato possibile visitare solo accedendo con il curatore fallimentare dalla casa patronale non in esecuzione, ma rientrante nel fallimento.

Oltre la scala sub n. 13 ci sono ancora due stanze identificate come spogliatoio in scheda, con le quali finisce il fabbricato in linea e oltre le quali c'è la centrale termica che presenta un solo piano, formando, con la copertura piana, un ampio terrazzo per il piano primo. Dopo la centrale termica c'è una tettoia aperta con manto in copertura in lamiera che si estende fino al cancello scorrevole dell'accesso carraio al civico n. 8, in aderenza al torrente.

La lunghezza totale di questi edifici storici su via Adua è di circa 30.00 m a cui si aggiungono 5.00 m di centrale termica e 15.00 m di tettoia, mantenendo sempre la larghezza lorda di 6.00m.

Particella n. 96 subalterno n. 16 – Fabbricato Residenziale

Come già accennato in precedenza, sopra il piano terra degli edifici che si affacciano su via Adua e rientranti nel subalterno n. 17, c'è un piano primo residenziale identificato con il subalterno n. 16. L'accesso al piano è possibile sia dalla scala prima descritta che porta anche al seminterrato dal cortile interno, ma soprattutto dalla casa patronale, che è in continuità con il piano primo, passa sopra il portico d'ingresso del civico n. 6. Catastralmente la visura del subalterno riporta come riferimento la via Adua n. 4 proprio perché accedendo dalla porta d'ingresso, ci si trova direttamente sulla scala che porta al piano primo.

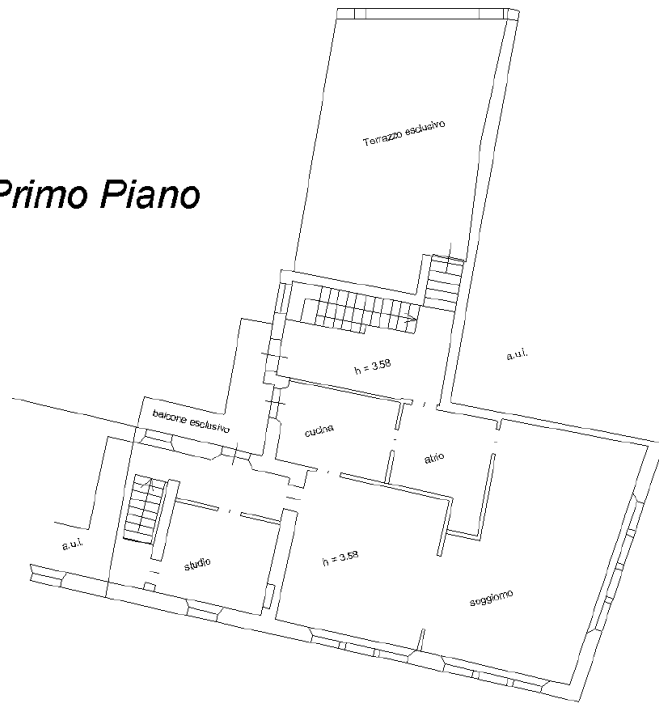
La casa patronale infatti ha un accesso al civico n. 4 su via Adua che accede ad un piccolo atrio con scala che porta direttamente al piano primo. Raggiunto il piano, girando a destra si accede alla casa patronale, mentre girando a sinistra si entra in un lungo corridoio che porta fino al terrazzo sopra la centrale termica. La scala non fa parte del subalterno pignorato.

La prima stanza percorrendo il corridoio da sud a nord, dalla casa patronale fino al terrazzo, è un ampio bagno con piastrelle in ceramica di colore verde, con wc, bidet, lavandino e vasca murata. È presente una finestra con due caloriferi e un boiler elettrico per l'acqua calda. Successivamente si presenta una camera da letto con pavimento in parquet, una finestra e una porta finestra su balcone che si affaccia al cortile interno.

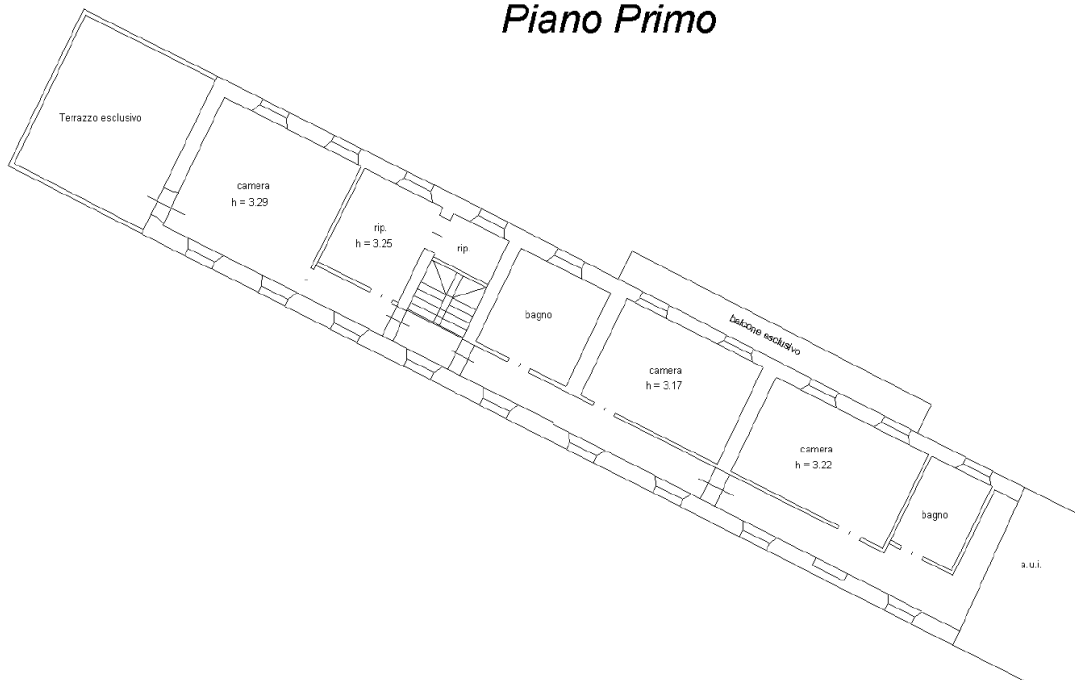
Percorrendo ancora il corridoio e passando una porta su muro portante si trova ancora una coppia di ambienti, camera e bagno, la camera con pavimento in piastrelle e carta da parati sulle pareti non è arredata ed è dotata come la precedente di una finestra e una porta finestra con accesso allo stesso balcone. La stanza da bagno successiva è molto ampia con pavimenti e rivestimenti in ceramica di colore blu, dotata di wc, bidet, lavandino, doccia, vasca da bagno e armadietto a muro.

Il corridoio di comunicazione continua passando sul pianerottolo della scala identificata al subalterno 13 (B.C.N.C.), passato il quale c'è una stanza definita in scheda catastale come ripostiglio che ha un appendice sopra la scala con finestra che guarda il cortile interno. Infine il corridoio termina con l'ingresso nella grande stanza finale che come il ripostiglio precedente ha pavimenti in marmettoni di graniglia di calcestruzzo. Nonostante in scheda catastale sia identificata come camera, presenta gli impianti ed una parete piastrellata. La stanza ha uscita, tramite porta metallica, ad un ampio terrazzo che funge da copertura alla centrale termica del piano terra.

Primo Piano



Piano Primo



I muri di questi edifici sono muri in blocchi di pietra o mattoni ed hanno spessori notevoli, nell'ordine dei 60-70cm. Il solaio intermedio è in travetti di cotto, come si è potuto notare in una zona con distacco dell'intonaco. Il tetto in legno forma probabilmente una piccola intercapedine non accessibile tra copertura e solaio.

Per una migliore comprensione della descrizione si consiglia di visionare l'allegato fotografico alla presente relazione dove le foto sono state inserite seguendo il percorso descritto nelle varie stanze.

Particella n. 96 subalterno n. 10 – Fabbricato Industriale

A completamento dell'esecuzione immobiliare c'è il fabbricato descritto dal subalterno 10 che si trova dietro i capannoni sud del sub. n. 17 (A) e che comprende un fabbricato che contiene anche una turbina idroelettrica in disuso e una corte esclusiva che percorre tutto il lato sud verso via Trento e tutto il lato verso la ferrovia, a monte dei capannoni (E-F) del sub n. 17.

La corte esclusiva che è parallela a via Trento possedeva un canale di derivazione per portare acqua dal torrente al fabbricato descritto in questo paragrafo che era dotato di turbina idroelettrica. Vista la vegetazione presente non è stato possibile verificare se ancora presente, ma risulta comunque descritto in scheda catastale.

Partendo dal piano terra, con accesso dal piano terra del capannone (A) del subalterno n. 17, troviamo un piccolo ambiente a magazzino, dotato di servizi igienici e con zona che si affaccia su delle vasche d'acqua vuote. Per accedere al piano primo occorre salire al piano primo del capannone centrale (B) ed entrando nel capannone ad ovest con copertura tirantata (E), girare a destra dove si presentano tre scale che portano a vari livelli, oltre che al piano primo anche ad un livello ammezzato.

Il piano primo conta solo dei ripostigli senza aperture e le vasche della turbina

idroelettrica. Al piano ammezzato invece si trovano tre stanze con ampie finestrate su via Trento e sulla corte esclusiva a ovest. Questi magazzini con finestre colorate su via Trento hanno un'altezza variabile dai 2.70 ai 3.00 m con un lucernario in copertura.

La copertura del subalterno n. 10 risulta in continuità alla copertura del subalterno n. 17 al piano secondo (A), accessibile dalle scale del capannone centrale (B), con lastrico solare senza divisorie.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confrontando la documentazione prodotta in atti dal creditore non si segnalano difformità con quello presente in data odierna, non ci sono modificazioni e difformità tra il rilevato e il cartaceo. Tutto corrisponde alle mappe catastali in banca dati con piccole difformità di divisorie nel corpo di fabbrica residenziale (G) e modifiche ad alcune finestre tamponate, probabilmente nei vari utilizzi fatti dei fabbricati industriali.

Rispetto invece ai documenti trovati in comune la situazione diventa leggermente più complicata avendo edifici industriali storici che hanno subito negli anni vari adattamenti prima dell'entrata in vigore delle normative urbanistiche.

C) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero da terzi e nelle piene disponibilità dell'esecutato risultando in stato di abbandono e con vari progetti di recupero, mai depositati o attuati. Al momento del secondo sopralluogo il proprietario ha consegnato le chiavi dell'edificio al curatore fallimentare. Il terreno della corte risulta libero, recintato ma con una vegetazione che sta occupando le varie corti scoperte. Nonostante il cortile interno sia corte esclusiva del subalterno n. 17, i vari affacci e le scale degli edifici non presenti in esecuzione hanno accesso diretto su di esso.

In scheda catastale l'androne chiuso con portone al civico n. 6 di via Adua identificato al subalterno n. 17, nella scheda catastale del subalterno n. 15 riporta la dicitura "portico di altra unità immobiliare con diritto di passaggio".

Tutti gli edifici sono in stato di abbandono con segni di bivacco e saccheggio sia nella parte residenziale, dove sono stati smurati alcuni caloriferi, sia al piano terra dove oltre un'auto abbandonata, vi sono segni di utilizzo come rifugio di fortuna per senza tetto con la presenza di materasso e alcuni mobili abbandonati, segni di bruciature di focolai.

D) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI (ANCHE CONDOMINIALI)

I fabbricati pignorati descrivono l'intero complesso ad esclusione della casa patronale e degli uffici in aderenza su via Trento. Questi edifici non trascritti nel pignoramento hanno accessi sul cortile interno (Sub. n. 17) con diritto di passo dal portone al civico n. 6 di via Adua. Gli immobili in esecuzione sono gravati da:

ISCRIZIONI

I. Ipoteca volontaria iscritta in data 20/11/2009 ai nn. 115745/23540 a favore

II. Ipoteca Giudiziale iscritta in data 19/08/2015 ai nn. 5215/29484 a favore della

III. Ipoteca legale iscritta in data 11/04/2019 ai nn. 2754/16611 a favore

TRASCRIZIONI

IV. Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia con nota in data 26/04/2021 ai

non vi sono vincoli di natura condominiale essendo fabbricato industriale e pignorato quasi per intero.

Dal punto di vista catastale il cortile interno è indicato come corte esclusiva del solo subalterno n. 17 ma sul quale si affacciano anche alcuni subalterni pignorati non inseriti nella trascrizione e che vantano un diritto di passaggio sia sull'accesso sia sul cortile per raggiungere le scale interne.

E) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Si è svolto l'accesso agli atti ufficiali all'ufficio tecnico del comune di Marone oltre ad una serie di approfondimenti. La pratica edilizia principale trovata riguarda solo il capannone ad un piano verso la ferrovia (E) con tetto tirantato e copertura in lastre in fibra di cemento (eternit). È la licenza di costruzione per realizzazione di un capannone sul ex mappale n. 220, capannone industriale in aggiunta a quello esistente. La domanda presentata il 13/05/1969 ha avuto parere favorevole dalla commissione edilizia il 12/06/1969 con rilascio della licenza il 11 marzo 1970.

Il nuovo capannone dalla superficie di 527 mq contava un unico piano ed un volume pari a 2.785 mc. Le indicazioni della soprintendenza ai monumenti della Lombardia dava prescrizioni al manto di copertura, che doveva essere in materiale simile ai coppi in cotto, e agli intonaci esterni per la tinteggiatura color testa di moro. Prescrizioni alla descrizione dello stato attuale per niente rispettate e senza aver trovato varianti in merito.

In questa pratica edilizia si può notare lo stato di fatto rappresentato all'epoca dove sono rappresentati in pianta i tre corpi di fabbrica industriali (A-B-C) e la casa patronale (H), con gli edifici di collegamento tra casa e capannoni (uffici). Non sono rappresentati gli edifici residenziali (G) lungo via Adua (ex via del Forno). È rappresentata l'appendice di capannone sullo spigolo nord-est, angolo ferrovia – torrente (F) e il progetto di spostamento della torretta del trasformatore elettrico (cabina luce) che dai disegni avrebbe dovuto essere in aderenza al capannone.

La seconda pratica ritrovata riguarda il mappale n. 30 dove la ditta esecutata ad oggi è proprietaria solo del piano terra legato al subalterno n. 14 del mappale 96 destinato ad uffici, ma non rientranti nella trascrizione del pignoramento e quindi esclusi dall'esecuzione.

Infine, con domanda del 27/01/1978 si chiedeva la realizzazione di un nuovo balcone sugli edifici residenziali di via Adua (G), sul prospetto del cortile interno. Licenza rilasciata il 31/03/1978 con la sola prescrizione di ringhiere in ferro.

Si ha quindi una pratica del 1969 dove non venivano rappresentati gli edifici ad una pratica del 1978 dove si chiedeva la realizzazione di un balcone sugli stessi. Purtroppo in questo lasso di tempo non sono state trovate altre pratiche edilizie. Dalla rappresentazione del piano primo e piano terra degli edifici su via Adua, si può notare una distribuzione degli spazi diversi, con la presenza di un solo servizio igienico e una serie di camere in linea su corridoio che percorre per lungo l'intero edificio. Non sono rappresentati gli altri servizi igienici, né le scale interne con riferimento al subalterno n. 13. La situazione è quindi carente di alcune pratiche, che come nel caso degli edifici su via Adua, si rappresentano come esistenti in pratiche minori, ma senza avere la pratica originaria di costruzione.

A parte l'impianto strutturale dei fabbricati industriali risalenti a tempi

antecedenti la normativa urbanistica, non si ha notizia di pratiche per il corpo di fabbrica ad un piano a nord con copertura metallica e carroponte (D).

Da un secondo accesso presso l'ufficio tecnico si sono trovate alcune pratiche non protocollate e quindi senza valore urbanistico. Il mantenimento quindi di alcuni volumi sono da approfondire ulteriormente con prove storiche che ne certifichino l'esistenza ante 1967 se non ante 1942 nel caso del centro storico.

Il piano di governo del territorio P.G.T. vigente, con ultima variante pubblicata da poco, indica in ogni caso per l'area un piano di riqualifica con demolizione e ricostruzione del intero quartiere indicando le destinazioni d'uso permesse e i volumi massimi realizzabili per ognuna di esse. Si può quindi sorvolare sulla regolarità urbanistica di alcuni impianti di fabbrica.

Si allegano in calce alla presente le pratiche edilizie trovate nell'accesso agli atti in comune elencandole qui per maggior chiarezza:

- Pratica edilizia n. 386 del 1969 licenza di costruzione prot. n. 1072 del 11/03/1970;
- Pratica edilizia n. 714 del 1974 licenza di costruzione prot. n. 2071 del 06/11/1974;
- Concessione edilizia n. 1006 del 1978 prot. n. 344 del 31/03/1978.

Dal punto di vista urbanistico l'area pignorata rientra in un ambito di riqualificazione urbanistica soggetto a programma integrato di intervento (P.I.I.r.u.2 "ex Moglia"). Le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del Piano di governo del territorio (P.G.T.) vincola l'area ad una riqualificazione con demolizione e ricostruzione. L'ambito comprende l'attuale edificio Moglia e le relative pertinenze. Per l'ambito è previsto il completo rifacimento delle strutture esistenti, la riprogettazione ed il ridisegno dell'attuale contesto.

Le destinazioni d'uso compatibili principali sono la residenziale e la commerciale con destinazioni compatibili come la turistico-ricettivo (albergo, ostello, ecc.) e di artigianato di servizio. Relativamente alla destinazione d'uso commerciale si intende ammissibile una sola media struttura di vendita di tipo superiore (singoli esercizi e centri commerciali con superficie di vendita superiore ai 600 mq e inferiore a 1500mq) oltre ad eventuali esercizi di vicinato (singoli esercizi con superficie di vendita inferiore a 150 mq).

L'Amministrazione Comunale si riserva di rivalutare, in sede di attuazione del PII, le quote delle diverse destinazioni sopra riportate in ragione della verifica di specifici obiettivi: qualità ambientale, % di aree ed attrezzature pubbliche, inserimento ambientale nel contesto, coinvolgimento degli edifici adiacenti all'AdT in centro storico. Il raggiungimento di tali obiettivi determinerà lo sfruttamento del Volume massimo ammissibile pari a 11.000mc, di cui la quota per la residenza non può superare i 5.000mc. La superficie massima per unità commerciale è pari a 1.000 mq sfruttando i rimanenti 6.000 mc. Il numero massimo di piani è pari a quattro. Il regolamento stabilisce che le quote di superficie destinate alle varie attività diverse dalle precedenti, verranno definite in sede di attuazione del PII.

Chiunque quindi intenda acquistare l'area dovrà sottostare a tali norme urbanistiche per il suo sfruttamento ed edificazione. Fino all'attuazione del piano è consentito l'insediamento, esclusivamente al Piano Terra della struttura esistente, delle attività specificate nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione (ad esclusione della residenza) previa esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste. L'insediamento delle destinazione sopra specificate può avvenire solo attraverso interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

F) FORMAZIONE DI LOTTI

La formazione del lotto è scelta praticamente obbligata con il subalterno n.17 che si estende dai fabbricati industriali (A-B-C-D) fino al piano terra degli edifici residenziali su via Adua (G), comprendendo anche il cortile interno. In esecuzione è stato inserito anche il piano primo degli edifici residenziali (sub. n. 16) e la parte industriale rinchiusa tra sub. n. 17 e via Trento, i cui locali sono accessibili ai vari piani dai capannoni principali. Completa l'esecuzione una piccola area urbana sulla ferrovia (sub. n. 12) e un bene comune non censibile (sub. n. 13) che identifica la scala negli edifici residenziali in linea.

La divisione in due lotti, industriale e residenziale, sarebbe quanto meno problematica dovendo dividere catastalmente i fabbricati residenziali da quelli industriali, con il problema della corte comune interna che non renderebbe del tutto indipendenti i due lotti. Anche da un punto di vista di valore è sicuramente più appetibile un unico lotto che possa sfruttare gli edifici su via Adua come uffici o ambienti di servizio a quelli industriali.

Restano comunque fuori dalla valutazione la casa patronale d'angolo su via Adua – via Trento e gli uffici negli edifici di collegamento tra quest'ultima e i fabbricati industriali. Si consiglia la trascrizione di tutto il pignoramento con i subalterni mancanti in modo da vendere l'intera proprietà che si affaccia sul cortile interno.

Anche a livello urbanistico la zona è considerata come univoca, con l'impossibilità di sfruttamento allo stato attuale se non dopo alcune verifiche/valutazioni ed escludendo la destinazione d'uso residenziale fino al completamento del piano integrato di intervento. Il perimetro del piano d'intervento comprende il piano terra utilizzato come uffici che è però accatastato con il piano terra dell'edificio patronale che è escluso dal piano di recupero, rientrando nel nucleo di antica formazione.

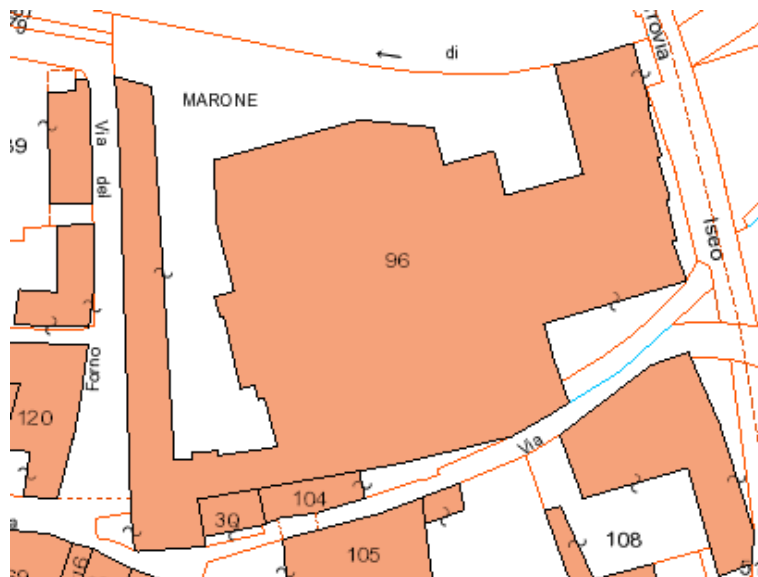
db7 - individuazione e classificazione ambiti di trasformazione



Mappa di base - aerofotogrammetrica



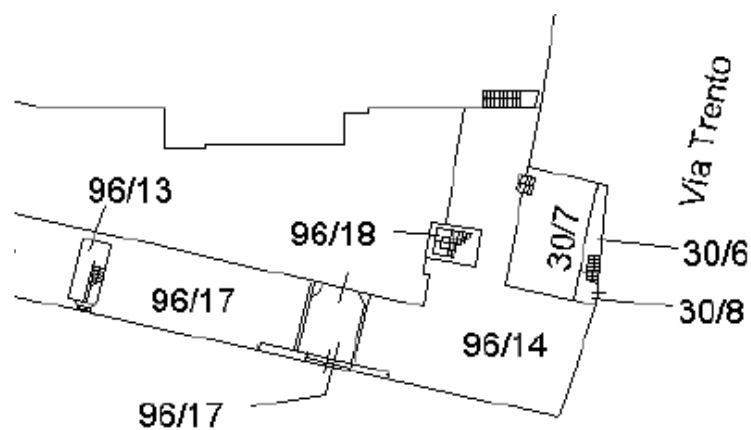
Mappa catastale



scheda catastale sub. 14



Dettaglio dell'elaborato planimetrico con il mappale n. 96 sub. n. 14 graffato al subalterno n. 7 del mappale n.30 che identificano rispettivamente ufficio e ripostiglio. L'ufficio rientra nel P.I.I.r.u. 2 "ex Moglia", ma non è inserito in esecuzione perché con pignoramento non trascritto ed identificato con lo stesso subalterno che identifica il piano terra della casa patronale inserita urbanisticamente nella zona dei nuclei di antica formazione.



G) VALORE DEL BENE E COSTI

I beni oggetto di stima sono i seguenti immobili Comune di MARONE (BS) in sezione urbana MAR foglio n. 15:

- I. Particella n. 96 subalterno **n. 10**; VIA ADUA n. 6 Piano T-1 - 2, cat. D/7, rendita catastale euro 1.446,00;
- II. Particella n. 96 subalterno **n. 12**; VIA ADUA n. 6 Piano T, cat. F/1, consistenza 6 mq (area urbana confine ferrovia);
- III. Particella n. 96 subalterno **n. 17**; VIA ADUA n. 6 Piano S1-T - 1-2 - 3, cat. D/7, rendita catastale euro 21.020,00;
- IV. Particella n. 96 subalterno **n. 16**; VIA ADUA n. 4 Piano 1, Categoria A/2, Cl. 3, Consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 185 m2, Totale escluse aree scoperte 176 m2, rendita catastale euro 383,47;
- V. Particella n. 96 subalterno **n. 13**; Bene comune non censibile (scala comune ai sub. nn. 16-17);

allo stato attuale meglio identificati come:

- I. Porzione di magazzino/capannone in opera, composto da 3 piani e terrazzo di copertura con vecchi ambienti destinati alla produzione di energia idroelettrica (vasche e zona turbina) e corte esclusiva confinante con ferrovia e via Trento (dove c'era canale derivazione);
- II. Piccola area urbana di 6 mq sulla ferrovia Brescia Iseo Edolo, appendice nord-est della corte esclusiva sub. n. 12;
- III. Grande complesso industriale storico, attivo già dal '800 nel settore tessile, con vari edifici industriali composti da corpi di fabbrica con diversa tipologia strutturale portante (muratura, calcestruzzo e acciaio) e diverse distribuzione di piano che vanno da un seminterrato fino al piano terzo. Il subalterno

comprende anche la corte interna al lotto e il piano terra degli edifici a due piani in linea su via Adua;

- IV. Piano primo degli edifici in linea su via Adua, il cui piano terra è identificato catastalmente al subalterno precedente;
- V. Bene comune non censibile che identifica una scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo degli edifici in linea precedentemente descritti e che ha accesso dalla corte interna del mappale n. 96.

La ditta esecutata possiede la piena proprietà dei beni per la quota di 1/1.

L'edificio in Comune di Marone con vari accessi su Via Adua e confinante con via Trento, la ferrovia e il torrente Bagnadore, è costituito da diversi corpi di fabbrica costruiti in epoche diverse, completi da terra a cielo e disposti su vari piani (S1 – T – 1 – 2 – 3) in stato di abbandono. La più recente ristrutturazione risale a più di quarant'anni fa, anche se alcune modifiche interne potrebbero essere più recenti (anni '80-90). Gli edifici presentano un accatastamento modificato l'ultima volta nel 2006.

L'edificio industriale più datato risale all' 800 e dalle foto storiche si vede come abbia subito la modifica dell'ultimo piano con la rimozione del sottotetto per la realizzazione della attuale copertura piana. Modificato nel corso degli anni, l'ultimo grande ampliamento ha pratica edilizia della fine degli anni sessanta, con un capannone ad unico piano su terrapieno (E) ed accatastato come piano primo avendo la quota del primo piano dei vecchi edifici storici (A-B-C-D). Questo ampliamento a occupato la porzione del lotto est arrivando a confine con la ferrovia (F).

Le tipologie edilizie e di finiture sono molto varie con coperture piane in solai misti in latero cemento, coperture a doppia falda con manto di copertura in lastre di fibro cemento, tetti in legno con tegole in cotto. Le finiture interne variano dal

calcestruzzo a vista alle murature intonacate. Gli ambienti di servizio agli edifici industriali, dove si trovano uffici, portineria, locali di abitazione hanno pavimenti variabili dalla ceramica, alle marmette di graniglia, fino al parquet. I serramenti sono datati, in ferro o in legno. Gli impianti sono minimi nei capannoni industriali dove c'è una centrale termica e anche una vecchia centralina idroelettrica. Anche gli edifici residenziali hanno una centrale termica indipendente con serbatoi del combustibile in un locale interrato.

La zona è tranquilla e prettamente residenziale, anche se in stato di abbandono con alcuni edifici ristrutturati. A pochi metri c'è la strada Ex statale 510 sebina orientale che era l'unica arteria stradale sulla sponda bresciana del lago che risaliva il sebino per collegare Brescia alla Valle Camonica. Oltre a questa ora c'è la nuova strada provinciale che percorre la sponda più a monte, oltre alla ferrovia Brescia Iseo Edolo che passa proprio sul confine est del mappale esecutato e che ha una stazione sia a Marone che a Vello. Sulla linea della ex statale sono presenti i maggiori servizi e locali commerciali del comune di Marone. A poche centinaia di metri c'è la chiesa, bar e caffetterie, supermercato, il municipio e sul lago prospiciente è stata da poco inaugurata un idro superficie per permettere l'atterraggio ed il decollo di piccoli velivoli.

Per la valutazione degli edifici non si ritiene corretto per i vincoli in essere ridursi a valutarli come semplici edifici industriali e residenziali, ma il difficile recupero delle zone ex industriali diventa praticamente impossibile se non preso nella sua totalità.

Come riferimento si prendono comunque attinenze partendo da un prezzo di mercato 2° semestre 2022 della zona dei fabbricati residenziali Tipologia: Abitazioni Civili in stato conservativo da normale a ottimo, con valori dell'osservatorio

immobiliare nell'ordine dei 1.150,00-1.500,00 € al metro quadrato lordo, fino ad arrivare a 1.750,00 € al metro quadrato lordo. Lo stesso costo di ristrutturazione di un edificio vincolato, con lavori di restauro, ha un incidenza ben diversa rispetto ad un fabbricato residenziale in zona centrale. Una destinazione d'uso commerciale è indicata dai 1.200,00 ai 1.400,00 € al metro quadrato, mentre per la destinazione produttiva occorre uscire dalla zona centrale, per trovare capannoni con valore medio dai 352,00 ai 550,00 € fino ad arrivare ai 580,00 €/mq per i laboratori,

Il fabbricato per la vicinanza alla ferrovia potrebbe essere ripensato per un attività che sfrutti questo mezzo di trasporto, sia produttiva che commerciale. Nel caso si mantenesse lo stato attuale si è valutato l'incidenza dello spessore delle murature che intervengono in modo significativo nella valutazione della superficie lorda e superficie netta calpestabile.

Si è tenuto conto delle finiture interne non al "civile" e della mancanza di manutenzione ordinaria, degli impianti predisposti ed esistenti, dell'accesso diretto alla via privata e del cortile dal quale si accede a edifici non presenti in esecuzione, con l'esposizione e la vicinanza al centro abitato e alle principali arterie viarie della zona. Si è valutato che il fabbricato pignorato avrà per chi lo acquista delle spese non indifferenti sia di finitura al civile dello stesso (pavimenti, rivestimenti, caldaia e sanitari, serramenti) oltre che la pratica edilizia per poter terminare i lavori e pratica catastale di aggiornamento.

Considerando che i valori dell'OMI risultano spesso inferiori ai reali di mercato, tenendo conto del codice definitorio dello stesso osservatorio, si valutano i seguenti valori per unità di superficie lorda coperta utilizzabili senza attuazione dell'ambito di riqualificazione urbanistica e sfruttando la normativa transitoria per l'utilizzo dell'esistente.

Misurata la superficie netta effettiva sfruttando i documenti delle pratiche edilizie e catastali, e con verifica grossolana in loco, pari a circa 1.580 mq per il piano terra (A,B,C,D) e 780 mq per gli edifici ovest (E,F), considerando i prezzi precedentemente elencati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dava i valori per unità di superficie lorda coperta e per condizioni di manutenzione normale, si valuta:

Fabbricato: $2.360,00 \text{ mq} \times \text{€ } 150,00 = 354.000,00 \text{ €}$

Arrotondando, l'immobile una volta terminati i lavori di manutenzione ordinaria, potrebbe essere valutato a corpo, per un valore di # 350.000,00 €. A questo valore si dovrà aggiungere la spesa per la bonifica dell'area verde, la sostituzione emessa in sicurezza della copertura e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e dei serramenti.

CRITERI DI STIMA e STIMA FINALE

Per la valutazione degli immobili interessati, oltre a tenere conto della situazione degli immobili e delle destinazioni funzionali presenti e future, si è fatto riferimento a compravendita di immobili in condizioni analoghe ed a prezzi riportati nei principali organi di stampa del settore edilizio ed immobiliare (II Semestre 2022) oltre alle valutazioni della Camera di Commercio della Provincia di Brescia e ai prezzi praticati da agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Il criterio utilizzato è quello sintetico-comparativo tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie residenziale e di pertinenza, dell'ubicazione della zona con il suo assetto urbanistico, i servizi e i collegamenti costituiti. È stato tenuto conto inoltre della manutenzione e conservazione del fabbricato, dal contesto ambientale ed economico sociale, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, dei valori medi di confronto con altri beni

immobili trattati sul mercato.

La stima è stata eseguita sulla situazione odierna e senza attuazione del piano di recupero della zona per la mancanza della totalità dei fabbricati rientranti nel piano di recupero. La stima più realistica e la vendita più probabile è quella dell'intera proprietà pignorata, trascrivendo l'intero pignoramento o procedendo con la vendita dell'intero con la procedura di fallimento.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima gli immobili come sopra descritti, salvo un ulteriore e più approfondita verifica, vengono valutati complessivamente per le quote elencate di piena proprietà al netto delle spese. Arrotondando, l'immobile viene valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto, di consistenza e manutenzione in cui si trova, con ogni diritto, azione, vincolo e servitù attive e passive, per un valore di:

€ 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00)

Una seconda valutazione è stata eseguita inserendo tutti i beni pignorati della ditta eseguita con una stima basata sul potenziale edificatorio delle proprietà, al netto delle spese di demolizione e bonifica, e che sarà allegata alla presente per il curatore fallimentare e che potrà essere usata in esecuzione se verrà trascritto il pignoramento di tutta la proprietà

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Ill.mo G.I., rassegno il mandato affidatomi, ringraziandoLa per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario nel merito.

Berzo Demo, lì 22/05/2023



LOTTO UNICO – PIENA PROPRIETA' AREA INDUSTRIALE sottoposta a Programma Integrato di Intervento di Riqualificazione Urbanistica e Edifici ad essa legati

I. PREMESSA

La stima dei beni in esecuzione dei precedenti paragrafi è limitata solo ai subalterni n. 10-12-13-16-17 del mappale n. 96 in comune di marone foglio n. 15 sezione MAR. Il valore che ne deriva è sfavorito dalla condizione catastale ed urbanistica del complesso. Come si è cercato di spiegare i subalterni pignorati sono la maggior parte degli immobili rientranti nel P.I.I.r.u. 2 "ex Moglia", ma non la totalità. Questo aggiungerebbe ad una già difficile operazione di recupero dell'area, la ricerca di un accordo tra più proprietà per realizzare l'intervento di riqualificazione urbanistica. La situazione è ulteriormente complicata dalla situazione catastale dei beni che non individua in un subalterno separato l'immobile mancante al completamento del piano, ma il fabbricato in questione è diviso tra due subalterni che identificano piano terra e piano primo della casa patronale all'angolo tra via Adua e Via Trento. La situazione del piano terra è ancor più legata agli edifici storici, non sottoposti a piano integrato d'intervento essendo questo piano graffiato con il piano terra del mappale n. 30, che ha nei piani superiori altra proprietà.

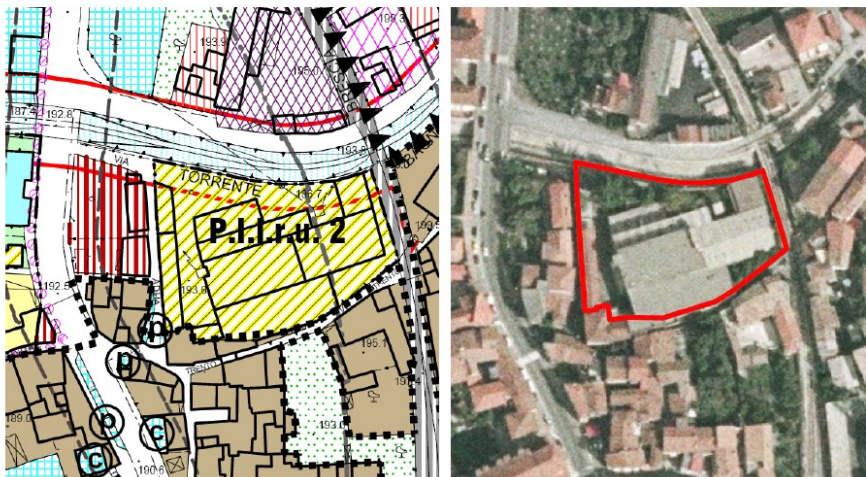
Un suggerimento fattibile sarebbe quello di, prima di procedere alla vendita parziale, sistemare e dividere la situazione catastale degli uffici e del sovrastante terrazzo per avere dei riferimenti catastali e perimetri urbanistici coincidenti. La situazione invece, secondo il sottoscritto ideale per massimizzare la resa, sarebbe quella di trascrivere per intero il pignoramento mandando in esecuzione l'intera proprietà esecutata o procedere alla vendita dell'intero come suggerito dal curatore fallimentare, nella procedura di fallimento. Si procede quindi in questo paragrafo alla valutazione dell'intera area.

II. PERIZIA DI STIMA INTERA PROPRIETÀ ESECUTATA

Superata la prima stima dei soli immobili pignorati in esecuzione, si cerca in questo paragrafo di dare un valore di vendita per l'intera proprietà eseguita ed in fallimento.

La precedente stima era limitata alla normativa urbanistica provvisoria che indica: "in assenza di definizione del Programma Integrato di Intervento è consentito l'insediamento, esclusivamente al Piano Terra della struttura esistente, delle attività specificate nella Scheda dell'Ambito di Trasformazione (ad esclusione della residenza) previa esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste. L'insediamento delle destinazione sopra specificate può avvenire solo attraverso interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione." Questo ha portato a dare un valore di superficie ai capannoni esistenti con le opportune valutazioni di spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria soprattutto della copertura. Valutazione che ha portato ad un valore inferiore al reale potenziale di realizzo della zona se venduta ad un'unica proprietà che possa intervenire con il piano di riqualifica nell'intero sito, senza preoccuparsi delle proprietà confinanti.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE SOGGETTO A P.I.I.r.u. n.2 - P.I.I.r.u. 2



Le possibilità edificatorie stabilite dall'ultima variante appena approvata del P.G.T. sono quelle riportate nella seguente tabella:

St superficie territoriale	V Volume ammissibile massimo	Vr Volume residenziale massimo ammissibile	ab	V1 minimo 10mq/ab	P1 Minimo 15mq/ab	S superficie massima per unità commerciale	P Commerciale 100% slp	H max
m ²	m ³	m ³	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	n piani
4.333,60	11.000	5.000	50	500	750	1000	1000	4

“Le destinazioni d’uso compatibili oltre a quelle indicate nella tabella riportata nella presente scheda sono:

- turistico-ricettivo (albergo, ostello, ecc.);
- artigianato di servizio.

Relativamente alla destinazione d’uso commerciale si intende ammissibile una sola media struttura di vendita di tipo superiore (singoli esercizi e centri commerciali con superficie di vendita superiore ai 600 mq e inferiore a 1500mq) oltre ad eventuali esercizi di vicinato (singoli esercizi con superficie di vendita inferiore a 150 mq).

Le quote di superficie destinate alle varie attività, al di fuori di quelle già individuate in tabella, verranno definite in sede di attuazione del PII.

L’Amministrazione Comunale si riserva di rivalutare, in sede di attuazione del PII, le quote delle diverse destinazioni sopra riportate in ragione della verifica di specifici obiettivi: qualità ambientale, percentuale di aree ed attrezzature pubbliche, inserimento ambientale nel contesto, coinvolgimento degli edifici adiacenti all’AdT in centro storico. Il raggiungimento di tali obiettivi determinerà lo sfruttamento del Volume massimo ammissibile pari a 11.000mc (di cui la quota per la residenza non può superare i 5.000mc) indicato nella tabella sopra riportata.”

In questo senso appare chiaro il vantaggio e il maggior valore dell’area se venduta in unico lotto con tutte le proprietà eseguite.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si descrivono gli immobili con pignoramento non trascritto e che saranno valutati insieme ai precedenti in un unico lotto, partendo dai fabbricati rientranti nel nucleo di antica formazione di Marone e in particolare dalla casa patronale a sud ovest del lotto

Particella n. 96 subalterno n. 8 – Autorimessa

Al civico n. 2 di via Adua c'è un portone con passo carraio che permette l'ingresso al piano, definito catastalmente seminterrato, dell'edificio patronale che occupa lo spigolo del mappale n. 96 tra via Adua e Via Trento.

L'autorimessa indicata è stata ricavata inserendo un piano ammezzato sul piano terra dell'edificio che contava su un'altezza notevole, tipica dell'epoca di costruzione. Questo ha permesso al seminterrato di avere un'altezza sufficiente al parcheggio di un'auto e il piano terra, ridotto ad un'altezza di 2.30m, di venir sfruttato come archivio. L'autorimessa ha un'altezza all'ingresso di 2.16m che si riduce col piano ammezzato a 1.86m e finisce con un ambiente ad altezza ridotta (80cm) che completa la pianta del fabbricato storico. Entrando dal portone, sulla sinistra si trova una stretta scala che porta al piano terra dell'edificio (sub. n. 14)

Non si ha traccia di pratiche edilizie riferite alla realizzazione del solaio che ha permesso di sfruttare l'ingresso carraio come autorimessa, sacrificando l'abitabilità di porzione del piano terra. Le schede catastali riportano la situazione nello stato di fatto attuale, ma si hanno seri dubbi sulla regolarità edilizia del costruito, a meno che si dimostri che sia stato realizzato ante 1967 se non addirittura ante 1942, date di entrata in vigore delle normative edilizie per fuori e dentro il centro storico.

La superficie catastale risulta pari a 45 mq non tutta sfruttabile per le altezze ridotte, che con una corte esclusiva su via Adua arriva ad una misura totale di 57 mq.

Particella n. 96 subalterno n. 14 graffato con particella n. 30 subalterno n. 7 – Uffici

Le particelle in oggetto descrivono il piano terra del fabbricato patronale d'angolo e del piano terra degli edifici adiacenti a nord ed ad est a formare una pianta ad "L" che si affaccia sul cortile interno identificato al subalterno n. 7 del mappale n.96, corte esclusiva dei fabbricati industriali sulla quale grava diritto di passaggio.

L'ingresso al piano terra destinato ad uso uffici dell'attività in fallimento, può essere fatto dalla scaletta di servizio che sale dall'autorimessa o direttamente dal piazzale interno in diversi punti. Si ha un ingresso subito a destra dopo il portico di passaggio del passo carraio del civico n. 6 di via Adua, che dal piazzale interno porta ad un atrio con un piccolo ripostiglio sottoscala. La scala in questione è quella che dà accesso al civico n. 4 al piano primo degli edifici residenziali, sia quelli descritti in linea alla stima precedente (sub. n. 16) sia al piano primo della casa patronale (sub. n. 15). La pianta quadrata di questo primo fabbricato si divide quindi in due atri per i due accessi descritti.

Dall'atrio sul cortile interno si passa ad un primo ufficio che si affaccia con due finestre su via Adua, per poi passare alla zona sopra l'autorimessa, divisa dal precedente ufficio dalla scala di servizio che sale dal seminterrato. Si ha quindi un grande ambiente destinato anch'esso ad ufficio, dove la parte sopra l'autorimessa, avendo altezza ridotta, è stata destinata ad archivio. In questa zona si hanno tre altezze diverse del pavimento. La prima che forma un gradone sullo sfondo del locale, che permette di coprire l'intero portone del box. Una seconda sul piano di calpestio rialzato rispetto al piano uffici e accessibile tramite tre gradini la cui rampa si nota anche nel piano seminterrato. Ed infine l'altezza di 3.10-3.20m di tutti gli altri ambienti destinati ad ufficio. La zona ad altezza ridotta e la parte di ufficio antistante si affacciano su Via Trento con due grandi coppie di finestre.

Il grande ufficio che termina con la zona ad altezza ridotta ha anche un ingresso diretto dal piazzale interno, vicino all'ingresso con atrio descritto prima. Sulla sinistra di questo c'è la scala identificata al subalterno n. 18, che porta al piano primo di questa parte di fabbricato e che identificata come bene comune non censibile, ha accesso diretto sul piazzale interno del sub. n. 17.

Dietro il vano scala si trova un passaggio di collegamento tra gli uffici prima descritti e un altro grande ambiente vetrato sempre a destinazione ufficio. A fianco del corridoio di passaggio, nel sottoscala, trova posto anche un piccolo servizio igienico. L'ufficio con vetrata sul cortile interno confina oltre che col piazzale, anche con i capannoni industriali (corpo A) e con i mappali n. 30 e n. 104. Ha una grande pianta rettangolare con altezza utile superiore ai quattro metri ed è coperto da terrazzo piano descritto successivamente al piano primo (sub. n. 15). È presente sul lato ovest una porta pedonale, non segnata in mappa, che dà accesso diretto al capannone sud del complesso (A) vicino alla scala interna. Questo ufficio con il relativo piano primo a terrazza, rientra nel ambito di riqualificazione urbanistica soggetto a programma integrato di intervento, ed è il motivo per qui procedendo con l'attuale esecuzione, non si avrebbe la possibilità di gestire l'intero ambito con un'unica proprietà.

Da quest'ultimo ufficio si scende con quattro gradini al piano terra del mappale n. 30 che ha il subalterno n. 7 graffato con il subalterno n. 14 del mappale n. 96. Questo ambiente con altezza utile pari a tre metri, ha accesso diretto, con una piccola serranda, sulla via Trento, sul quale si affaccia anche con delle finestre. Queste aperture si trovano arretrate rispetto al filo strada che è raggiunto dai ballatoi e balconate dei piani superiori, intestati ad altra ditta.

Il subalterno descritto occupa quindi tutto il piano terra della casa patronale,

parte degli edifici in linea su via Adua, fino al passo carraio, e parte degli edifici su via Trento con l'unione catastale del piano terra del mappale n. 30. Nella descrizione del piano di intervento si sottolinea che la possibilità di edificare tutti i volumi previsti, sarà concessa solo raggiunti una serie di obiettivi tra cui il coinvolgimento questi edifici adiacenti all'AdT in centro storico. Motivo per cui è necessaria una vendita dell'intera proprietà in unico lotto.

Particella n. 96 subalterno n. 15 – Abitazione

Il subalterno n. 15 della particella n. 96 descrive il piano primo dell'edificio patronale d'angolo sull'incrocio di via Adua – via Trento. Come per il piano terra, anche il piano primo si estende su altri corpi di fabbrica, unendoli tutti sotto un'unica scheda catastale.

Si accede quindi da via Adua n. 4 con porta pedonale su piccolo giardino che salendo le scale da un piccolo atrio porta ad un corridoio che funge da disimpegno per gli accessi al piano primo degli edifici in linea (sub. n. 16), ad un balcone ad angolo che si affaccia sul cortile interno, ad un piccolo studio che si affaccia sopra il civico d'ingresso su via Adua ed infine porta alle stanze vere e proprie di abitazione dell'edificio storico. Gli ambienti sono ampi con altezza utile pari a 3.60m.

La prima stanza che si incontra provenendo dal disimpegno è un ampio salone con affaccio su via Adua collegato direttamente con il soggiorno che si affaccia su via Trento con esposizione a sud, ma da questo separato da un mobile. L'ampio passaggio descritto in scheda catastale infatti è tamponato con un armadio che non permette la comunicazione tra i due ampi locali.

Si passa quindi alla cucina con accesso vicino alla porta del disimpegno e che è dotata di porta finestra con affaccio sul balcone del cortile interno ad angolo prima descritto. Dalla piccola cucina – zona cottura si accede ad un grande atrio che funge

da disimpegno per l'accesso al soggiorno sud o al ballatoio che si affaccia sulle scale che danno accesso al piano salendo dal cortile interno. Per l'accesso al piano primo quindi si può utilizzare sia l'accesso esterno su via Adua, sia le scale dal cortile interno vicino agli uffici del piano primo (sub. n.18).

Dal ballatoio di arrivo delle scale interne, tramite un'altra breve rampa di scala, si accede al terrazzo che altro non è che la copertura degli uffici confinanti con i fabbricati industriali. Il terrazzo infatti confina oltre che con il vano scala, anche con la parete cieca dell'edificio residenziale descritto al mappale n. 30 e con la parete del corpo sud degli edifici produttivi descritti al sub. n. 17. Quest'ultima parete è una parete vetrata ed è dotata di porta pedonale che collega direttamente il terrazzo con il piano primo del corpo A dei fabbricati industriali.

La terrazza come tutto il resto della proprietà, è anch'essa in stato di abbandono con la vegetazione che sta avanzando e che a lungo termine porterà anche in questa zona problematiche di umidità ed infiltrazioni. Dalla terrazza con scaletta di servizio in ferro si può accedere alla copertura piana del vano scala, che a sua volta permette l'accesso al sottotetto della casa patronale, descritto come ripostiglio in scheda, ma che risulta un semplice sottotetto al rustico senza finiture e di difficile accesso. Si può vedere la struttura della copertura, con capriate in legno a sostegno della struttura lignea e manto di copertura in cotto. L'altezza in colmo arriva a quasi due metri e mezzo, ma è in parte occupata dalla struttura prima descritta, l'altezza in gronda si riduce a 1.40m il solaio di calpestio è in legno con tavoloni rustici della struttura del solaio stesso.

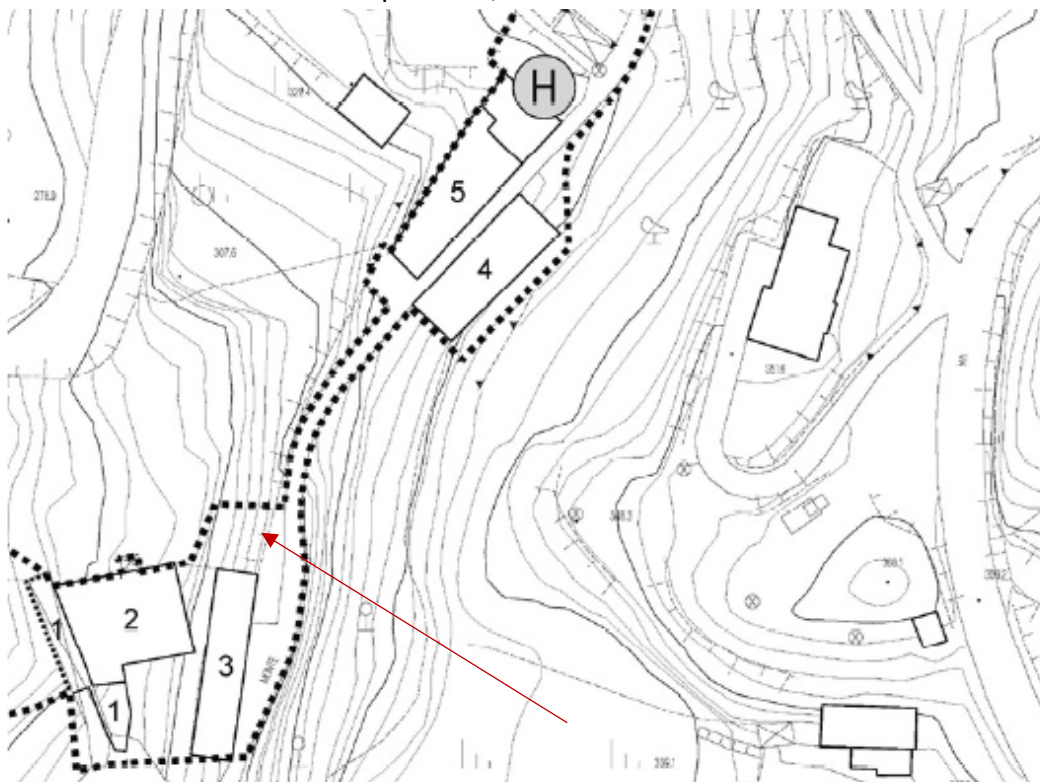
Le finestre presenti in pianta catastale sono nella realtà tamponate dall'interno lasciando la sagoma delle stesse in facciata, incorniciata da greche e tinteggiature storiche.

Particella n. 1118 e n. 323 – Area urbana e Rudere

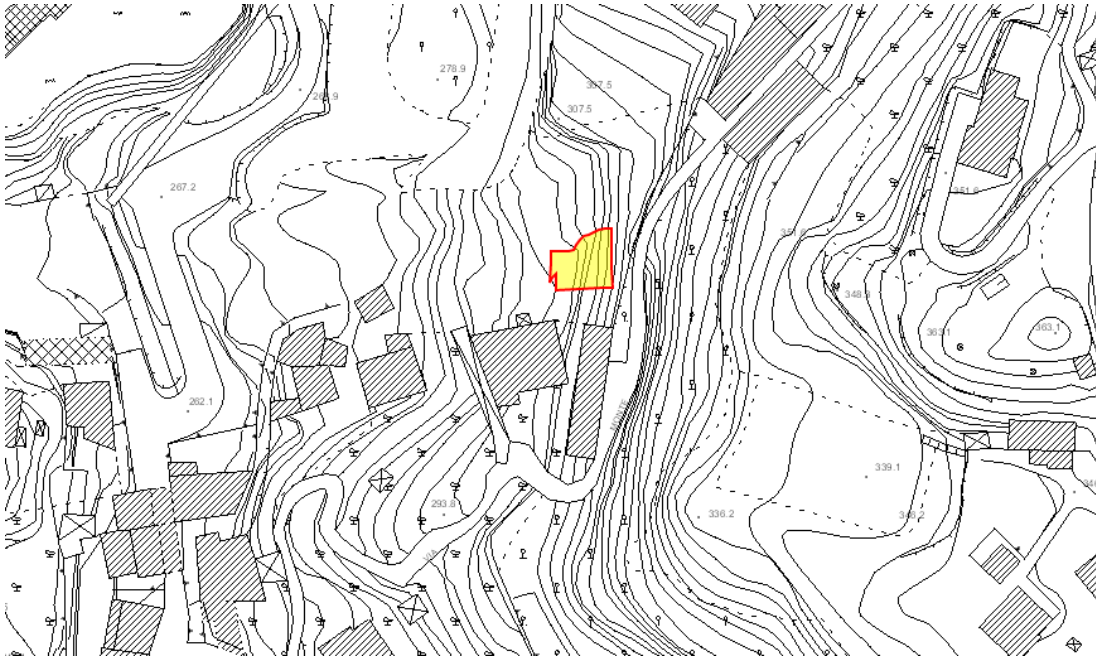
Le ultime due particelle di proprietà della ditta esecutata che si trovano a Marone, sono dei terreni in scarpata poco più a monte dell'insediamento industriale. Sulla linea dei vecchi mulini di zone, dove ci sono segni di un vecchio canale è presente un rudere di difficile accesso e più a valle un piccolo lotto di terreno.

Ci troviamo in località Ponzano di Marone, raggiungibile dal centro storico salendo verso monte sulla strada che porta allo svincolo della SP510. Nel tratto di strada comunale che prende il nome dalla località, si prende una via secondaria su via Mazzini che termina su delle nuove costruzioni solo in parte abitate e che prosegue oltre come strada di campagna.

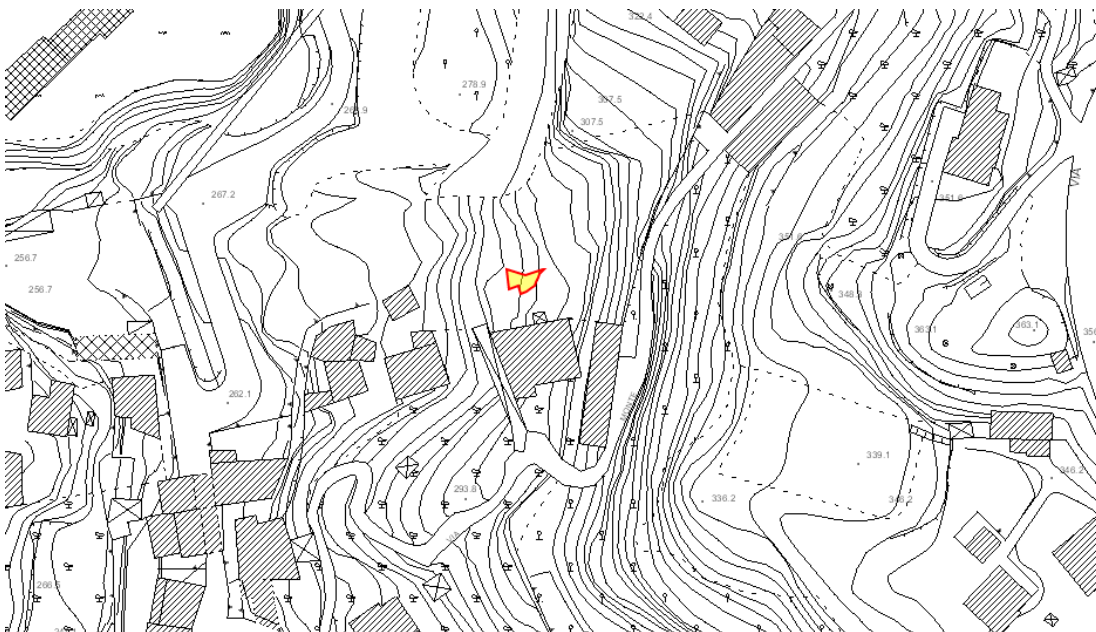
Appena oltre l'ultimo edificio del complesso dove termina la strada si trovano tracce di canalizzazioni che svoltano a valle nella scarpata dopo una chiusa. Il mappale n. 323 che è acatastato come abitazione risulta in realtà un rudere di difficile accesso non essendoci accessi dalla via pubblica, se non il canale che scende a valle.



La zona è all'interno del perimetro edilizio del centro storico ed è stato rilevato dal PGT di Marone nel comparto n. H. Gli edifici adiacenti al rudere ritrovato sono descritti con i nn. 1-2-3. Nulla è stato rilevato sul mappale 323.



Il mappale 1118 invece è catastalmente un'area urbana che si trova in zona E1 - rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato.



Avere al catasto urbano questo mappale può derivare da vari fattori. Per area urbana infatti deve intendersi, oltre quella risultante dalle demolizioni totali o parziali di unità immobiliari, anche l'area derivata da distacco da "corti comuni", da "aree costituenti beni comuni non censibili" o da "pertinenze scoperte esclusive". L'area urbana è una unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati e di solito non esiste come mappale al catasto dei terreni in quanto parte di un fabbricato urbano, quindi molto spesso è un subalterno di un mappale. Raramente, come in questo caso, coincide con un mappale ai terreni. L'area urbana è da dichiarare con la categoria "F/1", con l'obbligo dell'indicazione della superficie che in questo caso è di 25mq. In questo caso, per essa, non deve essere presentata la planimetria catastale in quanto l'area stessa è già definita da una particella, come ad esempio a seguito di un frazionamento. Le aree urbane non producono reddito e, non rientrando in area fabbricabile o edificabile, come tutte le altre categorie fittizie sono esenti da tasse municipali immobiliari.



Non è stato richiesto per il mappale il certificato di destinazione urbanistica CDU necessario all'eventuale atto di vendita, ma sovrapponendo le mappe del PGT col catastale si conferma la zona urbanistica prima indicata.

Tornando al mappale n. 323, come anticipato precedentemente, risulta in catasto urbano un'abitazione categoria A/3 con regolare scheda catastale del 2012 e una rendita di 184,63 € in visura catastale. La mappa ai terreni riporta la stessa forma planimetrica della scheda, ma in sito non si è trovato nient'altro che un rudere.

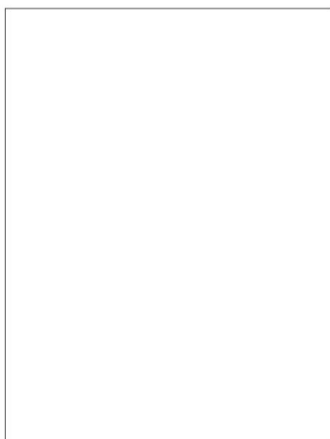


Dalla mappa si può notare il canale di derivazione che dalla zona Mulini di Zone scende a valle proprio in corrispondenza del rudere. Nelle vecchie mappe e dai riscontri storici trovati sul sito che racconta la storia dei Mulini di Zone, si conferma che in quel mappale fu costruito un edificio per la lavorazione di lana e coperte.

<https://www.archiviofotograficopredali.it/prodotto/i-mulini-di-zone/>

Andando a verificare le schede degli edifici rilevati in fase di stesura del PGT si sono trovate le vecchie fotografie della zona che possono essere confrontate con quelle realizzate di recente durante il sopralluogo con il curatore fallimentare della ditta esecutata.

Da questo confronto si può notare la ristrutturazione del fabbricato n. 3 in scheda PGT.



Comune di Marone - P.G.T.- Piano delle regole - studio di architettura e urbanistica arch. claudio nodari - esine bs -

La tavola “pr c1” del PGT attuale da dove si sono ricavate queste foto, è datata dicembre 2009 e nulla è stato rilevato a monte dove doveva essere presente il fabbricato pignorato.



Dalla strada che sale verso il fabbricato ristrutturato, appena dopo si trovano delle murature e un canale asciutto con una chiusa. Entrando invece nel piazzale a valle, in fondo al terrazzo si possono scorgere i ruderi di un vecchio fabbricato.

La situazione di abbandono con la vegetazione che ha preso il sopravvento ha reso impossibile l'accesso al lotto. La situazione attuale non rispecchia quindi la scheda catastale in estimo e non si capisce come possa essere stata rilevata nel 2012 la situazione descritta. Si allegano a seguire alcune fotografie fatte ad inizio 2023 per meglio descrivere lo stato attuale dei luoghi.

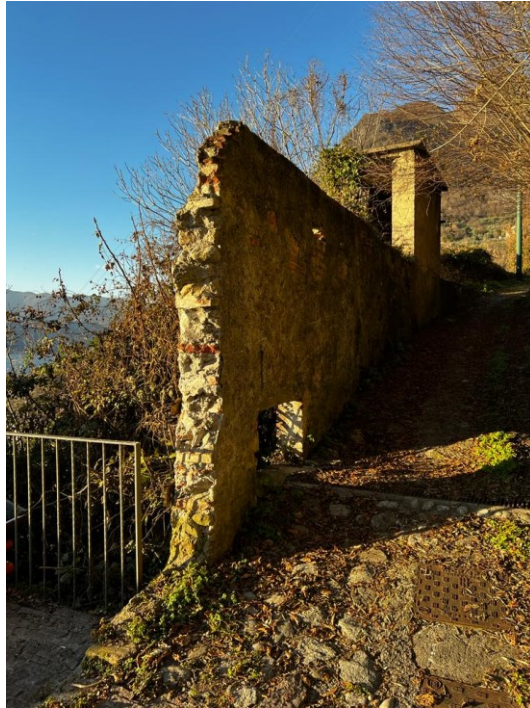
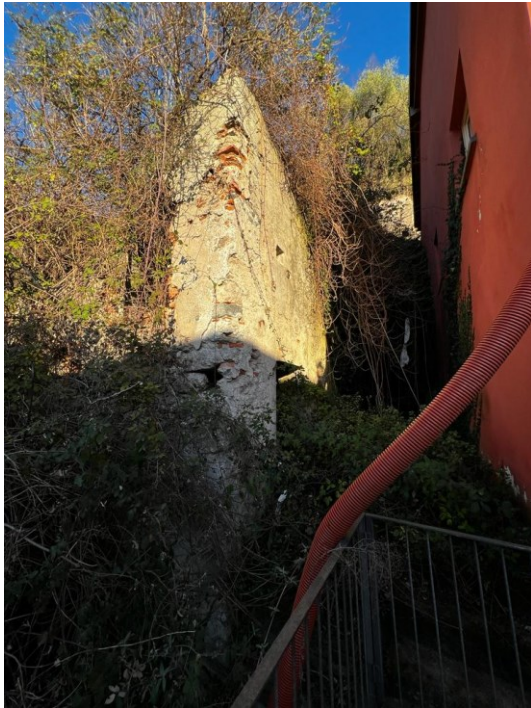


Foto rispettivamente dalla terrazza a valle del mappale n. 348 e dalla strada a monte dello stesso, che porta ai Mulini di Zone.

Anche nel database topografico del geo portale provinciale, nulla è rilevato sul mappale n. 323. Catastralmente è indicata la via Montenero che in realtà è la prosecuzione della strada acciottolata che passa a monte dei mappali descritti e che porta alla zona dei Mulini di Zone.

III. STIMA INTERA PROPRIETÀ ESECUTATA

Con la descrizione dei beni esclusi nella trascrizione di pignoramento si può procedere ora alla stima dell'intero lotto costituito da tutte le proprietà della ditta eseguita in comune di Marone.

La parte di maggior valore, essendo la più estesa, è ovviamente il sito industriale di Via Adua, già stimato nella prima parte della presente, ma con la limitazione allo stato di fatto che permette l'utilizzo urbanistico del solo piano terra del complesso, senza la possibilità di residenza.

Essendo stato escluso dall'esecuzione una parte di questo sito industriale, sarà molto difficile attuare il piano di recupero dell'area già di per se molto complicato, senza aggiungere la difficoltà di accordare più proprietà. Inoltre lo sfruttamento massimo del piano di governo del territorio in termini volumetrici è possibile solo raggiungendo alcuni punti fissati dall'amministrazione comunale, tra cui c'è anche il recupero degli edifici storici su via Adua – Via Trento e che non sono in esecuzione.

La presente stima quindi, differisce dalla precedente andando a valutare il potenziale massimo realizzabile nell'area ed ottenibile soltanto coinvolgendo tutti i fabbricati in esecuzione, nessuno escluso. Si darà quindi stima dell'area soggetta a piano di riqualificazione urbanistica aggiungendo il valore degli edifici adiacenti all'AdT in centro storico.

Su richiesta del curatore si stima nello stesso lotto l'area urbana e il rudere di proprietà della stessa ditta esecutata, ma disposti più a monte del sito principale, che valutati per superficie possono sempre essere stralciati formando altri lotti.

Il consiglio dello scrivente è concorde con quello del curatore fallimentare di vendere in unico lotto tutta la proprietà. Visti i vincoli urbanistici, così facendo si rende appetibile ad investitori il sito industriale che gestito in un'unica proprietà può attrarre potenziali acquirenti con un'ampia possibilità di destinazioni d'uso diverse della zona.

Eventualmente possono essere vendute in separata sede i mappali n. 1118 e n. 323 a monte del insediamento industriale essendo da esso separato. Eseguendo ulteriori approfondimenti che escono dalla competenza della presente relazione, potrebbero essere venduti insieme sfruttando il volume edificabile o addirittura stralciarli dalla procedura visto il loro esiguo valore rispetto all'altra proprietà.

Elenco proprietà in esecuzione:

Piena proprietà di immobili in Marone (BS) foglio n. 15 sez. MAR:

- via Adua – Beni con pignoramento trascritto:
 - Particella n. 96 sub. n. 10 cat. D7
 - Particella n. 96 sub. n. 17 cat. D7
 - Particella n. 96 sub. n. 16 cat. A2
 - Particella n. 96 sub. n. 12 cat. F1
 - *Particella n. 96 sub. n. 13 B.C.N.C.*

- via Adua – Beni con pignoramento NON trascritto:
 - Particella n. 96 sub. n. 08 cat. C6
 - Particella n. 96 sub. n. 14 cat. A10
 - Particella n. 30 sub. n. 07 cat. A10
 - *Particella n. 30 sub. n. 06 B.C.N.C.*
 - Particella n. 96 sub. n. 15 cat. A2
 - *Particella n. 96 sub. n. 18 B.C.N.C.*

- via Monte Nero – Beni con pignoramento NON trascritto:
 - Particella n. 1115 cat. F1
 - Particella n. 323 cat. A3

Rispettivamente:

- Complesso industriale e locali accessori in ambito di riqualificazione urbanistica soggetto a programma integrato di intervento;
- Edificio patronale con box ed uffici in parte in ambito di riqualificazione urbanistica soggetto a programma integrato di intervento ed in parte in zona A – Nuclei di antica formazione;
- Rudere con piccola area urbana nelle vicinanze

Si sottolinea che l'area industriale soggetta a piano di riqualificazione urbanistica soggetto a programma integrato di intervento comprende l'intero complesso industriale e parte degli uffici, per una superficie totale di circa 4.500 mq sulla quale il Piano di Governo del Territorio permette un'edificazione massima di 11.000 mc di cui al massimo 5.000 mc residenziali.

Attualmente, comprendendo anche tutti gli uffici e la casa patronale si contano circa 5.200 mq per un totale di poco meno di 28.000 mc.

La stima dell'area sarà quindi quella di un'area edificabile al netto delle spese di demolizione e bonifica dell'esistente.

Calcolando il massimo realizzo permesso dal PGT dell'area si possono stimare circa 1.670 mq di appartamenti e poco di più per i locali commerciali, raggiungendo un costruito di circa 3.400 mq con un indice di fabbricabilità medio di 0.80 mq/mq pari a circa 2.50 mc/mq complessivi. La stima del valore dell'area varia quindi sensibilmente anche dal tipo di costruito che si vorrà realizzare e dalla sua destinazione urbanistica che oltre al già citato residenziale e commerciale, è possibile realizzare anche delle quote di turistico-ricettivo (albergo, ostello, ecc.) e di artigianato di servizio.

Alla stima del valore potenziale dell'area vanno quindi detratte tutte le spese per avere quest'area libera. Le spese vanno ad essere stimate con una demolizione di fabbricato vuoto per pieno con una voce che riguardi le coperture in fibrocemento che portano ad un costo aggiuntivo per la messa in sicurezza dell'amianto presente, rispetto ad una semplice demolizione.

Si considera anche una quota di spesa per un'eventuale bonifica dell'area che si potrà verificare solo con dei sondaggi in sito, ma che sarà molto probabile vista la storicità dell'insediamento industriale.

Misurata la superficie e i volumi effettivi del costruito sfruttando i documenti delle pratiche edilizie e catastali, e con verifica di massima in loco, considerando i prezzi elencati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare secondo semestre 2022 che dà i valori per unità di superficie lorda coperta e per condizioni di manutenzione, si valuta:

Area industriale libera:	4.334,00 mq x	€ 480,00 =	2 080 320.00 €
Spese di demolizione:			1 114 000.00 €
Casa patronale:	220,00 mq x	€ 1.200,00 =	264 000.00 €
Autorimessa:	23,00 mq x	€ 800,00 =	18 400.00 €
Mappale 30 sub 7:	32,00 mq x	€ 1.000,00 =	32 000.00 €

L'area industriale si stima quindi con un valore pari a **960 000,00 €** al netto delle spese di demolizione, a cui si somma il valore della casa patronale del sito, comprensiva di autorimessa, a **280 000,00€** e il ripostiglio sul mappale n. 30 al piano terra di 32 mq netti a **32 000,00 €**.

Arrotondando, l'area sottoposta a P.I.I.r.u comprensiva degli immobili perimetrali esclusi dalla demolizione (casa patronale), potrebbe essere valutato a corpo, per un valore di # **1.272.000,00 €**.

Aggiungendo gli immobili in via Monte Nero, valutando l'area e non l'edificio che in realtà è un rudere, vista la zona non facilmente raggiungibile, si valuta:

Rudere (area edificabile):	120,00 mq x	€ 100,00 =	12 000.00 €
Area urbana:	25,00 mq x	€ 10,00 =	250.00 €

Per un totale arrotondato a **12.000,00 €** che porta la stima totale a 1.284.000,00 €. Cifra che, visto che la stima deriva da una serie di variabili con una forbice di valori abbastanza ampia, come il costo della bonifica del sito, può essere ulteriormente arrotondata.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima gli immobili come sopra descritti, salvo un ulteriore e più approfondita verifica, vengono valutati complessivamente per le quote elencate di piena proprietà al netto delle spese. Arrotondando, l'immobile viene valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto, di consistenza e manutenzione in cui si trova, con ogni diritto, azione, vincolo e servitù attive e passive, per un valore di:

€ 1.280.000,00 (euro unmilione duecento ottantamila euro/00)

Ritenendo di aver ottemperato anche alla richiesta del curatore fallimentare e che si suggerisce in caso di continuazione dell'esecuzione, di portare tutte le proprietà alla trascrizione, rassegnare il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario nel merito.

Berzo Demo, lì 22/05/2023



Allegati:

1. Visura camerale
2. Corografia
3. Inquadramento geografico – Ortofoto
4. Mappa di Base
5. Estratto Mappa Catastale
6. Certificati catastali
7. Concessioni edilizie ed abitabilità
8. Allegato fotografico

Targa al piano secondo del corpo B del complesso industriale:

