

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 127/2021: MALCOM S.R.L.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: DOTT.SSA CLARA STERLI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 127/2021: MALCOM S.R.L.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

CURATORE: DOTT.SSA CLARA STERLI

PREMESSA

Il Presidente Delegato Dott. Alessandro Pernigotto nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili di proprietà della ditta fallita ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“Valutare il compendio immobiliare della Proceduta in epigrafe ed accertare la relativa situazione urbanistica”.

Successivamente in data 21.01.2022 il sottoscritto si recava nei Comuni di Botticino (BS) e [REDACTED] ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

**1) SITO INDUSTRIALE CON PALAZZINA UFFICI, GARAGE E
CORTI PERTINENZIALI SITO NEL COMUNE DI BOTTICINO (BS)
VIA SALGARI N. 9 - 11**

Trattasi di un sito artigianale situato nel comune di Botticino (BS) in località Botticino Sera le unità immobiliari e il terreno oggetto di stima sono facilmente raggiungibili dalle principali vie di comunicazione e sono poste in una zona prevalentemente a destinazione residenziale con urbanizzazione primaria e secondaria complete, si segnala che la via Salgari è priva dell'illuminazione pubblica.

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili attualmente sono di proprietà della società:

MALCOM S.R.L.

Con sede in BOTTICINO (BS)

Codice fiscale 00267730174

per quota 1/1 piena proprietà

e risultano così censiti:

- **C.F. Fg. 23/NCT, sezione censuaria NCT**, via Emilio Salgari, 11
mappali:

52/ 1 P.T. Cat. D/7 RC. € 9.915,97

52/ 2 P.1. Cat. D/7 RC. € 3.770,14

52/ 3 P.T. Cat. C/6 cl. 3 mq 15,00 RC. € 46,48

52/ 4 P.T. Cat. C/6 cl. 3 mq 15,00 RC. € 46,48

52/ 5 P.T. Cat. C/6 cl. 1 mq 113,00 RC. € 250,95

- **C.T. Fg. 23**, mappali:

30 di mq 6 – vigneto –

75 di mq 2.010 – vigneto –

- C.T. Fg. 23, mappale:

179 di mq 207 – bosco ceduo –

CONFINI

Le porzioni immobiliari (terreni e fabbricati in corpo unico) secondo la mappa C.T. confinano da nord in senso orario:

a Nord C.T. Fg. 23 mappali 760 – 761

a Est C.T. Fg. 23 mappali 763 – 31 - 134 – 41 – 134 – 132 – 130 – via Salgari

a Sud C.T. Fg. 23 mappali 222 – 223 – 224 – 125 - 100

a Ovest C.T. Fg. 23 acque con al di là mappale 717 – 723 - 724

Il mappale 179 del foglio 23 oltre la via Salgari (terreno) secondo la mappa C.T. confina da nord in senso orario:

a Nord via Salgari e C.T. Fg. 23 mappali 751

a Est C.T. Fg. 23 mappali 751

a Sud C.T. Fg. 23 mappali 751

a Ovest via Salgari

DESCRIZIONE

Trattasi di un insediamento artigianale composto da capannoni ad uso produttivo e di deposito, un corpo garage per totali 8 posti auto, palazzina uffici/abitazione del custode, corti e area a verde con accesso da via Emilio Salgari ai civici n.ri 9, 11 e 13 nel Comune di Botticino; l'ingresso è possibile attraverso un cancello pedonale o tre cancelli carrai automatizzati direttamente nella corte esclusiva, la proprietà è

delimitata da un muretto con sovrastante ringhiera pitturata, i fabbricati artigianali hanno struttura tradizionale con copertura a volta, manto di copertura dei due capannoni fronte strada (mapp. 52/1) è in Eternit neutralizzato con sovrastante lamiera preverniciata a protezione dello sfaldamento mentre quello del deposito (mapp.52/29) è in lamiera tipo sandwich, facciate intonacate e tinteggiate con uno zoccolo a terra in mattoni a vista, serramenti in ferro e vetro e scossaline in lamiera preverniciata; la corte è asfaltata o pavimentata in battuto di cemento mentre i terreni di cui ai mappali 30 e 75 sono lasciati a verde e si presentano in stato di abbandono e ricoperti da vegetazione spontanea, si precisa che il mappale 179 ad est della via Salgari e in corpo staccato rispetto al complesso in oggetto è utilizzato come parcheggio privato asfaltato.

La palazzina uffici con accesso pedonale dal civico n.ro 11 protetto da pensilina a sbalzo in calcestruzzo è realizzata con struttura tradizionale, tetto in laterocemento, facciate intonacate e tinteggiate con zoccolatura in mattoni a vista, alle finestre banchine di marmo e avvolgibili in P.V.C.

I box autorimessa sono realizzati con pannelli prefabbricati in lamiera e pannelli ignifughi e presentano pavimenti in battuto di cemento.

La porzione artigianale in oggetto è composta a piano terra da tre capannoni produttivi, vari depositi, una centrale termica, servizi e una cabina elettrica per complessivi mq 1.500 circa e al piano primo da depositi per circa mq 300, sono presenti una scala esterna metallica e un montacarichi che collega i due piani; la palazzina uffici è composta al piano terra da ingresso, tre uffici, corridoio, archivio e servizi per

complessivi mq 165 circa e al piano primo da ingresso, uffici, archivio e servizi per complessivi mq 150 circa; la corte pertinenziale in parte pavimentata e in parte a verde misura circa mq 3.250.

Nella corte sono presenti autorimesse (sub. 3-4-5) rispettivamente di mq 15 mq 15 e mq 113 circa, per complessivi 8 posti auto.

Completano la proprietà due terreni lasciati a verde incolto (mappali 30 e 75) di mq 2.016 e un terreno a est della via Salgari utilizzato come parcheggio privato di mq 207.

Nella porzione di capannone sono presenti un soppalco utilizzato come ufficio e un soppalco in carpenteria metallica utilizzato come deposito entrambi non autorizzati e non rappresentati nelle planimetrie catastali; sulla corte sono presenti una piccola tettoia e un piccolo deposito in lato ovest, un piccolo ampliamento di deposito con tettoia in lato sud e un garage prefabbricato in più posto in aderenza agli altri, tutte porzioni non autorizzate e non rappresentate nelle planimetrie catastali, inoltre varie divisorie interne e aperture (finestre e porte) non corrispondono a quanto autorizzato e a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. Il capannone presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in battuto di cemento industriale smaltato o in piastrelle di gres, impianto di illuminazione a neon e impianto di riscaldamento tramite Robur, i servizi presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e per rubinetteria e sanitari risalgono agli anni 70.

Gli uffici al piano terra e al piano primo presentano pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di granito o gres, serramenti in ferro e vetro semplice, porte in legno e vetro, riscaldamento mediante caloriferi

elettrici, i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e per finiture e rubinetteria risalgono agli anni 70; il piano primo ha finiture analoghe al terra solamente i serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera, sono presenti impianto elettrico, idrosanitario, citofono, telefono e di climatizzazione.

Il complesso non si presenta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione, si segnalano molte infiltrazioni con distacco di intonaci e vistose crepe nelle murature.

La planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato di fatto in quanto:

- Nel capannone sono presenti due soppalchi non rappresentati nelle planimetrie catastali;
- Nella zona deposito al piano primo gli spazi sono stati divisi con pareti non rappresentate nelle planimetrie catastali ed è stato demolito ed eliminato un piccolo vano rappresentato in planimetria;
- Sulla corte sono presenti una tettoia, due depositi, un portico e un garage non rappresentati nelle planimetrie catastali;
- Le finestre, le porte e le divisioni interne non corrispondono a quanto rappresentato

L'immobile è attualmente libero.

Si evidenzia che non sono state eseguite analisi per verificare la presenza di eventuali inquinanti nel sottosuolo in considerazione dell'attività industriale insediata (produzione di macchine per calze).

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti per:

Atto del Notaio Luigi Lombardi in data 23.02.1967 Rep. 31767/5568 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 06/04/1967 ai numeri 5974/4268.

Atto del Notaio Eligio Conti in data 05.11.1979 Rep. 4239/2246 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 27/11/1979 ai numeri 23055/17539.

Atto del Notaio Mauro Uberti in data 07.07.1986 Rep. 27540/7851 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 30/07/1986 ai numeri 17290/12127.

Atto del Notaio Alberto Rotondo in data 03.02.1987 Rep. 35942 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 12/02/1987 ai numeri 4214/3166 (Fg. 23 mappale 179).

SITUAZIONE URBANISTICA E AGIBILITA'

Per quanto emerge dalla consultazione dell'atto notarile di provenienza e dall'analisi degli archivi del comune di Botticino si evince che gli immobili sono stati realizzati anteriormente al 01.09.1967 e successivamente in forza di:

- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Botticino (BS) n. 44 Reg. Costr. n. 1418 prot. del 14/03/1969;
- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Botticino (BS) n. 123 Reg. Costr. n. 2710 prot. del 22/07/1969;

- Agibilità rilasciata dal Comune di Botticino (BS) in data 25.09.1973 n.151/69;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Botticino (BS) in data 02.07.1982 Reg. Costr. n. 136 prot. 4647;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Botticino (BS) in data 05.03.1982 Reg. Costr. n. 49 prot. 2006;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Botticino (BS) in data 15.10.1982 Reg. Costr. n. 210 prot. 4111;
- Concessione in sanatoria 28.03.1986 Prot. 2843
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Botticino (BS) in data 23.11.1987 Reg. Costr. n. 479 prot. 11898;
- Permesso di agibilità n. 900 del 01.12.1993 relativo a C.E. n. 49 del 1982 e C.E. n. 479 del 1987
- D.I.A del 14.07.1997 Prot. 9382;

Gli immobili realizzati non corrispondono esattamente a quanto autorizzato in quanto:

- Nella porzione di capannone sono presenti due soppalchi non autorizzati;
- Nella zona produttiva, di deposito e negli uffici al piano terra le divisorie interne e le aperture non corrispondono esattamente a quanto autorizzato;
- Sulla corte sono presenti una tettoia, due depositi, un portico e un garage non autorizzati.
- Nella pratica edilizia del 1982 viene indicata come esistente una zona a servizi posta in lato sud in corpo sporgente tra il

capannone e la cabina elettrica, ma nella pratica edilizia precedente del 1969 tale porzione non è prevista né autorizzata.

Dall'analisi del vigente P.G.T. del comune di Botticino in vigore dal 20.02.2019 si evince che:

1) Parte del mappale 52 Fg. 23 al NCT (capannoni e uffici) è classificato in zona D1.1 Aree produttive interstiziali o isolate (art. 46) – (identificati con il retino di color viola).

2) Parte del mappale 52 Fg. 23 al NCT (cortile) è classificato in zona D4 Depositi all'aperto (art. 50) - (identificato con il retino di colore azzurro).

3) I mappali 30 e 75 del Fg 23 (area verde) sono classificati in zona VP Area Verde Privato e di pertinenza dell'edificio residenziale (art. 44) – (identificati con il retino di colore verde).

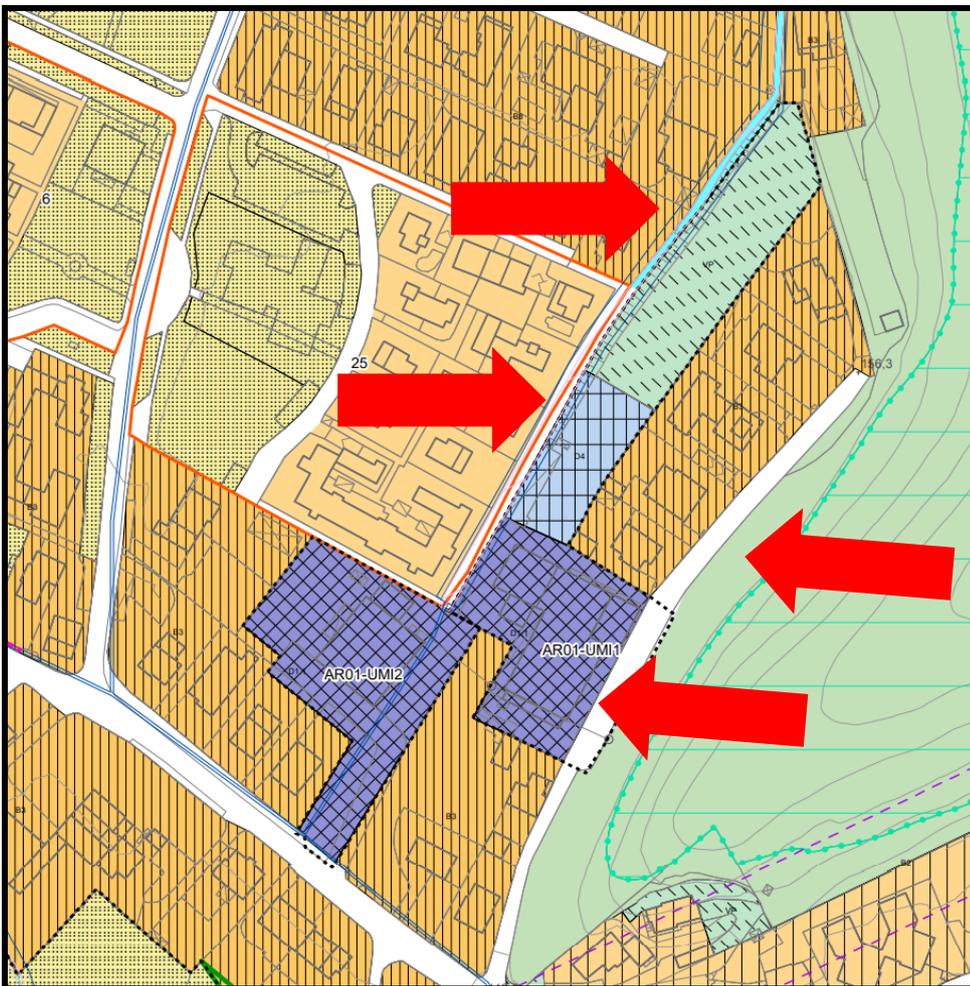
4) Il mappale 179 del Fg 23 è classificato in zona E3 – Aree di Salvaguardia ecologica e ambientale (art. 56) – (identificati con il colore verde chiaro non retinato).

Su tutti i mappali oggetto di perizia insiste un Programma Integrato d'Intervento che prevede la riconversione da area produttiva a residenziale denominata "AR01- PII Via Salgari, via Tito Speri UMI1" come evidenziato dall'estratto del PGT sottostate.

Si precisa che:

La riconversione del comparto artigianale in residenziale è vincolata al mantenimento dell'attività produttiva in essere, con delocalizzazione in Comune di Botticino; è stata presentata dalla curatela osservazione al P.G.T. per l'eliminazione di tale vincolo.

Nel PGT vigente è presente la seguente precisazione: “Non sono insediabili nuove attività riconducibili alle industrie insalubri di prima classe (rif. DM 5 settembre 1994) e/o soggette ad Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), ovvero attività di qualunque genere nocive o moleste alla funzione residenziale. Sono ammesse le C2 Medie Strutture di Vendita (MSV) solo dove esistenti alla data di adozione della presente variante”.



VP - Aree a verde privato e di pertinenza dell'edificato residenziale (art.44)

Sistema produttivo, direzionale e commerciale

D1.1 - Aree produttive interstiziali o isolate (art.46)

D1.2 - Aree produttive raggruppate (art.47)

D2 - Aree produttive di espansione sottoposte a Piani Attuativi in itinere (art.48)

E3 - Aree di salvaguardia ecologica e ambientale (art.56)

sottoposte a Piani Attuativi in itinere (art.48)

RU - Aree di riqualificazione urbana (art.45)

D3 - Ambiti Territoriali Estrattivi ATE (art.49)

D4 - Depositi all'aperto (art.50)

DC - Distributori carburante (art.51)

3.2.1 AR 01 - PII Via Salgari, Via Tito Speri

OBIETTIVI

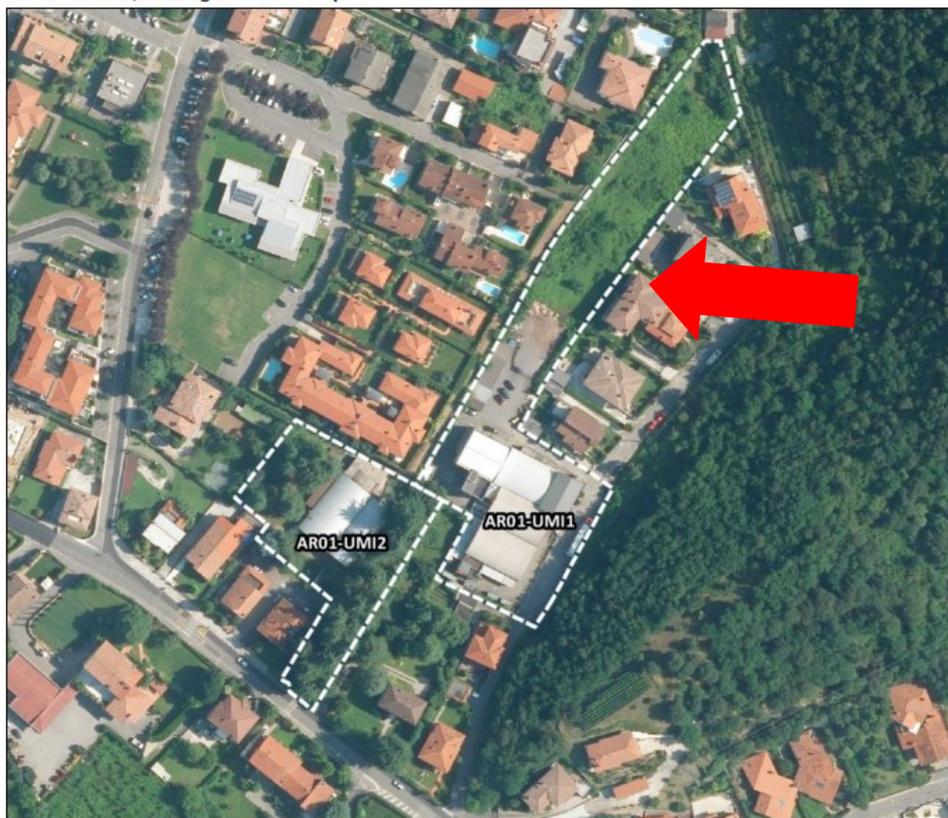
È consentita la riconversione della slp produttiva esistente in destinazione residenziale per una slp massima ammissibile complessiva pari a quanto stabilito nella seguente tabella degli indici e parametri.

AR01 – UMI1: Il piano ha per oggetto la riconversione completa del comparto artigianale Rumi S.r.l. posto lungo Via Salgari, da destinazione produttiva a residenziale. Il comparto su cui si prevede la nuova edificazione comprende, oltre al lotto su cui ha sede l'attuale azienda di cui è prevista la demolizione, anche una porzione ad esso contigua di area libera di completamento, interstiziale rispetto al tessuto consolidato, ciò al fine di creare una migliore distribuzione delle volumetrie. La riconversione è vincolata al mantenimento dell'attività produttiva in essere, con delocalizzazione in Comune di Botticino.

AR01 – UMI2: Riconversione del comparto artigianale limitrofo alla UMI1 in conformità con il contesto, anche al fine del coordinamento degli interventi viabilistici.

LOCALIZZAZIONE

Botticino SERA, Via Salgari – Via Tito Speri





DESTINAZIONI D'USO

CATEGORIA FUNZIONALE O DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	A. RESIDENZIALE	QUOTA PERCENTUALE
		MASSIMA AMMESSA [% da calcolarsi su V o SLP ammissibili]
		100%
COMPLEMENTARE, ACCESSORIA O COMPATIBILE	D2 Artigianato di servizio, nel limite di 100 m ² per singola attività D4 Uffici e studi professionali	20%

PRESCRIZIONI: Non sono insediabili nuove attività riconducibili alle industrie insalubri di prima classe (rif. DM 5 settembre 1994) e/o soggette ad Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), ovvero attività produttive di qualunque genere nocive o moleste alla funzione residenziale.

CATASTO (foglio n.23)



CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA:	Sensibilità media - classe 3
CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA:	Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni
ZONIZZAZIONE ACUSTICA	Classe 3 - Aree di tipo misto
VINCOLI E TUTELE:	Reticolo Idrico Minore Fascia rispetto allevamenti (interessa parzialmente la UMI2) Rispetto stradale

PRESCRIZIONI GENERALI

- Coordinamento con eventuali piani attuativi limitrofi per la progettazione e realizzazione della viabilità e dei sottoservizi.
- Realizzazione di sistemi di **mobilità dolce ciclo-pedonale** anche in collegamento con la rete esistente da definirsi in fase attuativa.
- Miglioramento e messa in sicurezza della viabilità locale, di accesso e collegamento tra quartieri.
- Miglioramento dell'ambiente urbano della zona mediante delocalizzazione stabili artigianali da un contesto prevalentemente residenziale e contestuale obiettivo di mantenimento delle stesse attività economiche all'interno del territorio amministrativo.
- Prescrizioni della RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)
Lasciare una parte a verde che potrebbe fungere da habitat a qualche specie. Si raccomanda l'utilizzo di specie arboree ed arbustive adatte all'ambiente, di norma autoctone.

MODALITÀ ATTUATIVE

Programma Integrato di Intervento (PII).

È prevista attuazione per stralci funzionali secondo le Unità Minime di Intervento indicate.


AR 01 UMI 1
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Viabilità (anche ciclabile) di collegamento con Via Tito Speri in coordinamento con l'ambito AR01 UMI2.
- Realizzazione di **impianti di illuminazione pubblica** su tutto l'asse di via Salgari e di cabina elettrica, con possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria.
- Realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale (extra comparto) con elevato livello qualitativo ricomprese nel Piano dei Servizi per un importo pari a 150.000 €, da individuarsi in:
 - realizzazione di nuova rotonda all'intersezione tra via Tito Speri e via Longhetta, con possibile compartecipazione del Comune da definirsi in fase attuativa.
 Interventi di riqualificazione di funzioni socio-assistenziali, sanitarie e culturali, con possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
- Standard di cessione (extra comparto): sistemazione e cessione parcheggi insistenti sul mappale n. 179 del foglio n. 23 in aggiunta agli standard di piano.
- L'ambito di trasformazione PII di Via Salgari dovrà essere sottoposto a valutazione di compatibilità con il Piano di Coordinamento della Provincia di Brescia (PTCP) in fase di presentazione del piano attuativo stesso ovvero nella procedura di cui alla Variante generale n.2 al PGT e comunque preliminarmente all'attuazione dell'ambito.
- TEMPI - L'attuazione delle possibilità edificatorie è subordinata all'avvenuto trasferimento dell'azienda in una specifica area artigianale situata all'interno del territorio comunale.

INDICI E PARAMETRI

ST	Superficie Territoriale	m ²	7.700 m²
IT	Indice di edificabilità Territoriale	m ³ /m ²	1,00 Il volume dell'edificio produttivo esistente è da considerarsi ricompreso entro il volume massimo edificabile determinato dall'indice.
H	Altezza massima	m	9,5
ab	Abitanti teorici [150 m ² /ab]	n.	51

STANDARD URBANISTICI minimi di cui all'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione comuni al PR, PS e DP (allegato V_PR NTA).

Cessione e realizzazione standard da destinarsi a verde attrezzato, parcheggi e percorsi di mobilità ciclopedonale, con possibilità di parziale monetizzazione.

STANDARD DI QUALITÀ: **Secondo criteri definiti dal PGT** di cui all'art.31 delle Norme Tecniche di Attuazione comuni al PR, PS e DP (allegato V_PR NTA).



TITOLO II - SISTEMA PRODUTTIVO, DIREZIONALE E COMMERCIALE

Le zone D sono le porzioni di territorio comunale destinate ad edifici ed attrezzature per la produzione e per la distribuzione delle merci, sia a carattere artigianale che industriale, con esclusione tassativa delle unità di produzione nocive, secondo le norme vigenti ovvero il giudizio della ASL competente, e di quelle che dovessero recare molestia alle contigue zone residenziali.

Art. 46. AREE PRODUTTIVE INTERSTIZIALI O ISOLATE (D1.1)

Tali aree comprendono quelle parti delle zone produttive edificate in tutto o in parte al momento dell'adozione del Piano delle Regole, caratterizzate per esiguità delle loro dimensioni e per la prossimità alle zone residenziali.

MODALITÀ ATTUATIVE

Sono ammesse tutte le modalità attuative come definite nelle presenti norme alla Parte I, TITOLO IV - *Modalità di intervento e attuative* ed in particolare secondo quanto disposto all'art. 22 *Definizione degli interventi edilizi* e all'art. 26 *Modalità di attuazione*.

La ristrutturazione urbanistica è consentita esclusivamente tramite Pianificazione Attuativa.

DESTINAZIONI AMMESSE

Salvo disposizioni specifiche

		QUOTA PERCENTUALE MASSIMA AMMESSA [% da calcolarsi su V o SLP ammissibili]
CATEGORIA FUNZIONALE O DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE	100%
COMPLEMENTARE, ACCESSORIA O COMPATIBILE	A2 Residenza di servizio, per il proprietario e il personale di custodia nel limite di 150 m ² di slp per ogni attività (da intendersi aggiuntiva rispetto all'if) comunque comprensiva delle unità abitative esistenti alla data del 15 Aprile 2009 (data di adozione del PGT); per un minimo di 200 m ² di slp produttiva e mai oltre il 60% della slp produttiva. C1 Esercizi di vicinato (EV) C4 Commercio all'ingrosso C6 Pubblici esercizi F. STRUTTURE DI SERVIZIO G. SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE compatibili con la residenza	40%
PRESCRIZIONI: - Non sono insediabili nuove attività riconducibili alle industrie insalubri di prima classe (rif. DM 5 settembre 1994) e/o soggette ad Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), ovvero attività produttive di qualunque genere nocive o moleste alla funzione residenziale. - Sono ammesse le C2 Medie Strutture di Vendita (MSV) solo dove già esistenti alla data di adozione della presente variante.		

INDICI

If Indice di edificabilità fondiaria	0,70 m ² /m ²
RC Rapporto di Copertura	50%
H Altezza massima	10,00 m salvo dimostrazione di effettive necessità legate alla specifica attività insediata e compatibilmente alle altezze circostanti

Art. 44. AREE A VERDE PRIVATO E DI PERTINENZA DELL'EDIFICATO (VP)

Tali aree comprendono quelle parti del territorio del comune prive di capacità edificatoria costituite prevalentemente da giardini ed orti privati di pertinenza di zone in prevalenza residenziali, talvolta anche di zone produttive; sono ricomprese anche le superfici pavimentate e utilizzate ad esempio come cortili, accessi carrabili o vialetti pedonali. Di tali zone il piano prevede la salvaguardia per motivi ecologici, di decoro e igiene pubblica.

Negli ambiti qualificati come VP le destinazioni degli edifici esistenti, gli indici ed i parametri devono intendersi quelli preesistenti e legittimati da regolare titolo edilizio alla data del 15 Aprile 2009 (data di adozione del PGT). È consentito il recupero residenziale di edifici esistenti alla data del 15 Aprile 2009 (data di adozione del PGT).

Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di corpi accessori per il ricovero di attrezzi, da realizzarsi esclusivamente con manufatti coerenti coi luoghi in cui sono posti ed ove non già presenti alla data del 15 Aprile 2009 (data di adozione del PGT), secondo i seguenti limiti:

PARAMETRI PER CORPI ACCESSORI

V Volume predefinito massimo	20 m ³
H Altezza massima	2,20 m



Tali aree dovranno mantenere una superficie a verde profondo non inferiore al 60% fatte salve le preesistenze o eventuali dimostrate esigenze legate a problemi di accessibilità dei lotti contigui di cui costituiscono pertinenza, in ogni caso eventuali percorsi pedonali e carrabili sono di norma da realizzarsi con materiali permeabili.

Nel caso di terreni in pendio i corpi accessori dovranno essere collocati in posizione seminterrata in modo da ridurre l'impatto volumetrico. Essi potranno avere tetto a falde inclinate con pendenza non superiore al 30% e comunque con un'elevazione non superiore a 1,00 m; le autorimesse dovranno di regola avere tetto piano con giardino pensile.

Nel caso di costruzioni a confine, in particolare, le falde dovranno avere il loro lato inferiore sul limite di proprietà, salvo accordo con il confinante.

È tassativamente vietato l'abbattimento di alberi d'alto fusto, di frutteti, di essenze in genere di pregio per vecchiaia, per rarità o per tipicità a meno di presentazione di specifico studio di dettaglio a firma di tecnico agroforestale e comunque nel rispetto della normativa vigente sugli alberi monumentali.

Relativamente alle autorimesse pertinenziali di cui all'art.9 della L 122/89 (Art. 33. delle presenti norme) dovranno essere incluse nel computo le autorimesse esistenti alla data di adozione della presente variante.

È consentita la realizzazione di manufatti quali piscine, campi da tennis ed attrezzature per il gioco e lo sport che non determinino volume. Tali accessori dovranno essere di servizio ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale preesistenti nelle stesse zone VP o anche qualora pertinenziali ad edifici residenziali collocati in zone di piano adiacenti.

Per le aree a verde privato (VP) individuate nell'elaborato V_DP QP 03 Bilancio ecologico come "*Ricognizione dello stato di fatto del reale uso delle aree e ridisegno verdi privati esistenti*", la cui destinazione è stata modificata da area agricola (zone E) a verde privato (VP) a seguito della Variante generale n.2 al PGT, in caso di trasformazione del suolo di qualsiasi natura dovrà essere versata a favore del Comune una compensazione pari ad una quota commisurata al maggior valore indotto da tale modifica da stabilirsi con Delibera di Giunta Comunale.

**Art. 50. DEPOSITI ALL'APERTO (D4)**

Sono così classificate quelle parti del territorio comunale, anche facenti parte delle zone produttive, esclusivamente utilizzate per il deposito di materiali all'aperto.

E' consentita l'edificazione di manufatti semiprovvisori adibiti a ricovero attrezzi o a deposito, entro i seguenti indici:

INDICI

If Indice di edificabilità fondiaria	0,025 m ² /m ²
RC Rapporto di Copertura	0,025 m ² /m ²
H Altezza massima	3,00 m

DESTINAZIONI AMMESSE

Salvo disposizioni specifiche

CATEGORIA FUNZIONALE O DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE ed in particolare specificazione solo la categoria D3 Depositi; ovvero sono consentiti esclusivamente: - depositi all'aperto di materiali inerti non polverosi, né inquinanti; - depositi all'aperto funzionali a unità produttive.
COMPLEMENTARE, ACCESSORIA O COMPATIBILE	/

Non è consentito:

- installare macchinari fissi di qualsiasi genere a meno di carri ponte senza copertura.
- pavimentare il terreno con materiali impermeabili.

L'Amministrazione Comunale avrà facoltà di richiedere la creazione di apposite schermature arboree o di altri accorgimenti diretti a minimizzare l'impatto ambientale.

Per tutte le aree ricadenti in zona D4, incluse quelle sottoposte a norma particolare, si prescrive che al termine dell'attività in essere venga ripristinata l'area agricola.

Art. 56. AREE DI SALVAGUARDIA ECOLOGICA AMBIENTALE (E3)

Sono così classificate alcune zone boscate di valore paesaggistico destinate per la loro particolare collocazione a prevalente fruizione pubblica ovvero a tutela e salvaguardia ecologica degli insediamenti limitrofi.

Sono previsti i seguenti obiettivi di intervento:

- la tutela delle coltivazioni agrarie tradizionali e i prati interclusi;
- la conservazione e l'adeguamento della viabilità storica di altura e di crinale;
- la conservazione degli edifici di interesse storico ed artistico.

INTERVENTI AMMESSI E VIETATI

Sono consentiti tuttavia:

- su tutti gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per gli edifici esistenti privi di valore storico e ambientale anche gli interventi di cui all'Art. 52. *Edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo* purché venga rispettata l'altezza massima complessiva (H) pari a 6,00 m e caratteristiche di minimo impatto dal profilo del terreno;
- interventi pubblici per la realizzazione di aree verdi attrezzate (zone di sosta, ecc.) e di sistemazione viaria in attuazione degli obiettivi di cui sopra.

È tassativamente vietato:

- effettuare disboscamenti o comunque sistemazioni del terreno contrarie agli obiettivi di cui sopra;
- edificare nuovi edifici pubblici o privati.

STIMA

Nel caso specifico si ritiene necessario una doppia stima del complesso

ovvero:

Prima ipotesi:

1) La prima ipotesi di stima viene effettuata considerando di mantenere la struttura esistente nell'attuale sito produttivo ex ██████████ oggi denominata Malcom s.r.l. senza attuare nessuna riconversione delle aree ed eliminando o sanando gli abusi presenti.

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati, in particolar modo gli immobili ad uso commerciale/artigianale hanno subito in maniera ancor più consistente detti effetti.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare sia per gli uffici che per il capannone.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio;
- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio;

- il listino del Borsinoimmobiliare;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Botticino;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona che per immobili ad uso industriale con caratteristiche similari (agibili ma con necessità di molti interventi di manutenzione) va da un minimo di 280,00 €/mq ad un massimo di 330,00 €/mq, tenuto conto della tipologia, dimensione, della presenza di eternit (ricoperto) su gran parte della superficie coperta, dell'ubicazione in zona facilmente raggiungibile e con possibilità di parcheggio, del grado di finitura e vetustà, del non buono stato di manutenzione e di conservazione si ritiene di adottare un valore di 300,00 €/mq per le zone produttive, per gli uffici visto il discreto stato di conservazione si adotta un valore di 500,00 €/mq; tutte le costruzioni realizzate in aderenza o sulla corte ma prive delle necessarie autorizzazioni edilizie non verranno valorizzate in quanto il valore è assorbito dai costi di demolizione e smaltimento; le aree pertinenziali sono di notevole dimensione pertanto fino alla S.L.P. il valore è già ricompreso nel valore attribuito al capannone e per la parte eccedente si contabilizzerà il 5%.

Per quanto sopra esposto è quindi possibile formulare il seguente giudizio di stima:

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti di ragguaglio per trasformare le superfici reali in commerciali:

- per **il laboratorio e il deposito** si computa il **100%**;

- per **gli uffici** si computa il **100%**;
- per **le autorimessa** si computa il **50%**;
- per **le aree pertinenziali** non si computa nulla fino al totale della slp e il 5% per la parte eccedente la slp.

Nella sottostante tabella si ripota il calcolo della superficie commerciale dei fabbricati.

Descrizione porzione	mq	%	sup comm. Mq	€/mq	Valore €
Porzione capannone e magazzini	1.800,00	100%	1.800,00	300,00	540.000,00
Uffici	315,00	100%	315,00	500,00	157.500,00
Autorimessa sub. 3	15,00	50%	7,50	300,00	2.250,00
Autorimessa sub. 4	15,00	50%	7,50	300,00	2.250,00
Autorimessa sub. 5	113,00	50%	56,50	300,00	16.950,00
Aree pertinenziali e terreni limitrofi	3.358,00	5%	167,90	300,00	50.250,00
VALORE TOTALE € 769.200,00					

il più probabile valore in libero mercato viene di fatto così quantificato:

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO: € 750.000,00

Lo scrivente sulla base della propria esperienza professionale e in base a prassi estimativa consolidata, definisce **il valore in ambito giudiziale per fabbricati produttivi ridotto di circa il 15% rispetto al valore di mercato** e si ottiene quindi:

€ 750.000,00 – 15% = € 637.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 650.000,00

Seconda ipotesi:

2) La seconda ipotesi di stima viene effettuata considerando la possibilità di riconvertire il sito produttivo della ex ██████████ oggi denominata Malcom s.r.l. e i terreni ad asse adiacenti, attraverso il Programma Integrato d'Intervento denominato nel PGT vigente "AR01- PII via Salgari, via Tito Speri", il quale prevede la trasformazione del sito da destinazione produttiva a residenziale.

Il vigente P.G.T. come predetto prevede un piano di trasformazione sul sito oggetto di perizia che comprende anche tutti i terreni limitrofi per complessivi 7.700 mc realizzabili.

Dalle 'analisi di mercato effettuate si ritiene congrua una valutazione di €/mc 180,00

Mc edificabili 7.700,00 x € 180,00/mc. = € 1.386.000,00

Il piano di trasformazione prevede alcuni obblighi e la demolizione e lo smaltimento degli immobili presenti pertanto dal valore di mercato vanno necessariamente detratti detti costi.

Oltre ai normali standard (urbanistici e di qualità) previsti dal PGT sono previste per il presente piano di trasformazione da produttiva a residenziale sono previsti i seguenti interventi:

- 1) realizzazioni di opere di viabilità anche ciclabile di collegamento con via Tito Speri in coordinamento con l'ambito AR01 UMI2
- 2) realizzazione di impianti di illuminazione pubblica su tutto l'asse di via Salgari con realizzazione di cabina elettrica, con possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria.
- 3) realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico con elevato interesse qualitativo per un importo pari a € 150.000,00.

4) Standard di cessione (extra comparto) in aggiunta agli standard di piano dei parcheggi sul mappale 179.

L'attuazione del PII è vincolata alla demolizione di tutti i fabbricati esistenti.

Tale demolizione può essere indicativamente valutata in € 400.000,00, in quanto in copertura è ancora presente Eternit da smaltire e l'area di sedime dell'opificio è occupata da una pavimentazione in calcestruzzo da demolire, salvo ulteriori oneri di bonifica di rifiuti speciali o pericolosi conteggiabili solo nel corso delle operazioni di demolizione.

Tutto ciò premesso valore di mercato è:

€ 1.386.000,00 - (valore dell'area)

€ 150.000,00 - (realizzazioni opere di interesse pubblico)

€ 200.000,00 - (realizzazione di viabilità ciclabile e illuminazione)

€ 400.000,00 = (demolizione e smaltimento fabbricati esistenti)

€ **636.000,00** (valore finale)

il più probabile valore in libero mercato viene di fatto così quantificato:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIALE: € 650.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	aliquota	valore
D/7	52/1	9.915,97	65	644.453,05	5%	676.764,95
D/7	52/2	3.770,14	65	245.059,10	5%	257.312,06
C/6	52/3	46,48	160	7.436,80	5%	7.808,64
C/6	52/4	46,48	160	7.436,80	5%	7.808,64
C/6	52/5	250,95	160	40.152,00	5%	42.159,60
TOTALE						991.853,89

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 18.01.2022, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **ipoteca volontaria di €** [REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED] e iscritta il **21.12.2004** n. **67391/15746** quota capitale [REDACTED] durata anni [REDACTED]
Si precisa che i mappali 75 e 30 del foglio 23 di C.T. non sono interessati da detta iscrizione
- 2) **verbale di pignoramento immobili** a favore [REDACTED]
[REDACTED] e trascritto il 11.09.2017 n.39970/24481.
Si precisa che i mappali 75 e 30 del foglio 23 di C.T. non vengono colpiti da detta pignoramento.
- 3) **sentenza di fallimento** a favore della massa dei creditori del Fallimento della società Malcom S.R.L. e trascritta a Brescia il 19.11.2021 ai nn. 54988/36662.

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI		
N°	Descrizione	Valore Stimato
1	<u>Botticino</u> , opificio e terreni di via Salgari	€ 650.000,00
2		
3		
4		
5		

Brescia, 14.02.2022

Allegati:

- visura catastale

- visure ipotecarie
- documentazione fotografica
- estratto mappa catastale
- planimetrie catastali
- concessioni edilizie

