

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Esecuzione Immobiliare**  
**n. 1023/2015**

**n. 389/2016 riunita con n. 1023/2015**

Giudice delegato: **Dott.ssa V. Agnese**

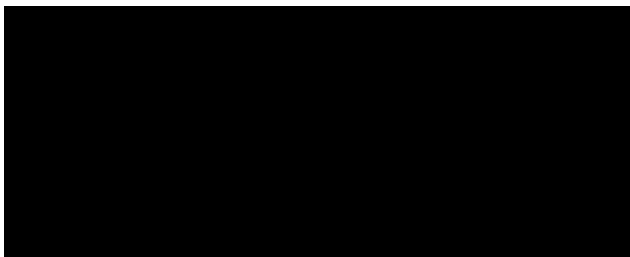
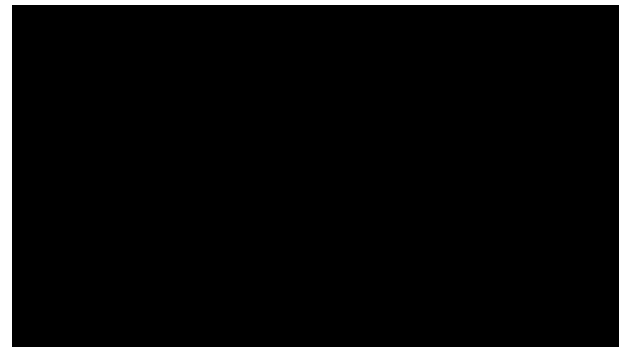
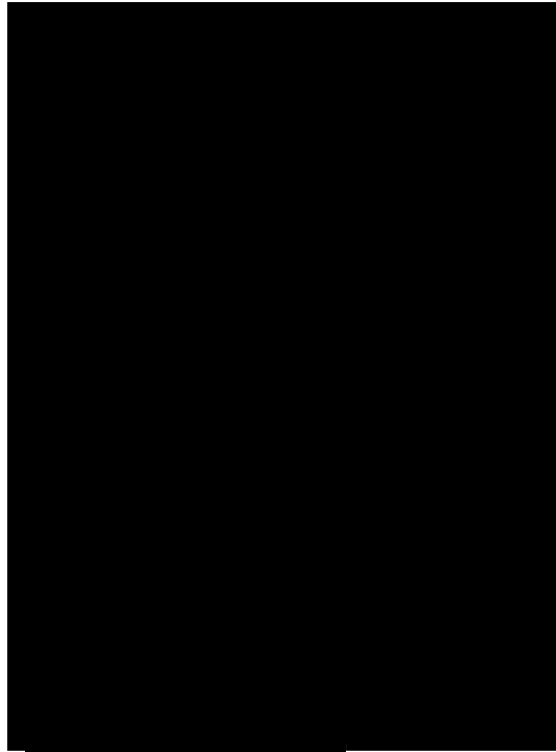
Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Intervenuti alla data di stima

Rappresentato dall'Avvocato



Esperto incaricato

**Dott. Ing. Cesare Bertocchi**

Cascina Bersaglio Sopra n° 12– Leno (BS)

BRT CSR 71M30 E526G

Tel 3346397490

Email: bertocchicesare@inwind.it

Pec: cesare.bertocchi2@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine di Ingegneri della Provincia di Brescia  
nr. A 3468

*Timbro e firma*



**Date:**

Nomina dell'esperto Es 1023/2015:	23/02/2016
Conferimento d'incarico di stima e giuramento Es 1023/2015:	05/04/2016
Data ultima della consegna del rapporto di valutazione Es 1023/2015:	13/06/2016
Richiesta di proroga Es 1023/2015:	16/06/2016
Accettazione proroga Es 1023/2015:	17/06/2016
Udienza pre-proroga:	13/07/2016

***Es Imm 389\_2016 riunita nella Es Imm 1023/2015***

Nomina dell'esperto Es 389/2016:	30/06/2016
Conferimento d'incarico di stima e giuramento Es 389/2016:	07/07/2016
Data ultima della consegna del rapporto di valutazione Es 389/2016:	07/11/2016
Udienza:	07/12/2016



## GLOSSARIO

- PGT: Piano di Governo del Territorio
- DdP: Documento di Piano del PGT
- PdR: Piano delle Regole del PGT
- PdS: Piano dei Servizi del PGT
- DIA: Denuncia di Inizio Attività
- SCIA: Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- PdC: Permesso di Costruire
- CDU: Certificato di destinazione Urbanistica
- SLP: Superficie Lorda di Pavimento
- OOUU: Opere di Urbanizzazione
- PL: Piano di Lottizzazione
- CAP: Cemento Armato Precompresso
- AU: Amministratore Unico



# Relazione

---

1	Risposta ai quesiti.....	5
1.1	Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc. ....	5
1.2	Collocazione e sintetica descrizione attuale dei beni.....	5
2	Immobili appartenenti al cd ' <i>Parco Commerciale</i> ' .....	7
2.1	Identificazione e descrizione attuale dei beni.....	7
2.1.1	Rispondenza catastale dello stato dei luoghi – analisi planimetrie catastali .....	9
2.1.2	Confinanze .....	10
2.1.3	Descrizione dei beni a seguito di sopralluogo .....	10
2.2	Identificazione pregressa dei beni.....	11
2.3	Stato di possesso .....	11
2.4	Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	12
2.5	Regolarità edilizia ed urbanistica.....	12
2.6	Agibilità.....	16
2.7	Formazione di lotti.....	16
2.8	Valore del bene e costi .....	16
2.9	Rendite .....	18
2.10	Autorizzazioni per l'esercizio delle attività.....	18
3	Immobili appartenenti alla cd ' <i>Lottizzazione</i> ' .....	19
3.1	Identificazione e descrizione attuale dei beni.....	19
3.1.1	Rispondenza catastale dello stato dei luoghi – analisi planimetrie catastali .....	19
3.1.2	Confinanze .....	19
3.1.3	Descrizione dei beni a seguito di sopralluogo .....	19
3.2	Identificazione pregressa dei beni.....	20
3.3	Stato di possesso .....	21
3.4	Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	21
3.5	Regolarità edilizia ed urbanistica.....	22
3.6	Agibilità.....	24
3.7	Formazione di lotti.....	24
3.8	Valore del bene e costi .....	24



# 1 Risposta ai quesiti

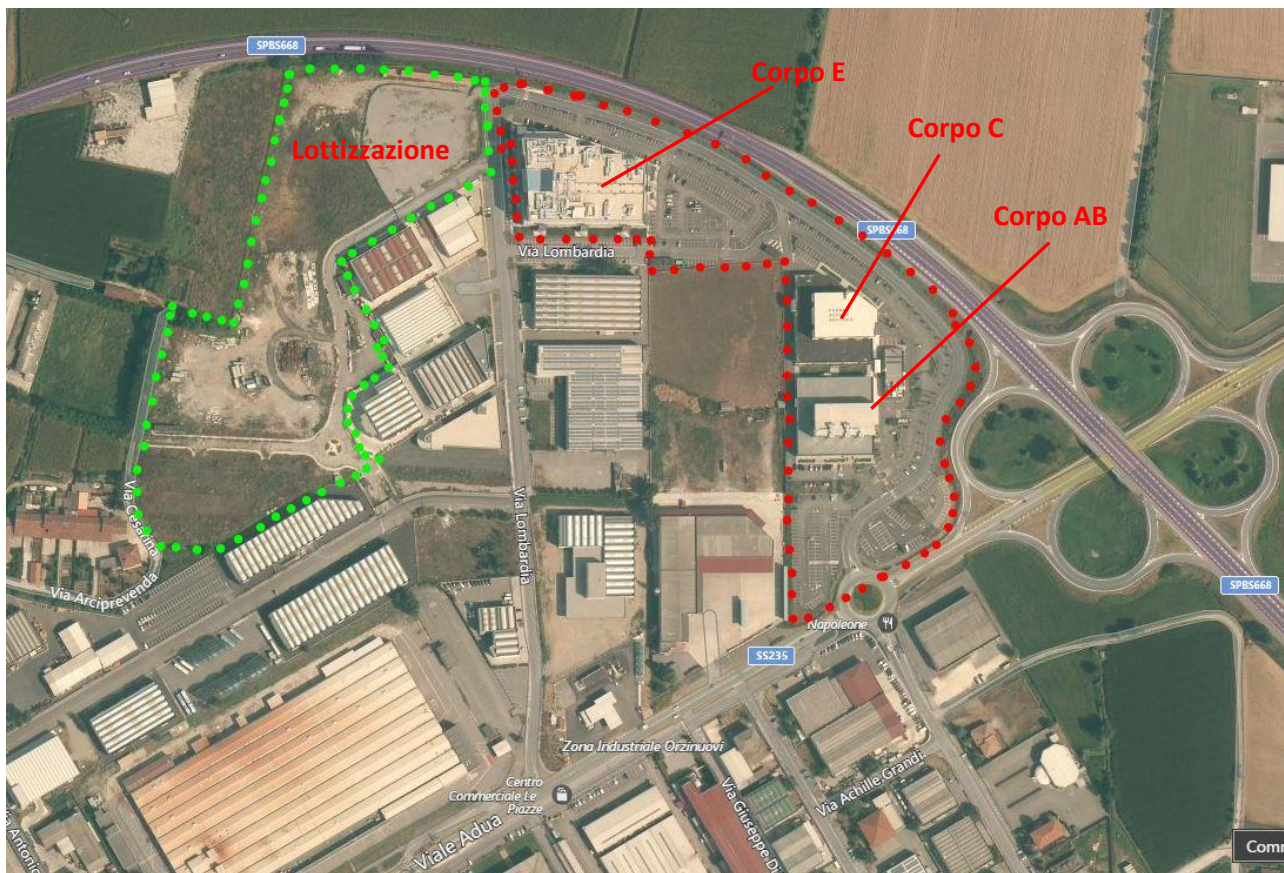
## 1.1 Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.

1. La documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c. in atti è completa;
2. Si rimanda alla relazione ventennale allegata al fascicolo dell'Esecuzione per la provenienza degli Immobili.
3. Lo scrivente ha ottenuto dalla Camera di Commercio di Brescia visura camerale della ditta (ALL 01 - Visura camerale storica OPUS srl).

## 1.2 Collocazione e sintetica descrizione attuale dei beni.

I beni immobili da stimare sono intestati per la quota di 1/1 alla ditta esecutata e fanno parte di due diverse lottizzazioni approvate dal Comune di Orzinuovi (di cui si darà conto in seguito) che riuniscono più perimetri di piani attuativi distinti; tali immobili sono raggruppabili in due macro gruppi e verranno analizzati nel dettaglio in due diversi capitoli dedicati:

- Il **parco commerciale**, conosciuto come 'Orceana Parck'; va precisato che di fatto all'interno di questo areale (puntinato rosso) sono presenti più edifici alcuni dei quali appartenenti ad altri soggetti e non oggetto quindi della presente perizia;
- La **lottizzazione** in corso di esecuzione (puntinato verde)



I compendi immobiliari si trovano interclusi tra la viabilità della strada provinciale SPBS 668 e la zona industriale di Orzinuovi, in lato nord-est del centro abitato; la zona è a forte impronta di tipo commerciale

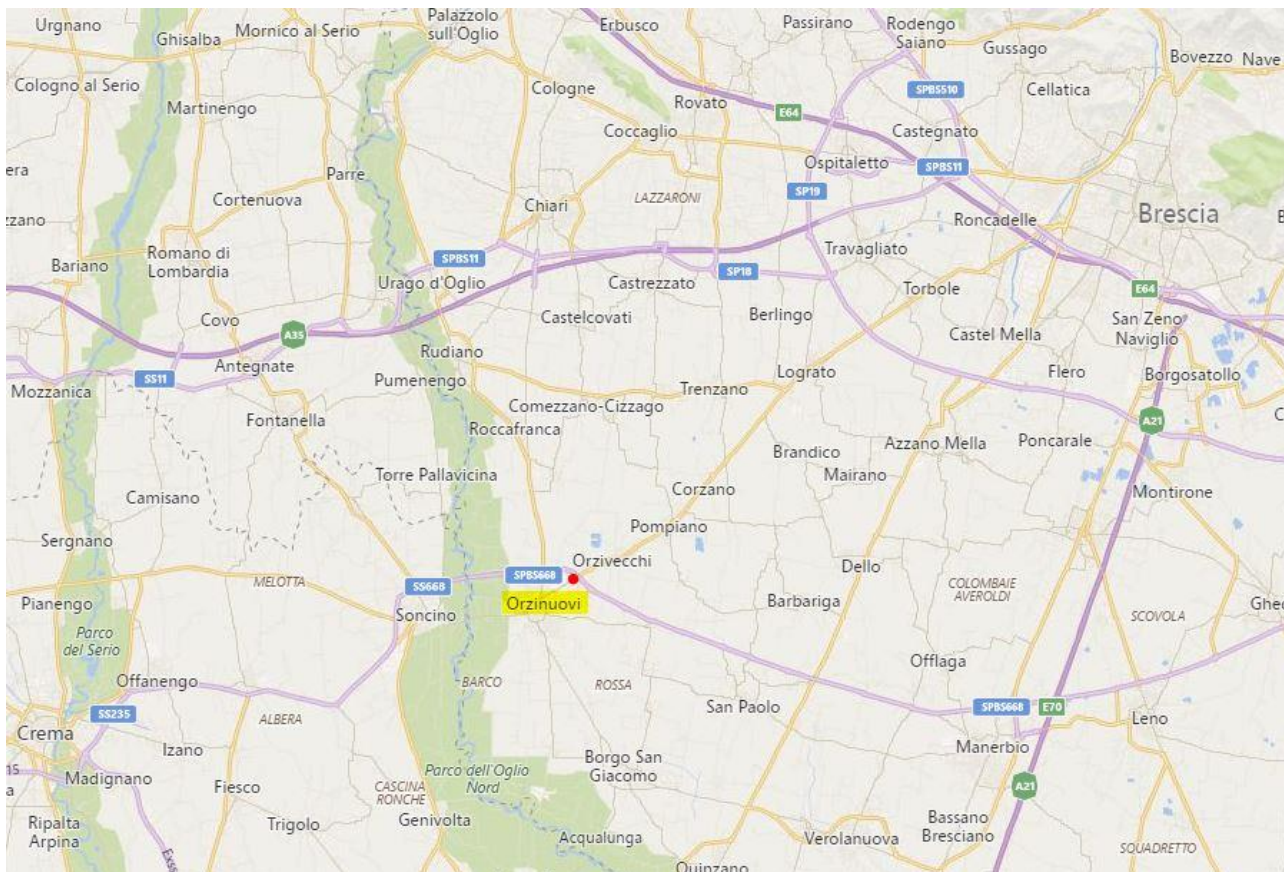




direzionale; gli ingressi, compresi quelli dei beni in parola, avvengono tramite Viale Adua, che rappresenta un vero e proprio asse commerciale che conduce verso il centro del paese.

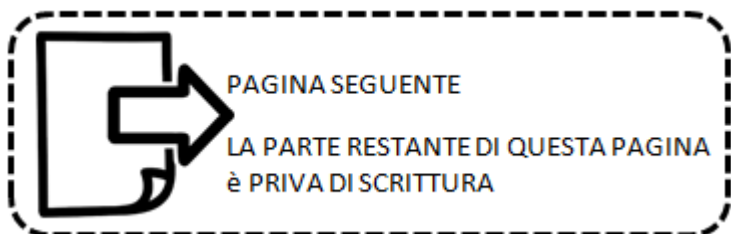
Va segnalato come il Comune di Orzinuovi si collochi sul confine sud-ovest della Provincia di Brescia, e sia separato dalla Provincia di Cremona dal fiume Oglio; questo a significare la collocazione strategica del Comune quale bacino d'utenza per le attività commerciali.

Lo scrivente fa presente che tali considerazioni siano da porre a sistema con la situazione di forte recesso con mercato stagnante degli ultimi anni.



La perizia verrà suddivisa in due macro sezioni:

- Il **parco commerciale**
- La **lottizzazione**



## 2 Immobili appartenenti al cd 'Parco Commerciale'

### 2.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Tornando agli immobili oggetto della presente perizia, nel parco commerciale sono presenti:

- a. **corpo E (come da individuazione catastale dei subalterni nel mappale 580 foglio 11)**  
edificio commerciale completato, messo in esercizio e oggi dismesso e vandalizzato da ignoti (mi viene segnalato dall'AU della Società eseguita che la Società che a suo tempo era titolare dei numerosi negozi presenti nel centro commerciale, "Sur Mer srl", è fallita nel 2013, con conseguente chiusura e dismissione di tutte le attività);
- b. **corpo C (come da individuazione catastale dei subalterni nel mappale 580 foglio 11)**  
edificio commerciale completato solo in minima parte (sub 43), messo in esercizio e oggi dismesso;
- c. **corpo AB (come da individuazione catastale dei subalterni nel mappale 580 foglio 11)**  
edificio commerciale completato solo in parte (sub 7 affittato a Decathlon e sub 8 venduto al gruppo Aumai), messo in esercizio e oggi in funzione per le parti completate; in sostanza risulta completato l'intero piano terra;
- d. **cabine elettriche (come da individuazione catastale dei subalterni nei mappali 576-577-578 foglio 11);**
- e. **parti comuni (come da individuazione catastale dei subalterni nel mappale 580 foglio 11, mappali 581 e 582 foglio 11);**

Da segnalare come in adiacenza ai corpi AB ed C trovi collocazione l'attività, in esercizio, di Mc Donald's.



Immagine tratta da google street view

Riepilogo dei dati catastali:

- 1) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 7, cat. D/8, rendita catastale € 18.738,00, piano terra;
- 2) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 13, cat. D/8, rendita catastale € 5.966,00, piano terra;
- 3) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 17, cat. C/1, piano terra, superficie 106 mq, superficie catastale totale mq 75, rendita catastale € 2.414,23;
- 4) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 18, cat. D/8, rendita catastale € 7.072,00, piano primo;



- 5) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 19, cat. C/1, classe 4, piano primo, superficie 110 mq, superficie catastale totale mq 122, rendita catastale € 2.505,33;
- 6) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 20, cat. C/1, classe 4, piano primo, superficie 247 mq, superficie catastale totale mq 277, rendita catastale € 5.625,61;
- 7) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 21, cat. D/8, piano primo, rendita catastale € 5.456,00;
- 8) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 22, cat. D/8, piano primo, rendita catastale € 29.222,00;
- 9) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 23, cat. C/1, classe 4, piano primo, superficie 63 mq, superficie catastale totale mq 66, rendita catastale € 1.434,87;
- 10) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 24, cat. C/1, classe 4, piano primo, superficie 115 mq, superficie catastale totale mq 126, rendita catastale € 2.619,21;
- 11) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 25, cat. C/1, classe 4, piano primo, superficie 4 mq, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale € 91,10;
- 12) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 26, cat. C/1, piano primo, classe 4, superficie 155 mq, superficie catastale totale mq 155, rendita catastale € 3.530,24;
- 13) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 27, cat. D/3, piani secondo e terzo, rendita catastale € 63.294,00;
- 14) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 28, cat. C/1, classe 4, piano secondo, superficie mq 199, superficie catastale totale mq 209, rendita catastale € 4.532,37;
- 15) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 29, cat. C/1, piano secondo, classe 4, superficie mq 69, superficie catastale totale mq 79, rendita catastale € 1.571,53;
- 16) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 30, cat. C/1, piano secondo, classe 4, superficie mq 316, superficie catastale totale mq 346, rendita catastale € 7.197,14;
- 17) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 33, cat. C/1, classe 4, piano terra, superficie mq 16, superficie catastale totale mq 16, rendita catastale € 364,41;
- 18) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 34, cat. C/1, classe 4, piano terra, primo, secondo e terzo, superficie mq 16, superficie catastale totale mq 16, rendita catastale € 364,41;
- 19) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 36, cat. C/1, classe 4, piano terra, superficie mq 225, superficie catastale totale mq 238, rendita catastale € 5.124,54;
- 20) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 37 cat. C/1, piano terra, classe 4, superficie mq 84, superficie catastale totale mq 91, rendita catastale € 1.913,16;
- 21) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 38 cat. C/1, classe 4, piano terra, superficie mq 37, superficie catastale totale mq 41, rendita catastale € 842,70;
- 22) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 42 cat. C/1, piano terra, classe 4, superficie mq 54, superficie catastale totale mq 58, rendita catastale € 1.229,89;
- 23) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 43 cat. D/8, piano terra, rendita catastale € 5.718,00;
- 24) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 47 cat. C/1, classe 4, piano terra, superficie mq 157, superficie catastale totale mq 174, rendita catastale € 3.575,79;
- 25) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 48 cat. D/8, piano terra, rendita catastale € 10.626,00;
- 26) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 49 cat. C/1, classe 4, piano terra, superficie mq 105, superficie catastale totale mq 116, rendita catastale € 2.391,45;
- 27) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 50 cat. C/1, classe 4, piano terra, superficie mq 273, superficie catastale totale mq 305, rendita catastale € 6.217,78;





- 28) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 51 cat. C, piano terra, in corso di costruzione;
- 29) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 52 cat. C/1, piano terra, primo, secondo, in corso di costruzione;
- 30) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 53 cat. C, piano terra, primo e secondo, in corso di costruzione;
- 31) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 54 cat. C, piano terra, in corso di costruzione;
- 32) NCT comune di Orzinuovi (BS), Fg. 11 mappale n° 583, terreno semin irrig, classe 1, are 3, cent. 30, reddito dominicale € 2,81, reddito agrario € 3,58;
- 33) NCT comune di Orzinuovi (BS), Fg. 11 mappale n° 576, sub 1, cat. D/1, piano terra, rendita catastale € 186,00;
- 34) NCT comune di Orzinuovi (BS), Fg. 11 mappale n° 576, sub 2, cat. D/1, piano terra, rendita catastale € 78,00;
- 35) NCT comune di Orzinuovi (BS), Fg. 11 mappale n° 577, sub 1, cat. D/1, piano terra rendita catastale € 46,00;
- 36) NCT comune di Orzinuovi (BS), Fg. 11 mappale n° 577, sub 2, cat. D/1, piano terra, rendita catastale € 60,00;
- 37) NCT comune di Orzinuovi (BS), Fg. 11 mappale n° 578, sub 1, cat. D/1, piano terra, rendita catastale € 16,00;
- 38) NCT comune di Orzinuovi (BS), Fg. 11 mappale n° 578, sub 2, cat. D/1, piano terra, rendita catastale € 46,00.

Oltre ai mappali elencati sono presenti le parti comuni come di seguito elencate:

- NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 31  
*verde, parcheggio, viabilita', vasca antincendio ed annesso loc. tecnico bene comune non censibile al mapp. 580 sub. 7, 8, 13, dal 17 al 30 e 33, 34, 36, 37, 38, 42, 43, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54.*
- NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 580 sub 32  
*porticati, loggiati, balconate, galleria, scale mobili, ascensore, w. c., disimpegno, loc. tecnici, bene comune non censibile al mapp. 580 sub. 13, dal 17 al 30 e 33, 34, 36, 37, 38, 41, 42, 47, 48, 49, 50, 51.*
- NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 581  
*strada bene comune non censibile al mapp. 580 sub. 7, 8, 13, dal 17 al 30 e 33, 34, 36, 37, 38, 42, 43, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54.*
- NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NCT, fg 11 mappale n° 582  
*verde, parcheggio, viabilita', bene comune non censibile al mapp. 580 sub. 7, 8, 13, dal 17 al 30 e 33, 34, 36, 37, 38, 42, 43, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54.*

*(All 02 - Catasto\_Visura\_x\_Soggetto - All 03 - Catasto corpi AB-C-E-cabine elettriche)*

### 2.1.1 Rispondenza catastale dello stato dei luoghi – analisi planimetrie catastali

- **Corpo E:** trattasi di un edificio sostanzialmente dismesso in cui non è possibile eseguire rilievi accurati stante la mancanza di illuminazione e la fatiscenza di alcune pareti divisorie che delimitano gli ambienti; la rispondenza catastale in un ambiente commerciale di questa natura la cui suddivisione interna è gestita con tramezzature facilmente amovibili non è rilevante; di fatto la rispondenza è complessiva, ovvero sull'edificio, il numero di piani, la collocazione delle vie di accesso e di fuga (parti comuni);



- **Corpo C:** trattasi di un edificio sostanzialmente realizzato per la sola parte strutturale tranne che per un subalterno al piano terra dove ha avuto sede un esercizio commerciale; valgono le considerazioni di cui al punto precedente, ovvero la rispondenza catastale in un ambiente commerciale di questa natura la cui suddivisione interna è gestita con tramezzature facilmente amovibili non è rilevante; di fatto la rispondenza è complessiva, ovvero sull'edificio, il numero di piani, la collocazione delle vie di accesso e di fuga;
- **Corpo AB:** trattasi di un edificio sostanzialmente realizzato nella sola parte strutturale per i piani primo e secondo; mentre risulta completato l'intero piano terra; il subalterno oggetto di esecuzione è correttamente indicato;
- **Spazi comuni:** nulla da segnalare
- **FG11 - Mappale 583:** oggi rappresenta parte della rotonda che immette su Viale Adua;

## 2.1.2 Confinanze

Stante l'estensione degli immobili si rimanda all'estratto mappa allegato ed alla documentazione catastale.  
(All 03 - Catasto corpi AB-C-E-cabine elettriche)

## 2.1.3 Descrizione dei beni a seguito di sopralluogo

- **Parco Commerciale - Corpo E:** come detto trattasi di un edificio sostanzialmente dismesso in cui non è possibile eseguire rilievi accurati stante la mancanza di illuminazione o la fatiscenza di parte delle finiture; l'edificio prevede un doppio ingresso (est e ovest); in lato ovest sono presenti le scale mobili (quel che ne resta), il corpo ascensore e le scale (quel che ne resta); in lato est l'ingresso è solo al piano terra.  
L'edificio è stato completato in ogni sua parte in quanto in passato era entrato in esercizio; ben visibili ancora oggi alcune insegne di prestigiose catene legate al food ed altre categorie merceologiche come da insegne ancora presenti.

In questo stabile trovavano collocazione:

- al piano terra negozi e relativi spazi comuni, tra cui anche i servizi igienici;
- al piano primo altri spazi commerciali dedicati all'attività di ristoro e svago, come una sala bowling di cui ancora oggi vi è presente la struttura ed i servizi igienici;
- al piano secondo trova collocazione il multisala (*da progetto circa 1.300 posti a sedere*) oltre ad altri spazi commerciali ed i servizi igienici; i locali sono stati sostanzialmente inispezionabili in quanto privi di luce
- al quarto piano trovano collocazione gli impianti per la proiezione o quel che ne resta.

La struttura esterna dell'edificio è decisamente compromessa dai segni del disuso, ma soprattutto dagli atti vandalici. Sono presenti all'interno del complesso accumuli di materiali come ad esempio le guaine dei cavi elettrici lasciate dopo aver asportato il rame, i vetri rotti (anche quelli della copertura che porta luce all'ingresso ovest); in alcuni casi filtra acqua all'interno del fabbricato; nei controsoffitti, in parte danneggiati, si scorge tutto l'apparato impiantistico o quel che ne resta. Sono state distrutte altresì buona parte delle pareti insonorizzate del multisala; sono stati asportati parzialmente i sanitari e i componenti idraulici.

- **Parco Commerciale - Corpo C:** trattasi di un edificio sostanzialmente realizzato per la sola parte strutturale tranne che per un subalterno al piano terra; trattasi del mappale 580 sub 43 dove ha avuto sede un esercizio commerciale e sono quindi presenti i serramenti.



Per il resto la struttura è in CAP con pannellature esterne in cartongesso coibentate e non vi sono i serramenti di chiusura.

La struttura è così composta:

- **Piano terra:** sostanzialmente tutto il piano terra è privo di pavimentazione e massiciata; l'unica parte completata, come già detto, è identificabile nel mappale 580 sub 43, che ha accesso ai parcheggi ed è dotato delle normali finiture tipiche di uno spazio commerciale;
  - **Piano primo:** tutto il piano primo è con finiture al rustico e privo di serramenti; si accede ad una ampia terrazza che circonda il piano su tre lati;
  - **Piano secondo:** tutto il piano secondo è con finiture al rustico e privo di serramenti
- **Parco Commerciale - Corpo AB:** trattasi di un edificio sostanzialmente realizzato nella sola parte strutturale per i piani primo e secondo; anche in questo caso si tratta di un edificio in CAP; la struttura è così composta:
    - **Piano terra:** risulta completato l'intero piano terra; il subalterno oggetto di esecuzione è correttamente indicato e ad oggi trova collocazione l'esercizio commerciale della Decathlon (con regolare contratto d'affitto); il suo grado di finitura è quello standard delle strutture di questa catena, sostanzialmente rivolto all'essenzialità e con la presenza dell'impiantistica;
    - **Piano primo:** pavimento al rustico, sono montati i serramenti e si accede ad un'ampia terrazza che circonda il piano su tre lati;
    - **Piano secondo:** pavimento al rustico e presenza di serramenti montati; la soletta presenta un grande vuoto sul piano primo che, per ora, non risulta conforme agli elaborati depositati, ma essendo le opere in corso, si possono trarre conclusioni sulla regolarità edilizia o meno a conclusione delle stesse.
  - **Parti comuni:** spazi esterni ed interni per accessibilità e fruizione dei diversi copri di fabbrica
  - **Foglio 11 mappale 583:** rappresentando parte della rotonda che immette su Viale Adua lo si tratterà alla stregua di una parte Comune.

(ALL 00 – elaborato fotografico)

## 2.2 Identificazione pregressa dei beni

Si rimanda alla documentazione in atti prodotta dal creditore, ovvero il certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., per la cronistoria nel ventennio del bene, dal punto di vista catastale ed ipotecario.

## 2.3 Stato di possesso

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è interamente di proprietà dell'esecutato; lo scrivente è stato informato dall'AU della parte eseguita che non vi sono contratti di locazione in essere se non per il solo mappale 580 sub 7 (Decathlon) e del quale è stata chiesta copia alla parte eseguita. Allo scrivente è stata fornita copia del contratto informando che l'esecutato non è ancora in possesso della copia del contratto registrato all'Agenzia delle Entrate, ma solo di quello firmato dalle parti (vedasi *All 05 - Contratto di locazione* [REDACTED]). L'AU ha informato lo scrivente altresì che tanto la sala giochi che la multisala cinematografica, sono state dismesse di comune accordo con la proprietà, nel 2013, a seguito dell'anti-economicità evidente della loro permanenza in un'area commerciale praticamente vuota e parzialmente incompleta nella sua edificazione (vedasi anche il fallimento della [REDACTED])



## 2.4 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. Si rimanda all'analisi della documentazione (certificazione notarile) agli atti per il riscontro delle formalità in essere. Lo scrivente inoltre evidenzia che dagli atti consultati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orzinuovi afferenti gli immobili in parola non risulta presente la convenzione edilizia trascritta a Brescia il 14/07/2007 ai numeri 39489/23323 richiesta per i mappali 550,551 e 461 a favore del Comune di Orzinuovi e contro le società [REDACTED]
2. Si ritiene di evidenziare inoltre che sui beni oggetto di esecuzione gravano gli obblighi derivanti dalla Convenzione urbanistica (*All 06 - Convenzione urbanistica Parco Commerciale*) registrata a Brescia il 28/02/2007 al numero 1793 serie 1T stipulata dal Notaio Santarpia in Orzinuovi (72636/20169) richiesta per i mappali 550,551 e 461 a favore del Comune di Orzinuovi e contro le società [REDACTED]; in tale convenzione è infatti costituita servitù di uso pubblico per *'le urbanizzazioni e le aree per attrezzature e per servizi pubblici quali parcheggi e viabilità'*.

Gli adempimenti convenzionali risultano rispettati come da collaudo che si allega (*All 07 - Collaudo Conv Urbanistica Parco Commerciale*); sempre nella convenzione urbanistica si dà conto di una servitù di metanodotto:

ad eccezione della servitù di metanodotto a favore della società
SNAM costituita con atto del Notaio Andreottola in data 29 ottobre
1974 n. 220.158 di rep., debitamente registrato, trascritto presso
l'Ufficio del Territorio S.P.I. di Brescia in data 26 novembre 1974 ai
nn. 20.636/16.448 di formalità, servitù gravante gli originari mappali

che genera peraltro un vincolo urbanistico come emerge dalla carta dei vincoli allegata al PGT.

Per le aree soggette ad asservimento pubblico è in carico alla proprietà delle stesse l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria; in merito a ciò si rimanda agli articoli dedicati in convenzione urbanistica allegata.

3. Relativamente agli oneri di natura condominiale l'AU comunica allo scrivente che non è in possesso di un regolamento di condominio e che l'esecutato ha sostanzialmente chiuso su autonoma iniziativa le pregresse passività derivanti dalle passate gestioni.
4. Le aree sono interessate dal vincolo relativo alla fascia di rispetto stradale generata dalla SPBS 668 e da Viale Adua.

## 2.5 Regolarità edilizia ed urbanistica

Sotto il profilo urbanistico, come detto, il Piano Attuativo si è correttamente concluso con il Collaudo.

Il parco Commerciale si estende su una superficie di 43.579,00 m<sup>2</sup> (come da convenzione); sulla *tavola s2* allegata alla DIA 164/2007 del 31/07/2007 si trova invece una superficie complessiva di 45.783,70 m<sup>2</sup>, tale discrepanza è probabilmente dovuta alla differenza tra la consistenza catastale ed il rilievo e dalla presenza di 1.000,70 m<sup>2</sup> di *'area fosso'*.

Nella convenzione è dato conto delle macro destinazioni afferenti a:

- COMMERCIALE
- RISTORAZIONE
- MULTISALA
- HOTEL

destinazioni che spaziano dal Commercio al Pubblico Esercizio sino all'Alberghiero con parti di Artigianato di Servizio e Direzionale.



Per le destinazioni ammesse da PGT si deve fare riferimento al CDU (*All 08 - Certificato di destinazione urbanistica*).

Di fatto per il perimetro del Parco Commerciale occorre far riferimento alle disposizioni contenute nel PdR del PGT alle quali si rimanda e che in estratto si allegano (*All 09 - Estratto NTA PdR PGTvig*).

L'ART. 25 - AREA D2: **AMBITI PRODUTTIVI CONVENZIONATI O IN FASE DI ATTUAZIONE** prevede che

1 - Sono ammesse le attività industriali, artigianali, uffici, magazzini annessi e le attrezzature legate all'autotrasporto. È ammessa la destinazione commerciale/direzionale/terziaria fino a mq 2.500 (Medie Strutture di Vendita).

2 - Questi ambiti riguardano i Piani Attuativi in fase di completamento (convenzionati o depositati al protocollo generale alla data di adozione del P.G.T.) o in fase di esecuzione per i quali valgono, in termini urbanistici e di edificazione, le norme di piano previgente al momento di adozione del presente documento.

3 - Alla scadenza della convenzione, per la realizzazione dell'edificato, i P.A., i P.I.P. e le convenzioni, qualora non completamente attuati, si dovranno uniformare alle nuove normative e condizioni poste in essere dal presente PGT limitatamente alla parte non attuata con applicazione di indici e parametri edilizi ed urbanistici contenuti nella convenzione.

**4 - Parametri edificatori:**

Secondo quanto previsto ed indicato nel progetto del P.A. convenzionato/adottato/approvato/concertato.

Per ambiti sopra indicati si conferma il volume assegnato con il P.R.G. assoggettando gli interventi alle NTA del P.G.T.

5 - Destinazioni: **quelle generali di area D produttiva**

6 - Modalità d' intervento: con Piano Attuativo preventivo o in corso a seconda dei casi sopra elencati

Relativamente alle destinazioni da PGT:

**b. Destinazione principale: produttivo:**

industria e artigianato;

officine;

magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;

depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale, laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; la destinazione commerciale/direzionale/terziaria fino alla media struttura di vendita.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

L'art. ART.73 - SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITA' ALLE NORME prevede che:

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività.
2. Sono comunque ammessi i subingressi.
3. L'ampliamento di attività esistenti non è ammesso.

Alla luce della lettura della convenzione e delle NTA del PGT si ritiene che laddove i titoli abilitanti sono scaduti, la destinazione assegnabile all'immobile interessato è quella da PGT con nuova corresponsione del contributo di costruzione, fatte salve ovviamente diverse pattuizioni che dovessero intervenire per via urbanistica nel frattempo che tengano conto in tutto o in parte delle onerosità già sostenute.

Sotto il profilo edilizio:

- **Opere di urbanizzazione**

Sono state realizzate in forza di:

1. DIA 62/2007 del 04/04/2007





(All 10 - DIA 62\_2007 RIDEFINIZIONE opere di urb Parco Commerciale)

2. DIA 63/2007 del 04/04/2007  
(All 11 - DIA 63\_2007 opere di urb Parco Commerciale)
3. DIA 145/2010 del 07/07/2009  
(All 12 - DIA 145\_2009 VARpost opere di urb Parco Commerciale)

e collaudate; manca però la definizione dell'asservimento pubblico in forma definitiva.

- **Parco Commerciale - Corpo E**

È stato realizzato in forza di:

1. DIA 173/2007 del 11/08/2007 (All 13 - DIA 173\_2007 corpo E)
2. DIA 143/2009 del 02/07/2009 (All 14 - DIA 143\_2009 corpo E – VARIANTE)

La struttura è completa, con annessa impiantistica, ancorché come già detto completamente vandalizzata; in passato peraltro era già stata messa in esercizio.

Sempre dai fascicoli emerge che:

- al piano terra è prevista la realizzazione di spazi commerciali
- al piano primo è prevista la realizzazione di spazi per ristorazione e ludici
- al piano secondo spazi per ristorazione e multisala

Nulla si dirà sulla regolarità edilizia interna, sempre variabile con modalità semplificate e di contenuta onerosità. La struttura è stata autorizzata con le seguenti dimensioni (SLP) e destinazioni:

- |                  |                         |                        |
|------------------|-------------------------|------------------------|
| ▪ piano terra:   | 5.397,51 m <sup>2</sup> | dest. COMM             |
| ▪ piano primo:   | 4.383,25 m <sup>2</sup> | dest. COMM             |
| ▪ piano secondo: | 906,37 m <sup>2</sup>   | dest. COMM             |
| ▪ piano secondo: | 3.463,91 m              | dest. COMM (multisala) |

per complessivi 14.148,74 m<sup>2</sup>.

- **Parco Commerciale - Corpo C**

È stato realizzato in forza di:

1. DIA 164/2007 del 31/07/2007
2. DIA 123/2009 del 09/06/2009
3. SCIA 202/2010 del 30/09/2010 (All 15 - SCIA 202\_2010 - corpo C sub 43)

La struttura non è completa se non per il mappale 580 sub 43 per il quale è stata rilasciata una agibilità parziale (All 16 - Agibilità parziale mapp 580 sub 43); per il completamento del resto della struttura si necessita di presentazione di nuove richieste in quanto i titoli abilitanti richiamati sono di fatto scaduti e non prorogabili.

Nulla si dirà sulla regolarità edilizia interna, sempre variabile con modalità semplificate e di contenuta onerosità e valutabile peraltro solo ad opere finite.

Sempre dai fascicoli emerge che:

- al piano terra è prevista la realizzazione di spazi commerciali



- ai piani primo e secondo spazi per palestra

Atteso il completamento parziale, peraltro minimo, della struttura, nulla si dirà sulla regolarità edilizia interna, sempre variabile con modalità semplificate. La struttura è stata autorizzata con le seguenti dimensioni (SLP) e destinazioni:

- piano terra: 3.098,53 m<sup>2</sup> (di cui circa 381 m<sup>2</sup> agibili) dest. COMM
- piano primo: 1.264,40 m<sup>2</sup> dest. IND/ART
- piano secondo: 1.375,22 m<sup>2</sup> dest. IND/ART

per un totale di 5.738,15 m<sup>2</sup>.

I titoli in forza dei quali è stata realizzata la struttura sono decaduti per decorrenza dei termini per l'ultimazione dei lavori. Per il completamento delle strutture dovrà farsi riferimento alle norme del PdR.

Di fatto, qualora anche fossero invocate le disposizioni afferenti la proroga della convenzione per l'articolo 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69) (3 anni), la stessa risulterebbe comunque scaduta; lo stesso dicasi per le DIA.

- **Parco Commerciale - Corpo AB**

È stato realizzato in forza di:

1. DIA 165/2007 del 31/07/2007 (*All 17 - DIA 165\_2007 corpo AB*)
2. DIA 109/2009 del 20/05/2009 (*All 18 - DIA 109\_2009 corpo AB – VARIANTE*)

La struttura è completa, con impiantistica, per la parte relativa al piano terra (mapp 580 sub 7); i restanti piani sono completati al rustico, con serramenti; il vuoto del piano secondo sul piano primo ha una disposizione diversa rispetto agli elaborati.

Sempre dai fascicoli emerge che:

- al piano terra è prevista la realizzazione di spazi commerciali
- al piano primo è prevista la realizzazione di spazi per ristorazione
- al piano secondo spazi per ristorazione

Nulla si dirà sulla regolarità edilizia interna, sempre variabile con modalità semplificate e di contenuta onerosità e valutabile peraltro solo ad opere finite. La struttura è stata autorizzata con le seguenti dimensioni (SLP) e destinazioni:

- piano terra: 1.388,98 m<sup>2</sup> dest. COMM
- piano primo: 1.091,87 m<sup>2</sup> dest. COMM
- piano secondo: 736,17 m<sup>2</sup> dest. COMM

per complessivi 3.217,02 m<sup>2</sup>.

I titoli in forza dei quali è stata realizzata la struttura sono decaduti per decorrenza dei termini per l'ultimazione dei lavori. Per il completamento delle strutture dovrà farsi riferimento alle norme del PdR.



Di fatto, qualora anche fossero invocate le disposizioni afferenti la proroga della convenzione per l'articolo 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69) (3 anni), la stessa risulterebbe comunque scaduta; lo stesso dicasi per le DIA.

## 2.6 Agibilità

- **Parco Commerciale - Corpo E**

Agibilità n. 33/2009 dal 15/10/2009

(All 19 - Agibilità corpo E)

- **Parco Commerciale - Corpo C**

Come detto trattasi di struttura non completata di cui è stata rilasciata agibilità parziale per il solo mappale 580 sub 43 maturata per silenzio assenso

(All 16 - Agibilità parziale mapp 580 sub 43).

- **Parco Commerciale - Corpo AB**

- Agibilità parziale n. 32/2009 dal 15/10/2009

(All 20 - Agibilità parziale corpo AB mapp 580 sub 7 e 8)

## 2.7 Formazione di lotti

A parere dello scrivente è ipotizzabile la vendita anche frazionata delle superfici realizzate ma previa la determinazione di un criterio di accessibilità, ovvero la struttura deve necessariamente completarsi a partire dalle zone di accesso garantendo peraltro il raggiungimento delle vie di emergenza. Resta inteso che devono essere predisposte le necessarie incombenze urbanistico edilizie necessarie per il completamento della struttura, e che incideranno sul valore periziato.

Per il lotto E, stante le condizioni in cui versa (necessità di un completo rifacimento/rivisitazione delle finiture e smaltimento dei materiali presenti per danni causati dagli atti vandalici) e per come è strutturato l'ingresso non è possibile pensare ad una vendita per lotti.

sulla base di questo criterio si ritiene plausibile organizzare i lotti come segue:

- **Lotto 1** - Corpo E
- **Lotto 2A** - Corpo C Piano Terra ad esclusione del sub 43
- **Lotto 2B** - Corpo C Piano Terra sub 43
- **Lotto 2C** - Corpo C Piano Primo
- **Lotto 2D** - Corpo C Piano Secondo
- **Lotto 3A** - Corpo AB Piano Terra sub 7
- **Lotto 3B** - Corpo AB Piano Primo
- **Lotto 3C** - Corpo AB Piano Secondo

comprensivi del valore delle rispettive parti comuni.

## 2.8 Valore del bene e costi

I criteri di stima, oltre a basarsi sui correnti valori di mercato, tengono altresì conto della localizzazione, della disposizione, della accessibilità oltre a quanto sopra riportato qui integralmente richiamato.

- **Lotto 1** - Corpo E – Destinazione COMMERCIALE – art. 73 PdR

Il mercato immobiliare in questo periodo di stagnazione si attesta su un valore medio di circa 1.350,00 €/mq per immobili ad uso commerciale nell'area in esame.

Stante la condizione in cui versa l'immobile nel suo complesso, alla luce anche delle operazioni di smaltimento che dovranno essere effettuate e della rivisitazione/riparazione necessaria a



seguito degli atti vandalici, si ritiene di introdurre un abbattimento di tale valore, arrivando alla stima sotto riportata:

$$14.148,74 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/ m}^2 = \mathbf{9.904.118,00 \text{ €}}$$

diconsi

**novemilioninovecentoquattromilacentodiciotto/00 euro**

- **Lotto 2A** - Corpo C Piano Terra ad esclusione del sub 43 – Destinazione COMMERCIALE da DIA, destinazione Produttiva da PGT (art. 25 PdR)

Siamo in presenza di un fabbricato sostanzialmente al rustico, al netto delle pratiche edilizie, nello stato di fatto in cui si trova:

$$2.717,53 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/ m}^2 = \mathbf{1.902.271,00 \text{ €}}$$

diconsi

**unmilionenovecentoduemiladuecentosettantuno/00 euro**

- **Lotto 2B** - Corpo C Piano Terra sub 43 - Destinazione COMMERCIALE (immobile dotato di agibilità e di immediata commercializzazione) – art. 73 PdR

Siamo in presenza di un fabbricato completo che necessita di minime opere di manutenzione ordinaria date dall'inutilizzo:

$$381,00 \text{ m}^2 \times 1.100,00 \text{ €/ m}^2 = \mathbf{419.100,00 \text{ €}}$$

diconsi

**quattrocentodiciannovemilacento/00 euro**

- **Lotto 2C** - Corpo C Piano Primo - destinazione INDUSTRIA/ARTIGIANATO (nelle pratiche edilizie destinato a Palestra) – destinazione Produttiva da PGT (art. 25 PdR)

Siamo in presenza di un fabbricato sostanzialmente al rustico, al netto delle pratiche edilizie, nello stato di fatto in cui si trova:

$$1.264,40 \text{ m}^2 \times 675,00 \text{ €/ m}^2 = \mathbf{853.470,00 \text{ €}}$$

diconsi

**ottocentocinquantatremilaquattrocentosettanta/00 euro**

- **Lotto 2D** - Corpo C Piano Secondo - destinazione INDUSTRIA/ARTIGIANATO (nelle pratiche edilizie destinato a Palestra) – destinazione Produttiva da PGT (art. 25 PdR)

Siamo in presenza di un fabbricato sostanzialmente al rustico, al netto delle pratiche edilizie, nello stato di fatto in cui si trova:

$$1.375,22 \text{ m}^2 \times 665,00 \text{ €/ m}^2 = \mathbf{914.521,30 \text{ €}}$$

diconsi



**novecentoquattordicimilacinquecentoventuno/30 euro**

- **Lotto 3A** - Corpo AB Piano Terra sub 7 (Locato a Decathlon) - Destinazione COMMERCIALE – art. 73 PdR (immobile dotato di agibilità e di immediata commercializzazione e con contratto di affitto in essere).
- Siamo in presenza di un fabbricato completo in esercizio:

$$1.388,98 \text{ m}^2 \times 1.150,00 \text{ €/ m}^2 = \mathbf{1.597.327,00 \text{ €}}$$

diconsi

**unmilioneacinquecentonovantasettemilatrecentoventisette/00 euro**

- **Lotto 3B** - Corpo AB Piano Primo - Destinazione COMMERCIALE - destinazione Produttiva da PGT (art. 25 PdR)

Siamo in presenza di un fabbricato sostanzialmente al rustico ma con presenza di serramenti, al netto delle pratiche edilizie, nello stato di fatto in cui si trova:

$$1.091,87 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ €/ m}^2 = \mathbf{818.902,50 \text{ €}}$$

diconsi

**ottocentodiciottomilanovecentodue/50 euro**

- **Lotto 3C** - Corpo AB Piano Secondo - Destinazione COMMERCIALE - destinazione Produttiva da PGT (art. 25 PdR)

Siamo in presenza di un fabbricato sostanzialmente al rustico ma con presenza di serramenti, al netto delle pratiche edilizie, nello stato di fatto in cui si trova:

$$736,17 \text{ m}^2 \times 740,00 \text{ €/ m}^2 = \mathbf{544.765,80 \text{ €}}$$

diconsi

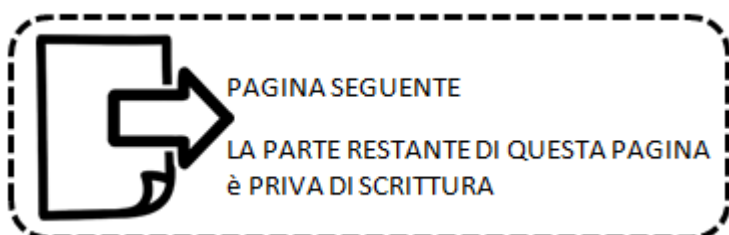
**cinquecentoquarantaquattromilasettecentosessantacinque/80 euro**

## 2.9 Rendite

E' impegnativo ipotizzare posizioni di possibile rendita in base a valori di locazione vista anche la promiscuità delle destinazioni urbanistiche e del possibile mix funzionale.

## 2.10 Autorizzazioni per l'esercizio delle attività

La presente relazione non da conto delle autorizzazioni all'esercizio delle diverse attività condotte.





### 3 Immobili appartenenti alla cd 'Lottizzazione'

#### 3.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni.

In adiacenza al parco commerciale, in lato ovest è situata una **lottizzazione** in corso di esecuzione avente una superficie di 51.855,00 m<sup>2</sup> (da convenzione); i mappali oggetto della perizia non coprono l'intera estensione del Piano di Lottizzazione ma ne rappresentano comunque la prevalenza (circa l'87,40%).

Anche in questo caso emerge come lo stato dei luoghi, relativamente alle opere di urbanizzazione realizzate, testimoni essere stato oggetto di atti vandalici e di deposito di materiale che necessiteranno di una caratterizzazione per definirne le corrette modalità di smaltimento.

Riepilogo dei dati catastali lottizzazione in corso:

- 1) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NC, fg 10 mappale n° 836 sub 1, cat. D/1, rendita catastale € 84,00, piano terra;
- 2) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NC, fg 10 mappale n° 836 sub 2, cat. D/1, rendita catastale € 76,00, piano terra;
- 3) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NC, fg 10 mappale n° 837 sub 1, cat. D/1, rendita catastale € 84,00, piano terra;
- 4) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NC, fg 10 mappale n° 837 sub 2, cat. D/1, rendita catastale € 60,00, piano terra;
- 5) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NC, fg 10 mappale n° 838 sub 1, cat. D/1, rendita catastale € 172,00, piano terra;
- 6) NCEU comune di Orzinuovi (BS), sez. NC, fg 10 mappale n° 838 sub 2, cat. D/1, rendita catastale € 88,00, piano terra;
- 7) NCT comune di Orzinuovi (BS), Fg. 10 mappale n° 834, terreno rel acq es, are 3, cent. 79;
- 8) NCT comune di Orzinuovi (BS), Fg. 10 mappale n° 718, terreno semin irrig. Classe 1, h. 2, are 23, cent. 44, reddito dominicale € 190,41, reddito agrario € 242,33;
- 9) NCT comune di Orzinuovi (BS), Fg. 10 mappale n° 788, terreno semin irrig. , classe 1, h. 2, are 24, cent. 11, reddito dominicale € 190,98, reddito agrario € 243,06;

(All 02 - Catasto\_Visura\_x\_Soggetto - All 04 - Catasto Lottizzazione)

#### 3.1.1 Rispondenza catastale dello stato dei luoghi – analisi planimetrie catastali

Di fatto si tratta di una lottizzazione ancora in corso non conclusa dove l'estratto mappa *solo in minima parte* fornisce lo stato dei luoghi mutato a seguito della quasi totale definizione dei tracciati delle opere di urbanizzazione.

#### 3.1.2 Confinanze

Stante l'estensione degli immobili si rimanda all'estratto mappa allegato ed alla documentazione catastale.  
(All 04 - Catasto Lottizzazione)

#### 3.1.3 Descrizione dei beni a seguito di sopralluogo

E' stata realizzata in la viabilità, con i relativi alloggiamenti dei sottoservizi ed i marciapiedi; parte delle opere di urbanizzazione risultano complete e parte invece mancanti degli strati di finitura. Il tratto terminale verso via Pacinotti manca dello strato di binder.

All'interno delle aree si presume vi sia stata, almeno in passato, la presenza di attività antropica vista la presenza di pannelli di tamponamento in cls (superficie di circa 300 m<sup>2</sup>), cumuli di macerie non meglio



caratterizzabili (del volume di circa 400 m<sup>3</sup>) ed altri rifiuti. Nell'area sono state altresì realizzate le cabine per l'adduzione dell'energia elettrica dotate di una propria identificazione catastale.



Nonostante la presenza di vegetazione spontanea si può osservare che le aree risultano approntate per il prosieguo dell'attività edilizia. In seguito si darà conto di come *in parte* questa attività sia stata comunicata al Comune mediante Denuncia di Inizio Attività. Non si ha riscontro del materiale utilizzato per l'approntamento. (ALL 00 – elaborato fotografico)

### 3.2 Identificazione pregressa dei beni

Si rimanda alla documentazione in atti prodotta dal creditore, ovvero il certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., per la cronistoria nel ventennio del bene, dal punto di vista catastale ed ipotecario.



### 3.3 Stato di possesso

Attualmente i beni non sono utilizzati ad esclusione della presenza temporanea di giostrai in una area residuale.

### 3.4 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. Si rimanda all'analisi della documentazione allegata agli atti per il riscontro della formalità gravanti sui beni oggetto di esecuzione.
2. Si ritiene di evidenziare inoltre che le aree oggetto di esecuzione non rappresentano completamente le aree inserite nel Piano stesso, ma una parte (circa l'87,40%); anche in questo caso, sui beni oggetto di esecuzione gravano gli obblighi derivanti dalla Convenzione urbanistica registrata a Brescia il 22/05/2007 al numero 5271 serie 1T stipulata dal Notaio Santarpia in Orzinuovi (73188/20547) richiesta per i mappali 48 sub 21, 718, 720, 788 e 789 a favore del Comune di Orzinuovi e contro la società Orceana Costruzioni spa; in tale convenzione è infatti costituita servitù di uso pubblico per 'le urbanizzazioni e le aree per attrezzature e per servizi pubblici quali parcheggi e viabilità'. (All 21 - Convenzione urbanistica Lottizzazione)
3. Nella convenzione urbanistica si da conto di

- servitù di gasdotto ad alta pressione gravante l'originario mappale 35 (trentacinque) il quale ha poi generato il mappale 715 (settecentoquindici) che a sua volta ha originato i mappali 788 (settecentotantotto) e 789 (settecentoottantanove), costituita a favore della società SNAM con atto autentico nelle firme del Notaio Cicognini Angelo in data 25 settembre 1975 n. 17.518 di rep. ed in data 17 ottobre 1975 n. 17.590 di rep., registrato ad Orzinuovi in data 20 ottobre 1975 al n. 1.090, trascritta presso l'Ufficio del Territorio S.P.I. di Brescia in data 25 ottobre 1975 ai nn. 14.568 /11.370 di formalità;
---

- servitù di metanodotto gravante l'area urbana di cui al mappale 48 (quarantotto) sub. 21 (ventuno), a favore della SNAM s.p.a., costituita con atto del Notaio Andreottola in data 02 ottobre 1974 n. 219574 di rep., debitamente registrato, trascritto a Brescia in data 21 ottobre 1974 ai nn. 18575/14773 di formalità;
---

- atto unilaterale di obbligo edilizio gravante l'area urbana di cui al mappale 48 (quarantotto) sub. 21 (ventuno), a favore del Comune di Orzinuovi stipulato con atto a rogito Notaio Cristaldi in data 06 dicembre 2005 n. 35.583 di rep. e n. 4.167 di racc., debitamente registrato, trascritto a Brescia il 13 dicembre 2005 ai nn. 72.148/44.229 di formalità.
---





4. Le aree sono interessate dal vincolo relativo alla fascia di rispetto stradale generata dalla SPBS 668;

### 3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica

E' stata realizzata la viabilità, con i relativi alloggiamenti dei sottoservizi ed i marciapiedi; nell'area sono state altresì realizzate le cabine per l'adduzione dell'energia elettrica (soli manufatti).

La convenzione, stipulata in data 17/05/2007 imponeva il completamento delle OOUU entro 48 mesi a partire dal 19/03/2007, data di approvazione del PL mediante delibera di Giunta a cui era data immediata eseguibilità.

Il PL si estende su una superficie di 51.855,00 m<sup>2</sup> (da convenzione).

La proprietà della Società Opus srl è la seguente:

- Mapp 788                    22.545,00 m<sup>2</sup>
- Mapp 718                    22.398,00 m<sup>2</sup>
- Mapp 720                    390,00 m<sup>2</sup>

complessivamente pari a 45.333,00 m<sup>2</sup> (87,40% del complessivo).

Nella convenzione è dato conto delle macro destinazioni afferenti a:

- COMMERCIALE e PRODUTTIVO

Per le destinazioni ammesse da PGT si deve fare riferimento al CDU richiesto dallo scrivente (*All 08 - Certificato di destinazione urbanistica*).

Di fatto per il perimetro del Piano di Lottizzazione occorre far riferimento alle disposizioni contenute nel PdR del PGT alle quali si rimanda e che in estratto si allegano (*All 09 - Estratto NTA PdR PGTvig*).

**L'ART. 25 - AREA D2: AMBITI PRODUTTIVI CONVENZIONATI O IN FASE DI ATTUAZIONE** prevede che (mappali 788 ,837 e 838 e 834p):

1 - Sono ammesse le attività industriali, artigianali, uffici, magazzini annessi e le attrezzature legate all'autotrasporto. È ammessa la destinazione commerciale/direzionale/terziaria fino a mq 2.500 (Medie Strutture di Vendita).

2 - Questi ambiti riguardano i Piani Attuativi in fase di completamento (convenzionati o depositati al protocollo generale alla data di adozione del P.G.T.) o in fase di esecuzione per i quali valgono, in termini urbanistici e di edificazione, le norme di piano previgenti al momento di adozione del presente documento.

3 - Alla scadenza della convenzione, per la realizzazione dell'edificato, i P.A., i P.I.P. e le convenzioni, qualora non completamente attuati, si dovranno uniformare alle nuove normative e condizioni poste in essere dal presente PGT limitatamente alla parte non attuata con applicazione di indici e parametri edilizi ed urbanistici contenuti nella convenzione.

#### 4 - Parametri edificatori:

Secondo quanto previsto ed indicato nel progetto del P.A. convenzionato/adottato/approvato/concertato.

Per ambiti sopra indicati si conferma il volume assegnato con il P.R.G. assoggettando gli interventi alle NTA del P.G.T..

#### 5 - Destinazioni: **quelle generali di area D produttiva**

6 - Modalità d' intervento: con Piano Attuativo preventivo o in corso a seconda dei casi sopra elencati

7 - non sono ammesse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio. Sono inoltre ammesse attività produttive esclusivamente di tipo a ciclo chiuso (*vale a dire con recupero, reimpiego razionale e programmato delle acque residue nelle medesime o in altre lavorazioni dello stesso complesso produttivo finalizzato all'eliminazione di scarichi di origine industriale ed alla riduzione dei rifiuti prodotti*) con esclusione di quelle attività ritenute dall'A.C. nocive e dannose o con rischio di incidente rilevante quali le attività industriali per industrie di prima classe di cui ai numeri 12-13-15-19-25-26-27 dell'elenco indicato nel D.M. 05/09/94 e s.m.i.



L' ART. 26 - AREA D3: AMBITI PRODUTTIVI NON CONVENZIONATI O CONVENZIONATI MA NON ATTUATI prevede che(mappali 718 e 836 e 834p):

1 - Le aree D3 interessano, in prevalenza, zone di espansione a destinazione produttiva. Questi ambiti riguardano i Piani Attuativi previsti dal precedente PRG e PGT che ad oggi risultano o non ancora convenzionati o convenzionati ma non ancora attivati.

2 - le aree non conformate/convenzionate valgono le prescrizioni contenute nel presente articolo. Per le aree convenzionate ma non ancora attuate valgono, in termini urbanistici e di edificazione, le norme di piano Attuativo sottoscritto

- Alla scadenza della convenzione, per la realizzazione dell'edificato, i P.A., i P.I.P. e le convenzioni, qualora non completamente attuati, si dovranno uniformare alle nuove normative e condizioni poste in essere dal presente PGT, previa convenzione, limitatamente alla parte non attuata con applicazione di indici e parametri edilizi contenuti nella convenzione originaria..

#### 4 - Parametri edificatori:

Secondo quanto previsto ed indicato nel progetto del P.A. convenzionato, o secondo i parametri del presente articolo.

Rapporto di copertura: 60% della Superficie territoriale;

Standard per verde e parcheggi: 20% della Superficie territoriale;

H1: 15,00m con un massimo di 4 piani fuori terra

5 - Destinazioni: quelle generali di area D produttiva

È ammessa la destinazione commerciale/direzionale/terziaria fino a mq 2.500 (Medie Strutture di Vendita).

6 - Modalità d' intervento: con Piano Attuativo preventivo o in corso a seconda dei casi sopra elencati.

7 - non sono ammesse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio. Sono inoltre ammesse attività produttive esclusivamente di tipo a ciclo chiuso (vale a dire con recupero, reimpiego razionale e programmato delle acque residue nelle medesime o in altre lavorazioni dello stesso complesso produttivo finalizzato all'eliminazione di scarichi di origine industriale ed alla riduzione dei rifiuti prodotti) con esclusione di quelle attività ritenute dall'A.C. nocive e dannose o con rischio di incidente rilevante quali le attività industriali per industrie di prima classe di cui ai numeri 12-13-15-19-25-26-27 dell'elenco indicato nel D.M. 05/09/94 e s.m.i.

I comparti sono

P.E.. 1.B ex P.E.C. 1.B

P.E. 3.A ex P.E.C. 3 A

P.E 3.B ex P.E.C. 3 B

L'art. ART.73 - SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITA' ALLE NORME prevede che:

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività.
2. Sono comunque ammessi i subingressi.
3. L'ampliamento di attività esistenti non è ammesso.

Sotto il profilo edilizio invece:

- **OOUU**

È stato realizzato in forza di:

1. DIA 164/2007 del 31/07/2007  
(All 22 - DIA 93\_2007 OOUU Lottizzazione)  
Ad oggi la DIA è scaduta.

- **Approntamento aree**

1. DIA 52/2009 del 12/03/2007  
(All 23 - DIA 52\_2009 approntamento nel PL)

Di fatto, qualora anche fossero invocate le disposizioni afferenti la proroga della convenzione per l'articolo 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69) (3 anni), la stessa risulterebbe comunque scaduta; lo stesso dicasi per le DIA.





### 3.6 Agibilità

Atteso il tenore delle opere e la non conclusione delle stesse, non si può parlare di agibilità.

In merito alle OOUU le stesse non sono ancora state oggetto di collaudo; il loro valore ammonta ad euro 862.646,60 euro. (All 24 - Computo OOUU Lottizzazione)

### 3.7 Formazione di lotti

A parere dello scrivente potrebbe risultare ipotizzabile la vendita anche frazionata delle superfici edificabili ma solo successivamente alla completa definizione delle opere di urbanizzazione. La tavola allegata al PL, ad esempio, già prevede la suddivisione in lotti edificabili (a parere dello scrivente, non vincolante).

Nelle more del completamento delle OOUU, che non possono che completarsi unitariamente per dare continuità ai sottoservizi, si ritiene di non procedere alla formazione di lotti.

### 3.8 Valore del bene e costi

La determinazione del valore tiene conto, oltre che dei normali valori di mercato, anche delle seguenti condizioni:

- necessità di riconvenzionamento del PL
- smaltimento del materiale presente
- i futuri manufatti (opifici) dovranno essere progettati in modo tale da reperire in copertura parte degli standard (tav. 3bis allegata alla DIA 93\_2007)
- opere di urbanizzazione non completate da completare e ripristinare e comunque necessitanti di nuovo titolo abilitativo dove dovranno essere aggiornati pareri e assensi comunque denominati
- verifica di conformità delle parti di sottoservizi già realizzati ad eventuali aggiornamenti normativi o standard qualitativi degli enti gestori

Alla luce di ciò si stima il valore delle aree come segue:

$$45.333,00 \text{ m}^2 \times 75,00 \text{ €/ m}^2 = \mathbf{3.399.975,00 \text{ €}}$$

diconsi

**tremilionitrecentonovantanovemilanovecentosettantacinque/00 euro**


























Leno, 7 novembre 2016

**Ing. Cesare Bertocchi**

[documento firmato digitalmente]



Allegati:

-  All 00 - Relazione fotografica
-  All 01 - Visura camerale [REDACTED] (sede di Brescia)
-  All 02 - Catasto\_Visura\_x\_Soggetto
-  All 03 - Catasto corpi AB-C-E-cabine elettriche
-  All 04 - Catasto Lottizzazione
-  All 05 - Contratto di locazione [REDACTED]
-  All 06 - Convenzione urbanistica Parco Commerciale
-  All 07 - Collaudo Conv Urbanistica Parco Commerciale
-  All 08 - Certificato di destinazione urbanistica
-  All 09 - Estratto NTA PdR PGTvig
-  All 10 - DIA 62\_2007 RIDEFINIZIONE opere di urb Parco Commerciale
-  All 11 - DIA 63\_2007 opere di urb Parco Commerciale
-  All 12 - DIA 145\_2009 VARpost opere di urb Parco Commerciale
-  All 13 - DIA 173\_2007 corpo E
-  All 14 - DIA 143\_2009 corpo E - VARIANTE
-  All 15 - SCIA 202\_2010 - corpo C sub 43
-  All 16 - Agibilità parziale mapp 580 sub 43
-  All 17 - DIA 165\_2007 corpo AB
-  All 18 - DIA 109\_2009 corpo AB - VARIANTE
-  All 19 - Agibilità corpo E
-  All 20 - Agibilità PARZIALE corpo AB
-  All 21 - Convenzione urbanistica Lottizzazione
-  All 22 - DIA 93\_2007 OOUU Lottizzazione
-  All 23 - DIA 52\_2009 approntamento nel PL
-  All 24 - Computo OOUU Lottizzazione

