

TRIBUNALE DI BERGAMO

- Procedura di Fallimento n. 51/2013 Immobiliare Valbruna s.r.l. il liquidazione
- Giudice Delegato Dott. ssa Laura Giraldi
- Curatore Dott. Franco Cannizzo

- Relazione di Stima beni Immobili e Mobili -

Premesse :

Il sottoscritto architetto Renato Talamo, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Bergamo al n. 572 ed all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo al n.108, veniva incaricato di procedere alla stesura di relazione di stima riguardante i beni immobili e mobili inclusi nella procedura di fallimento sopra indicata.

Lo scrivente accettato l'incarico e preso contatto con il Curatore, si disponeva all'inizio delle operazioni peritali mediante accessi presso i pubblici uffici per il reperimento della documentazione utile alle operazioni peritali , per poi effettuare diversi accessi presso i beni oggetto di trattazione situati in Comune di Rosignano Monferrato (Al), Bergamo e Stezzano.

Argomenti trattati

Beni Immobili :

1. Identificazione dei beni secondo lotti omogenei per tipologia, natura o titolarità
2. Identificazione catastale secondo risultanze di accertamenti svolti presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo e Alessandria, Sezioni Catasto Fabbricati e terreni.
3. Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari per l'identificazione delle titolarità, iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.
4. Accertamenti urbanistici – abilitativi – generali

5. Descrizione beni – Ubicazione – Caratteristiche generali – Consistenze

6. Criteri di stima

7. Valori

Beni mobili

Elenco descrizione con formazione lotti

1. Identificazione dei beni secondo lotti omogenei per tipologia, natura o titolarità

LOTTO 1 – In Comune di Bergamo via Goisis n. 71 – In edificio di tipo condominiale -  
condominio [REDACTED]

Abitazione a piano secondo composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere letto, disimpegno, bagno e due terrazzi; Autorimessa a piano interrato. Enti comuni come per legge ( art.1117 e seguenti del C.C.)

L'appartamento è attualmente occupato dal sig. [REDACTED] in forza di contratto d'affitto con scadenza 30.04.2014 ( comunicazione a mezzo RR disdetta per fine locazione raccomandata RR del [REDACTED] inviata dal Curatore della procedura di fallimento)

Beni così identificati a catasto fabbricati di Bergamo foglio 13 :

- **Particella 1926 sub. 49 ( abitazione)**
- **Particella 1926 sub. 180 ( autorimessa)**

Confini dell'appartamento : partendo da nord e ruotando in senso orario: enti comuni , proprietà di terzi, prospetto su Via Goisis ed enti comuni. Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

Confini dell'autorimessa : partendo da nord e ruotando in senso orario: corsello comune, proprietà di terzi. Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

LOTTO 2 – Comune di Stezzano via Papa Giovanni Paolo II° n. 172 – In edificio di tipo condominiale

Abitazione a piano primo composta da soggiorno cucina, disimpegno, due camere letto, bagno e due balconi; Autorimessa a piano interrato. Enti comuni come per legge ( art.1117 e seguenti del C.C.)

Beni così identificati a catasto fabbricati del Comune di Stezzano al foglio 8

- **Particella 6627 sub. 12 ( abitazione)**
- **Particella 6627 sub. 25 ( autorimessa)**

Beni comuni non censibili e/o di natura condominiale particelle 6627 sub. 1 – 2.

Confini dell'abitazione in unico corpo in senso orario da nord : parete perimetrale; abitazione sub.13; vano scale bene comune sub.2; parete perimetrale.

Confini dell'autorimessa in unico corpo in senso orario da nord : bene comune sub.2 e terrapieno; autorimessa sub. 26; corsello manovra sub. 1; autorimessa sub. 24.

LOTTI 3 -3A - 3B - In Comune di Stezzano via Isonzo n.10

In porzione di edificio che condivide con altre unità immobiliari incluse tra i beni in attivo alla procedura di fallimento, e con unità immobiliari di proprietà di terzi non disponibili alla procedura, l'area comune ad uso cortile, gli accessi carrabile e pedonale da via Isonzo, il vano scale; il locale sottoscala ( ex locale contatori) incluso all'interno dell'unità immobiliare mapp.1077 sub.709 proprietà di terzi; è condiviso anche tra le unità a piano terra il locale ingresso disimpegno. Sono condivisi inoltre percorsi, tracciati e reti forniture utenze, allacciamenti comuni all'acquedotto, rete fognaria, telefono ed energia elettrica, il tutto secondo la situazione attuale in essere apparente e non, alcune condivisioni interessano anche " reti " forniture utenze con proprietà di terzi.

La tettoia insistente su parte dell' area cortile comune alle unità immobiliari in attivo alla procedura di fallimento, ed al bene di terzi ( mapp. 1077 sub.709), priva di titolo abilitativo, deve essere rimossa. Per cui non è stata considerata nelle valutazione ne inserita catastalmente in quanto la variazione comporterebbe modifiche alla proprietà comune di cui la procedura non dispone della completa titolarità.

In particolare :

LOTTO 3

A catasto fabbricati del Comune di Stezzano al foglio 7 **particella 1076 sub. 710**

Unità immobiliare rappresentata da laboratorio, servizi, spogliatoio, disimpegno, due ambienti e ufficio a piano terra. Ingresso e disimpegno in comune con l'unità immobiliare adiacente di proprietà di terzi con cui condivide anche il piccolo locale sottoscala ( ex contatori rappresentato "comune" sulla planimetria catastale). Area esterna cortile e accessi da via Isonzo in comune con l'unità immobiliare a piano terra adiacente di cui sopra e con le abitazioni a piano primo facenti parte dell' attivo alla procedura di fallimento. Enti comuni come per legge ( art.1117 e seguenti del C.C.)

La rappresentazione planimetrica catastale include il cortile comune con accesso da via Isonzo, il vano ex contatori (sottoscala) e l' ingresso disimpegno comune con l'unità immobiliare adiacente a piano terra proprietà di terzi. ( Teknoproget s.r.l. mapp,1077 sub.709).

Confini in unico corpo da nord in senso orario : unità immobiliare mapp. 1077 sub.709; altra proprietà; cortile comune su via Isonzo; via Mameli; particella 1687 mappa c.t.

Salvo confini secondo quanto in luogo

n.b.

L'unità immobiliare è direttamente collegata all'abitazione soprastante attraverso la scala interna che raggiunge lo studio a piano primo, catastalmente incluso in altra unità immobiliare. Per rendere le due unità effettivamente indipendenti bisognerà eseguire i lavori per l'interruzione "fisica" del collegamento con la soprastante abitazione particella 1076 sub.711 graff. 1077 sub.710 ( lotto 3A) più avanti descritta, che conseguentemente non sarà più collegata direttamente ai locali a piano terra particella 1076 sub. 10. Per cui l'abitazione a piano primo potrà costituire, come già di fatto a catasto, una singola unità immobiliare.

I lavori dovranno essere in ogni caso autorizzati a fronte del rilascio di regolare titolo abilitativo per modificare e aggiornare e variare quanto a suo tempo autorizzato.

#### LOTTO 3A

A catasto fabbricati del Comune di Stezzano al foglio 7 **particella 1076 sub. 711 graff. 1077 sub.710** (ex 1076 sub.709)

Abitazione a piano primo composta da piccolo ingresso, soggiorno pranzo, cucina con ripostiglio, bagno, studio con terrazzo, due camere da letto e secondo bagno. Comproprietà del cortile comune con accessi da via Isonzo, vano scale comune, ballatoio a piano primo in comune con l'abitazione adiacente particella 1077 sub.711 ( ex sub. 708); quest'ultima anch'essa inclusa nella procedura di fallimento. Il tutto come da rappresentazione planimetrica catastale.

Confini in unico corpo da nord a sud in senso orario : abitazione particella 1077 sub.711; ballatoio comune; parete perimetrale prospettante su particella 1076 sub.710; parete prospettante su particella 1687. Salvo confini secondo quanto in luogo

#### **n.b.**

Vale anche qui quanto già detto riguardo l'interruzione "fisica" del collegamento rappresentato dalla scala interna tra l'abitazione in questione ed il sottostante laboratorio particella 1076 sub.710. Da attuarsi per rendere le due unità immobiliari tra di loro indipendenti.

Inoltre, attraverso l'apertura di un passaggio con porta praticata sulla parete che confina lungo il versante ovest con l'adiacente abitazione mapp. 1077 sub.711 ( ex sub. 708), è stata accorpata nell'appartamento una delle due camere da letto all'appartamento confinante. Nel contempo è stata chiusa la porta di accesso interna alla camera privando l'abitazione mapp. 1077 sub.711 ( ex sub. 708) di una delle due camere che invece le competono secondo la rappresentazione planimetrica catastale originaria del 1994.

In origine il titolo abilitativo corrispondente prevedeva la suddivisione del locale in due porzioni, rispettivamente ad uso bagno ed antibagno per mapp. 1076 sub. 711, e bagno per l'abitazione mapp 1077 sub.711, opere che non sono state realizzate.

Sotto l'aspetto dell'interesse commerciale economico la conformazione che contempla, come rappresentato sulla planimetrica catastali del 1994 è da ritenere più interessante in quanto a ciascun delle due abitazioni competono due camere da letto, mentre rispetto allo stato dei luoghi l'appartamento più piccolo (mapp. 1077 sub. 711) include solo una camera.

Sia il mantenimento dell'attuale distribuzione interna che la conformazione a due camere da letto per ciascuna abitazione ( come rappresenta sulle planimetrie catastali del 1994 ora variate) sarà subordinata al rilascio di titolo abilitativo in aggiornamento e sanatoria rispetto a quanto a suo tempo autorizzato. Tale circostanza è stata considerata nei criteri di stima adottati quale fattore di penalizzazione del valore per i costi che andranno sostenuti sia per la normalizzazione urbanistica che per i lavori da eseguire.

### **Lotto 3B**

Unità immobiliare identificata a catasto fabbricati del Comune di Stezzano foglio 7 con la particella **1077 sub. 711.** ( ex 1077 sub.708 )

Abitazione a piano primo composta da piccolo ingresso, soggiorno pranzo, cucina con angolo cottura, una camera da letto e bagno.

Condivide la comproprietà del cortile comune con gli accessi da via Isonzo, vano scale comune, ballatoio a piano primo, quest'ultimo in comune con l'abitazione adiacente particella 1076 sub. 711 graff.1077 sub.710, anch'essa tra i beni oggetto di procedura di fallimento.

Confini in unico corpo da nord in senso orario : particella 1075 e altra unità immobiliare a piano primo: ballatoio comune; abitazione particella 1076 sub. 711 graff. 1077 sub.710; parete prospettante su particella 1655. Salvo confini secondo quanto in luogo

**n.b.**

Anche qui vale quanto detto per il precedente lotto 3A per quanto necessita di normalizzare la situazione abilitava mediante sanatoria edilizia in rapporto allo stato dei luoghi rispetto quanto al tempo autorizzato. L'abitazione attualmente dispone di una sola camera da letto ma conformando lo stato dei luoghi, previo rilascio di titolo abilitativo, alla rappresentazione riportata sulla planimetria catastale del 1994, ( ora sostituita dall'ultima variazione presentata per concretizzare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale) si potrà dotare l'appartamento di due camere, circostanza sicuramente più commercialmente interessante.

Lotto 4 – Beni in Comune di Rosignano Monferrato (AI) Località Casina San Sebastiano n.71.

Compendio immobiliare costituito da fabbricati, aree di pertinenza e terreni, come di seguito elencati :

- Fabbricato di vecchia costruzione comprendente a piano terra locali adibiti alla ristorazione, locale caldaia, porticato e cantine; a piano primo locali di servizio lavanderia ,disimpegno, due rispostigli, spogliatoio, bagno con antibagno.

Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9

**particella n. 13 sub. 1** – Ristorante , lavanderia, ripostiglio.

- Fabbricato di vecchia costruzione ad uso magazzino situato a piano primo lungo il fronte strada direttamente accessibile dall'esterno, collegato internamente con il piano primo cascina mapp. 13 sub.1. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 7** – Magazzino –
- Strada di accesso interna alla proprietà, bene comune ai subalterni 1-6-8 della particella 13. Identificata a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 4** = Bene comune non censibile come da rappresentazione su elaborato planimetrico.
- Parcheggio privato interno alla proprietà. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 5** – come da rappresentazione su elaborato planimetrico.
- Circolo sportivo ricreativo comprendete fabbricati ed aree scoperte di pertinenza aventi le seguenti destinazioni e utilizzazioni all'interno del complesso :
  - 1) Edificio costituito dal solo piano terra comprendente cucina, dispensa, spaccio e bagno con antibagno spogliatoio;
  - 2) Edificio costituito dal solo piano terra comprendente locale di primo soccorso con antibagno e bagno, due ambienti docce con disimpegno e due servizi igienici per ogni ambiente, spogliatoio e servizio disabili, locale centrale termica, zona solarium.
  - 3) Due piscine interrate scoperte con area pavimentata attrezzata circostante, locali tecnici a piano seminterrato vasca di compenso piscina e locale macchine.

- 4) Area verde circostante comprendente camminamenti pedonali, rampe di accesso e manufatti per il superamento dei dislivelli interni tra le varie zone ove poste a quote differenti.

Il tutto identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 6** – Circolo Sportivo ricreativo –

- Fabbricato recentemente ristrutturato ad uso “esercizio affitto camere” composto dai piani terra, primo e secondo con soppalco. Include a piano terra tre camere con bagni, tre camere a piano primo ciascuna con bagno e soppalco accessibile dall' interno di ciascuna unità; ballatoio comune a piano primo. Due delle tre camere a piano primo dispongono di un terrazzino che si affaccia sull'interno della proprietà. Area scoperta di pertinenza ad uso cortile e area verde di pertinenza.

Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 8** –

- Area urbana situata tra l'edificio sub. 1 e l'accesso comune sub. 4

Identificata a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 9** – Area urbana di mq. 688 -

- Locale tecnico a piano terra contenete equipaggiamenti per la produzione di acqua calda e riscaldamento, centrale termica comune ai subaltemi 8 ( palazzina camere – bagni) e sub. 6 ( circolo ricreativo)

Identificata a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 10** – elaborato planimetrico Bene comune ai sub. 6-8 ( CT)

- Appezamento di terreno in zona urbanistica di tipo “ E” agricola formato da quattro identificativi a catasto terreni.

Il tutto a catasto Terreni del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 particelle **nn. 14** di are 88.11; **176** di are 07.05; **177** di are 26.24; **241** di are 1.40.50

Confini in un sol corpo da nord in senso orario del complesso ricettivo : particella 241-14;

via San Sebastiano - strada provinciale 42; particella 241.

Confini in un solo corpo dell' appezzamento di terreno da nord in senso orario : particel-

le 15-16; strada provinciale 42 Loc. San Sebastiano; complesso ricettivo particella 13 e

subalterni, particelle terreni 10-12-11; strada comunale Fontanella su mappa a catasto

terreni.

- 2) Identificazione catastale secondo le risultanze di accertamenti svolti presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo e Alessandria, Sezioni Catasto Fabbricati e terreni.

LOTTO 1 – Beni in Comune di Bergamo via Gosisi 3

Catasto Fabbricati Comune di Bergamo foglio 13

Intestazione

n.	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Immobiliare Valbruna s.r.l. con sede in Bergamo	02303290163	Proprietà per 1/1
Istrumento (Atto Pubblico) Del 17/11/2005 Nota Presentata Con Modello Unico N . 45018 .1/2005 In Atti Dal 23/11/2005 Repertorio N .: 43089 Rogante: Mannarella Francesco Sede: Bergamo Re- gistrazione: Sede: Compravendita			

Dati catastali

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
3	1926	49		A/2	3°	4 vani		320,20
Indirizzo : Via Gosisi sn. Piano 2								
3	1926	180		C/6	7°	14 m <sup>2</sup>		44,11
Indirizzo : Via Gosisi sn. Piano Int.								

Le modeste differenze interne riscontrate in occasione dei sopralluoghi tra la rappresentazione grafica catastale e lo stato dei luoghi non sono tali da modificare la consistenza del bene. Per cui in un ottica di contenimento dei costi di procedura non si è provveduto alla variazione catastale.

LOTTO 2 – Comune di Stezzano via Papa Giovanni Paolo II° n. 172

Catasto fabbricati del Comune di Stezzano foglio 8

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Immobiliare Valbruna s.r.l. con sede in Bergamo	02303290163	Proprietà per 1/1
Istrumento (Atto Pubblico) Del 29/01/2007 Nota Presentata Con Modello Unico N . 3917 .1/2007 In Atti Dal 01/02/2007 Repertorio N .: 64371 Rogante: Ruggiero Mauro Sede: Bergamo Registra- zione: Sede: Compravendita			

Dati catastali :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
8	6627	12		A/2	2 <sup>a</sup>	4 vani		444,15
Indirizzo : Via Giovanni Paolo II° sn p. 1								
8	6627	25		C/6	2 <sup>a</sup>	19 m <sup>2</sup>		51,03
Indirizzo : Via Goisis sn. Piano S1								

**Lotto 3** In Comune di Stezzano via Isonzo n.10.

n.b

Le planimetrie catastali che identificano le abitazioni a piano primo sono state aggiornate secondo l'attuale stato dei luoghi adeguando la distribuzione interna dove diversa dalle schede catastali redatte nel 1994-1996. Premesso che l'aggiornamento non è possibile ove comporta modifiche riguardanti le parti comuni condivise con proprietà di " terzi" estranee alla procedura di fallimento.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare a piano terra presenta alcune differenze interne rispetto allo stato dei luoghi riscontrato in occasione dei sopralluoghi, se pure con distribuzione degli ambienti coerente.

Prudenzialmente la planimetria catastale in questione non è stata aggiornata per evitare che le modifiche possa riguardare anche la proprietà di terzi non disponibile alla procedura.

Le criticità dove esistenti dovranno essere affrontate e risolte congiuntamente tra le due proprietà confinanti che, come più volte detto, condividono anche gli accessi e l'area scoperta circostante il fabbricato.

\*

Laboratorio a piano terra con locali di servizio, uffici. (Parti comuni (come già rappresentate sulle planimetrie catastali del 1994-1996)

Catasto Fabbricati del Comune di Stezzano foglio 7

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Immobiliare Valbruna s.r.l. con sede in Bergamo	02303290163	Proprietà per 1/1
Istrumento (Atto Pubblico) Del 07/12/1994 Voltura N . 660 .1/1995 In Atti Dal 31/08/2000 (Protocollo N . 54686) Repertorio N .: 70504 Rogante: C . Carnazzi Sede: Bergamo Registrazione: Ur Sede: Bergamo N: 5654 Del 15/12/1994 Vendita			

Dati catastali :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
7	1076	710		C/3	2°	400 m²		1.859,24
Indirizzo : Via Isonzo n. 10 piano T								

**Lotto 3A** - Comune di Stezzano via Isonzo 10 - Abitazione a piano primo. ( Parti comuni come rappresentate sulle planimetrie catastali del 1994-1996)

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Immobiliare Valbruna s.r.l. con sede in Bergamo	02303290163	Proprietà per 1/1
Istrumento (Atto Pubblico) Del 07/12/1994 Voltura N . 660 .1/1995 In Atti Dal 31/08/2000 (Protocollo N . 54686) Repertorio N .: 70504 Rogante: C . Carnazzi Sede: Bergamo Registrazione: Ur Sede: Bergamo N: 5654 Del 15/12/1994 Vendita			

Dati catastali :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
7	1076 1077	711 710		A/2	2°	8 vani		888,31
Indirizzo : Via Isonzo n. 10 piano 1								

**Lotto 3B** - Comune di Stezzano via Isonzo 10, abitazione a piano primo. (Parti comuni come rappresentate sulle planimetrie catastali del 1994-1996.)

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Immobiliare Valbruna s.r.l. con sede in Bergamo	02303290163	Proprietà per 1/1
Istrumento (Atto Pubblico) Del 07/12/1994 Voltura N. 660 .1/1995 In Atti Dal 31/08/2000 (Protocollo N. 54686) Repertorio N. : 70504 Rogante: C . Carnazzi Sede: Bergamo Registrazione: Ur Sede: Bergamo N: 5654 Del 15/12/1994 Vendita			

Dati catastali :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
7	1077	711		A/2	2°	4 vani		444,15
Indirizzo : Via Isonzo n. 10 piano 1								

n.b.

La tettoia insistente sul cortile comune non è stata introdotta a catasto in quanto insistente su area di proprietà comune anche con beni di " terzi ".

Si segnala inoltre che in mappa a catasto terreni il fabbricato, nella sua quasi completa interezza, che include anche alcune proprietà non facenti parte della procedura di fallimento, non è rappresentato. La pratica catastale per normalizzare tale situazione deve essere condivisa con le porzioni immobiliari di altra proprietà che rappresentano all'interno dell'edificato la più vasta estensione del compendio immobiliare. ( vedere estratto mappa catastale e confronto con la rappresentazione aereo fotografica allegata tratta dal sito Goglemaps®)

**Lotto 4** – Beni in Comune di Rosignano Monferrato (Al) Località Cascina San Sebastiano n.71. Catasto Fabbricati foglio 9

Intestazione :

Fg	Mapp	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Sup Catast.	Rendita €.
9	13	1		C/1	3°	158 m <sup>2</sup>		2.023,21
Indirizzo : Via San Sebastiano n.71 piano T-1								
9	13	5		D/8				154,00
Indirizzo : Via San Sebastiano n.71 piano T.								
9	13	6		D/6				4.168,00
Indirizzo : Via San Sebastiano n.71 piano T.								
9	13	7		C/2	U	48 m <sup>2</sup>		66,93
Indirizzo : Via San Sebastiano n.71 piano 1								
9	13	8		A/2	3°	13,5 vani		1.115,55
Indirizzo : Via San Sebastiano n.71 piano T-1-2								
9	13	9		Area U.		688 m <sup>2</sup>		
Indirizzo : Via San Sebastiano n.71 piano T.								

**Particelle 13 sub. 4-10** rispettivamente strada di accesso e centrale termica comuni

Comune di Rosignano Monferrato Catasto terreni foglio 9

Intestazione :

n.	Dati anagrafici	Cod. Fisc.	Diritti e oneri reali
1	Immobiliare Valbruna s.r.l. con sede in Bergamo	02303290163	Proprietà per 1/1
Istrumento (Atto Pubblico) Del 27/06/2007 Nota Presentata Con Modello Unico N . 3025 .1/2007 In Atti Dal 09/07/2007 Repertorio N .: 75794 Rogante: Oneto Luigi Sede: Alessandria Registrazione: Sede: Compravendita			

Dati catastali :

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup. are			Reddito €.	
				Ha.	a.	Ca.	Dominicale	Agrario
9	14	Bosco ceduo	U		88	11	8,65	1,37
9	176	Bosco ceduo	U		07	05	0,69	0,11
9	177	Bosco ceduo	U		26	24	2,57	0,41
9	241	Bosco ceduo	U	01	40	50	13,79	2,18

3. Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari per l'identificazione delle titolarità, iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni.

Premesse

- La particella di seguito riportata come in origine mapp. 1076 sub. 709 è ora, in seguito ad aggiornamento catastale, identificata con la particella **1076 sub.711 graffata con la particella 1077 sub.710;** ( lotto 3A )

- La particella di seguito identificata come in origine mapp. 1077 sub. 708 è ora, in seguito ad aggiornamento catastale, identificata con la particella **1077 sub.711** ( lotto 3B).

I beni di cui sopra vengono riportati con il subalterno precedente all'aggiornamento catastale per una più agevole lettura dei vari titoli che hanno interessato le proprietà.

\*

"IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L." – in liquidazione, con sede in Stezzano, Codice Fiscale 02303290163.

Esaminati i documenti e consultati i Registri Immobiliari di Bergamo e Alessandria ora  
Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ,  
aggiornamento alla data del 23 Maggio 2014 - Sistema Meccanizzato.

**Lotto 1- Beni in Comune di Bergamo via Angelo Goisis 3**

- In comune di Bergamo Catasto Fabbricati foglio 13: Nel Complesso Denominato [REDACTED]  
[REDACTED] e precisamente nel Fabbricato denominato [REDACTED]  
[REDACTED] la porzione immobiliare costituita da appartamento  
posto al piano secondo – interno n.66 ed autorimessa posta al piano sotterraneo, il tutto  
censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo - Sezione  
Catasto Fabbricati, come segue al foglio 13

**Le particelle:**

**1926 sub.49** Via Angelo Goisis sn piano 2 Cat. A/2 cl.3 vani 4,0 RC€ 320,20; Corrispondente al prot. 9737 del 20/4/1984.

**1926 sub.180** Via Angelo Goisis sn piano int. Cat. C/6 cl.7 mq.14 RC€ 44,11; Corrispondente al prot. 9868 del 20/4/1984.

Confini dell'appartamento : partendo da nord e ruotando in senso orario: enti comuni , proprietà di terzi, prospetto su Via Goisis ed enti comuni.

Confini dell'autorimessa : partendo da nord e ruotando in senso orario: corsello comune, proprietà di terzi. Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.

Enti comuni come per legge ( art.1117 e seguenti del C.C.), con riferimento particolare all'impianto idrico, elettrico, di riscaldamento ed ogni impianto tecnologico in genere, nonché come da Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali che trovasi allegate ad atto autenticato del Notaio dott. Giovanni Marasà di Bergamo in data 11/7/2001 n.79101/14520 di rep. (reg. a Bergamo il 24/7/2001 al n.7430 serie 2V ed ivi

trascritto con nota in data 14/7/2001 n.ri 27736/20390, e dal Regolamento di Supercondominio di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio dott. Antonio Parimbelli in data 28/11/1985 n.49531 e 49536 di rep. – in data 29/11/1985 n.49649 di rep. – in data 3/12/1985 n.49719 di rep. ed in data 9/12/1985 n.49760 e 49764 di rep.; trascritto a Bergamo con nota in data 8/1/1986 n.ri 710/499.

**Risultano :**

Intestate per la piena proprietà dell'intero alla società "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L." in liquidazione, con sede in Stezzano, Codice Fiscale 02303290163, già con sede in Bergamo; per acquisto con atto di Compravendita in data 17/11/2005 n.43089/26621 di Rep. Notaio dott. Francesco Mannarella di Bergamo, (reg. a Bergamo il 21/11/2005 al n.12864 serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 22/11/2005 n.ri 74275/45018),

dalla società [REDACTED]

- Alla società [REDACTED] la piena proprietà dell'intero era pervenuta per acquisto con Atto di Compravendita Piano Ordinario di Dismissione del Patrimonio Immobiliare di Enti Previdenziali Pubblici ai sensi del Decreto Legge 351 del 25/9/2001 Convertito in Legge n.410 del 23/10/2001, autenticato in data 16/05/2005 n. 8450/1132 di rep. Notaio dott.ssa Lavinia Delfini di Bergamo, (reg. a Bergamo 51 il 27/5/2005 al n. 5563 serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 28/5/2005 n.ri 29915/19291), dalla società [REDACTED]

[REDACTED]

A margine nota nessuna annotazione, vedasi stampa nota allegata.

- Alla società [REDACTED]

[REDACTED] La piena proprietà dell'intero era pervenuta in forza dei seguenti titoli:

Atto di Compravendita in data 23/12/1985 n. 16411/3747 di rep. Notaio dott. Antonio Manzi di Roma, (ivi reg. il 13/1/1986 al n.5219 serie 1A e trascritto a Bergamo con nota in data 24/12/1985 n.ri 29917/20628), con il quale [REDACTED]

[REDACTED] acquistava le porzioni immobiliari oggetto della presente dalla società [REDACTED]

Detto atto veniva successivamente rettificato con atto in data 21/11/1986 n. 18680/4438 di rep. Notaio dott. Antonio Manzi di Roma, (ivi reg. il 9/12/1986 al n.4702 serie 1A ed ivi trascritto con nota in data 9/12/1986 n.ri 31673/21333) nonché con atto in data 28/11/2000 n.61567 di rep. Notaio dott. Antonio Manzi di Roma, (ivi reg. e trascritto a Bergamo con nota in data 2/2/2001 n.ri 4382/3255.

Successivo Decreto in data 30/11/2001 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 290 del 14/12/2001, con il quale il Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero del Lavoro e Delle Politiche Sociali, emanava detto Decreto con il quale veniva trasferito a titolo oneroso alla società [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili individuati dal Decreto Dirigenziale dell'Agenzia del Demanio, protocollo n. 33809 del 30/11/2001 integrato con Decreto 15/4/2002 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.107 del 9/5/2002 e trascritto a Bergamo con nota in data 28/5/2005 n.ri 29914/19290.

Il tutto edificato su area alla particella 1926 di are 43.95 corrispondente alle seguenti particelle: 1926 di are 34.80 già di are 35.00 foglio 507 derivata dal frazionamento della particella 1565 di are 66.80; 1565 di are 31.40 già di are 66.80; 1567 di are 07.70 già di are 08.00 già di are 08.60.

**Formalità Pregiudizievoli e pattuizioni particolari :**

Si richiama atto di provenienza trascritto a Bergamo con nota in data 22/11/2005 n.ri 74275/45018, per le pattuizioni in esso contenute, in particolar modo anche per la presenza di un contratto di locazione!!

Si richiama atto di provenienza trascritto a Bergamo con nota in data 28/5/2005 n.ri 29915/19291, per tutte le pattuizioni in esso contenute.

Si segnala che non risulta essere stato trascritto il cambio sede della società "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", da Bergamo a Stezzano.

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Bergamo con nota in data 22/11/2005 n.ri 74276/17126

A Favore: "Banca Popolare di Bergamo Società per Azioni"; con sede in Bergamo = codice fiscale 03034840169.

Contro : "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Bergamo, codice fiscale 02303290163.

Atto in data 17/11/2005 n. 43090 di rep. Notaio dott. Francesco Mannarella di Bergamo, portante la concessione di un Mutuo di Euro 150.000,00 – scadenza anni 20 - fino alla concorrenza di euro 225.000,00.

Detta ipoteca colpiva le particelle oggetto della presente, in Bergamo via Goisis. A margine nota di iscrizione non abbiamo alcuna annotazione.

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Bergamo con nota in data 19/4/2012 n.ri 17340/11350.

A favore

Contro: "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Stezzano, codice fiscale 02303290163.

Atto di Pignoramento immobiliare in data 5/3/2012 n. 1308 di rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo.

Gravante le particelle oggetto della presente. A margine nota di trascrizione non abbiamo alcuna annotazione.

Si segnala che non è stata indicata nella nota di trascrizione la sezione censuaria RE.

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** trascritta a Bergamo con nota in data 15/5/2013 n.ri 19708/13642.

A favore : MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' " IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L."

Contro: "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Stezzano, codice fiscale 02303290163.

Sentenza Dichiarativa di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Bergamo in data 21/2/2013 n.51/13 R.F e n.55 Rep. A margine nota di trascrizione non abbiamo alcuna annotazione.

- **Convenzione di Lottizzazione** trascritta a Bergamo con nota in data 10/10/1981 n.ri 24742/19394.

A Favore: "Comune di Bergamo – codice fiscale 80034840167.

Contro : 

Per quanto concerne la proprietà dell'originaria consistenza degli immobili oggetto della presente; Atto in data 10/9/1981 n.31013 di Rep. Mun. Segretario Comunale del Comune di Bergamo, ivi reg. il 22/9/1981 al n.6452 serie 1 portante Convenzione Urbanistica. A margine nota di trascrizione non vi è alcuna annotazione,

- **Convenzione di Lottizzazione** trascritta a Bergamo con nota in data 06/05/1982 n.ri 11112/9360.

A Favore: 

Contro : [REDACTED]

Per quanto concerne la proprietà dell'originaria consistenza degli immobili oggetto della presente; Atto in data 8/4/1982 n.31158 di Rep. Mun. Segretario Comunale del Comune di Bergamo, ivi reg. il 20/4/1982 al n.2714 serie 3 portante Convenzione Urbanistica. A margine nota di trascrizione non vi è alcuna annotazione,

- **Servitù di Elettrodotto** a favore Enel trascritta a Bergamo con nota in data 20/12/1982 n.ri 28695/24011

A Favore: [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Atto in data 8/9/1982 e 25/11/1982 n.20127 /22154 di rep. Notaio dott. P.Nosari di Bergamo, (ivi reg. il 13/12/1982 al n.9393 serie 2 , gravante il terreno su cui sorge il complesso.

#### Osservazioni

Si ritiene opportuno precisare che trattandosi di beni originariamente appartenuti

[REDACTED] l'ispezione ipotecaria è stata effettuata attraverso la ricostruzione delle provenienze e la visione delle trascrizioni "contro" dall'atto di acquisto della società [REDACTED]

dalla società [REDACTED]

**Lotto 2** – Comune di Stezzano via Papa Giovanni Paolo II° n. 172

Nel Complesso Residenziale denominato [REDACTED] e precisamente nella Palazzina posta in via Papa Giovanni Paolo II° avente accesso dal n. civico 172, la porzione immobiliare costituita da appartamento al piano primo con annessa autorimessa posta al

piano interrato, il tutto censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo - Sezione Catasto Fabbricati, come segue: Foglio 8 - particelle:

**6627 sub.12** Via Papa Giovanni Paolo II sn. Piano 1 cat. A/2 cl.2 vani 4 RC€ 444,15 Costituzione presentata in data 21/12/2006 n.BG0292872 di prot.

**6627 sub.25** Via Papa Giovanni Paolo II sn. Piano S1 cat. C/6 cl.2 mq.19 RC€ 51,03

Costituzione presentata in data 21/12/2006 n.BG0292872 di prot.

Enti comuni come per legge (art.1117 e seguenti del C.C.) come da elaborato planimetrico, nonché come da Regolamento di Condominio e Relative Tabelle Millesimali che si trovano allegati all'atto di provenienza, atto in data 29 gennaio 2007 n.64371/11346 di rep. Notaio dott. Mauro Ruggiero di Bergamo, (reg. a Bergamo 2 il 30/1/2007 al n.1058 serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 31 gennaio 2007 n.ri 6583/3917), subalterni 1 e 2.

Confini dell'appartamento : partendo da nord e ruotando in senso orario: prospetto su bene comune al sub.1 , appartamento al sub.13, ente comune al sub.2, appartamento al sub.11.

Confini dell'autorimessa : partendo da nord e ruotando in senso orario: ente comune al sub.2 , autorimessa al sub. 26, accesso comune al sub.1, autorimessa al sub.24.

Salvi più precisi confini e come meglio in fatto.

Il tutto edificato su area distinta al Catasto Terreni con la particella 6627 di are 20,86 s.r. ente urbano, are 20,88 s.n.. Accorpamento delle particelle: 6158 di are 02,62 fraz. della particella 737 di are 55,60; 6160 di are 02,14 fraz. della particella 4506 di are 05,20 fraz. della particella 2370 di are 22,40; 6165 di are 14,31 fraz. della particella 5573 di are 30,55 già di are 30,95 fraz. della particella 742 di are 49,00; 6171 di are 01,34 fraz. della particella 5576 di are 35,85 già di are 39,25 fraz. della particella 3919 di are 53,10 fraz. della

particella 967 di are 155.20; 6183 di are 00.47 derivata dal fraz. delle Acque ex 5573  
1/4.

**Risultano :**

Intestate per la piena proprietà dell'intero alla società "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L."  
in liquidazione – con sede in Stezzano, Codice Fiscale 02303290163, già con sede in Ber-  
gamo, per acquisto con Atto di Compravendita soggetta ad I.V.A. in data 29 gennaio  
2007 n. 64371/11346 di rep. Notaio dott. Mauro Ruggiero di Bergamo, (reg. a Bergamo 2  
il 30/1/2007 al n.1058 serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 31 gennaio 2007  
n.ri 6583/3917); dalla società [REDACTED]

A margine nota nessuna annotazione, vedasi stampa nota allegata.

- Alla società [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dell'intero, per edificazione su area acquistata utiliz-  
zando proporzionalmente anche la volumetria acquistata in forza dei seguenti titoli:

- atto di Compravendite in data 7/11/2003 n.33622/6276 di rep. Notaio dott. Mauro  
Ruggiero di Bergamo, trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con note  
in data 6/12/2003 n.ri 63678 – 63679 – 63680 – 63681 - 63682/39455 – 39456 – 39457 –  
39458 – 39459), precisamente:

**I°**

Le particelle 6165 ex 5573/c di are 14.31 e 6171 ex 5576/c di are 01.34 , dalla società [REDACTED]

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] per atto di Regolarizzazione di società di Fatto mediante conferimento del-  
le particelle originarie 742 e 3919, in data 23 giugno 1997 al n. 19322/4271 di rep. (reg. a  
Bergamo il 11/7/1997 al n.5 596 serie 2 e trascritto a Bergamo con nota in data 8/7/1997

n.ri 22161/17064), dai signori [REDACTED]

Ai signori [REDACTED]

[REDACTED] a quota pari ad  $\frac{1}{4}$  dell'intero ciascuno dell'originaria consistenza alle particelle 742 di are 49.00 e 3919 di are 53.10, era pervenuta in dipendenza della successione testata in morte dello zio [REDACTED]

[REDACTED] A margine nota nessuna annotazione, vedasi stampa nota allegata.

Testamento olografo pubblicato con verbale in data 21/3/1994 n. 144248 di rep. Notaio dott.G.B.Anselmo di Bergamo.

Accettazione Tacita dell'Eredità trascritta a Bergamo con nota in data 27/12/2010 n.ri 68414/38843.

II°

Le particelle 6158 ex 737/f di are 02.62 e 6183 ex 5573  $\frac{1}{4}$  di are 00.47, dai signori [REDACTED]

[REDACTED] margine nota nessuna annotazione.

A

Ai signori [REDACTED]

[REDACTED] a complessiva proprietà della particella 6158;

nella sua originaria consistenza alla particella 737 di are 55.60, era pervenuta in dipendenza della successione in morte del signor [REDACTED] [REDACTED] (dichiarazione di successione reg. a Bergamo il 18/11/2002 al n.2264 vol.2002 e trascritta a Bergamo con nota in data 11/8/2009 n.ri 51465/31946).

Al signor [REDACTED] la piena proprietà dell'originaria particella 737 di are 55.60 era pervenuta per acquisto con atto di Vendita in data 28/6/1973 n.49514/11840 di Rep. Notaio dott. Mario Leidi di Bergamo, (ivi reg. il 17/7/1973 al n.2838 ed ivi trascritto con nota in data 28/7/1973 n.ri 18115/14759), dalla signora [REDACTED]

**B**

Ai signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] la complessiva proprietà della particella 6183 era pervenuta per Atto di Permuta autenticato in data 29.10.2003 e 3.11.2003 n.33423-33547/6261 di rep. Notaio dott. Mauro Ruggiero di Bergamo, (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 3/12/2003 n.ri 63000/39044), dal [REDACTED]  
[REDACTED]

Al [REDACTED] per titolo anteriore al ventennio.

**III°**

La particella 6160 di are 02.14 dai signori [REDACTED]  
[REDACTED]

Ai signori [REDACTED] originaria particella 1994/d di are 22.40 corrispondente alla particella 2370, per acquisto con atto di Compravendita in data 1/12/1976 n.32955/13382 di rep. Notaio dott. Gian Mario Grazioli di Bergamo, (ivi reg. il 17/12/1976 al n.17872 Mod.71M2 e trascritto a Bergamo con nota in data 29/12/1976 n.ri 25088/20800), dal signor [REDACTED]

\*

IV) Ricostruzione solo per le provenienze relative alla volumetria

L'intera volumetria pari a mc. 2331,17 per acquisto dalla società [REDACTED] [REDACTED], spettantele nella lottizzazione, quale proprietaria delle aree cedute al Comune e precisamente particelle :

- 6146 di are 04.57 frazionamento della particella 4870 di are 06.40, a sua volta frazionamento della particella 3584 di are 99.09 già di are 11327 già di are 13067.
- 6148 di are 00.66 frazionamento della particella 4870 di are 06.40, a sua volta frazionamento della particella 3584 di are 99.09 già di are 11327 già di are 13067.
- 6149 di are 00.01 frazionamento della particella 4870 di are 06.40, a sua volta frazionamento della particella 3584 di are 99.09 già di are 11327 già di are 13067.
- 6143 di are 18.30 frazionamento della particella 5567 di are 35.66, a sua volta frazionamento della particella 4880 di are 54.90 frazionamento della particella 4882 di are 232.80 fraz. della particella 3730 di are 248.50
- 6145 di are 14.68 frazionamento della particella 5567 di are 35.66, a sua volta frazionamento della particella 4880 di are 54.90 frazionamento della particella 4882 di are 232.80 fraz. della particella 3730 di are 248.50
- 5565 di are 11.82 frazionamento della particella 4879 di are 13.44 frazionamento della particella 4882 di are 232.80 fraz. della particella 3730 di are 248.50

- 6189 di are 01.88 frazionamento delle Acque; 6190 di are 00.01 frazionamento delle Acque; 6191 di are 00.72 frazionamento delle Acque; 6192 di are 00.06 frazionamento delle Acque.

- Alla società [REDACTED] e particelle 6143 – 6145 – 5565 , per acquisto delle originarie particelle 4879 e 4880, per atto di Vendita Autenticato in data 11/4/1996 al n.16746/3290 di rep. Notaio dott. Flavio Turconi di Bergamo, (trascritto a Bergamo in termine utile per la registrazione con nota in data 23/4/1996 n.ri 12857/9559), dal signor [REDACTED]

- Al signor [REDACTED] originaria consistenza per assegnazione divisionale avvenuta con atto di Divisione in data 19/5/1932 al n. 671/365 di rep. Notaio dott. Giacomo Paganoni di Bergamo, (ivi trascritto con nota in data 4/7/1932 n.ri 5960/4831).

**Formalità Pregiudizievoli e pattuizioni particolari :**

Si richiama atto di provenienza trascritto a Bergamo con nota in data 31 gennaio 2007 n.ri 6583/3917, per richiamo alla Convenzione di Lottizzazione, pattuizioni relative alle riserve fatte dalla società venditrice, servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'area alla particella 6627 sub.3 ed a carico della particella 6627 sub.1 e altre.

\*

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Bergamo con nota in data 31/01/2007 n.ri 6584/1657.

A Favore: "Banca Popolare di Bergamo Società per Azioni", con sede in Bergamo - codice fiscale 03034840169.

Contro : "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Stezzano - codice fiscale 02303290163.

Atto in data 29/1/2007 n.64372/11347 di rep. Notaio dott. Mauro Ruggiero di Bergamo, portante la concessione di un Mutuo di Euro 130.000,00 – durata anni 20 – per un totale di euro 195.000,00.=

Detta ipoteca colpiva le particelle oggetto della presente. A margine nota di iscrizione non ci sono annotazioni.

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** trascritta a Bergamo con nota in data 15/5/2013 n.ri 19708/13642.

A favore : MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' " IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L."

Contro: "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Stezzano, codice fiscale 02303290163.

Sentenza Dichiarativa di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Bergamo in data 21/2/2013 n.51/13 R.F e n.55 di Rep. A margine nota di trascrizione non abbiamo alcuna annotazione.

- **Convenzione** trascritta a Bergamo con nota in data 6/12/2003 n.ri 63672/39449 rettificata con nota in data 25/1/2005 n.ri 3524/2367.

Si richiama atto di provenienza trascritto a Bergamo con nota in data 29/12/1976 n.ri 25088/20800, per patti speciali e servitù in esso contenute.

Si richiama atto di cessione volumetrica trascritto a Bergamo con nota in data 6/12/2003 n.ri 63682/39459, per la dichiarazione relativa alle aree 6165 – 6171 – 6159 e 6160 , attraversate dal collettore dell'impianto fognario pubblico ed esonera pertanto le rispettive parti venditrici ,specificando che detto collettore attraversa anche le aree di cui alle particelle 6175 – 6169 – 6170 e 6162, cedute gratuitamente al Comune di Stezzano.

#### **Osservazioni**

- Si ritiene opportuno precisare che riguardo all'ipoteca menzionata nell'atto di Provenienza, iscritta a Bergamo con nota in data 6/12/2003 n.ri 63683/16621, la stessa risulta annotata di cancellazione totale in data 20/1/2009 n.984 di reg. part.

- Si evidenzia che vista la complessità della pratica si è ritenuto inevitabile procedere nel modo seguente, anche per non gravare la procedura di costi estremamente onerosi.

paragrafo I - non ricostruire la provenienza in capo al de cuius [REDACTED]

paragrafo II - non verificare tutte le note di trascrizione contro del signor [REDACTED]

l'ispezione è stata limitata alle ipoteche contro ed alle tras. pregiudizievoli come da indicazioni rilevabili dall'elenco meccanizzato, è stata comunque reperita la provenienza del 1973.

Paragrafo IV - sola ricostruzione storica delle particelle relativamente alla volumetria verificando le sole ipoteche contro. Sono presenti innumerevoli formalità contro la società ed i danti causa, la cui analisi comporterebbe costi ed oneri importanti per la procedura. Nel caso tali verifiche vengano esplicitamente richieste lo scrivente, a fronte di preventivo di spesa approvato, procederà di conseguenza.

**Lotti 3 - 3A - 3B** in Comune di Stezzano via Isonzo

Nel Complesso Immobiliare posto in via Isonzo n.10, la porzione immobiliare costituita da laboratorio con servizi, spogliatoi ed ufficio al piano terra, due appartamenti posti al piano primo con cortile ed accesso comuni. Il tutto censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo - Sezione Catasto Fabbricati, come segue:

Foglio 7 - particelle:

- **1077 sub. 708** Via Isonzo n.10 piano 1 cat. A/2 cl.2 vani 5 RC€ 555,19 Corrispondente al prot. 5931/94; Derivata dalla variazione per fusione e divisione presentata in data

2/5/1994 n.5927 di prot. delle particelle 1076 sub.706 ; 1077 sub.705 ; 1076 sub.707 graffata con le particelle 1077 sub.706 e 3667.

- **1076 sub.709** Via Isonzo n.10 piano 1 cat. A/2 cl.2 vani 7 RC€ 777,27 Corrispondente al prot. 5930/94. Derivata dalla variazione per fusione e divisione presentata in data 2/5/1994 n.5927 di prot. delle particelle 1076 sub.706; 1077 sub.705; 1076 sub.707 graffata con le particelle 1077 sub.706 e 3667.

- **1076 sub.710** Via Isonzo n.10 piano T cat. C/3 cl.2 mq.400 RC€ 1.859,24

Corrispondente al prot. 3930/96 , a variazione per divisione della particella 1076 sub.708 graffata alla 1077 sub.707 e corrispondente al prot. 5928 del 1994, a sua volta derivata dalla variazione delle particelle 1076 sub.706; 1077 sub.705; 1076 sub.707 graffata con le particelle 1077 sub.706 e 3667.

Enti comuni come per legge ( art.1117 e seguenti del C.C.), area comune, disimpegno comune al piano primo, vano scale comuni. Locale comune a piano terra come da planimetria catastale.

La particella **1076 sub.710** risulta avere in comproprietà con quanto oggetto dell'atto di vendita e precisamente con il prot. 5929/94, trascritto a Bergamo con nota in data 24/4/1996 n.ri 13019/9661 , l'ingresso, il disimpegno e l'area antistante,

Si precisa che la planimetria catastale riporta anche con la dicitura " comune " il piccolo locale sottoscala ex contatori incluso nell'unità immobiliare, proprietà di terzi a piano terra, adiacente la particella 1976 sub.710. Per cui qui come tale considerato.

Il tutto edificato su area a tutt'oggi ancora in ditta alla società dante causa ed ancora al Catasto Terreni, alle particelle: 1076 di are 08.60; 1077 di are 03.60;3667 di are 03.80; 3666 di are 08.00.

**Risultano :**

Intestate per la piena proprietà dell'intero alla società "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L." in liquidazione, con sede in Stezzano, Codice Fiscale 02303290163 , già con sede in Bergamo, per acquisto degli originari protocolli catastali n. 5928 – 5930 e 5931 del 1994, con atto di Compravendita in data 7/12/1994 n.70504/4683 di rep. Notaio dott. Cesare Carnazzi di Bergamo, (trascritto a Bergamo con nota in data 22/12/1994 n.ri 37489/27416), dalla società [REDACTED] liquidazione ed in concordato preventivo [REDACTED]. A margine nota non risultano annotazioni.

**Formalità Pregiudizievoli e pattuizioni particolari :**

Si richiama atto di provenienza trascritto a Bergamo con nota in data 22/12/1994 n.ri 37489/27416, per la costituzione di una servitù temporanea di passaggio pedonale e carrale attraverso il cancello (pedonale e carrale) posto sulla Via Isonzo e attraverso l'area comune (in comproprietà tra l'unità immobiliare in oggetto e quella di cui al prot. 3930/96). Detta servitù risulta superata dall'atto trascritto a Bergamo con nota in data 24/4/1996 n.ri 13019/9661.

Tra i patti e le condizioni contenuti nell'atto di provenienza si segnala a carico della società acquirente di procedere a propria cura e spese alla divisione dell'impianto, e relativo contatore dell'acqua, così da rendere autonome le unità immobiliari oggetto di acquisto rispetto a quelle identificate con il prot. 5929/94 che alla data della vendita restavano di proprietà venditrice.

Si segnala che non risulta essere stato trascritto il cambio sede della società "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", da Bergamo a Stezzano.

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Bergamo con nota in data 20/01/2006 n.ri 3821/978.

A Favore: "Banca Popolare di Bergamo Società per Azioni", con sede in Bergamo - codice fiscale 03034840169.

Contro: "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Bergamo, codice fiscale 02303290163.

Atto in data 18/1/2006 n. 10928/1830 di rep. Notaio dott.ssa Lavinia Delfini di Bergamo, portante la concessione di un Finanziamento di Euro 650.000,00 - fino alla concorrenza di euro 975.000,00.=

Detta ipoteca colpiva le particelle oggetto della presente. A margine nota di iscrizione nessuna annotazione.

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Bergamo con nota in data 25/06/2008 n.ri 41397/8205.

A Favore: "Banca Popolare di Bergamo Società per Azioni", con sede in Bergamo - codice fiscale 03034840169.

Contro: "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Stezzano codice fiscale 02303290163.

Atto in data 17/6/2008 n.77746/28762 di rep. Notaio dott. Oneto Luigi di Alessandria, portante la concessione di un Mutuo di Euro 500.000,00 - durata anni 20 - fino alla concorrenza di euro 750.000,00.=

Detta ipoteca colpiva le particelle oggetto della presente. A margine nota di iscrizione annotazione di erogazione a saldo in data 6/10/2008 n.ri 62276/13784.

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** trascritta a Bergamo con nota in data 15/5/2013 n.ri 19708/13642.

A favore : MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' " IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L."

Contro: "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Stezzano, codice fiscale 02303290163.

Sentenza Dichiarativa di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Bergamo in data 21/2/2013 n.51/13 R.F. A margine nota di trascrizione nessuna annotazione.

- **Impegno a favore del Comune di Stezzano** trascritto a Bergamo con nota in data 21/12/1979 n.ri 25349/21239.

Trattasi di impegno in data 27/11/1979 rep.12789 del notaio A.Allevi registrato a Bergamo il 10/12/1979 al n.7708, assunto dall'originaria proprietaria signor ██████████

██████████ nei confronti del Comune di Stezzano e riguardante la particella 1076 di are 08.60 a Catasto Terreni. In particola la cessione gratuita dell'area stradale interessante metà delle Vie Isonzo e Marnelli dopo il completamento delle opere di urbanizzazione, l'assunzione a proprio carico degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, ed altre questioni come riportate nell'atto d'impegno di cui sopra e cui si rimanda.

**Osservazioni :**

Si ritiene opportuno precisare che riguardo alle ipoteche menzionate nell'atto di Provenienza non risulta rinnovazione nel ventennio.

Si segnala che il fabbricato non risulta essere stato inserito nella mappa catastale, che il Tipo mappale risulta essere rimasto inevaso e che le particelle a catasto terreni sono ancora in ditta catastale alla società Dante Causa.

- Sono state fatte inserire in mappa le particelle 3666 e 3667 a Catasto Terreni.

La documentazione cartacea a tutt'oggi risulta materialmente irreperibile.

**Lotto 4** – Beni in Rosignano Monferrato ( Al)

Nel Complesso Immobiliare posto in località Cascina San Sebastiano, la porzione immobiliare costituita da Ristorante al piano terra con portico e cortile esclusivi nonché locali al piano primo; locale magazzino al piano primo, intero Fabbricato adibito ad abitazione e costituito da appartamento ai piani terra, primo e secondo con soppalco ed an-

nessi cortile ed area a verde circostanti; parcheggio privato al piano terra; area urbana di mq. 688. Circolo sportivo ricreativo costituito da locale adibito a spaccio, cucina, spogliatoio, dispensa e servizi, altri locali ad uso spogliatoio, locale di primo soccorso e docce, due piscine interrate scoperte con area pavimentata ed area verde perimetrale a piano terra, solarium al piano primo, locale macchine e vasca di compenso al piano seminterrato; appezzamenti di terreno.

Il tutto censito all' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Alessandria, - Sezione Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, come segue:

Catasto Fabbricati Foglio 9 - particelle:

- **13 sub. 1** Cascina San Sebastiano n.71 piano T-1 Cat. C/1 cl.3 mq. 158 RC€ 2.203,21.

Derivata dalla variazione per cambio della destinazione in data 25/5/2000 n.42672 di prot., a sua volta originata dalla variazione per frazionamento e ristrutturazione in data 12/10/1999 n.B02975 di prot. della particella 13, a sua volta oggetto della rettifica presentata in data 9/10/1997 n.2 di prot. per errata rappresentazione planimetrica, a sua volta derivata dalla variazione del 13/9/1997 n.B02869 di prot. dell' ancor più originaria particella 13.

- **13 sub. 5** Cascina San Sebastiano n.71 piano T Cat. D/8 RC€ 154,00. Derivata dalla denuncia presentata in data 25/7/2008 n.AL0219829 di prot. per la formazione di parcheggio.

- **13 sub. 6** Cascina San Sebastiano n.71 piano T Cat. D/6 RC€ 4.168,00. Unità afferente edificata su area di corte e presentata in data 25/7/2008 n.AL0219959 di prot.

- **13 sub. 7** Cascina San Sebastiano n.71 piano 1 Cat. C/2 cl.U mq. 48 RC€ 66,93

- **13 sub. 8** Cascina San Sebastiano n.71 piano T-1-2 Cat. A/2 cl.3 vani 13,5 RC€ 1.115,55

- **13 sub. 9** Cascina San Sebastiano n.71 piano T area urbana mq. 688. Derivate dalla variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni , ristrutturazione , frazionamento e fusione presentata in data 6/8/2008 n.AL0228930 di prot. delle particella 13 sub. 2 e 3.

Enti comuni come per legge ( art.1117 e seguenti del C.C.), come elaborato planimetrico, con riferimento particolare alla particella **13 sub. 4** BCNC ai sub.1-6-8 e particella **13 sub.10** – BCNC ai sub.6 e 8.

Il tutto edificato su area alla particella 13 di are 123.51 ente urbano , (accorpamento delle particelle: 13 di are 11.51; 242 di are 112.00 fraz. della particella 178 di are 252.50.

Appezamenti di Terreno censiti a Catasto Terreni, come segue:

foglio 9 – particelle :

**14** Bosco Ceduo cl.U are 88.11 RD€ 8,65 RA€ 1,37

**176** Bosco Ceduo cl.U are 07.05 RD€ 0,69 RA€ 0,11

**177** Bosco Ceduo cl.U are 26.24 RD€ 2,57 RA€ 0,41

**241** Bosco Ceduo cl.U are 140.50 RD€ 13,79 RA€ 2,18. Derivata dal frazionamento della particella 178 di are 252.50.

Confini, partendo da nord e ruotando in senso orario, in un sol corpo: strada comunale Fontanella, particelle 15 – 16, Cascina San Sebastiano, particelle 10 – 12 – 11 e strada comunale Fontanella.

Risultano :

Intestate per la piena proprietà dell'intero alla società "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L." – in liquidazione, con sede in Stezzano, Codice Fiscale 02303290163, per acquisto dell'originaria consistenza con atto di Vendita in data 27/6/2007 n.75794/27707 di rep. Notaio Dott. Luigi Oneto di Alessandria, (trascritto a Casale Monferrato in termine utile

per la registrazione con nota in data 6/7/2007 n.ri 4488/3025), dalla signora [REDACTED]

A margine nota nessuna annotazione.

- Alla signora [REDACTED]

[REDACTED] l'originaria consistenza pervenne per acquisto con atto di Vendita P.P.C. in data 10/12/1997 n.34962/5627 di rep. Notaio Dott. Antonio Oppezzo di Casale Monferrato, (ivi registrato il 24/12/1997 n.1106 serie 1V e trascritto a Casale Monferrato con nota in data 8/1/1998 n.ri 37/37), dalla signora [REDACTED]

margine nota nessuna annotazione.

- Alla signora [REDACTED] la piena proprietà dell'originaria consistenza pervenne, in virtù dei seguenti titoli:

La particella 14 di are 88.11, per Atto in data 26/10/1986 n.5379 di rep. Notaio Dott. Antonio Oppezzo di Pontestura, (registrato a Casale Monferrato il 14/11/1986 n.1568 serie I° ed ivi trascritto con nota in data 25/11/1986 n.ri 4655/3520), dalla società [REDACTED]

Le restanti particelle per Atto in data 26/10/1986 n.5378 di rep. Notaio Dott. Antonio Oppezzo di Pontestura, (registrato a Casale Monferrato il 14/11/1986 n.1567 serie I° ed ivi trascritto con nota in data 25/11/1986 n.ri 4654/3519), dalla società [REDACTED]

**Formalità Pregiudizievoli e pattuizioni particolari :**

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Casale Monferrato con nota in data 06/07/2007 n.ri 4489/868.

A Favore: "Banca Popolare di Bergamo Società per Azioni", con sede in Bergamo - codice fiscale 03034840169.

Contro: "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Stezzano - codice fiscale 02303290163.

Atto in data 27/6/2007 n.75795/27708 di rep. Notaio dott. Luigi Oneto di Alessandria, portante la concessione di un Mutuo di Euro 400.000,00 – scadenza anni 20 - fino alla concorrenza di euro 600.000,00.

Detta ipoteca colpiva le particelle originarie 13 sub.1-2 a Catasto Fabbricati e le particelle 13 – 14 – 176 – 177 – 178 a Catasto Terreni. A margine nota di iscrizione nessuna annotazione.

= **Ipoteca Volontaria** iscritta a Casale Monferrato con nota in data 23/6/2008 n.ri 3655/613.

A Favore: "Banca Popolare di Bergamo Società per Azioni", con sede in Bergamo - codice fiscale 03034840169.

Contro: "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Stezzano - codice fiscale 02303290163.

Atto in data 17/6/2008 n.77746/28762 di rep. Notaio dott. Luigi Oneto di Alessandria, portante la concessione di un Mutuo di Euro 500.000,00 – scadenza anni 20 - fino alla concorrenza di euro 750.000,00.

Detta ipoteca colpiva le particelle originarie 13 sub.1-2 a Catasto Fabbricati e le particelle 13 – 14 – 176 – 177 – 178 a Catasto Terreni. A margine nota di iscrizione erogazione a saldo in data 2/10/2008 n.ri 5431/792.

- **Vincolo** trascritto a Casale Monferrato con nota in data 31/7/2008 n.ri 4619/3151.

A favore: Provincia di Alessandria – codice fiscale 80003870062

Contro: "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Stezzano - codice fiscale 02303290163.

Al fine di ottenere il rilascio delle concessioni edilizie per la ristrutturazione dei fabbricati alla particella 13 sub.1 e sub.2, trattandosi di fabbricati ubicati in fascia di rispetto della strada provinciale, la società si impegnava alla stipula dell'atto di rinuncia alla richiesta di indennizzo in caso di esproprio per il maggior valore acquisito dai fabbricati in oggetto in forza del realizzando ampliamento, restando salvi gli indennizzi relativi al fabbricato così come esistente. A margine nota di trascrizione nessuna annotazione.

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Casale Monferrato con nota in data 22/6/2010 n.ri 3106/636.

A Favore: [REDACTED]

Contro: "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Stezzano - codice fiscale 02303290163.

Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice del Tribunale di Varese in data 9/4/2010 n.429/2010 di rep. , con il quale si ingiungeva alla Società "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Stezzano, di pagare alla [REDACTED]

[REDACTED] - interessi Euro 3.496,97 – Spese Euro 1.560,22 , per un totale pari ad Euro 13.797,19=

Gravante l'originaria consistenza delle unità immobiliari oggetto della presente.

A margine nota di iscrizione nessuna annotazione.

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** trascritta a Casale Monferrato con nota in data 23/5/2013 n.ri 2468/1950.

A favore : MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' " IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L."

Contro:: "IMMOBILIARE VALBRUNA S.R.L.", con sede in Stezzano, codice fiscale 02303290163.

Sentenza Dichiarativa di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Bergamo in data 21/2/2013 n.51/13 R.F e n.55 Rep. A margine nota di trascrizione nessuna annotazione.

Attenzione: sia nel titolo che nella nota di trascrizione , non risultano essere state indicate le unità immobiliari alle particelle 13 sub.5 e 13 sub.6

A margine nota di trascrizione nessuna annotazione.

**Osservazioni :**

Riguardo all'ipoteca menzionata nell'atto di provenienza e precisamente l'ipoteca iscritta a Casale Monferrato con nota in data 29/4/1998 n.ri 2155/244, la stessa risulta essere stata annotata di cancellazione in data 24/8/2007 n.718 reg. part.

Non è stato possibile verificare se l'ipoteca iscritta a Casale Monferrato con nota in data 9/7/1955 n.ri 3028/122, rinnovata con nota in data 11/6/1975 n.ri 2177/94, in quanto il periodo meccanizzato riferito alla Conservatoria di Casale Monferrato non copre tale periodo.

8. Accertamenti urbanistici generali

**LOTTO 1** – Beni in Comune di Bergamo Via Goisis n. 3 – 

Accertamenti di natura abilitativa.

Nell'atto notarile con il quale i beni sono stati acquistati dalla società Valbruna s.r.l vengono elencati i seguenti titoli abilitativi :

- Concessione edilizia del 09/09/1981 n. 615 e n. 125/B del 09/04/1982; ( 1258 del 09/04/82); Varianti n. 1625 del 21/07/1982 e n. 2177 del 07/03/1983.

Abitabilità del 13 maggio 1985 prot. 28612/83 n. 5834 del 13/05/1985 con decorrenza dal 22/09/1983

Dal sommario confronto tra quanto è stato oggetto dell'ultimo titolo abilitativo riguardante la proprietà in questione di cui sopra, con particolare riferimento alla C.E. n. 1625 e la situazione dell'immobile riscontrata in occasione del sopralluogo, si è potuta accertare la presenza di una modifica distributiva interna riguardante la parete che separa la cucina dal locale ingresso.

In particolare è stata demolita una piccola porzione di parete e realizzata una parete da cui si accede ora alla cucina. Esistono poi lievi diversità riguardanti le dimensioni interne di alcuni ambienti.

Il box a piano interrato è di poco più basso, al punto di rilevamento, rispetto a quanto riportato sui titoli abilitativi che rappresentano l'ultima versione dell'autorimessa.

Nei criteri di stima adottati per la determinazione del valore dei beni è stato tenuto conto delle circostanze sopra elencate come fattore correttivo sul valore finale dei beni, per compensare i costi di sanatoria ove ammissibile, o il ripristino a quanto regolarmente autorizzato.

**LOTTO 2** – Comune di Stezzano via Papa Giovanni Paolo II° n. 172 – In edificio di tipo condominiale

Nell'atto notarile con il quale i beni sono stati acquistati dalla società Valbruna s.r.l. vengono citati i seguenti titoli abilitativi :

- Denuncia Inizio attività del 14/11/2005 prot. 10901 – n. 177/2005; Successiva variante del 02/10/2006 prot. 9346
- Domanda di agibilità in data 04/01/2007 prot. 95.

Dal sommario confronto tra quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi di cui sopra, con particolare riferimento alla variante finale, e la situazione dell'immobile riscontrata in occasione del sopralluogo, si è potuta accertare la presenza, ferma restando la distri-

buzione interna dei locali, di differenze che riguardano le dimensioni interne dei locali, risultanti in alcune posizioni di poco inferiori rispetto alle dimensioni riportate sui disegni di progetto. Probabilmente la questione è dovuta a spessori diversi delle pareti perimetrali e/o divisorie, che hanno influito sulle dimensioni dovute al posizionamento delle pareti interne.

Il box a piano interrato è di poco più alto rispetto a quanto indicato sui disegni di progetto.

Nei criteri di stima adottati per la determinazione del valore dei beni è stato tenuto conto delle circostanze sopra elencate come fattore correttivo sul valore finale, per compensare i costi di sanatoria ove ammissibile, o il ripristino a quanto regolarmente autorizzato.

---

**LOTTI 3 -3A-3B** – In Comune di Stezzano via Isonzo 10 -Laboratorio ed uffici a piano terra ( lotto 3), due abitazioni a piano primo ( Lotti 3A – 3B).

Nell'atto notarile con il quale i beni sono stati acquistati dalla società Valbruna s.r.l. vengono citati ed elencati i seguenti titoli abilitativi :

*“ Le opere relative a parte del complesso edilizio, di cui sono parte le unità immobiliari in contratto, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 “*

- Licenza edilizia n. 91 del 20/06/1966 avente per oggetto ampliamento e sostanziale riforma con recinzione della costruzione sul mappale 1076/1077;

- Variante n. 26/1970 ( prof..1502) del 30/04/1970 avente per oggetto “ sopralzo e sanatoria dell'ampliamento difforme della licenza n.91

- Concessione edilizia n. 8/85 prot. 6746 del 28/02/1985 e successive varianti var.1 prot.781 del 28/02/1986 per ristrutturazione totale; var..2 prot. 6398 del 06/03/1987; var..3 n. 8/85/var.3 prot. 2758 del 02/06/1989. ( riguardanti porzione edificio di terzi)
  - Concessione edilizia n. 49/85 prot. 5066 del 15/11/1985 avente per oggetto " sistemazioni interne di manutenzione straordinaria e modifica aperture nell'appartamento in via Isonzo "
  - Concessione edilizia n. 15/86 registro costruzioni 1556 del 02/05/1986 per sistemazione aperture piano primo ad uso artigianale capannone ( riguarda proprietà di terzi).
  - Concessione edilizia n.19/86 prot.2166 del 23 maggio 1986 avente per oggetto " sistemazione interna ed esterna degli uffici". Variante 1 n. 19/86/1 del 07/11/1986:
  - Autorizzazione edilizia n. 23/87 prot. 1433 del 12/06/1987; ( recinzione)
  - Concessione edilizia 27/94 prot.102 del 04/03/1994 avente per oggetto ristrutturazione edificio artigianale con divisione in due della unità produttiva e formazione nuovo appartamento" ( proprietà di terzi)
  - Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 48/89 prot.2759 del giugno 1989 avente per oggetto " autorizzazione in sanatoria per modifiche interne ed esterne a porzione di fabbricato ad uso artigianale".
- Inoltre presso l'ufficio tecnico comunale sono stati reperiti i seguenti documenti :
- Licenza di costruzione prot.55/1968 n. 93 avente per oggetto nuova costruzione capannone ( parte non interessata alla procedura)
  - Autorizzazione agibilità conseguente la C.E. 49/85 con decorrenza dal 19/12/1988.
  - Concessione edilizia n. 13/79 prot. 1493 05/04/1979 avente per oggetto rifacimento tetto capannone e terrazzo.
  - Concessione edilizia n.29/1980 prot. 534 del 28/07/1980 avente per oggetto ristrutturazione interna ad uso civile abitazione.

Dal sommario confronto, per quanto possibile sulla scorta della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale, tra la situazione dei luoghi e quanto riportato graficamente sugli elaborati grafici che corredano le varie autorizzazioni, precisato che tale documentazione è " frammentaria ", in alcuni casi incoerente nella continuità temporale delle vicende che hanno riguardato gli immobili, ragione per cui potrebbero sussistere altre documentazioni qui non prese in considerazione, ed in ogni caso la lettura ed interpretazione di tali documenti non è certo delle più " comprensibili".

Premesso quanto sopra si può indicativamente argomentare quanto segue :

- Alla data di rilascio della CE 91/1966 (titolo abilitativo più datato rinvenuto) la porzione centrale dell'edificio che include le proprietà oggetto di trattazione, ora uffici ingresso e servizi a piano terra, e due abitazioni a piano primo, era già indicata come esistente, ma con distribuzione interna e conformazione del prospetto diversa dall'attuale.

Era già rappresentato come esistente anche il capannone, adiacente al quale, con la concessione edilizia in questione, veniva aggiunta in ampliamento un'altra porzione di edificio ad due piani con copertura a volta. Poi quest'ultimo con la C.E. 26/1970 viene ridimensionato mediante " parte nuova " e " esistente trasformato ", diviene un laboratorio con copertura a terrazzo.

- Con la CE 26/1970 prot. 1502 la conformazione rappresentata graficamente sulla planimetria generale, comprendente anche porzioni oggi di terzi, è in buona sostanza assimilabile all'attuale. Sono visibili il capannone esistente con l'ampliamento laboratorio parte nuova- esistente trasformato, la parte che include gli uffici a piano terra e i soprastanti appartamenti a piano primo. L'area esterna è in comune all'intero edificio. E'

qui rappresenta anche la tettoia in legno situata tra il capannone ed il confine ovest, di cui più avanti viene prescritta la demolizione.

Si tratta dell' unica documentazione utile, ritenuta presso l'ufficio tecnico comunale, che permette, sommariamente, il confronto tra l'attuale ingombro dell'edificio rispetto a quanto riportato sulla planimetria generale allega alla CE in questione.

Dal confronto si ravvisano alcune incoerenze di modesta entità non del tutto verificabili in quanto le quote indicate sono solo sommarie ( visto che vengono riportate con il simbolo circa ~ ); non è chiaro se si tratti di quote interne o esterne mancando lo spessore dei muri perimetrali.

La rappresentazione grafica del corpo di fabbrica qui indicato come “ parte nuova “, ora di proprietà Valbruna, inserito tra i due edifici esistenti, aveva una distribuzione interna diversa rispetto all'attuale. Successivamente con il rilascio di altre autorizzazioni per singole porzioni, la distribuzione interna si avvicina all'odierna ma non esiste una rappresentazione grafica autorizzata complessiva che includa le varie modifiche apportate.

Con la concessione edilizia n.29/1980 prot. 534 del 28/07/1980 avente per oggetto ristrutturazione interna ad uso civile abitazione, l'appartamento di maggiori dimensioni, situato in fondo al ballatoio disimpegno, assume una conformazione e distribuzione interna abbastanza coerente con l'attuale fatta eccezione per la formazione della “ bussola “ d'ingresso e per la lavanderia a lato della cucina che diventa ripostiglio con minori dimensioni; Parte della camera dell'abitazione adiacente viene inclusa, ad uso bagno ed antibagno, nell'appartamento in questione. Cambiamento autorizzato ma non realizzato.

L'elaborato grafico che correda la concessione edilizia riporta anche per lo stesso appartamento alcuni ambienti soprastanti il capannone – parte nuova lic. 26/1970 - For-

se già esistenti in occasione dei lavori di cui alla stessa C. E., ma in quest'ultima, non rappresentati a differenza della "copertura in terrazza" effettivamente riportata.

Successivamente con il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria n. 48/89 l'abitazione di maggiori dimensioni riscontra ancora maggiormente l'attuale conformazione per il locale con terrazza; appaiono la scala che porta al laboratorio a piano terra, la formazione di due lucernari, ed alcune modifiche interne e perimetrali. Il locale include una parete in cartongesso non riportata sui disegni di sanatoria. Nella planimetria generale viene indicata la terrazza a piano primo priva di qualsiasi quota dimensionale.

Si tratta della camera con terrazzo soprastante il capannone; qui considerata esistente, come del resto anche nella precedente CE 29/1980.

- Con la concessione edilizia n. 49/85 - Autorizzazione agibilità con decorrenza dal 19/12/1988 - l'abitazione a piano primo particella 1077 sub. 711 ( ex sub. 708 abitazione di minori dimensioni) acquisisce l'attuale conformazione e distribuzione interna. Fermo restando quanto già detto per l'appartamento mapp. 1076 sub. 711 ove il locale a confine che doveva essere parzialmente suddiviso tra le due abitazioni adiacenti, è istato invece interamente incluso nell'abitazione mapp. 1076 sub. 711, per cui l'abitazione 1077 sub.711 per tale circostanza risulta priva di una camera.

Sussiste una discrepanza tra le dimensioni interne rilevate e quelle riportate sui disegni della CE 49/85, poi parzialmente aggiornate con la comunicazione di fine lavori del 29/01/1986 prot.614, ove però il disegno non riporta più alcune quote interne; ragione per cui non può avvenire il confronto completo, quelle indicate sono abbastanza coerenti con l'attuale stato dei luoghi ma non esattamente corrispondenti.

Le dimensioni totali interne sono di poco inferiori rispetto quelle riportate sui disegni di cui sopra, forse per differenti spessori delle pareti perimetrali.

- Con la concessione edilizia n. 8/85 , riguardante la ristrutturazione totale del fabbricato che includeva a tale data ancora i beni oggetto di trattazione allora unica proprietà, viene prescritta la demolizione della tettoia in legno che attualmente è ancora esistente sull'area circostante il fabbricato, e che la società Valbruna s.r.l. condivide anche con l'adiacente proprietà di terzi ( uffici identificati con il mappale 1077 sub.709).

Con la CE n. 19/1986 prot.2166 del 23/05/1986 per sistemazione interna esterna degli uffici a piano terra, la distribuzione interna degli uffici, ancora unica unità immobiliare con quella che poi sarà la proprietà di terzi (ufficio), viene modificata, ma soprattutto avviene l'ampliamento della zona ingresso più coerente con lo stato attuale zona ingresso, Viene eliminato il serramento laterale e delimitato l'ingresso alla parte laboratorio. Il corpo centrale uffici ingresso assume in buona sostanza l'attuale profondità .

Con la variante n.1 alla CE 19/1986, gli uffici a piano terra, ancora unica unità immobiliare, assumono in sostanza l'attuale distribuzione interna, salvo modeste differenze nella posizione dei divisori; vengono modificati i prospetti tra cui avviene anche la chiusura del ballatoio a piano primo con serramenti.

La larghezza del locale ufficio posto a sinistra dell'ingresso comune viene indicata con dimensione inferiore a quella riscontrata sul posto, vengono realizzate le due fioriere poste ai lati dell'ingresso. Viene rilasciato certificato di agibilità in data 17/07/1990.

Con la concessione edilizia n. 27/1994 prot. 102 riguardante "ristrutturazione edificio artigianale con divisione in due della unità produttiva e formazione nuovo appartamento ubicato in Stezzano via Isonzo 8 " , viene chiuso con serramento il piccolo ambiente situato a sinistra dell'ingresso.

L'elaborato riporta la parete che delimita il vano scale, sul posto risultata inclinata, ma non oggetto dello stesso titolo abilitativo.

In conclusione oltre a quanto sopra elencato si evidenzia :

La porzione di edificio che include oggi le proprietà Valbruna era già esistente anteriormente al settembre 1967, come riscontabile dalle sagome riportate sulla Licenza di costruzione 91/1966.

Non risultano titoli abilitativi che abbiano autorizzato la suddivisione della proprietà in più unità immobiliari compiuto in occasione delle vendite avvenute nel 1994, con le quali la procedura di concordato preventivo della società [REDACTED] ha venduto alla società Valbruna s.r.l. e ad altri.

Lo stesso vale anche per quanto riguarda la suddivisione avvenuta in occasione delle vendite effettuate nel 1996, con la quale la società Valbruna s.r.l. cedeva una parte degli uffici a piano terra alla società [REDACTED]

Ambedue le suddivisioni risultano, salvo la presenza di titoli abilitativi che in occasione degli accertamenti effettuati non sono stati però rinvenuti, messe in atto solo catastalmente senza il necessario titolo abilitativo.

Tale situazione dovrà essere normalizzata e regolarizzata a fronte di sanatoria edilizia onerosa nel rispetto di quanto regolamentato dal vigente strumento urbanistico.

La distribuzione interna degli uffici a piano terra presenta lievi diversità dovute anche a spessori diversi delle pareti. La parete che separa il vano scale che collega l'appartamento a piano primo con il laboratorio è inclinata anziché rettilinea come indicata sui disegni di progetto non espressamente riguardanti tale porzione di edificio.

Altra circostanza di incongruenza tra lo stato di fatto e quanto potuto riscontrare sugli elaborati grafici visionati, riguarda la realizzazione della parete che separa il locale ingresso comune dall'adiacente unità immobiliare proprietà di " terzi ", con la quale sono condivisi anche gli spazi esterni scoperti insieme agli accessi e parte degli impianti.

Tali situazioni dovranno essere normalizzate abilitativamente a fronte di sanatoria edilizia onerosa nel rispetto di quanto regolamentato dal vigente strumento urbanistico.

Restano le incertezze sulla questione riguardante la porzione di abitazione con terrazza soprastante il capannone, per la quale non è stato possibile comprendere dall'esame della documentazione rinvenuta presso l'ufficio tecnico comunale, se tale manufatto fosse stato o meno autorizzato, o se esistente ed incluso nella parte di piano primo del capannone visibile sulla Licenza del 1966. Forse la parte " esistente trasformata " visibile sulla planimetria allegata alla Licenza 26/1970, dove però il disegno di prospetto non riporta la struttura.

Per quanto riguarda l'altezza della porzione di capannone più alta, alla luce del fatto che è stata realizzata una controsoffittatura che impedisce la misurazione interna delle altezze, sono state possibili solo misurazioni approssimative dall'esterno. Va detto che l'unico riscontro possibile con elaborati grafici di progetto può avvenire, sulla scorta della documentazione rinvenuta presso l'ufficio tecnico comunale, in riferimento alla planimetria generale allegata alla Licenza di costruzione n.26/70. Qui viene riportata l'altezza del capannone, non oggetto di tale permesso – quindi già esistente – genericamente in mt. 7,50. Le misurazioni approssimative di cui sopra, effettuate dall'esterno in riferimento al piazzale lato capannone hanno evidenziato un'altezza massima pari a circa mt. 6,40 riferita sotto il canale applicato frontalmente alla copertura dell'edificio. Il controsoffitto in cartongesso è posizionato ad un'altezza di circa mt. 3,71 rispetto il pavimento interno, non esistono titoli abilitativi che lo autorizzano.

Mentre l'altezza interna della porzione di laboratorio con copertura piana a terrazzo è risultata essere di circa mt. 3,85, a fronte di un'altezza di mt. 4,50 anch'essa riportata sugli elaborati allegati alla licenza edilizia n. 26/70.

Infine per quanto concerne le situazioni di rispondenza abilitativa delle abitazioni a piano primo, accertata la presenza di alcune diversità interne di lieve entità, spessori diversi della pareti, e sporgenza frontale del terrazzo, rimangono da normalizzare le situazioni riguardanti :

la formazione della " bussola " d'ingresso, la lavanderia a lato della cucina diventata ripostiglio con minori dimensioni, la pedana ricava nel soggiorno e la nicchia nel ripostiglio.

Rispetto quanto in origine autorizzato, dove parte di una camera dell'abitazione mapp: 1077 sub 7117 ( ex sub: 708) veniva inclusa, ad uso bagno ed antibagno; nell'appartamento 1076 sub. 711 ( ex.sub.709), circostanza mai realizzata, sarà necessario normalizzare abilitativamente la situazione attuale come rappresenta sulle planimetrie catastali aggiornate.

L'abitazione mapp. 1077 sub. 711 ( ex sub.708), come già detto nei capitoli precedenti, è risultata avere dimensioni -totali - interne inferiori rispetto quelle riportate sui disegni di progetto CE 49/85 ed integrazione. Anche qui si tratta di assoggettare tutte le varie situazioni a titolo abilitativo in sanatoria oneroso nel rispetto di quanto regolamentato dal vigente strumento urbanistico.

Di tutto quanto sopra elencato in ordine alle varie circostanze di difformità edilizia, lo scrivente ha tenuto conto nei criteri di stima adottati per l'identificazione di valore dei beni, applicando conseguentemente coefficienti- riduttivi sui valori - per compensare i costi che andranno sostenuti per la completa normalizzazione urbanistica, o il ripristino a quanto regolamente autorizzato.

Prudenzialmente le porzioni di edificio per le quali non vi è certezza della presenza di titolo abilitativo, ove determinano incrementi di superficie e volume rispetto

all'autorizzato, sono state considerate nei criteri di stima fortemente penalizzate da tale circostanza, le aggiunte di nessun valore.

#### Indicazioni di previsione urbanistiche

E' importante sottolineare che ai fini della sanabilità – ove ammissibile - delle varie criticità abilitative qui sommariamente riscontrate, e/o di quelle che eventualmente venissero rilevate successivamente, sarà in prima analisi necessario attenersi alle indicazioni del vigente PGT che inserisce la proprietà oggetto di trattazione all'interno del Piano delle Regole in zona " Residenziale di Consolidamento ". Parte di un più ampio ambito comprendete l'intero edificio che include le porzione di proprietà Valbruna s.r.l. insieme a proprietà ed aree di "terzi". Il piano delle regole per tale ambito rimanda al Documento di Piano che regola le aree di trasformazione con specifica indicazione grafica, numerazione e perimetrazione in " ambito 10 via Isonzo B ". In seconda analisi, in rapporto alla sanabilità delle difformità, bisognerà verificare anche il rispetto delle indicazioni urbanistiche che erano vigenti al momento della realizzazione dei manufatti.

Naturalmente le indicazioni urbanistiche vigenti andranno considerate non solo in rapporto alle richieste di sanatoria ma anche nel momento in cui si decida, per qualsiasi ragione di intervenire per apportare cambiamenti di natura edilizia alle proprietà, oppure di sviluppare l'intero ambito secondo le previsioni del documento di piano. Circo- stanza attuabile a fronte di una fase progettuale generale che dovrà coinvolgere tutte le proprietà incluse nella perimetrazione d'ambito, di cui Valbruna s.r.l. rappresenta solo una limitata porzione.

Il documento di piano regola l'utilizzo dell' area in questione " ambito 10 via Isonzo B " principalmente con le indicazioni riportate nelle schede d'ambito " 10-1 e 10-2 " dalle quali si evincono gli obiettivi del documento di piano, gli indirizzi dimensio-

nali di base, gli indirizzi funzionali - sistema principale della residenza -, le condizioni attuative di base, le potenzialità incrementali e le condizioni specifiche stabilite per l'ambito in fase attuativa all'interno del documento di piano. ( vedere schede di ambito allegate)

L'articolo 3 dei criteri normativi del documento di piano riguardante " disposizioni per gli ambiti di trasformazione e criteri di massima per la loro attuazione " , specifica sinteticamente quanto segue :

art. 3.1. ( individuazione degli ambiti di trasformazione)

" Il Documento di Piano nella tavola 5.1 individua, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone le quantità edificabili in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica e storico-monumentale. Entro detti ambiti vanno realizzati, previa approvazione di specifico piano attuativo, ivi compresi i programmi integrati di intervento di cui al Capo I del Titolo VI della LR 1212005, od atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati nel successivo art. 3.10; le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale sono individuate in via di massima nelle schede degli indirizzi di attuazione.

*Le quantità edificabili e le perimetrazioni degli ambiti indicate nelle schede di indirizzo, si intendono definite in linea di massima nel senso che le stesse possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, modifiche, in relazione alla attivazione delle potenzialità incrementali predeterminate nelle schede, fermo restando il complessivo rispetto delle condizioni attuative di base e delle condizioni specifiche sempre riportate nelle medesime schede e il complessivo rispetto degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente art. 1.5.*

In assenza di approvazione di specifico piano attuativo od atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli ambiti di trasformazione vengono consolidate allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'adozione del Documento di Piano. Sugli immobili ricadenti in tale aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non è ammesso il cambio di destinazione d'uso rispetto a quella in atto al momento dell'adozione del Documento di piano.

Sono fatte salve le previsioni di eventuali piani attuativi vigenti interessanti, eventualmente anche parzialmente, le aree inserite nel perimetro degli ambiti di trasformazione."

- art. 3.2 (Criteri generali per l'attivazione degli ambiti di trasformazione)

" Le proposte dei Piani Attuativi negli ambiti di trasformazione devono essere coerenti con gli obiettivi generali del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese. Le schede di indirizzo riportano gli obiettivi specifici in relazione al singolo Ambito di Trasformazione nonché le condizioni attuative di base che devono essere assunte in modo prescrittivo. I Piani Attuativi dovranno essere coerenti con i principi fondativi e gli obiettivi generali del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Gli interventi riferiti agli ambiti 7, 8, 10, 11 possono essere attivati anche con permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle indicazioni contenute nelle singole schede del Documento di Piano.

Le proposte dovranno, in ogni caso, individuare al loro interno le dotazioni di servizi minime stabilite dalla legislazione vigente e di quelle determinate nel Piano dei Servizi, oltre alle specifiche quantità di servizi stabilite nelle condizioni attuative di base individuate dalle schede. In caso di impossibilità di individuazione delle quantità minime è ammessa la monetizzazione o la realizzazione di un equivalente standard qualitativo.

*Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, dovranno preferibilmente corrispondere a quelle individuate nelle schede di indirizzo ed avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata; è peraltro ammessa la realizzazione di stralci funzionali di progetti più ampi ed articolati di servizi o urbanizzazioni.*

*Per quanto riguarda i parametri edilizi, distanze dai confini, distanze tra gli edifici, ecc... da rispettare nella formulazione delle proposte di attivazione degli ambiti di trasformazione vale quanto previsto nel Piano delle Regole fatto salvo il rispetto dei criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione riportati nelle singole schede di indirizzo."*

*-art. 3.3 (Criteri specifici per l'attivazione degli ambiti di trasformazione )*

*Le schede di indirizzo riportano, per ogni ambito, criteri specifici da considerarsi condizioni necessarie per l'attivazione degli ambiti di trasformazione: obiettivi del Documento di Piano, indirizzi dimensionali di base, indirizzi funzionali, condizioni attuative di base, potenzialità incrementali, condizioni specifiche.*

*Sono inoltre condizioni necessarie nella formulazione della proposta di intervento il rispetto delle previsioni delle aree per servizi, connessioni infrastrutturali, articolazione in Unità Minime di intervento, qualora individuate nelle planimetrie delle schede. L'attivazione di ambiti di trasformazione in difformità rispetto a tali condizioni necessarie richiede la redazione di una variante al DP*

*Le schede di indirizzo sono altresì corredate da planimetrie riportanti le determinanti progettuali per.....*

*Gli interventi relativi agli ambiti 6-9-10 devono essere preceduti da un'indagine sui suoli*

volta ad escludere la presenza di inquinamenti pregressi ai sensi dell'art. 3.2.1, del Regolamento Locale d'igiene tipo.

*In sede di attuazione delle previsioni riferite agli Ambiti di trasformazione dovrà essere effettuata una preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri da concordare con Asl.....*

Per maggiori informazioni si rimanda ad un'attenta lettura della normativa urbanistica vigente e di quella presente al momento delle edificazioni, con particolare riferimento alle indicazioni e prescrizioni che andranno adottate per la regolarizzazione – ove e se fattibile – della situazione abilitativa in essere; o in caso contrario per il ripristino alle condizioni dei fabbricati come regolarmente autorizzate.

Sottolineato che alla luce delle attuali prescrizioni urbanistiche non saranno “sanabili “ circostanze che abbiano comportato incrementi di superfici e volumetrie rispetto quelle assentite e che in ogni caso dovranno essere mantenute le destinazioni regolarmente autorizzate alla data di approvazione del documento di piano. Interventi sull'edificato esistente, se non in ambito attuativo o di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere limitati alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Alla luce di quanto sopra detto le considerazioni di natura urbanistica previsionale, in particolare riferite anche alle varie circostanze e peculiarità che interessano l'edificato di proprietà Valbruna s.r.l., in rapporto all'applicazione dei parametri di regolamentazione urbanistica specifici per la proprietà, hanno influito sui criteri di stima e le analisi adottate per l'identificazione del valore dei beni, prudenzialmente considerando l'apporto di valore alla proprietà determinato dalle sole “ porzioni “ regolarmente dotate di titolo abilitativo coerente con quanto autorizzato, ed in base alle destinazioni assentite.

Per maggiori informazioni si rimanda ad un'attenta lettura della normativa urbanistica vigente, di quella attuale al momento delle edificazioni, e di quella che sarà vigente nel momento in cui i beni verranno alienati.

Allegati: stralcio PGT documento di piano schede d'ambito 10-1- 10-2; stralcio azzonamento piano delle regole e documento di piano.

**LOTTO 4** – Beni in Comune di Rosignano Monferrato (AL) - Località Casina San Sebastiano n.71. Compendio immobiliare costituito da fabbricati, aree di pertinenza e terreni.

Nell'atto di compravendita con il quale la società Valbruna s.r.l. ha acquistato i beni oggetto di trattazione, poi in parte ristrutturati o risultanti da nuova edificazione, vengono elencati i seguenti titoli abilitativi:

- la costruzione dei fabbricati venne iniziata in data anteriore al 3 settembre 1967;
- Concessione edilizia n. 35/99 rilasciata in data 03 settembre 1999 avente per oggetto opere interne e cambio di destinazione d'uso da adibirsi a ristorante.

Agibilità prot.5024 del 22/11/1999.

Inoltre presso l'ufficio tecnico comunale sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi o altra documentazione riguardanti i fabbricati :

- Autorizzazione edilizia n.24/2000 rilasciata in data 31/08/2000 per cambio di destinazione d'uso senza opere ad uso ristorante; Agibilità in data 15/03/2001 prot.450. Di dette pratiche è stata rinvenuta la sola agibilità.
- Permesso di costruire n. 30/2007 del 20/11/2007 avente per oggetto ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso per formazione unità abitative da destinare all'esercizio di affitta camere. Su istanza di Valbruna s.r.l.
- Permesso di costruire n.11/2008 del 05/06/2008 in variante al p.d.c. 30/2007.

- Permesso di costruire n. 23/2008 del 30/07/2008 in variante ai P.d.c. 30/2007 e 11/2008.
- Domanda di agibilità in data 25/11/2008 prot. 5366; richiesta integrazione in data 12/01/2009 pratica n. 14/2008.
- Permesso di costruire n.12/2008 del 05/06/2008 avente per oggetto lavori di costruzione nuovo fabbricato in ampliamento e di pertinenza ad attività turistico ricettiva esistente.
- Permesso di costruire n.21/2008 del 23/07/2008 variante al p.d.c. n. 12/2008.
- Permesso di costruire n.17/2008 del 12/06/2008 avente per oggetto realizzazione tratto fognario di collegamento alla rete principale su strada comunale Fontanella.
- Certificato di agibilità prot. 3569/X/9 con decorrenza 05/08/2008 locali bar, disimpegno, dispensa, spogliatoio cucina, brace.
- Denuncia inizio attività n. 3/2008 del 24/01/2008 intervento costruzione piscine esterne scoperte.
- Permesso di costruire n.13/2008 del 05/06/2008 in variante alla Dia 03/2008 piscine esterne scoperte e costruzione fabbricato accessorio al servizio delle piscine.
- Permesso di costruire n.22/2008 lavori di variante a DIA 03/2008 e permesso di costruire 13/2008 per costruzione piscine esterne e fabbricato accessorio.

Agibilità n.3568/X/9 n. 04/2008 – piscine e fabbricato accessorio con decorrenza 06/08/2008.

Dal confronto sommario tra quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi esaminati e lo stato dei luoghi è stato accertato quanto segue :

Ex cascina san Sebastiano poi ristorante

Tenuto presente che l'edificio viene dichiarato in atto di compravendita costruito in data antecedente al 02/09/1967 e che l'unico confronto possibile, tra lo stato attuale e quanto autorizzato, può avvenire solamente rispetto alla concessione edilizia 35/1999,

unico documento disponibile, si è accertato che la distribuzione interna dei locali è coerente sia per quanto riguarda le destinazioni che per dimensioni, fatta eccezione per la presenza di differenze di limitata entità e per il fatto che manca la rampa per disabili a piano terra, oltre che è stata ricavata una nicchia nella parete divisoria tra due ripostigli.

Esternamente è evidente la conformazione originaria del fabbricato per cui la differenza riscontrata tra la quota rappresentata sui disegni di progetto relativa il lato più lungo dell'edificio e quella rilevata, risultata più lunga, potrebbe essere forse dovuta ad un errore di quotatura grafica. Così anche per la profondità del porticato risultata anche qui di poco maggiore rispetto i disegni. In ogni caso circostanze che se non verificate comporteranno il ripristino alle condizioni originarie.

La concessione edilizia in questione riguardava solamente limitate modifiche interne ed il mutamento di destinazione d'uso per ristorazione appartate all'edificio esistente.

I due locali di sgombero accessibili dall'esterno e collegati con i ripostigli a piano primo della cascina, rappresentati senza quotatura sui disegni, sono ancora presumibilmente nelle condizioni originarie al rustico, privi di pavimenti e finiture, il tetto in legno è direttamente visibile in condizioni di manutenzione e conservazione scadenti, condizioni che potrebbero confermare il fatto che si tratti ancora del tetto originario.

La rampa piano inclinato che collega la zona somministrazione con l'ingresso deve essere realizzata in quanto si tratta di una prescrizione per locali di uso pubblico obbligatoria.

#### Edificio ricettivo affittacamere.

Dal sommario confronta tra quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi di cui sopra, ove visionati e lo stato dei luoghi, si è riscontrata coerenza nella distribuzione interna dei lo-

cali fatta eccezione per alcune lievi differenza interne in particolare riguardanti la camera detta " erbaluce " dove il bagno è risultato leggermente più largo a discapito dell'ingresso, mentre la camera è di poco più corta a favore della camera adiacente. La camera denominata " chardonnay " riporta una quota interna con buona probabilità errata ed il soppalco risulta essere di pochi centimetri più profondo. Anche gli altri soppalchi presentano lievi differenze interne a seconda dei punti di rilevamento.

#### Locale Bar

Dal sommario confronta tra quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi di cui sopra, ove visionati, e lo stato dei luoghi si è riscontrata coerenza nella distribuzione interna dei locali e nell'ingombro della costruzione, salvo lievi differenza nella posizione dei divisori interni e nelle altezze all'imposta del tetto, risultate di poco inferiori.

#### Fabbricato accessorio e piscina

Anche qui dal sommario confronta tra quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi di cui sopra, ove visionati, e lo stato dei luoghi si è riscontrata coerenza nella distribuzione interna dei locali della costruzione accessoria, salvo lievi differenza nella posizione dei divisori interni.

Le piccole costruzioni in legno, baracche locale attrezzi e quanto altro dislocato all'interno dell'area di pertinenza scoperta, dovranno essere rimosse in quanto prive di titolo abilitativo. Così come deve essere rimosso il collegamento pavimentato tra il solarium e la copertura del locale servizi accessorio alla piscine.

Le cabine in legno ad uso spogliatoio situate nei pressi del manufatto in muratura servizi e spogliatoio, sono prive di titolo abilitativo ma si dovrebbe trattare di manufatti assimilabile ad arredamento esterno di utilizzo stagionale per cui probabilmente per tale ragione non soggette ad autorizzazione, in caso contrario andranno rimosse insieme a tutti i manufatti e le costruzioni non autorizzate prive di autorizzazione edilizia o non

comprese nei titoli abilitativi regolarmente rilasciati o per quanto difformi da questi ultimi. Tutto quanto non regolarmente autorizzato e/o anche solo parzialmente difforme è stato considerato senza alcun valore nei criteri di stima che hanno tenuto in debita considerazione, come fattore penalizzante, anche i costi di rimozione, ripristino e quanto altro di natura economica correlabile alla normalizzazione abilitativa del complesso, secondo le prescrizioni urbanistiche che regolamentano la proprietà e lo stato dei luoghi.

Sarà importante raccogliere, reperire ed acquisire le varie documentazioni di collaudo e conformità degli impianti e infrastrutture ( piscina, locale tecnico , riscaldamento , serbatoi e rete distribuzione metano con relative infrastrutture di gestione e controllo, impianto di illuminazione interno ed esterno con quadri elettrici, ecc.) con buona probabilità tali documentazioni sono state allegate alle domande di agibilità depositate presso l'ufficio tecnico comunale per cui nel caso qui reperibili.

#### Indicazioni di previsione Urbanistica

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Rosignano Monferrato classifica la proprietà oggetto di trattazione secondo quanto segue :

( vedere allegato certificato di destinazione urbanistica n.17 del 28/08/2014)

**Particella 13** ( area interessata da fabbricati e manufatti vari) " aree ed edifici di tipo E " classe geologica IIA-III A; vincoli fasce di rispetto stradale e fasce di rispetto delle strade panoramiche 110 ml.

**Particella 14** " aree ed edifici di tipo E; classe geologica III A Area di frana Fa4/22; vincoli fasce di rispetto stradale e fasce di rispetto delle strade panoramiche 110 ml.

**Particelle 176-177** " aree ed edifici di tipo E " classe geologica IIB-II A; vincoli fasce di rispetto stradale;

**Particelle 241** “ aree ed edifici di tipo E” classe geologica IIIA; vincoli fasce di rispetto stradale e fasce di rispetto delle strade panoramiche 110 ml.

Alla luce di quanto sopra previsto dalla vigente normativa di regolamentazione urbanistica non potranno essere regolarizzati sotto l'aspetto abilitativo interventi che, rispetto quanto regolarmente autorizzato, abbiano comportato incrementi delle superficie, volumetrie o cambiamenti delle destinazioni d'uso rispetto a quelle assentite.

Per maggiori informazioni si rimanda alla attenta lettura dell'allegato certificato di destinazione urbanistica, della vigente normativa urbanistica e/o in salvaguardia, ed in particolare alle norme urbanistiche che saranno vigenti nel momento in cui verranno alienati i beni.

5. Descrizione beni – Ubicazione – Caratteristiche generali – Consistenze .

LOTTO 1 – In Comune di Bergamo via Goisis n. 71 – In edificio di tipo condominiale - condominio 

A catasto fabbricati di Bergamo foglio 13 :

- **Particella 1926 sub. 49 ( abitazione)**
- **Particella 1926 sub. 180 ( autorimessa)**

La proprietà oggetto di trattazione consiste in un'abitazione a piano secondo ed autorimessa a piano interrato, parte di un complesso residenziale di tipo condominiale situato in Comune di Bergamo via Goisis civico n.71.

La zona è considerabile di prima periferia fa parte del quartiere Monterosso, comodamente servita dei mezzi pubblici, ha caratteristiche insediative di tipo residenziale con edificazioni generalmente di tipo economico, a breve distanza è disponibile un parcheggio pubblico di buone dimensioni.

L'imponente, per dimensioni edificio che include le unità immobiliari oggetto di trattazione era parte del patrimonio dell'Istituto Nazionale per L'Assicurazione contro gli infortuni sul Lavoro (I.N.A.I.L.), poi cartolarizzato a "privati" in sede di dismissione regolamentata. Si tratta di edilizia di tipo economico residenziale risalente ai primi anni '80, destinata in origine a rappresentare redditività per l'ente proprietario.

Il condominio si presenta esternamente in condizioni di manutenzione e conservazione considerabili discrete, dispone di più ingressi e vani scale; il civico 71 porta al vano scale, dotato di ascensore, che raggiunge il piano secondo dove è situata l'abitazione di proprietà Valbruna s.r.l.; nei disegni di progetto si trattava della scala "E" l'unità immobiliare era contraddistinta con il numero 66.

L'appartamento e l'autorimessa sono in abitati dal sig. [REDACTED] forza di contratto di affitto con scadenza 30/04/2014. Il Curatore della procedura di Fallimento dott. Franco Cannizzo, mediante raccomandata RR del 02/08/2013 comunicava all'inquilino disdetta per fine locazione, stabilendo per il giorno 30/04/2014 la riconsegna dell'abitazione e consegna delle chiavi. A tale incontro, per impossibilità del Curatore, partecipava lo scrivente delegato da quest'ultimo. Il sig. [REDACTED] non si rendeva disponibile, l'unico contatto avveniva a mezzo citofono con la figlia, che comunicava di non aver mai ricevuta alcuna comunicazione di disdetta, malgrado risulti diversamente visto che il Curatore ha ricevuto la cartolina di ricevuta di ritorno.

Malgrado ciò l'abitazione è ancora occupata dal sig. [REDACTED] che ne va sottolineato ha più di 90 anni.

L'abitazione è composta dal piccolo ingresso che disimpegna il "cucinino" con ripostiglio dal soggiorno pranzo dotato di in terrazzino di discrete dimensioni; la zona notte include il corridoio centrale sul quel quale si aprono le porte di due camere da letto,

una delle quali con la dicitura guardaroba, bagno e ripostiglio. La camera da letto dispone di terrazzo di discrete dimensioni, il corridoio disimpegno è abbastanza ampio.

Si tratta come sopra anticipato di un'abitazione di tipo economico che rispecchia per buona parte materiali di finitura per buona parte risalenti all'epoca di costruzione del condominio.

I pavimenti del soggiorno pranzo sono rivestiti in moquette, gli altri ambienti hanno pavimenti in piastrelle di gres porcellanato piuttosto datate, i serramenti sono in legno con doppi vetri e tapparelle in p.v.c., le pareti sono in gesso, il riscaldamento è centralizzato condominiale, i caloriferi sono in alluminio, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente mediante boiler a metano, anch'esso piuttosto datato, le cui condizioni e conformità di utilizzo devono essere verificate.

Le condizioni di manutenzione e conservazione generali sono discrete, come detto sopra buona parte dei materiali di finitura risalgono ai primi anni 80', fatta eccezione per il bagno che appare più recente.

L'autorimessa a piano interrato ha pavimento in calcestruzzo liscio, pareti in blocchi di calcestruzzo non intonacati e porta in lamiera con apertura di tipo basculante.

#### Attestato di prestazione Energetica

Non essendo presente la certificazione il documento è stato redatto da cui deriva quanto segue : Classe Energetica " D " KW/hm<sup>2</sup>a 99,37.

Codice identificativo 16024 – 000337/15 registrato il 02/05/2015

( vedere allegato attestato di certificazione energetica)

#### Dimensioni :

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate, al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla scorta della planimetrie catastali, pertanto con la conse-

guente approssimazione che tale metodo comporta, poi arrotondate. La superficie dell'autorimessa di seguito riportata è quella catastale.

Identificazione catastale	Destinazione/tipo	Superficie circa m <sup>2</sup>
Mapp. 1926 sub. 49	Abitazione a piano secondo	99,00
	Terrazzi	9,00
Mapp. 1926 sub. 180	Autorimessa a piano interrato	14,00

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione planimetrica catastale ed alla documentazione fotografica - lotto 1 Bergamo via Goisis - foto da 1 a 12.

LOTTO 2 – Comune di Stezzano via Papa Giovanni Paolo II° n. 172 – In edificio di tipo condominiale

A catasto fabbricati del Comune di Stezzano al foglio 8

- **Particella 6627 sub. 12 (abitazione)**
- **Particella 6627 sub. 25 (autorimessa)**

La proprietà oggetto di trattazione consiste in un'abitazione posta a piano primo ed autorimessa a piano interrato incluse in un edificio di tipo condominiale di recente costruzione situato in Comune di Stezzano in via Papa Giovanni Paolo II° civico n.172. La zona di " recente " formazione, conseguente l'attuazione di piano di lottizzazione, si trova ad una distanza di circa un chilometro dal centro del Comune, include prevalentemente edificazioni di tipo residenziale di medio piccole dimensioni.

La palazzina che include le proprietà oggetto di trattazione si compone di tre piani fuori terra oltre che di piano interrato ove si trovano cantine ed autorimesse. Esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, le facciate

sono tinteggiate con due diverse gradazioni di colore, la proprietà è recintata mediante muretto in calcestruzzo e sovrastante barriera metallica, il cancellino pedonale si trova lungo il fronte su via Papa Giovanni Paolo II così come quello carrabile che porta allo scivolo e raggiunge le autorimesse a piano interrato.

L'unità immobiliare in questione si trova a piano primo, il portoncino d'ingresso è posizionato sul fondo del disimpegno vano scale a destra rispetto all'uscita della cabina ascensore. L'appartamento si compone di soggiorno cucina con balcone, disimpegno zona notte su cui si aprono le porte di due camere da letto e bagno; quella di maggiori dimensioni è provvista di balcone di discrete dimensioni.

I materiali di finitura sono di tipo economico ma di buona qualità. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres porcellanato così come il bagno e la pareti di quest'ultimo; le pareti sono in gesso tinteggiati a tempera, i serramenti sono in legno dotati di doppi vetri e tapparelle in p.v.c. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua sanitaria è autonomo costituito da caldaia murale posizionata all'esterno in una nicchia ricavata sulla parete raggiunta dal balcone; è presente inoltre predisposizione per impianto di raffrescamento. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone, l'abitazione è arredata, è consigliabile considerare la vendita del bene abbinata al mobilio in esso contenuto.

L'autorimessa posta a piano interrato ha pavimento in calcestruzzo liscio, pareti prive di intonaco e porta in lamiera con apertura di tipo basculante.

#### Attestato di prestazione Energetica

Non essendo presente la certificazione il documento è stato redatto da cui deriva quanto segue : Classe Energetica " D " KW/hm<sup>2</sup>a 114,45.

Codice identificativo 16207-000075 /15 registrato il 12/05/2015

( vedere allegato attestato di certificazione energetica)

Dimensioni :

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate, al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla scorta della planimetrie catastali, pertanto con la conseguente approssimazione che tale metodo comporta, poi arrotondate.

La superficie dell'autorimessa a piano interrato di seguito riportata è quella desunta dai dati catastali .

Identificazione catastale	Destinazione/tipo	Superficie circa m <sup>2</sup>
Mapp. 6627 sub.12	Abitazione a piano primo	56,00
	Terrazzi	10,00
Mapp. 6627 sub.25	Autorimessa a piano interrato	19,00

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione planimetrica catastale ed alla documentazione fotografica - lotto 2 Stezzano via Papa Giovanni Paolo II° - foto da 1 a 12.

LOTTI 3 -3A - 3B - In Comune di Stezzano via Isonzo n.10

La proprietà è costituita da tre unità immobiliari in porzione di edificio che condivide con i beni in attivo alla procedura di fallimento, e con un unità immobiliari di proprietà di terzi, l'area comune ad uso cortile, gli accessi carrabile e pedonale da via Isonzo, ed il locale sottoscala ( ex locale contatori quadri elettrici condiviso tra le due porzioni a piano terra) situato all'interno dell'ufficio mapp.1077 sub.709 proprietà di terzi.

Sono condivisi tra le proprietà Valbruna e proprietà di " terzi " che occupano alcune porzioni immobiliari confinanti o limitrofe, parte della stessa costruzione originaria, anche alcuni tracciati e reti forniture utenze, allacciamenti all'acquedotto, rete anti incendio, rete fognaria, telefono ed energia elettrica, il tutto è stato qui considerato se-

condo la situazione attuale in essere. Il vano contatori si trova nella recinzione lungo via Isonzo in un tratto insistente su proprietà di terzi, così come i contatori della rete idrica e antincendio e alcuni chiusini di ispezione sono su altre proprietà, attraversate da "tubazioni" che "portano" le utenze all'interno della proprietà Valbruna, s.r.l., costituendo di fatto servitù di passaggio impianti a favore e contro. La presenza di tali situazioni deriva dal fatto che le utenze, le reti di distribuzione ed impianti erano state realizzati quando la proprietà era ancora unica, poi alienata in singole porzioni in occasione delle vendite effettuate in ambito della procedura di Concordato Preventivo,

Tra i patti e le condizioni contenuti nell'atto di provenienza Valbruna s.r.l. vi era a carico della società acquirente l'impegno di procedere a propria cura e spese alla divisione dell'impianto, e relativo contatore dell'acqua, *" così da rendere autonome le unità immobiliari oggetto di acquisto rispetto a quelle identificate con il prot. 5929/94 che alla data della vendita restavano di proprietà venditrice. "*

Circostanza che nel momento in cui attuata comporterà dei costi a carico di Valbruna anche di una certa rilevanza. Elemento tenuto in debita considerazione nei criteri di stima qui adottati.

Va sottolineato che via Isonzo è interessata da " reticolo idrico di bonifica " con relativa " fascia " di rispetto, ragione che renderà maggiormente difficoltoso intervenire sulle reti di distribuzione delle utenze pubbliche per realizzare singoli allacciamenti in considerazione dei manufatti rinvenibili nel sottosuolo.

Le tre unità immobiliari sono incluse in una porzione di fabbricato parte di un più ampio edificio, stralciate in occasione delle vendite in singoli lotti effettuate nell'ambito di procedura di concordato preventivo nel 1994, da cui Valbruna s.r.l. ha acquistato una parte di piano terra a destinazione laboratorio ed uffici e due abitazioni a piano primo, queste ultime condividono, oltre quanto sopra elencato, gli accessi carrabile e pedonale

da via Isonzo il cortile antistante, il vano scale che porta al primo piano e il ballatoio dal quale avvengono gli accessi.

La società Valbruna s.r.l. nel 1996 vendeva parte degli uffici a piano terra alla società [REDACTED], mantenendo in condivisione con quest'ultima sia il cortile con gli accessi che un locale ex contatori sottoscala situato all'interno della porzione venduta, rappresentato come vano comune sulle planimetrie catastali che identificano le due unità immobiliari a piano terra.

La circostanza comporta la condivisione con l'unità venduta di alcune reti di distribuzione e utenze ed in particolare di quella elettrica, fino a poco tempo fa in comune. Infatti il titolare di [REDACTED] ha provveduto, autonomamente, a far effettuare alcuni interventi sui contatori Enel rendendo il proprio allacciamento e utenza indipendente da Valbruna s.r.l. Dopo tale intervento non è chiaro se i contatori di Valbruna siano ancora collegati alle unità immobiliari di quest'ultima, se siano presenti nelle tubazioni cavi elettrici sufficienti e distinti per le tre porzioni immobiliari di proprietà Valbruna s.r.l., e dove siano allacciate le parti comuni ( cancello elettrico, cc.)

Resta il fatto che i contatori si trovano all'interno del vano posizionato lungo la recinzione, accessibile da via Isonzo, ma nel tratto di recinzione di proprietà di " terzi ", e che le tubazioni che portano da tale vano le utenze alla proprietà Valbruna attraversano necessariamente aree e spazi non inclusi nella procedura di fallimento. Si tratta di verificare anche se tali tubazioni, come presumibile per la presenza del quadro elettrico, convergono all'interno del locale ex contatori comune alla due porzioni immobiliari a piano terra , incluso all'interno della proprietà [REDACTED]

Tali circostanze comportano "praticamente" la presenza di " servitù " non solo per il "passaggio" delle tubazioni, ma anche per l' accesso all' ambiente comune ex con-

tatori - sottoscala a favore di Valbruna s.r.l. ed a carico della società [REDACTED]

i cui precorsi non sono mai stati specificati.

Questione che nell'atto di vendita a favore di quest'ultima non è stata formalizzata per cui non sono stabilite regole che riguardano l'accesso e l'utilizzo del locale condiviso e delle reti in esso contenute o passanti, locale comune catastalmente solo tra le unità immobiliari a piano terra, ma all'interno del quale potrebbero transitare anche tubazioni elettriche che alimentano le abitazioni a piano primo di proprietà Valbruna s.r.l.

Un'altra condivisione in atto tra le due porzioni a piano terra riguarda l'impianto di riscaldamento il cui generatore di calore si trova all'interno della proprietà Valbruna s.r.l., ma che risulta collegato anche ad una canalizzazione "aera" che porta aria calda anche all'interno all'adiacente proprietà [REDACTED]

Le condivisioni tra le due unità immobiliare a piano terra riguardano anche il locale ingresso comune dal quale si accede all'interno delle due porzioni immobiliari; provenendo dal cancello carrate su via Isonzo a sinistra si accede alla proprietà Valbruna s.r.l. che occupa la maggior parte del piano, ed a destra all'interno della proprietà [REDACTED]

[REDACTED] La questione è menzionata nell'atto con il quale Valbruna ha venduto a [REDACTED]

L'approvvigionamento idrico proviene dalla tubazione che attraversa le proprietà confinanti, all'interno si trova un chiusino che contiene le tubazioni "passanti", e visibile anche la conduttura della rete anti incendio, e il contatore che misura il consumo acqua da tale punto, con tutta probabilità utilizzato per conteggiare quanto dovuto da Valbruna s.r.l. e da [REDACTED] al titolare del contratto di fornitura acqua.

Si tratta anche qui, come per la rete di distribuzione elettrica, di situazioni che andrebbe normalizzate ufficializzando gli accordi economici per consumo e manutenzioni con i titolari dei contratti. Ancor meglio, provvedendo a realizzare allacciamenti indipen-

denti alla rete idrica, lavori da concordare con il titolare dei contratti di fornitura e con le proprietà attualmente interessate dal passaggio delle tubazioni, anche per quanto riguarda la rete anti incendio.

La presenza delle situazioni di cui sopra è stata considerata nell'ambito dei conteggi di stima un fattore penalizzazione dei valori, alla luce degli esborsi economici che andranno sostenuti per rendere, per quanto tecnicamente fattibile, le unità immobiliari di proprietà Valbruna s.r.l., il più autonome possibile per le utenze e gli allacciamenti alle reti di distribuzione e forniture pubbliche, così come la presenza di circostanze ove la comproprietà e l'uso comune non sono riconducibili ad uso esclusivo.

Le valutazioni più avanti esposte, fatto salvo quanto sopra detto per la presenza di varie criticità, sono rapportate in ogni caso alla situazione attuale in cui sono state riscontrate le unità immobiliari, quindi nello stato di fatto e diritto in cui si trovano anche per quanto riguarda l'esistenza di "servitù" apparenti e non determinate dalla presenza di "passaggi" di tubazioni e reti di distribuzione sia all'interno delle proprietà in attivo alla procedura di fallimento che insistenti su proprietà di terzi, come di fatto è stato sommariamente appurato.

L'edificio che include la proprietà oggetto di trattazione è situato a breve distanza dal centro del Comune di Stezzano da cui dista poco più di cinquecento metri utilizzando la viabilità stradale locale. Via Isonzo costeggia il versante ovest del parco di villa Zanchi per poi raggiungere la circonvallazione Ovest di Stezzano e da qui le principali vie di comunicazione che portano all'esterno del Comune. Via Isonzo è sufficientemente larga per consentire il transito di automezzi da trasporto, il cancello che da accesso all'interno della proprietà Valbruna è di tipo scorrevole, consente un agevole accesso

al cortile comune antistante la costruzione. Cortile come più volte detto in precedenza, condiviso non solo tra le tre unità immobiliari di Valbruna s.r.l. ma anche con gli uffici e servizi proprietà della società [REDACTED], insieme agli accessi e ad alcune reti di utenze.

La costruzione include per quanto di proprietà Valbruna s.r.l. a piano terra un piccolo capannone laboratorio con uffici, e servizi e due abitazioni a piano primo. La porzione che include gli uffici e le abitazioni si presenta esternamente in condizioni di manutenzione considerabili discrete, mentre sono più scadenti le condizioni esterne del capannone; la tettoia situata tra la recinzione lato via Mameli ed il capannone, deve essere rimuovere in quanto abusiva, oltre tutto è in condizioni fatiscenti.

La proprietà è interamente recintata mediante muretto in calcestruzzo e barriera metallica lungo il fronte strada su via Isonzo ove si trovano gli accessi carrabile e pedonale, e mediante muratura intonacata lungo via Goffredo Mameli dove la parete fa angolo con via Isonzo. Il cortile comune ha pavimentazione in lastre di porfido irregolari riscontrate in condizioni mediocri; l'apertura del cancello è motorizzata dotata di telecomando, l'area manovra cortile è abbastanza ampia tale da consentire il comodo parcheggio di autovetture e accesso alla parte della proprietà costituita dal piccolo capannone laboratorio, dove invece l'accesso di automezzi di dimensioni maggiori non è certo agevole per le limitate dimensioni dell'area tra il capannone e la recinzione.

La situazione di comproprietà e condivisione del cortile con "terzi", per cui non completamente disponibile alla procedura di fallimento, non ha consentito alla scrivente, come sarebbe stato messo in atto in caso contrario, di attribuire ai beni di proprietà Valbruna s.r.l. porzioni di area scoperta esclusiva e/o comune in modo da rendere gli stessi quanto più possibile indipendenti in rapporto all'utilizzazione del cortile. In particolare modo la questione sarebbe stata vantaggiosa per assegnare area esclusiva alla

parte produttiva le cui necessità di utilizzo degli spazi scoperti sono diverse dal semplice parcheggio di cui invece le abitazioni necessitano.

### LOTTO 3

A catasto fabbricati del Comune di Stezzano al foglio 7 **particella 1076 sub. 710**

Si tratta dell'unità immobiliare posta a piano terra costituita da un piccolo capannone con copertura a volta e da alcuni ambienti ad uso uffici servizi. L'accesso avviene sia direttamente dal cortile esterno attraverso apertura dotata di saracinesca, che dal locale ingresso disimpegno comune, condiviso con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà. Da qui si entra direttamente nell'ufficio posto di fronte l'ingresso ed ai locali spogliatoio, servizi, disimpegni, poi da questi alla parte laboratorio attraverso il disimpegno che include il vano scale di collegamento con il soprastante appartamento.

In merito al vano scale suddetto, nel caso il bene venga alienato autonomamente, si tratterà di effettuare le opere per l' interruzione "fisica" del collegamento costituito dalla scala che porta alla soprastante abitazione particella 1076 sub.711 graff. 1077 sub.710 ( lotto 3A) più avanti descritta, opere da realizzarsi per quanto necessario anche all'interno dell'abitazione a piano primo, così da non rendere più accessibile l'abitazione dai locali a piano terra particella 1076 sub. 10.

Tale separazione, i cui costi andranno condivisi secondo le competenza e opere realizzate in ciascuna unità immobiliare, dovrà essere preventivamente autorizzata a fronte di regolare titolo abilitativo.

In alternativa le unità immobiliari lotto 3 e lotto 3A potrebbero , visto che sono fra di loro direttamente collegate, essere alienate in unica soluzione.

I materiali di finitura interni sono generalmente in condizioni discrete per quanto riguarda gli ambienti uffici e servizi, dove sono evidenti interventi di riammodernamento ri-

spetto alla porzione che include la parte laboratorio e l'adiacente locale collegato agli uffici.

I primi includono pavimenti in piastrelle di gres porcellanato ed in moquette, serramenti in alluminio dotati di doppi vetri, pareti intonacate e tinteggiate con alcune parti strutturali lasciate in cemento con finitura a vista. I servizi igienici, in condizioni invece piuttosto scadenti per la presenza di infiltrazioni d'acqua che hanno danneggiato alcune pareti, hanno anch'essi pavimenti e rivestimenti in piastre di gres porcellanato, i sanitari e le rubinetterie sono di tipo economico. Le porte interne sono in legno verniciato di colore nero. Gli ambienti sono dotati di alcune controsoffittature in gesso all'interno della quale si trovano le canalizzazioni che dal generatore di calore, situato nel vano adiacente il disimpegno che porta ai servizi, distribuiscono l'aria di riscaldamento nei vari ambienti; canalizzazione che raggiunge anche, attraverso il disimpegno comune, l'unità immobiliare proprietà di " terzi " confinante.

Per quanto riguarda invece i materiali di finitura che caratterizzano la parte laboratorio ed il locale ad essa adiacente, riscontrate in condizioni generali di manutenzione e conservazione piuttosto scadenti, soprattutto per l'ampio locale situato tra gli uffici e il laboratorio e per il servizio igienico incluso, sono presenti diverse macchie di umidità, scrostamenti e rotture degli intonaci, i materiali con buona probabilità sono per la maggior parte risalenti all'epoca di costruzione del capannone.

I pavimenti sono in piastrelle di gres e/o in graniglia di cemento, gli intonaci di tipo civile che presentano alcune macchie di umidità, i serramenti sono in verniciato ferro solo parzialmente apribili, i controsoffitti in cartongesso sono in condizioni scadenti con alcune rotture, l'impianto di illuminazione rappresentato da lampade al neon fissate a soffitto.

Non esiste impianto di riscaldamento mentre l'impianto elettrico comprende un quadro a parete collegato a canalina di tipo blindo dalla quale scendono alcuni quadri con prese di corrente. Non è stato possibile acquisire le documentazioni di collaudo e conformità degli impianti, in ogni caso considerati parte dell'edificio per cui compresi in quest'ultimo, ma di nessun valore vista l'arretratezza tecnologica che li contraddistingue e la mancanza di certificazioni di collaudo e conformità.

Al momento del sopralluogo all'interno del laboratorio erano depositati alcuni mobili in legno che la sig.ra Gelfi Sara ha dichiarato non essere di proprietà della società Valbruna s.r.l.

#### Attestato di Prestazione energetica

Non essendo presente la certificazione per la porzione di unità immobiliare dotata di impianto di riscaldamento, è stato redatto l'attestato di prestazione energetica da cui deriva quanto segue :

Codice identificativo 16027-000021/15 Registrato il 04/02/2015

Classe energetica " G " kWh/m<sup>3</sup>.a 78,07

( vedere allegato attestato di certificazione energetica)

#### Dimensioni :

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate, al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla scorta della planimetrie catastali, pertanto con la conseguente approssimazione che tale metodo comporta, poi arrotondate.

Identificazione catastale	Destinazione/tipo	Superficie circa m <sup>2</sup>
Mapp. 1076 sub.710	Locali ufficio, spogliatoi, servizi, disimpegno, vano scale, ecc.	115,00
	Laboratorio e locale di sgombero	330,00
	Nicchia esterna lato cortile	5,50
Parti comuni in proprietà con la particella 1077 sub.709 ( <b> propr. di terzi</b> )	Ingresso comune fronte ingresso;	34,00
	Sottoscala ex locale contatori interno al mapp.1077 sub. 709	7,50

Parti comuni in proprietà con la particella 1077 sub.709; con le particelle 1076 sub. 711 graff. 1077 sub. 710; - 1077 sub. 711	Cortile con accessi da via Isonzo ( superficie ricavata graficamente sulle planimetrie catastali)	450,00

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione planimetrica catastale ed alla documentazione fotografica - lotto 3 Stezzano - foto da 1 a 24

### **Lotto 3A**

Identificato a catasto fabbricati del Comune di Stezzano al foglio 7 **particella 1076 sub. 711 graffata 1077 sub. 710** ( ex particella 1076 sub. 709)

Si tratta dell' abitazione, delle due di proprietà Valbruna incluse nell'edificio, di maggiori dimensioni, direttamente collegata alla sottostante porzione laboratorio – uffici, attraverso le scale che scendono al piano terra dall'interno dell'abitazione.

Anche qui ovviamente vale quanto detto per il precedente lotto, nel caso in cui si decida di alienare l'unità immobiliare disgiuntamente dalla sottostante a cui è collegata, si tratterà di eseguire i lavori per interrompere il collegamento eliminando le scale ed adeguare di conseguenza i locali interessati a piano terra e primo, previo ottenimento nel necessario titolo abilitativo,

L'abitazione condivide con le altre due proprietà di Valbruna s.r.l. e con la proprietà di “ terzi “ a piano terra il più volte citato cortile e gli accessi da via Isonzo. Inoltre condivide con l'altra abitazione a piano primo il vano scale che porta al passaggio coperto – ballatoio sul quale si aprono gli accessi alle due abitazioni. Sono condivise apparentemente anche la rete principale di distribuzione energia elettrica e gli allacciamenti alla rete idrica ed al metano.

La scala che porta al pianerottolo disimpegno è costituita da due rampe poi in fondo al pianerottolo si trova un'altra breve rampa di scale che sale alla porta finestra che accede al terrazzo.

L'appartamento è composto da un piccolo disimpegno ingresso dal quale si accede poi all'ampio soggiorno pranzo la cui pavimentazione è su due livelli per la presenza di una pedana in legno; si aggiungono nella zona giorno la piccola cucina con ripostiglio, un bagno, lo studio ed un ampio terrazzo delimitato da fioriere e parzialmente interessato da una struttura removibile in legno con sovrastante tenda. La zona notte è composta da tre camere da letto e bagno. Come detto nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici, attraverso l'apertura di un passaggio con porta, la camera da letto adiacente, inclusa in origine nella confinante, è stata collegata e incorporata nell'appartamento, a differenza di quanto rappresentato sulle planimetrie catastali originarie che invece rappresentano per ciascuna abitazione due camere da letto. Situazione certo più favorevole alla migliore commercializzazione delle due unità immobiliari soprattutto se distintamente.

I materiali di finitura interna sono di buona qualità con pavimenti in parquet di rovere o piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate in gesso alcune parti sono rivestite con mattoni faccia e vista o tinteggiate con finitura di tipo pittura "velata". Il soggiorno include un caminetto di discrete dimensioni e buona fattura che comprende scambiatore di calore ad aria. Il serramento che si apre sull'ampio terrazzo è di tipo scorrevole in alluminio a quattro ante, le finestre sono invece in legno con doppi vetri e tapparelle in p.v.c.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia a metano collegata a caloriferi in alluminio, l'abitazione include per alcuni ambienti impianto di raffrescamen-

to. In occasione del sopralluogo è stata riscontrata la mancanza della caldaia dell'impianto di riscaldamento della quale sono visibili gli allacciamenti. Ragione per cui mancando il generatore di calore non è necessaria la certificazione energetica.

Le condizioni di manutenzione sono considerate scadenti per la presenza di diverse infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura che hanno impregnato alcune pareti provocando danni agli intonaci ed alle tinteggiature. Macchie di umidità interessano anche il passaggio che disimpegna le due abitazioni a piano primo visibilmente provocate da infiltrazioni provenienti dalla copertura il cui manto è in lastre di eternit così come per il tetto soprastante la porzione di edificio che include le abitazioni.

Le fioriere del terrazzo sono allo stato incolto e con tutta probabilità le infiltrazioni nei sottostanti locali sono provocate da questi manufatti insieme e dalla impermeabilizzazione danneggiata, i muretti che delimitano le fioriere sono in cattive condizioni di manutenzione e conservazione così come la pavimentazione, il porfido presenta alcune rotture anche qui causa di probabili infiltrazioni nei locali sottostanti.

#### Classificazione energetica

Non essendo presente il generatore di calore la certificazione energetica non può essere redatta.

#### Dimensioni :

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate, al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla scorta della planimetrie catastali, pertanto con la conseguente approssimazione che tale metodo comporta, poi arrotondate.

Identificazione catastale	Destinazione/tipo	Superficie circa m <sup>2</sup>
Mapp. 1076 sub. 711 grafato al mapp. 1077 sub. 710	Abitazione a piano primo ( include camera accorpata) Terrazzo	181,00 70,00
Vano scale e passaggio in comune con l'abitazione		

mapp. 1077 sub.711		
Parti comuni in proprietà con la particella 1077 sub.709 ( di terzi); particella 1077 sub.711	Cortile con accessi da via Isonzo ( superficie ricavata graficamente sulle planimetrie catastali)	450,00

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione planimetrica catastale ed alla documentazione fotografica - lotto 3A Stezzano - foto da 1 a 12

### LOTTO 3B

Unità immobiliare identificata a catasto fabbricati del Comune di Stezzano foglio 7 con la **particella 1077 sub. 711** ( ex particella 1077 sub. 708).

Si tratta dell'abitazione di minori dimensioni rispetto la precedente che rappresenta la terza unità immobiliare di proprietà Valbruna s.r.l inclusa nell'edificio, e come le altre condivide, anche con una porzione proprietà di " terzi ", il cortile e gli accessi da via Isonzo. Con l'altra abitazione sono condivisi anche il vano scale che porta al piano primo ed il passaggio coperto - ballatoio che disimpegna i due appartamenti allo stesso piano.

L'appartamento comprende un piccolo disimpegno, soggiorno pranzo e cucina con ripostiglio, disimpegno zona notte bagno ed una camera da letto. Anche qui vale quanto sopra detto per la seconda camera di cui in origine era dotata l'abitazione, oggi accorpata all'appartamento adiacente.

I materiali di finitura sono economici con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato per la zona giorno e rivestiti in moquette per la camera, piastrelle in gres porcellanato sono presenti anche sulle pareti del bagno e pavimenti di quest'ultimo; i serramenti sono in legno dotati di doppi vetri e tapparelle in p.v.c., le porte sono in legno laminato rovere, l'impianto di riscaldamento e produzione acqua sanitaria è autonomo costituito da

caldaia a metano collegata a caloriferi in alluminio. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete detto che la camera che dovrà essere ricondotta alla presente abitazione, attualmente accorpata all'adiacente, presenta infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura che hanno interessato e danneggiato anche alcune pareti qui visibile.

Attestato di prestazione energetica ( ex mapp. 1077 sub.708)

Non essendo presente la certificazione il documento è stato redatto da cui deriva quanto segue :

Codice identificativo 16027 – 000020/15; Registrato il 04/02/2015

Classe energetica " G " kWh/m<sup>2</sup>a 297,69

( vedere allegato attestato di certificazione energetica)

Dimensioni :

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate, al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla scorta della planimetrie catastali, pertanto con la conseguente approssimazione che tale metodo comporta, poi arrotondate.

Identificazione catastale	Destinazione/tipo	Superficie circa m <sup>2</sup>
Mapp. 1077 sub. 711	Abitazione a piano primo ( dedotta camera altro appart.)	76,00
Vano scale e passaggio in comune con l'abitazione mapp. 1076 sub. 711 graff. 1077 sub.710		
Parti comuni in proprietà con la particella 1077 sub.709 ( di terzi); particella 1076 sub .711 graff. 1077 sub.710.	Cortile con accessi da via Isonzo ( superficie ricavata graficamente sulle planimetrie catastali)	450,00

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione planimetrica catastale ed alla documentazione fotografica -lotto 3B Stezzano via Isonzo –foto da 1 a 8.

**LOTTO 4** - Beni in Comune di Rosignano Monferrato ( AL)

Compendio immobiliare costituito da fabbricati, are di pertinenza e terreni, come di seguito elencati identificati a catasto fabbricati foglio 9

**particella n. 13 sub. 1** – Ristorante , lavanderia, ripostiglio.

**particella n. 13 sub. 4** – Strada di accesso interna Bene comune ai subalterni 1-6-8 della particella 13.

**particella n. 13 sub. 5** - Parcheggio privato interno alla proprietà

**particella n. 13 sub. 6** = Circolo Sportivo ricreativo =

**particella n. 13 sub. 7** – Magazzino

**particella n. 13 sub. 8** – Fabbricato ad uso abitativo affitto camere- Area scoperta

**particella n. 13 sub. 9** Area urbana

**particella n. 13 sub. 10** Locale tecnico a piano terra

Appezamento formato dalle particelle così identificate a catasto terreni foglio 9 :

**mappali 14** di are 88.11; **176** di are 07.05; **177** di are 26.24; **241** di are 1.40.50

La proprietà oggetto di trattazione consiste in un compendio immobiliare costituito da fabbricati con area attrezzate di pertinenza ad uso ristorazione e circolo ricreativo, e da un appezzamento formato da quattro terreni tra di loro contigui e confinanti con il versante nord dell'area scoperta pertinenza del circolo ricreativo di cui sopra.

Il tutto si trova in Comune di Rosignano Monferrato in località Cascina San Sebastiano, ad una distanza di circa due chilometri dal centro storico comunale, ed a breve distanza dal Castello di Uviglie tenuta agricola specializzata nella produzione vinicola localmente conosciuta. La zona è caratterizzata da una morfologia di tipo collinare peculiarità del posto ove diversi vigneti si alternano ad ampie estensioni di verde tenuto a

prato. La località ha indubbiamente un valore paesaggistico turistico, detto anche che recentemente il territorio del Monferrato è stato dichiarato patrimonio dell'Unesco per "Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato".

Il vicino Comune di Casale Monferrato, nota località che include di un importante e conosciuto centro storico, dista circa otto chilometri da Rosignano, è raggiungibile in automobile in pochi minuti, qui si trovano servizi ed attività commerciali di varia natura tra cui l'ospedale Santo Spirito.

In occasione delle forte precipitazioni del 2013 il tratto di strada provinciale n.42 che raggiunge e costeggia la proprietà in questione, ha subito gravi danni con parti della carreggiata franate e smottamenti tali da comportarne la chiusura al traffico e interruzione della viabilità, che hanno determinato di fatto l'impossibilità di raggiungere in automobile la proprietà, se non, forzando il passaggio, facendo molta attenzione per evitare le zone ove sono presenti gli smottamenti.

Il tratto di strada interrotto dal quale avvengono gli accessi alla proprietà viene raggiunto percorrendo alcune deviazioni, ma da qui le interruzioni rendono particolarmente difficile avvicinarsi in auto, ed in ogni caso percorrendo un tratto stradale interdetto alla circolazione per ovvi motivi di sicurezza.

Lo scrivente recatosi per l'ultima volta presso la proprietà nel mese di luglio 2014 ha constatato che a tale data la viabilità non era ancora stata ripristinata. Secondo informazioni ricevute verbalmente dal Sindaco del Comune di Rosignano Monferrato, contattato telefonicamente per avere in informazioni in merito, il progetto per i lavori di riparazione e ripristino stradali, di competenza dell'amministrazione provinciale, sarebbe a buon punto, per cui secondo lo stesso verso la metà primavera inizio estate potrebbero iniziare i lavori di riparazione della strada. Ma ad oggi non vi è alcuna con-

ferma ufficiale. Tra le varie criticità rilevate che hanno influito sulla valutazione dei beni, tale questione non è certo irrilevante.

La situazione attuale è ovviamente particolarmente penalizzante per una proprietà improntata proprio sull'attività ricettiva non essendo - per ora - fisicamente raggiungibile se non con estrema difficoltà, solo superando con estrema prudenza le varie interruzioni che di fatto hanno reso il compendio immobiliare privo di "visibilità commerciale". E' auspicabile che la situazione venga risolta quanto prima ma come sopra detto in tempi non sono ancora stati ufficialmente definiti.

La sig.ra [redacted] titolare della società Valbruna s.r.l. riceveva nei primi giorni del mese di maggio 2014 una segnalazione dalla stazione dei Carabinieri locale, che sconosciuti erano penetrati dall'interno della proprietà lasciando il cancello d'ingresso aperto dopo la rottura della catena con lucchetto che lo chiudeva.

Lo scrivente venerdì 9 maggio 2014 insieme alla sig.ra [redacted] recava sul posto per verificare l'accaduto constatando che erano aperti sia il cancello principale che la porta in ferro situata lungo il lato strada che dà all'interno del magazzino; Inoltre erano state forzate tutte le porte di accesso alle camere incluse nell'edificio "abitativo" insieme alle porte che danno accesso alla piccola costruzione dispensa cucina. La circostanza determinava la rottura di tutte le serrature e degli stipi delle porte con danni vari anche abbastanza rilevanti soprattutto ai serramenti in legno, alle strutture di fissaggio ed a alcune pareti della costruzione dispensa cucina.

Venivano asportati, insieme a parte delle attrezzature da cucina, i caloriferi scaldasalviette situati nei bagni delle camere, fatta eccezione per uno di questi solamente smontato e poi abbandonato all'interno del bagno.

Lo scrivente insieme alla sig.ra [REDACTED] apponeva due nuove catene e lucchetti per chiudere i due accessi dall'esterno, comunicato poi l'accaduto al Curatore del fallimento dott. Franco Cannizzo quest'ultimo effettuava denuncia ai Carabinieri.

L'accesso alla proprietà avviene dal cancello a due ante in ferro che si apre sulla strada provinciale e da questi, attraverso il percorso interno sterrato, raggiunge l'area parcheggio; da qui attraverso camminamenti interni parzialmente pavimentati si raggiungono il fabbricato ristorante e la vicina costruzione che include le sei camere con bagni, la zona attrezzature ricreative che include due piscine con area pavimentata circostante, la piccola costruzione spaccio dispensa cucina e il manufatto all'interno del quale si trovano servizi e spogliatoi; la copertura di detto locale è pavimentata e costituisce insieme ad un'altra porzione di area pavimentata la zona solarium. Il collegamento con il solarium e l'utilizzo analogo della copertura non sono stati autorizzati per cui va ripristinata la condizione abilitata dove la zona solarium è indipendente.

Il tutto costituisce un insediamento gradevolmente inserito nel contesto locale, dotato di ampi spazi a verde, di camminamenti ed aree pavimentate adeguate e delle infrastrutture di supporto alle attività ricreative che fanno del complesso un'interessante proposta di svago all'aperto abbinata alla ristorazione, al breve pernottamento ed all'utilizzo delle piscine.

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle aree scoperte circostanti i fabbricati e dei camminamenti che le attraversano denotano lo stato di abbandono in cui da qualche tempo si trova la proprietà. Le aree a verde sono incolte ed i camminamenti sono in buona parte pressoché coperti dalla vegetazione tanto da risultare in alcuni passaggi difficilmente visibili e percorribili. Sono riscontrabili alcuni cedimenti del terreno che hanno interessato anche parti dei percorsi pedonali, e che potrebbero aver provocato il danneggiamento di reti di distribuzione utenze interrato. La pavimen-

tazione della zona solarium, in parte ricavata sopra la copertura del manufatto che include gli spogliatoi e servizi, presenta diverse rotture che hanno causato il sollevamento delle piastrelle soprattutto in prossimità del raccordo; sono evidenti infiltrazioni d'acqua che hanno danneggiato le pareti esterne ed interne della costruzione servizi sottostante e parte del solaio di copertura ove i canali risultano anch'essi danneggiati.

Solo dopo la completa pulizia dell'area, l'asportazione e taglio delle erbe ed arbusti infestanti, sarà possibile verificare le effettive condizioni in cui si trovano i vari camminamenti, i percorsi interni e le superfici scoperte che costituiscono nell'insieme le aree di pertinenza ai fabbricati ed alle varie strutture e infrastrutture. Prudenzialmente, ai fini delle valutazioni sono state considerate situazioni che necessitano di interventi di manutenzione generale a carattere oneroso per il ripristino delle condizioni ottimali.

La zona pavimentata circostante le piscine include alcune parti dove la pavimentazione è in legno di tipo "nautico" da esterni che conferiscono all'area un aspetto gradevole ed ordinato; il telo di copertura delle piscine sono in condizioni scadenti ma offrono ancora una minima protezione delle vasche. anche qui si tratterà di intervenire per verificare le condizioni di queste ultime e degli impianti.

Ovviamente non è stato possibile appurare in che condizioni si trovi l'impianto di trattamento, filtraggio e depurazione delle piscine situato nel sottostante locale tecnico, in ogni caso da verificare se funzionanti, completi e se necessitano interventi di riparazione sostituzione e o manutenzione, non fosse altro che per il prolungato periodo di inattività.

La Strada di accesso interna alla proprietà, bene comune ai subalterni 1-6-8 della particella 13, identificata al catasto fabbricati al foglio 9 con la **particella n. 13 sub. 4** – Bene comune non censibile come da rappresentazione su elaborato planimetrico, è ster-

rata in leggera pendenza e di dimensioni abbastanza comode. Attualmente è "invasa", come buona da parte delle superfici scoperte, da arbusti ed erbe infestanti che ne limitano la percorribilità e l'identificazione.

La proprietà rappresenta dall'appezzamento di terreno confinante con i versanti nord, nord-est, ed ovest dell'area interessata dalle costruzioni e manufatti vari, comprende quattro particelle catastali tra di loro contigue. Il mappale 14 confina ad est con la strada provinciale 42, le quattro particelle sono anche limitrofe alla strada a catasto terreni identificata come "strada comunale Fontanella" percorso difficilmente riscontrabile sul posto e non certo adibito a viabilità ordinaria.

I terreni sono allo stato incolto in parte prato ed in parte interessati da alberature varie alcune autoctone di medio - alto fusto, insieme ad una notevole quantità di arbusti. Anche qui si tratterà di effettuare interventi di pulizia e taglio delle piante infestanti per conferire all'ampia estensioni di terreno quanto meno un aspetto ordinato, adeguato e coerente al contesto locale, tenuta in considerazione l'immediata vicinanza delle aree attrezzate di cui sopra.

Lo stesso vale per la zona adibita a parcheggio privato interno alla proprietà. Identificato a catasto fabbricati al foglio 9 **particella n. 13 sub. 5** – come da rappresentazione su elaborato planimetrico, sterrata è ormai pressoché coperta da erbacce tanto da non rendere visibile la delimitazione del parcheggio.

La parte edificata è rappresentata da due costruzioni principali e da due manufatti accessori di limitate dimensioni a cui si aggiungono le piscine con il locale tecnico.

L'edificio di costruzione più vecchia, non interessato dalle opere edili realizzate dalla società Valbruna s.r.l., è rappresentato da un fabbricato che a piano terra include locali ad uso ristorante e cucine, ed a al piano primo alcuni ambienti di servizio all'attività di ristorazione. Quest'ultima da tempo interrotta era gestita da un inquilino che dete-

neva i locali già prima dell'acquisto. Si aggiunge un piccola cantina al seminterrato ed un locale magazzino situato a livello del piano primo al quale è possibile accedere direttamente dalla strada visto che si trova pressoché allo stesso livello di quest'ultima.

La costruzione si presenta esternamente apparentemente in condizioni di manutenzione considerabili generalmente mediocri / scadenti, sono visibili scrostamenti dell'intonaco di facciate, macchie di umidità che segnano le pareti perimetrali in diversi punti, rotture nei canali gronda e di raccolta delle acque meteoriche. In condizioni scadenti, per quanto visibile, sono considerabili anche il tetto i serramenti esterni porte e porte finestre. Lo stesso vale per la porzione di edificio adiacente ad uso magazzino provvista di porta in ferro a livello strada. Il corpo di fabbrica che include i locali ristorazione è identificato a catasto con la particella 13 sub.1, il magazzino a piano primo con la particella 13 sub.7

Il piano terra comprende due ambienti sala somministrazione, l'ingresso e la cucina di buone dimensioni, una piccola dispensa, ed il bagno con antibagno accessibile dal disimpegno. Si aggiungono il locale caldaia e la cantina situati a livello inferiore.

Il primo piano, al quale si accede con scala interna piuttosto ripida, include la lavanderia, due ampi ripostigli, un ambiente dispensa, spogliatoio e bagno con antibagno. Il tutto è disimpegnato dal corridoio centrale su cui si aprono le camere ai vari ambienti.

Il magazzino a piano primo identificato con la particella 13 sub.7, provvisto di accesso diretto dall'esterno è collegato con il ripostiglio di maggiori dimensioni.

I materiali di finitura sono generalmente di tipo economico, i locali sono caratterizzati dall'utilizzo per ristorazione e dalla presenza di soffitti a volta in mattoni a vista di fattura apprezzabile, che denotano strutture caratteristiche di tipologie edilizie del passato per edifici con tutta probabilità una volta rurali. Le pareti sono intonacate con stabilitura

tinteggiata, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, piastrelle di analogo materiale di colore chiaro, rivestono le pareti della cucina e parte di quelle dei servizi. Le porte interne, ove presenti sono in legno con specchiatura in vetro, i serramenti sono in legno economici dotati di ante oscuranti. La scala ad unica rampa che sale al piano primo ha gradini rivestiti in pietra e corrimano in legno.

Le strutture sono in muratura portante con pareti di spessore "importante", il tetto è in legno realizzato con orditura semplice e manto di copertura in coppi, sicuramente privo di isolamento. Il Magazzino a piano primo livello strada è internamente allo stato rustico, privo di intonaci con il tetto in legno direttamente visibile, pavimenti e impianti pressoché inesistenti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a metano e caloriferi in ghisa verniciata. La caldaia è particolarmente datata, apparentemente in condizioni molto scadenti, manca il libretto che deve corredare obbligatoriamente il macchinario.

Il generatore di calore non è funzionante alla luce del fatto che l'azienda proprietaria del serbatoio interrato all'esterno del cortile che lo alimenta, ha provveduto, come previsto dal contratto di fornitura, alla rimozione del bene in quanto di proprietà di quest'ultima, in comodato d'uso all'allora inquilino gestore dell'attività di ristorazione.

Per tale ragione non è stata redatta la certificazione energetica in quanto l'impianto è provatamente non funzionante.

Le condizioni di manutenzione e conservazione generali interne sono considerabili mediocri, sono visibili macchie di umidità sulle pareti che interessano soprattutto i locali a piano terra, sono presenti alcune scrostature negli intonaci e rotture; le condizioni di manutenzione e conservazione del magazzino a piano primo sono particolarmente scadenti non solo per quanto riguarda i materiali di finitura, ove esistenti, ma in particolare anche per le strutture ed il tetto per i quali urgono lavori di risanamento generale.

Non è stato possibile appurare il funzionamento e le condizioni degli impianti dei quali non sono state riscontrate la presenza delle certificazioni di conformità e collaudo; documentazioni obbligatorie ed in particolare indispensabili per l'utilizzo a cui i locali sono adibiti. Ai fini delle valutazioni gli impianti sono stati considerati in ogni caso da rivedere revisionare mettere a norma. Ricordato che per la messa in funzione dell'impianto di riscaldamento, verificate le condizioni della caldaia, sarà necessario preventivamente accordarsi con una ditta fornitrice del combustibile, che fornisca anche il serbatoio da riallocare e collegare all'impianto, come in precedenza prima dell'avvenuta asportazione del manufatto operata dal precedente fornitore.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione planimetrica catastale ed a quella fotografica - lotto 4 beni in Comune di Rosignano Monferrato foto da 1 a 40 esterni generali e fabbricato ristorante.

\*

A breve distanza dalla costruzione sopra descritta si trova il secondo edificio incluso nel complesso immobiliare in zona ristorazione – ricettiva; si tratta di una palazzina recentemente ristrutturata per la formazione di unità abitative da destinare all'esercizio di affitta camere, come precisato nel titolo abilitativo del 2007.

La costruzione è di aspetto gradevole ben integrata nel contesto di cui è parte con finiture esterne che caratterizzano quella che era l'originaria tipologia edilizia, le pareti perimetrali sono in muratura di pietra a vista che si alterna con parti in intonaco colorato, il tetto è in legno i parapetti del terrazzo e delle scale sono in barriera di ferro verniciato, pregevole la finitura del sotto terrazzo dove realizzata con volte in mattoni.

L'edificio è costituito dai piani terra e primo a cui si sale mediante la scala esterna che porta al terrazzo ballatoio e che disimpegna gli accessi alla camere. Si aggiungono una buona disponibilità di area scoperta di pertinenza con zona cortile ed il piccolo manufatto esterno che include la centrale termica comune con accumulo acqua sanitaria.

Esternamente le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili normali, detto che i camminamenti pedonali e l'area circostante la casa sono stati invasi dalla vegetazione per cui non sono più visibili le delimitazioni dei vari spazi.

Il piano terra include tre camere di discrete dimensioni con altrettanti bagni, il primo piano al quale si sale con la scala esterna che porta al terrazzo ballatoio, include altrettante camere e bagni si aggiunge però per ciascuna di esse un piccolo soppalco con scala interna che nell'insieme conferisce agli ambienti una migliore vivibilità per l'utilizzazione degli spazi interni, in particolare alla luce dell'utilizzazione per affitta camere.

I materiali di finitura interna sono di qualità considerabile normale ma di gradevole aspetto e coerenti al contesto edificato, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, i sanitari sono di buona qualità i bagni includono docce di tipo con cabina integrata e seduta interna, box trasparente e sistema di gestione dei getti d'acqua regolabile. I serramenti sono in legno verniciato dotati di doppi vetri.

Le porte, gli stipiti e le chiusure delle porte finestre di accesso alle varie camere sono state danneggiate, abbastanza seriamente, in occasione dell'effrazione avvenuta nel maggio dello scorso anno, in occasione della quale ricordo sono stati rubati anche tutti i caloriferi dei bagni eccetto uno, smontato ed abbandonato. Per cui si tratterà di sostituire ove non riparabile le porte finestre ed approvvigionare i bagni nuovamente dei

caloriferi mancanti, mancano anche le lampade a parete esterne di cui sono visibili i soli fili rimasti scollegati.

Le camere sono dotate di impianto di riscaldamento collegato alla centrale termica esterna ed a caloriferi in acciaio verniciato. Anche qui l'impianto non è funzionante, anche se sicuramente in condizioni migliori rispetto quello dell'altro edificio, in quanto la ditta fornitrice del combustibile ha, come previsto dal contratto di fornitura, provveduto a ritirare ed asportare il serbatoio interrato collegato al generatore di calore. Per tale ragione il comprovato non funzionamento dell'impianto fa sì che non sia possibile redigere l'attestato di prestazione energetica.

Le condizioni di manutenzione e conservazione interna sono normali per gli ambienti a piano primo ma per i locali a piano terra sono visibili macchie di umidità che interessano le pareti perimetrali dovute con tutta probabilità a fenomeni di risalita dal pavimento, l'odore di muffa è abbastanza rilevante e fastidioso, sono visibili anche alcune rotture crepe che interessano alcune pareti. Si tratterà di intervenire per verificare per quale ragione si verificano tali circostanze e rimediare con i dovuti accorgimenti.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione planimetrica catastale ed a quella fotografica lotto 4 beni in Rosignano foto generali esterne e foto da 41 a 72.

\*

In aggiunta alle due costruzioni sopra descritte ed alle superfici di pertinenza, il complesso immobiliare include le strutture e infrastrutture che concretizzano l'area destinata genericamente a circolo ricreativo che include spazi all'aperto attrezzati, le due piscine con locale tecnico, e le due piccole costruzioni di supporto alle attività all'aperto.

Le piscine, più piccola per bambini e di maggiori dimensioni per adulti, sono circondate da un'ampia area pavimentata che include anche manufatti di servizio doccia, e parti di pavimento in legno " nautico " da esterni. Le dimensioni della piscina più grande sono abbastanza buone, consentano brevi tratti di nuoto e comodo accesso, così come quella per bambini è adeguata all'utilizzo sotto sorveglianza degli adulti.

A breve distanza dall'area piscina sono state realizzate due costruzioni accessorie , la prima di dimensioni minori e struttura in pannelli di metallo vetrati, include un ambiente cucina, spaccio , dispensa e servizi, all'interno del quale, visti gli arredi, veniva effettuato un servizio bar e preparazione di alimenti da consumare all'aperto. La struttura è stata danneggiata in occasione dell'effrazione già sopra citata che comportato il furto di alcuni arredi da cucina.

Le finiture interne includono pavimenti in piastrelle di gres porcellanato anche per il piccolo servizio, le cui pareti insieme a quella della dispensa sono intonacate e tinteggiate. L'aspetto esterno è gradevole, le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, andranno riparati i danni alle aperture e pannelli causate in occasione del furto. L'area circostante è pavimentata, gli spazi sono adeguati per alloggiarvi arredo da esterni.

Sono da verificare le condizioni degli impianti in particolare la presenza di danni dopo le forzature e rotture causate in occasione del furto.

Per maggiori informazioni si rimanda agli elaborati planimetrici catastali ed alla documentazione fotografica lotto 4 foto da 73 a 84.

\*

La quarta ed ultima costruzione inclusa nel compendio immobiliare è rappresentata dal piccolo edificio, situato a breve distanza dalla piscina, all'interno del quale si trovano locali di servizio, spogliatoi ed un ambiente ad uso " locale di primo soccorso". In

particolare si tratta di quattro bagni e docce con antibagno, lo spogliatoio e servizio per disabili ed un ambiente ad uso spogliatoio del bagnino.

La costruzione è inclusa all'interno dell'area circolo ricreativo, comodamente fruibile sia dagli spazi circostanti la piscina che da quelli di pertinenza del chiosco bar cucina anch'esso a breve distanza. Si tratta in sostanza dei servizi di pertinenza delle aree scoperte ricreative. Esternamente la costruzione è in condizioni normali fatta eccezione per la presenza di alcune macchie di umidità dovute a rotture nei canali pluviali della copertura del manufatto.

I materiali di finitura interni sono pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e in gomma, la pareti ove non rivestite con piastrelle sono intonacate tinteggiate, le porte esterne sono in metallo mentre quelle interne sono in legno laminato.

Le condizioni di manutenzione sono normali sono però visibili macchie di umidità che interessano il soffitto dovute a perdite nell'impermeabilizzazione della copertura che pertanto andrà riparata, quest'ultima collegata all'area pavimentata adiacente costituisce uno spazio esterno ove per il cedimento del terreno le piastrelle in gres porcellanato che lo rivestono sono in buona parte sollevate, sconnesse o rotte. Di fatto il collegamento tra la zona solarium e la copertura della costruzione dei servizi non è stato autorizzato pertanto tale parte deve essere eliminata e ripristinato il "verde" sottostante. Per maggiori informazioni si rimanda agli elaborati planimetrici catastali ed alla documentazione fotografica lotto 4 foto da 85 a 92.

#### Dimensioni

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate, al lordo delle murature interne ed esterne, graficamente sulla scorta della planimetrie catastali, pertanto con la conse-

guente approssimazione che tale metodo comporta, poi arrotondate, quelle delle aree urbane, ente urbano al lordo dei fabbricati e dei terreni, sono quelle rilevate in banca dati catastale riscontrabili in visura.

Identificazione catastale	Destinazione/tipo	Superficie circa m <sup>2</sup>
Mapp. 13 sub. 1	Ristorante, cucine, servizi Piano T	170,00
	Locali di servizio, rip. dispensa P. 1°	138,00
	Portico	42,00
	Loc. Caldaia Inferiore- cantina	50,00
Mapp. 13 sub.7	Magazzino a P1°	63,00
Mapp. 13 sub.8	Camere a piano terra	100,00
	Camere a piano primo	100,00
	Soppalchi	40,00
	Terrazzo ballatoio	11,00
	Terrazzini	4,00
Mapp. 13 sub.6	Cucina, spaccio, servizi	44,00
	Spogliatoi servizi	70,00
	Centrale termica comune 6-8-	7,00
	Piscina adulti	214,00
	Piscina bambini	60,00
	Locale tecnico impianti	42,00
Mapp. 13 sub. 5	Parcheeggio privato	400,00
Mapp. 13 sub. 9	Area urbana di catastali	688,00

- Ente urbano particella 13 catastali mq. 12.351,00 ( al lordo dei fabbricati e manufatti )
- Appezamento di terreno comprendente le particelle 14-176-177-241 di complessivi catastali mq. 26.190,00

## 5. Criteri di stima

Premesse:

In aggiunta e completamento delle analisi e circostanze riportate nei capitoli precedenti, le valutazioni, malgrado attente, accurate e " prudenti " sotto l'aspetto sostanziale, non sono da considerare assicurazione " inequivocabile" dei risultati che si con-

crefizzeranno in futuro, in quanto di carattere previsionale medio e derivante da circostanze, elementi e informazioni ottenute o accertate alla data attuale.

Il valore di realizzo potrà dipendere da circostanze alla data attuale non manifeste o da trattative e condizioni derivanti da fattori diversi da quelli attualmente considerati nei criteri di stima adottati. Di fondamentale importanza l'imprevedibile e mutevole situazione del mercato immobiliare in relazione all'appetibilità commerciale che i beni assumeranno al momento del realizzo.

Tutto ciò premesso hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione di un attendibile e probabile valore di mercato dei beni in questione; quelle caratteristiche sostanziali emerse durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali che si sono rivelate d'importanza fondamentale per l'identificazione di parametri unitari di valore applicabili alle quantità disponibili, fatte le debite considerazioni di carattere economico e previsionale.

Tra le particolarità specifiche di maggiore rilievo si riportano le seguenti :

- Ubicazione dei beni in relazione alle principali vie di comunicazione ed alla distanza e posizione rispetto al centro abitato comunale e/o la viabilità principale; contesto in cui i beni sono inseriti in relazione alla tipologia della zona, viabilità locale ordinaria, comodità accessi, altro in relazione alle tipicità di utilizzo del compendio immobiliare. In particolare per i beni in Comune di Rosignano Monferrato sono state considerate le particolarità del territorio in rapporto alla panoramicità dei luoghi ma anche la situazione contingente della viabilità locale, come detto nei capitoli precedenti la strada che da accesso alla proprietà, causa smottamenti delle sede stradale, è interrotta e non è ancora certa la data in cui la Provincia di Alessandria darà inizio ai lavori di riparazione e ripristino. La questione riveste particolare impor-

tanza in particolare alla luce del fatto che l'edificato e le aree ad esso pertinenti hanno vocazione ricettiva ricreativa, per cui è auspicabile quanto prima che la situazione venga normalizzata.

- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi, grado di finitura e materiali utilizzati, vetustà degli immobili stato e destinazioni d'uso assentite, eventuale necessità di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
- Classificazione dei beni all'interno degli strumenti urbanistici al momento vigenti secondo le indicazioni e regole attualmente in essere, rapportate alle particolarità delle zone in cui si trovano i beni, vincoli, rispetti o altre condizioni che ne limitano o regolamentano l'utilizzo.

Presenza di " criticità " di carattere abilitativo di varia natura come sinteticamente esposto nei capitoli precedenti, tali da comportare esborsi economici per – ove fattibile ed economicamente vantaggioso – raggiungere la regolarità urbanistica o effettuare ripristini. Prudenzialmente i valori delle porzioni immobiliari interessate dalle irregolarità di natura sostanziale sono stati " azzerati " o drasticamente abbattuti.

- Le dimensioni e superfici utilizzate per le valutazioni sono state calcolate e considerate secondo i criteri precisati nel capitolo riguardante la descrizione dei beni.
- Situazione e condizioni di ricettività del mercato immobiliare in relazione alla tipologia dei beni, all'appetibilità ed interesse economico che gli immobili in questione possono rivestire in sede di trasferimento, prudenzialmente ipotizzando – per quanto possibile – valori adeguati a tempistiche di realizzo contenute. E' stato tenuto in considerazione il " momento " di nota e diffusa "contrazione" del settore immobi-

liare riguardante le compravendite e la nota difficoltà di accesso al credito fondiario bancario se finalizzato all'imprenditoria.

Inoltre disporre di beni immobili adeguati alle normative sul contenimento dei consumi e risparmio energetico è oggi fondamentale, questione che può influenzare positivamente o negativamente, a seconda delle circostanze, la commerciabilità dei beni, sotto tale aspetto le proprietà sono risultate, a seconda delle circostanze specifiche, nel complesso poco performanti.

- Presenza del contratto di affitto che riguarda i beni in Bergamo via Goisis, per il quale malgrado il Curatore abbia formalmente trasmesso la disdetta per fine locazione entro i termini previsti prima della scadenza del contratto, non va sottovalutato il fatto che l'abitazione è in uso ad una persona ultra novantenne che vive sola, e che in ogni caso se quest'ultima non deciderà spontaneamente di "liberare" l'appartamento ed il box la disponibilità dei beni non sarà certo immediata.
- Presenza di servitù e vincoli di varia natura e tipologia insistenti sui beni qui trattati.
- L'esistenza di situazioni di condivisione e di comproprietà per i beni in Comune di Stezzano via Isonzo, ove sussistono condizioni che se affrontate con l'intento di rendere per quanto possibile "autonome" le proprietà sotto l'aspetto impiantistico generale e reti di distribuzione utenze, comporterà esborsi economici di una certa rilevanza, in ogni caso preliminarmente da condividere negli intenti anche con le proprietà di "terzi".

Inoltre affinché le unità immobiliari siano fisicamente indipendenti saranno da eseguire alcune opere edili ed impiantistiche onerose, che andranno preventivamente autorizzate con titolo abilitativo su istanza condivisa delle parti interessate.

Per dotare ciascuna abitazione a piano primo di due camere da letto, come rap-

presentato sulle planimetrie catastali precedenti e come in effetti più economicamente interessante in ambito di "realizzo" dei beni rispetto alla situazione distributiva attuale, dove l'abitazione più piccola dispone di una sola camera, andranno coinvolte sia per l'esecuzione dei lavori che per la richiesta del necessario titolo abilitativo ambedue le titolarità delle unità immobiliari. Ambedue in ogni caso anche nel momento in cui la situazione distributiva rimanga l'attuale dovranno unitamente inoltrate al Comune la richiesta di sanatoria edilizia per la normalizzazione abilitativa rispetto quanto precedentemente autorizzato.

Alla luce di quanto sopra e come più avanti ribadito, lo scrivente invita a prendere in considerazione di alienare in unica soluzione la proprietà in Stezzano di via Isonzo. Tale circostanza consentirà più agevolmente, per un unico operatore, di coordinare le scelte e le opere rivolte a rendere indipendenti le unità immobiliari sia sotto l'aspetto infrastrutturale e impiantistico che in rapporto a quello distributivo di ciascuna unità immobiliare. Il soggetto - unico proprietario - potrà "accordarsi" più facilmente e autonomamente con i proprietari delle porzioni immobiliari con cui la società Valbruna s.r.l. condivide parti comuni e impianti, o dove sono presenti situazioni di servitù attive o passive, anche se non regolamentate, che in maniera diversa interessano anche proprietà di "terzi". Potrà autonomamente operare scelte distributive interne alle unità immobiliari ove sono presenti situazioni di promiscuità, eseguire opere in genere e richiedere - ove necessario e fattibile - i titoli abilitativi in sanatoria per la normalizzazione urbanistica.

- Quanto altro possa aver influito sulle valutazioni ragguagliate tramite l'applicazione di coefficienti correttivi alle circostanze particolari che riguardano ciascuno di essi.
- Sono state eseguite indagini conoscitive basate sull'esame di documentazioni e

pubblicazioni riportanti valutazioni immobiliari, quali osservatorio mobiliare italiano, listini prezzi editi da diverse componenti del settore immobiliare provinciale, tabella di valori agricoli medi dei terreni ( riferiti all'anno 2013 valevoli per l'anno 2014 commissione provinciale espropri della provincia di Alessandria). Analisi circostanziate dell'offerta riscontrata su siti internet specializzati nella pubblicazione di proposte immobiliari.

#### VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra elencato, esaminate anche le caratteristiche di tipo economico che influiscono sulla corretta individuazione di quello che si può ritenere il valore attendibile dei beni, calcolato a corpo secondo i criteri sopra espressi, e le caratteristiche specifiche riscontrate, sono stati determinati i valori di seguito esposti. Considerati comprensivi delle incidenze dovute a servitù di fatto e di diritto, a favore e contro, apparenti e non, vincoli particolari, quote di comproprietà disponibili alla procedura di fallimento. Sono compresi nei valori le aree di pertinenza circostanti i fabbricati di proprietà e/o in quota di comproprietà e quanto altro abbia potuto influire sul valore in modo negativo o positivo.

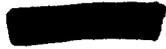
I valori di seguito riportati sono stati determinati considerando le condizioni di diritto e di fatto in essere, sono arrotondati e considerati a corpo, determinati sulla base di calcoli di stima secondo diversi parametri e coefficienti di ragguaglio. Sono compresi gli impianti e le infrastrutture considerati funzionali all'utilizzazione degli immobili.

#### **VALORI :**

##### LOTTO 1

**Valore di stima a corpo €uro 135.000,00 ( cento trentacinquemila/€uro)**

In Comune di Bergamo via Goisis n. 71 – In edificio di tipo condominiale - condominio



Abitazione a piano secondo composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere letto, disimpegno, bagno e due terrazzi; Autorimessa a piano interrato. Enti comuni come per legge ( art.1117 e seguenti del C.C.)

Beni identificati a catasto fabbricati di Bergamo foglio 13 :

- Particella 1926 sub. 49 ( abitazione)
- Particella 1926 sub. 180 ( autorimessa)

**LOTTO 2 –**

**Valore di stima a corpo Euro 118.000,00 ( cento diciotto mila Euro)**

In Comune di Stezzano via Papa Giovanni Paolo II° n. 172 – In edificio di tipo condominiale

Abitazione a piano primo composta da soggiorno cucina, disimpegno, due camere letto, bagno e due balconi; Autorimessa a piano interrato. Enti comuni come per legge ( art.1117 e seguenti del C.C.); Beni comuni non censibili e/o di natura condominiale particelle 6627 sub. 1 – 2.

Beni identificati a catasto fabbricati del Comune di Stezzano al foglio 8

- Particella 6627 sub. 12 ( abitazione)
- Particella 6627 sub. 25 ( autorimessa)

**LOTTI 3 -3A - 3B –**

**Valore di stima complessivo Euro 701.000,00 ( settecento uno mila Euro)**

Come specificato nel capitolo riguardante i criteri di stima adottati per l'identificazione dei valori, si invita a prendere in considerazione di alienare in unica soluzione i lotti 3- 3A - 3B dei quali si seguito vengono riportati i singoli valori.

La scelta renderà meglio affrontabili e risolvibili, per un unico soggetto, le diverse situazioni di comproprietà di porzioni immobiliari e/o di condivisione impianti e reti di distribuzione utenze con "terzi", anche in rapporto all'esistenza di servitù apparenti e non. Maggiore autonomia per l'esecuzione di opere distributive interne rivolte al rendere le tre unità immobiliari indipendenti ( interruzione collegamenti, accorpamenti e/o frazionamenti di ambienti);  
Autonomia nelle richiesta di titoli abilitativi in sanatoria ove necessari e ottenibili.

\*

**LOTTO 3** – In Comune di Stezzano via Isonzo n.10

**Valore di stima a corpo Euro 385.000,00 ( trecento ottanta cinque mila Euro)**

Unità immobiliare rappresentata da laboratorio, servizi, spogliatoio, disimpegno, due ambienti e ufficio a piano terra. Ingresso e disimpegno in comune con l'unità immobiliare adiacente di proprietà di terzi che condivide anche il piccolo locale sottoscala ( ex contatori. Area esterna cortile e accessi da via Isonzo in comune con l'unità immobiliare a piano terra adiacente di cui sopra e con le abitazioni a piano primo facenti parte dell' attivo alla procedura di fallimento. Enti comuni come per legge ( art.1117 e seguenti del C.C.). Impianti e reti di distribuzione utenze comuni e/o condivisi. A catasto fabbricati del Comune di Stezzano al foglio 7 **particella 1076 sub. 710**

**LOTTO 3A** in Comune di Stezzano via Isonzo n.10

**Valore di stima a corpo Euro 220.000,00 ( duecento venti mila Euro )**

Abitazione a piano primo composta da piccolo ingresso, soggiorno pranzo, cucina con ripostiglio, bagno, studio con terrazzo, due camere da letto e secondo bagno. Comproprietà del cortile comune con accessi da via Isonzo, vano scale comune, ballatoio a piano primo in comune con l'abitazione adiacente particella 1077 sub. 711 ( ex sub. 708); quest'ultima anch'essa inclusa nella procedura di fallimento. Enti comuni come per legge ( art.1117 e seguenti del C.C.)

Identificata a catasto fabbricati del Comune di Stezzano al foglio 7 **particella 1076 sub. 711 graffata 1077 sub. 710.** ( ex 1076 sub.709)

**LOTTO 3B** In Comune di Stezzano via Isonzo 10

**Valore di stima a corpo €uro 96.000,00 ( novanta sei mila €uro)**

Abitazione a piano primo composta da piccolo ingresso, soggiorno pranzo, cucina con angolo cottura, due camere da letto e bagno.

Condivide la comproprietà del cortile comune con gli accessi da via Isonzo, vano scale comune, ballatoio a piano primo, quest'ultimo in comune con l'abitazione adiacente particella 1076 sub. 709, anch'essa tra i beni oggetto di procedura di fallimento. Enti comuni come per legge ( art.1117 e seguenti del C.C.)

Identificata a catasto fabbricati del Comune di Stezzano foglio 7 con la **particella 1077 sub. 711** ( ex 1077 sub. 708)

**LOTTO 4-**

**Valore di stima a corpo €uro 1.068.000,00 ( un milione sessantottomila €uro)**

Beni in Comune di Rosignano Monferrato (Al) Località Casina San Sebastiano n.71.

Compendio immobiliare costituito da fabbricati, aree di pertinenza e terreni, come di seguito elencati :

- Fabbricato di vecchia costruzione comprendente a piano terra locali adibiti alla ristorazione, locale caldaia, porticato e cantine; a piano primo locali di servizio lavanderia ,disimpegno, due ripostigli, spogliatoio, bagno con antibagno.

Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9

**particella n. 13 sub. 1** – Ristorante , lavanderia, ripostiglio.

- Fabbricato di vecchia costruzione ad uso magazzino situato a piano primo lungo il fronte strada direttamente accessibile dall'esterno, collegato internamente con il piano primo cascina mapp. 13 sub.1. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 7** – Magazzino

- Strada di accesso interna alla proprietà, bene comune ai subalterni 1-6-8 della particella 13. Identificata a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 4** – Bene comune non censibile come da rappresentazione su elaborato planimetrico.

- Parcheggio privato interno alla proprietà. Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 5** – come da rappresentazione su elaborato planimetrico.

Circolo sportivo ricreativo comprendete fabbricati ed aree scoperte di pertinenza aventi le seguenti destinazioni e utilizzazioni all'interno del complesso:

- 1) Edificio costituito dal solo piano terra comprendente cucina, dispensa, spaccio e bagno con antibagno spogliatoio;
- 2) Edificio costituito dal solo piano terra comprendente locale di primo soccorso con antibagno e bagno, due ambienti docce con disimpegno e due servizi

igienici per ogni ambiente, spogliatoio e servizio disabili, locale centrale termica, zona solarium

- 3) Due piscine interrato scoperte con area pavimentata attrezzata circostante, locali tecnici a piano seminterrato vasca di compenso piscina e locale macchine.
- 4) Area verde circostante comprendente camminamenti pedonali, rampe di accesso e manufatti per il superamento dei dislivelli interni tra le varie zone ove poste a quote differenti.

Il tutto Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 6** – Circolo Sportivo ricreativo –

- Fabbricato ad uso esercizio affitto camere e servizi composto dai piani terra, primo e secondo soppalco. Include a piano terra tre camera con bagni, tre camere a piano primo ciascuna con bagno e soppalco accessibile dall' interno di ciascuna unità; ballatoio comune a piano primo. Due delle tre unità camere dispongono di un terrazzino che si affaccia sull'interno della proprietà. Area scoperta di pertinenza ad uso cortile e area verde.

Identificato a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 8** –

- Area urbana situata tra l'edificio sub. 1 e l'accesso comune sub. 4

Identificata a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 **particella n. 13 sub. 9** – Area urbana di mq. 688 -

- Locale tecnico a piano terra contenete equipaggiamenti per la produzione di acqua calda e riscaldamento, centrale termica comune ai subaltri 8 ( palazzina camere – bagni) e sub. 6 ( circolo ricreativo)

Identificata a catasto fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9

**particella n. 13 sub. 10** – elaborato planimetrico bene comune ai sub. 6-8 ( CT)

- Appezamento di terreno in zona urbanistica di tipo " E" agricola formato da quattro identificativi a catasto terreni. Il terreno mappale 241 e mappale 14 sono direttamente confinanti con il complesso ricettivo di cui sopra.

Il tutto a catasto Terreni del Comune di Rosignano Monferrato al foglio 9 particelle

**nn. 14** di are 88.11; **176** di are 07.05; **177** di are 26.24; **241** di are 1.40.50

---

Riepilogo valori beni Immobili

Identificazione	Tipo	Valore di stima €uro
Lotto 1 Bergamo Via Goisis	Abitazione e Box	135.000,00
Lotto 2 - Stezzano via Papa Giovanni Paolo II°	Abitazione e Box	118.000,00
Lotto 3 – Stezzano via Isonzo	Laboratorio e uffici PT	385.000,00
Lotto 3A - Stezzano Via Isonzo	Abitazione piano primo	220.000,00
Lotto 3B - Stezzano Via Isonzo	Abitazione piano primo	96.000,00
Lotto 4 – Rosignano Monferrato	Edificio ristorante e servizi Edificio affitto camere, Centro ricreativo edifici, infrastrutture, aree Terreni	1.068.000,00
<b>Sommario</b>		<b>2.022.000</b>

## **Beni Mobili**

Elenco valutazione :

Presso gli immobili in Comune di Rosignano Monferrato. (AL)

**Valore complessivo €uro 22.000,00 (ventiduemila €uro)**

E' consigliabile abbinare la vendita dei beni sotto elencati agli immobili in Rosignano Monferrato. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono in generale discrete - normali, il mobilio arredo e attrezzature bar cucina è provvisto di "valore" solo se mantenuto all'interno dei locali in cui è dislocato; parti di esso sono state danneggiate e/o asportate in occasione del furto del maggio 2014.

- Arredamento e attrezzature locale bar e cucina :

Mobilio in laminato di colore rosso con ante, cassettiere, ripiani in acciaio inox, mensole con strutture di ancoraggio a parete, mensole in cristallo, pedana zona preparazione, banco vetrina esposizione, ripiano sollevabile e porta basculante zona bar preparazione, sotto lavello, cassetto macchina caffè, ripiani in acciaio inox, mobilio in laminato di colore rosso con ante e maniglie acciaio, n.2 armadietti spogliatoio.

Attrezzature preparazione alimenti e cucina: impianto di aspirazione con canna fumaria acciaio zona cottura, struttura canalizzazione fumi, piano cottura di tipo industriale professionale in acciaio inox comprendente griglia, cassettiere e ante, lavastoviglie situata all'esterno del bar (danneggiata a causa del furto), contenitore vivande trasportabile in acciaio inox lucido con coperchio semicircolare apribile scalda vivande, mobile vetrina refrigerato cantina vini con ripiani in legno, accessori vari per la preparazione di alimenti, due sedie in legno.

Suppellettili e varie : Contenitori in cristallo di varie misure e forma, bicchieri di varie misure e forme per vino, acqua e birra, cestello a quattro ripiani di colore bianco, stoviglie, pentole in acciaio, piatti di varie forme e misure contenuti nei mobiletti a due ante

di colore rosso, contenitori in ceramica di colore bianco, contenitori in p.v.c. per alimenti, taglieri in legno, antipastiere, pirofile di varie forme e dimensioni.

All'esterno del bar: n. 7 tavoli rotondi in ferro, n. 2 tavoli rettangolari, n.1 sedia in p.v.c. di tipo stampato impilabile di colore grigio.

Presso il locale spogliatoio servizi :

Sedie in p.v.c. di tipo stampato impilabile di colore grigio ( circa 10 zona servizi igienici); sedie in metallo da esterni di colore grigio ( circa 20 zona servizi igienici), mobile a ripiani in legno con mensola ( antibagno servizi); contenitori in p.v.c. per raccolta differenziata r.s.u. ( retro bar); n. 11 cabine spogliatoio in legno;

Camere : Lavatrice e fornello a due fuochi elettrico, scala in metallo. All'interno del locale sgombero magazzino, incluso nell'edificio cascina/ristorante:

mobiliario vario costituito da camera letto in legno smontato in varie parti ed accatastate, sanitari rubinetterie varie anch'esse accatastate alla rinfusa.

---

Presso l'immobile in Stezzano via Isonzo 10 piano terra laboratorio, uffici servizi.

**Valore complessivo Euro 2.000,00** ( duemila Euro)

Cassettiera in laminato frassino; Lampada alogena a piantana in metallo;

Porta abiti a piantana in metallo; n. 2 poltroncine con divanetto in stoffa blu; Mobiletto a due ante in laminato di colore bianco; Mobile in laminato di colore bianco a quattro ante; Scaffale in metallo a tre ripiani; N. 5 estintori a parete; n.16 sedie da esterni tipo sedie rinvenute presso il fabbricato in Rosignano Monferrato. n.3 ventilatori con piantana; Calcio balilla

---

Presso l'abitazione in Stezzano via Papa Giovanni III°

**Valore complessivo Euro 4.000,00** ( quattromila Euro)

I beni sono in condizioni di manutenzione e conservazione normali, l'abitazione era destinata all'affitto arredato dell'appartamento, E' consigliabile la vendita unitamente all'immobile che le contiene per la migliore valorizzazione.

Mobile cucina in laminato di colore bianco con pensili, piano cottura, forno e frigorifero, lavello e lavastoviglie Ariston. Tavolo in laminato con quattro sgabelli; Letto matrimoniale in laminato frassino; Armadio a sei ante in laminato frassino. 2 comodini; n. 2 abatjour.

---

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica che rappresenta alcuni dei beni sopra elencati.

---

Allegati : ( in fascicolo separato)

Documentazione fotografica :

- 1) allegato fotografico lotto 1 beni in Bergamo Via Goisis
- 2) allegato fotografico lotto 2 beni in Stezzano via Papa Giovanni Paolo II°
- 3) allegato fotografico lotti 3-3A-3B beni in Stezzano via Isonzo,10
- 4) allegato fotografico lotto 4 beni in Rosignano Monferrato
- 5) allegato fotografico beni mobili

Documentazione catastale :

Visure catastali, estratti mappa, planimetrie catastali elaborato planimetrici ed elenco subalterni.

Documentazione Urbanistica:

- beni in Comune di Stezzano Via Isonzo stralcio n.t.a. piano delle regole, stralcio schede d'ambito documento di piano, stralci azzonamento piano delle regole e documento di piano

Architetto Renato Talamo  
Piazzale San Paolo n. 2- 24128 Bergamo

- beni in Comune di Rosignano Monferrato : certificato di destinazione urbanistica
  - CD-ROM contenete la reazione completa di allegati in formato PDF; Versione per deposito telematico rappresentata da file in formato ridotto.
- 

Bergamo 20 aprile 2015

Architetto Renato Talamo

