

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

Procedura di fallimento n. 56/2022

G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l. in Liquidazione

Giudice Delegato Dott.ssa Laura De Simone

Curatore Dott. Pierpaolo Cesaroni

- Relazione Di Stima Beni Immobili -

Premesse :

Lo scrivente architetto Renato Talamo, libero professionista 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 dal Curatore della procedura indicata a margine, su autorizzazione del Giudice Delegato, di redigere relazione di stima riguardante i beni immobili di proprietà della società G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l. in Liquidazione

Lo scrivente accettato l'incarico e preso contatto con il Curatore, si disponeva all'inizio delle operazioni peritali mediante primi accertamenti preliminari, per poi effettuare accertamenti specifici quali sopralluoghi presso i beni oggetto di trattazione, accessi alla documentazione presso la pubblica amministrazione, accessi telematici presso l'Agenzia delle Entrate servizi catastali territoriali e conservatoria dei registri immobiliari, ecc.

La consistenza dei beni oggetto della presente relazione è rappresentata da beni immobili situati in Comune di Comun Nuovo, costituiti da autorimesse, cantine ed aree urbane facenti parte del complesso edificato denominato " Le Rose 2 ", da abitazioni autorimesse, cantine ed aree urbane facenti parte del complesso edificato denominato Le Rose 4.

Si aggiunge il terreno in Comun Nuovo identificato al foglio 9 con la particella 1945, sul quale insiste un impianto di piscina scoperta piuttosto apprezzabile, dotato di strutture, impianti e locali di servizio a piano interrato, appezzamento direttamente collegato all'area di pertinenza a cortile delle ville di proprietà della società _____ non oggetto della presente relazione.

n.b. – contratto di locazione -

In forza di contratto di locazione registrato in data 25 giugno 2013 al n. 2295 serie 3^a, la società G.I.P. Gestioni immobiliari Picenni s.r.l. con sede in Comune di Comun Nuovo in via T. Tasso n.16 concedeva in locazione ai sigg. :

Il terreno in Comune di Comun Nuovo identificato al foglio 6 con la particella 1945 F.U. da accertare.

La locazione è regolato dalle seguenti pattuizioni : (dal contratto di locazione)

*" 1)Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (QUATTRO) **dal 01/01/2013 al 31/12/2016** e si intenderà rinnovato di altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1996, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno 06 mesi prima della scadenza.*

2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

3) Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

4) Il terreno dovrà essere destinato esclusivamente ad area accessoria agli immobili identificati al Catasto Urbano di Bergamo foglio 6 mappale 2011 subalterni 2, 3, 4 e 5.

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

5) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, il terreno, pena la risoluzione di diritto del contratto.

6) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive € _____ da pagarsi in rate semestrali da Euro _____ posticipate entro il 30 di ogni semestre (30/06 — 30/12) mediante pagamento diretto al locatore. Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla

variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione ordinaria.

7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso al terreno al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato l'area locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e così - di prenderla in consegna ad ogni effetto, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'area locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dell'area, accusando in tal caso ricevuta della consegna della stessa con la firma del presente contratto.

10) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'area locata ed alla sua destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei conviventi e del locatore medesimo.

12) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso la residenza risultante da documento d'identità.

13) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto."

..... articoli 14-15

- Con comunicazione in data 15/12/2021 con riferimento al contratto di locazione, di cui non risulta comunicata disdetta o altro cambiamento, il canone di locazione veniva aggiornato in Euro annui.

Il contratto dovrebbe essere ancora vigente sino al 31/12/2024, fatte salve circostanze diverse non note, in conseguenza dei rinnovi avvenuti alle scadenze del 31/12/2016 e del 31/12/2020. (4 anni), si rimanda alla lettura del contratto qui allegato in copia come ricevuto dalla società G.I.P. s.r.l.

Alla luce di quanto sopra la piscina con impianti e quanto altro insistenti sul mappale 1945 erano esistenti alla sottoscrizione del contratto di affitto malgrado quest'ultimo non faccia alcun cenno all'esistenza di tali manufatti ed impianti.

La valorizzazione del terreno oltre che nella presente, verrà riportata anche nella relazione riguardante i beni della società _____ proprietaria delle ville suddette, utile nel caso in cui la procedura decida di commercializzare il bene, in quota parte da attribuire alla ville unitamente alla commercializzazione delle stesse.

Argomenti Trattati

1) Identificazione preliminare beni secondo la formazione lotti proposta

2) Identificazione catastale

- 3) Titoli di provenienza – Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari
- 4) Accertamenti di natura urbanistica generale
- 5) Descrizioni generali e specifiche – annotazioni ,consistenze caratteristiche.
- 6) Criteri di stima
- 7) Valori – Tabelle formazione lotti con valutazioni base d'asta
- 8) Allegati

1) Identificazione preliminare beni secondo la proposta di formazione lotti - Valori base d'asta attribuiti ai singoli lotti.

Vedere tabella riepilogative formazione lotti A - A1 – A2 – B – Valori base d'asta.

Le proprietà immobiliari edificate oggetto di trattazione sono parte dei complessi immobiliari in Comune di Comun Nuovo denominati Le Rose 4 e Le Rose 2. Il primo con accessi sulle vie San Zeno, Don Carlo Gnocchi e Via Brigata Alpina, il secondo con accessi dalle vie Alessandro Manzoni e Alessandro Mangili.

Il complesso Le Rose 4 comprende diversi corpi di fabbrica che condividono, secondo le varie dislocazioni, la viabilità e gli accessi a piano interrato autorimesse e cantine, ma che sono tra loro indipendenti ai piani superiori abitazioni e negozio.

A seconda della dislocazione delle unità immobiliari all'interno dei singoli corpi di fabbrica sono stati formati i rispettivi lotti costituiti da abitazioni, autorimesse, cantine ed aree urbane.

Le proprietà contraddistinte con l'identificativo catastale mappale 2641 e subalterni, fanno parte dei corpi di fabbrica contraddistinti dagli edifici " H – E – C – I - B1 – B2 – B3 – D ". Quelle contraddistinte con gli identificativi catastali mappali 2730 – 2731 e subalterni, fanno parte dei corpi di

fabbrica contraddistinti come edifici " L1 – L2 – A1 – A2"; Infine quelle contraddistinte con l'identificativo catastale mappale 2770 e subalterni fanno parte degli edifici contraddistinti come "M -N – O – P – Q – R". Quest'ultimo insieme ad abitazioni e box comprende anche un negozio a piano terra con relative pertinenze coperte e scoperte.

La Tabella " **A** " allegata alla presente relazione ed a cui si rimanda, riporta le proprietà contraddistinte dalle particelle catastali 2641 e subalterni, la tabella " **A1** " i subalterni dei mappali 2730-2731; la tabella " **A2** " le unità immobiliari subalterni del mappale 2770. Sono indicati l' identificazione dell'edificio di cui sono parte, il subalterno catastale di ogni singola unità immobiliare, il lotto di appartenenza, la numerazione interna assegnata in origine dalla società costruttrice ed il valore attribuito a ciascun lotto.

La tabella " **B** ", a cui si rimanda allegata alla presente relazione, riguarda i beni compresi nel complesso immobiliare Le Rose 2 mappale 2712 e subalterni, insieme all'area urbana contraddistinta dal mappale 2010 sub. 14. Anche qui sono riportati gli identificativi catastali di ogni singola unità immobiliare, il lotto di appartenenza, la numerazione interna assegnata in origine dalla società costruttrice ed il valore base d'asta attribuito ad ogni singolo lotto.

L'allegato grafico planimetrico " **0** " redatto sulla base della mappa catastale riporta gli identificativi dei diversi corpi di fabbrica che costituiscono il complesso Le Rose 4 a livello fuori terra.

Gli allegati grafici planimetrici **Allegati " 1- 1.1 per Le Rose 4 e Allegato " 2 " per Le Rose 2**, realizzati dallo scrivente sulla base dei più recenti elaborati grafici catastali reperiti in banca dati, rappresentano indicativamente la dislocazione delle unità immobiliari all'interno dei complessi edificati; sono indicati gli identificativi degli edifici, quelli catastali e la numerazione dei lotti. La lettura delle tabelle di cui sopra insieme agli allegati elaborati grafici consente di riconoscere ed abbinare la consistenza edificata con i dati dei beni all'interno dei complessi per singoli lotti.

*

Si aggiunge a completamento dei beni immobili facenti parte dell'attivo della procedura di fallimento, il terreno contraddistinto a catasto del Comune di Comun Nuovo al foglio 9 con la particella **1945** di catastali mq. 2696 F.U. da accertare. Appezamento di terreno sul quale si trovano il giardino piantumato con camminamenti ed aiuole, la piscina con i locai di servizio, gli impianti, le infrastrutture ed attrezzature varie connesse ed al servizio della piscina. Proprietà interamente recintata lungo i lati esterni strada e proprietà di terzi, ma invece priva di delimitazione e direttamente collegata con l'area di pertinenza delle confinanti ville di proprietà della Società anch'essa sottoposta a procedura di fallimento.

Trattandosi di un bene correlato alle ville con le strutture ed infrastrutture ivi insistenti, ma anche di un appezzamento con specifiche indicazioni di previsione urbanistiche regolamentate dal vigente Piano di governo del territorio, la proprietà potrà essere commercializzata, secondo ed a discrezione del Curatore, all'interno della procedura di fallimento I.P. s.r.l., come pertinenza delle ville, per cui da abbinare a ciascuna in quota parte indivisa, oppure come singolo appezzamento di terreno all'interno della procedura di fallimento G.I.P. s.r.l.

Nel primo caso gli aggiudicatari delle ville e della quota parte attribuita del mappale 1945, dovranno provvedere alla normalizzazione urbanistica dei manufatti e di tutte le opere realizzate senza e/o in difformità dei titoli abilitativi, accollandosi ogni onere tecnico ed economico necessario all'ottenimento delle sanatorie edilizia per tutto quanto non autorizzato secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale e la metodologia operativa da intraprendere. Oppure nel caso di inammissibilità al ripristino dello stato dei luoghi parziale o totale.

E' evidente come tale impegno andrà meglio affrontato congiuntamente e concordemente tra gli aggiudicatari delle ville che ripartiranno tra loro le incombenze varie da affrontare, i costi ed oneri

conseguenti. Circostanza che con buona probabilità comporterà, prima di poter procedere alle normalizzazioni complete del caso, l'aggiudicazione dell'intero complesso edificato di proprietà I.P. s.r.l. rappresentato dalle quattro ville e dalle rispettive pertinenze coperte e scoperte.

Nel caso invece la commercializzazione del bene avverrà come lotto unico indipendente dalle aree di pertinenza alle ville con cui confina, l'aggiudicatario dovrà accollarsi tutti gli oneri tecnici, economici amministrativi ed autorizzativi per la rimozione e smantellamento di tutte le opere non autorizzate, oppure, nel caso, sostenere i costi ed oneri tecnici per la normalizzazione urbanistica di tutte le difformità in essere. Prima di mettere in atto interventi e cambiamenti di qualsiasi natura che riguarderanno il terreno mappale 1945, l'aggiudicatario dovrà accollarsi anche tutti i costi ed oneri tecnici ed amministrativi per mettere in atto ed eseguire tutte le opere, le modifiche, gli interventi ed i ripristini che si riveleranno fondamentali per garantire la completa fruibilità ed utilizzazione delle ville, delle rispettive pertinenze coperte e scoperte, delle impiantistiche, accessi e quanto altro, conseguenti la separazione l'introduzione della separazione "fisica" tra le proprietà confinanti. Andrà verificata inoltre, e tenuta in debita considerazione per quanto da attuare e/o da modificare, la posizione degli accessi carrabile e pedonale dotati di pensilina di copertura e dei "sistemi" esistenti e di collegamento alle ville di proprietà I.P. s.r.l., (videosorveglianza, antifurto, aperture automatiche, illuminazione ecc.) Dovranno essere risolte eventuali situazioni e posizioni di sovrapposizioni e interferenze sia degli accessi che del cortile interno alle ville nel caso risultassero per quanto insistenti sul terreno mappale 1945. Intervenendo conseguentemente con le modifiche e cambiamenti necessari per rendere "fisica" e definitiva la separazione tra le proprietà una volta eliminata ogni interferenza e nel rispetto dei confini rappresentati dalle dividenti catastali e di mappa.

Elementi che dovranno essere presi in considerazione non solo nell'ottica di consentire la completa fruibilità delle ville e delle aree di confine, dove, tra l'altro sono presenti manufatti e pavimentazioni

di buona fattura, una fontana, muretti di recinzione in pietra, panchine, sistemi di illuminazione ecc., ma anche con una particolare attenzione al rispetto del "decoro" finale delle aree che verranno interessate dalle modifiche e cambiamenti.

Alla luce di quanto sopra, delle criticità tecniche ed economiche realisticamente che l'aggiudicatario dovrà affrontare in ambedue le ipotesi di vendita, la valorizzazione base d'asta della particella 1945 è stata determinata in modo particolarmente prudente.

Si rammenta infine l'esistenza del contratto di locazione che riguarda il terreno fabbricato urbano da accertare mappale 1945, la cui scadenza è, fatte salve circostanze e/o determinazioni diverse, una volta comunicata in tempo utile la disdetta, prevista per il **31/12/2024**. Termine analogo previsto anche per la scadenza dei contratti di locazione che interessano le ville di proprietà della società I.P. s.r.l., sottoscritti con gli stessi locatari che beneficiano del contratto di locazione della particella 1945.

2) Identificazione e dati catastali

Si rimanda alle visure catastali allegate alla presente relazione, agli elaborati planimetrici catastali con elenco subalterni, estratti mappa e planimetrie catastali anch'essi, come gli altri, documenti allegati in formato digitale.

I confronti dimensionali tra lo stato dei luoghi e le rappresentazioni grafiche planimetriche sono stati effettuati graficamente sulla base di queste ultime reperite in formato digitale PDF come importate dalla banca dati catastale, pertanto con la conseguente approssimazione e imprecisione che tale metodo di confronto comporta.

Per il complesso "Le Rose 2" che include autorimesse e cantine contraddistinte dai subalterni della particella 2012, sono state rilevate differenze che riguardano pressoché quasi tutte le altezze interne,

risultate essere maggiori e/o minori, in alcuni casi anche di una certa rilevanza, rispetto a quanto indicato sulle rispettive planimetrie catastali, mentre per talune unità non è stata indicata la presenza della doppia altezza interna. In genere per quasi tutte le planimetrie sono risultate diverse, maggiori e/o minori, le dimensioni interne delle unità immobiliari.

Il collegamento messo in atto tra il box mapp.2012 sub 60 e l'adiacente sottoscala, non rappresentato sulla planimetria catastale né urbanisticamente autorizzato, non può essere confermato modificando la planimetria in quanto, fatte salve circostanze diverse, si tratta di una parte di uso comune condominiale. Costituisce inoltre un' ampliamento non autorizzato urbanisticamente, che se non sanato o sanabile sarà, se non acquisto l'uso della porzione aggiunta, da eliminare.

L'altezza del box particella 2012 sub.64 non è indicata sulla corrispondente planimetria catastale. Non sono indicati sulle planimetrie catastali alcuni manufatti interni alle unità immobiliari rappresentati in genere da pilastri, maggiori spessori delle pareti interne, oppure da elementi strutturali vari.

*

Per il complesso immobiliare " **Le Rose 4** " rappresentato dalle unità contraddistinte dai subalterni delle particelle 2641-2730-2731 e 2770, comprendenti autorimesse, cantine, abitazioni a piano terra ed interrato, oppure a piano primo e secondo sottotetto ed aree urbane, sono state rilevate differenze che riguardano pressoché quasi tutte le altezze interne delle autorimesse e delle cantine, risultate essere maggiori e/o minori, in alcuni casi anche di una certa rilevanza, rispetto a quanto indicato sulle rispettive planimetrie catastali, oppure non indicate quando presente la doppia altezza. In genere per quasi tutte le planimetrie sono risultate diverse, maggiori e/o minori, le dimensioni interne delle unità immobiliari, ricordato ancora che i raffronti sono stati fondati su rilevamenti grafici sulla base delle planimetrie catastali e pertanto approssimativi.

Anche qui non sono indicati alcuni manufatti interni rappresentati da pilastri o maggiori spessori delle pareti interne o elementi strutturali.

Differenze delle dimensioni interne, maggiori e/o minori a seconda dei casi, sono state riscontrate, anche per le abitazioni, così come sono risultate differenti alcune altezze in particolar modo riguardanti i piani interrati, ed i sottotetti, oltre che le abitazioni incluse nell'edificio " R " .

Alcuni serramenti ai piani interrati che si aprono sugli infernotti hanno conformazione diversa rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, oppure includono sistemi e posizioni di apertura diversi o non indicati o diversi, sono presenti anche alcune chiusure di passaggi non indicate in planimetria catastale.

Non sono rappresentati sulle planimetrie catastali i bagni realizzati ai piani interrati in locali adibiti a cantine e/o lavanderia, ed i bagni realizzati all'interno delle cantine non direttamente collegate alle abitazioni soprastanti, ma di dimensioni tali da potere accogliere ambienti di buone dimensioni.

Non sono analogamente indicati sulle planimetrie catastali i bagni realizzati ai piani secondo sottotetto collegati alle abitazioni poste a piano primo. Non sono restituiti graficamente i lucernari presenti in copertura dei piani sottotetto e buona parte dei divisori interni introdotti per suddividere la quasi totalità dei piani secondo sottotetto in singoli ambienti.

Le planimetrie catastali di alcune abitazioni poste a piano primo rappresentano la parete divisoria tra camera e soggiorno, detta parete non è stata però realizzata e le porte di collegamento con il disimpegno chiuse modificando così la distribuzione interna del piano dell'abitazione.

Alcuni terrazzi hanno dimensioni leggermente diverse rispetto a quanto sulle planimetrie catastali, oppure, come nel caso di due abitazioni incluse nell'edificio "R" non rappresentati, non coerenti con lo stato dei luoghi, e/o di dimensioni significativamente maggiori.

La planimetria catastale del box **mappale 2641 sub. 758** parte dell'edificio B1 qui lotto B15, è completamente errata essendo la sagoma del box sostanzialmente diversa da quella reale, così come anche per la particella 2641 sub. 775 (lotto B32) risultata diversa da quanto rappresentato sulla planimetria catastale dove quello che è indicato come infernotto è stato incluso nell'autorimessa.

Le rappresentazioni grafiche dei serramenti/porte, in particolar modo per quanto riguarda i locali ai piani interrato e sottotetto, per alcune abitazioni non sono coerenti con lo stato dei luoghi.

Le planimetrie catastali delle abitazioni incluse nell' edificio "R" piano primo sub. 721- 724 non rappresentano il tratto di terrazzo che porta alla nicchia in cui si trova la caldaia dell'impianto di riscaldamento, il terrazzo lato strada degli stessi sub.721-724 è significativamente più profondo. La sagoma dell'abitazione sub. 723 edificio R piano primo è diversa per il diverse e maggior spessore della parete esterna lato terrazzo.

Il terrazzo rappresentato sulla planimetria catastale dell'abitazione inclusa nell' edificio " P " sub. 25 è significativamente più ampio rispetto a quanto graficamente rappresentato.

Gli oneri tecnici ed economici per gli aggiornamento delle planimetrie o per la redazione delle nuove planimetrie catastali è stato considerato in capo agli aggiudicatari sia per quanto riguarda gli aspetti tecnici che economici.

*

Le principali differenze in aggiunta a quanto sopra genericamente esposto per i beni in attivo alla procedura di fallimento costituiti dalle abitazioni e accessori sono in sintesi così sommariamente elencate per i subalterni del **mappale 2641** :

Edificio H - Abitazioni a piano primo sub.816-820 non sono state realizzate le pareti che dividono il soggiorno dalla cucina; le cantine a piano interrato delle abitazioni a piano terra sub.817-818-

includono ciascuna un bagno in luogo della cantina, il passaggio tra la cantina sub. 817 ed il vano scale è chiusa.

Edificio E – abitazione a piano terra sub.814 il bagno realizzato in luogo della cantina non è indicato.

La cantina sub. 106 include un finestrino non rappresentato.

Edificio C – I piani interrati delle abitazioni a piano terra sub.811-812 includono ciascuna un bagno in luogo della cantina. Per l'abitazione a piano primo sub. 813 non sono state realizzate le pareti che dividono il soggiorno dalla cucina, a piano secondo sono stati inserite pareti interne per la formazione di singoli ambienti ed è stato realizzato un bagno in luogo del sottotetto.

Edificio B1 – La cantina sub. 751 abbinata all'abitazione a piano terra sub. 724, include un bagno non rappresentato, la scala è indicata in planimetria catastale ma non è presente.

Edificio B2 – La cantina sub. 798, abbinata all'abitazione a piano terra sub. 795, include il bagno in luogo della cantina. La cantina sub. 799 abbinata all'abitazione a piano terra sub. 796, include un bagno in luogo della cantina. Per l'abitazione a piano primo sub.797 non sono state realizzate le pareti che separano il soggiorno cottura dalla camera, manca la porta di accesso al ripostiglio a piano interrato, a piano secondo sottotetto non è rappresentato il bagno realizzato in luogo del sottotetto. Non sono rappresentate le griglie di aereazione realizzate nei giardini dei sub. 795-797

Edificio B3 – abitazione a piano terra sub.739 non è rappresentata la parete realizzata tra il soggiorno e la cottura. Per la cantina sub. 774, qui abbinata al sub. 739, non è rappresentato il bagno realizzato in luogo della cantina. Per l'abitazione a piano primo sub. 801, il bagno a piano secondo realizzato in luogo del sottotetto non è rappresentato; la sagoma del terrazzo a piano secondo è diversa come le dimensioni di poco maggiori. Abitazione a piano primo sub. 824 il bagno a piano secondo realizzato in luogo del sottotetto non è rappresentato, la sagoma del terrazzo a piano secondo è diversa così come le dimensioni sono anche se di poco diverse.

Le principali differenze in aggiunta a quanto sopra genericamente esposto per i beni in attivo alla procedura di fallimento costituiti dalle abitazioni e accessori sono in sintesi così sommariamente elencate per i subalterni dei **mappali 2731** :

Edificio A1 – Abitazione a piano terra sub.4 il soggiorno è stato indicato come camera, la cucina è stata indicata come camera, mancano quindi le indicazioni della cucina e del soggiorno; la cantina include il bagno non rappresentato, non è indicata la porta che si apre sull'infernotto. Per l'abitazione a piano terra sub.5 a piano interrato in luogo della cantina è stato realizzato un bagno non rappresentato, inoltre allo stesso piano è stata inserita una breve parete lato scale, il serramento verso l' infernotto di maggiori dimensioni e solo una porta. Per l'abitazione a piano primo sub.9 non è stata realizzata la parete che separa il soggiorno dalla camera è stata chiusa la porta tra camera e disimpegno; il piano sottotetto è stato suddiviso in tre ambienti non rappresentati, uno dei quali include il bagno in luogo del sottotetto.

Edificio A2 – Abitazione a piano terra sub.6 a piano interrato sono state introdotte due pareti lato scala, il bagno in luogo di cantina non è rappresentato, manca la porta all'infernotto. Per l'abitazione a piano primo sub.10 non è stata realizzata la parete che separa il soggiorno dalla camera è stata chiusa la porta tra camera e disimpegno; diversa sagoma terrazzo della camera più piccola, il piano sottotetto è stato suddiviso in tre ambienti uno dei quali include il bagno in luogo del sottotetto. Abitazione a piano terra sub.704 a piano interrato il bagno realizzato in luogo della cantina non è rappresentato.

Le principali differenze in aggiunta a quanto sopra genericamente esposto per i beni in attivo alla procedura di fallimento costituiti dalle abitazioni e accessori sono in sintesi così sommariamente elencate per i subalterni del **mappale 2770** :

Edificio M – Abitazioni a piano terra subb. 12-13 i bagni realizzati a piano interrato in luogo della cantine non sono rappresentati, ambedue le scale di collegamento tra piano terra ed interrato non sono presenti. Per ambedue le abitazioni a piano primo sub. 14-15 le pareti divisorie tra soggiorno e cucina non sono state realizzate sono state inoltre chiuse le porte tra camera e disimpegno; il piano secondo è stato suddiviso in tre ambienti, i bagni realizzati in luogo del sottotetto non sono rappresentati. La cantina sub. 31 qui abbinata al lotto che include il sub. 15, non ha la porta lato scale malgrado rappresentate sulla planimetria catastale.

Edificio N – Abitazioni a piano terra sub. 16-17 i bagni realizzati in luogo della cantine a piano interrato non sono rappresentati. Per le abitazioni a piano primo sub.18-19 le pareti divisorie tra soggiorno e cucina non sono state realizzate sono state inoltre chiuse le porte tra camera e disimpegno; i piani sottotetto sono stati suddivisi ciascuno in tre ambienti e non sono indicati i bagni realizzati in luogo dei sottotetti per ciascun piano secondo

Edificio O - Abitazioni a piano primo sub.22-23 le pareti divisorie tra soggiorno e cucina non sono state realizzate malgrado rappresentate, sono state chiuse le porte tra camera e disimpegno; i piani sottotetto sono stati suddivisi in tre ambienti, non sono indicati i bagni realizzati in luogo dei due sottotetti. Per le abitazioni a piano terra sub. 703 -704 i bagni a piano interrato realizzati in luogo della cantine non sono stati rappresentati.

Edificio P – Abitazione a piano primo sub.26 le pareti divisorie tra soggiorno e cucina non sono state realizzate ed è stata chiusa la porta tra camera e disimpegno; il terrazzo della camera di maggiori dimensioni è significativamente più profondo. Il piano secondo sottotetto è stato suddiviso in tre ambienti, uno dei quali include il bagno non indicato sulla planimetria catastale. Per l'abitazione a piano terra sub.705 il bagno a piano interrato realizzato in luogo della cantina non è indicato; il finestrino della cantina sub. 64 non è indicato.

Edificio Q – Per le abitazioni a piano terra sub.714-715 i bagni realizzati in luogo delle cantine a piano interrato non sono indicati. Per l'abitazione a piano terra sub.715 il bagno realizzato in luogo della cantina a piano interrato non è indicato, manca inoltre la chiusura tra pilastro e parete. Per l'abitazione a piano primo sub. 716 non è rappresentato il pilastro nella zona giorno, a piano secondo sottotetto il bagno non è rappresentato.

Edificio R – Abitazione a piano primo sub.721 la parete tra pilastro e lato ingresso non è rappresentata, il tratto di terrazzo laterale che raggiunge la nicchia in cui si trova la caldaia non è rappresentato. La profondità del terrazzo lato strada è maggiore significativamente rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale.

Per l'abitazione a piano primo sub.723 parte della parete perimetrale lato bagno cottura ha spessore maggiore lungo il versante terrazzo, maggior spessore probabilmente costruito per l'inserimento della caldaia murale, cambiamento che ha di fatto ha determinato una diversa sagoma dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale. Per l'abitazione a piano primo sub. 724 non è rappresentato il tratto di terrazzo laterale che raggiunge la nicchia in cui si trova la caldaia dell'impianto di riscaldamento, la profondità del terrazzo lato strada è significativamente maggiore, inoltre la parete tra pilastro e lato cottura non è rappresentata.

Per l'abitazione a piano secondo sub. 725 altezze interne diverse rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale. Per l'abitazione a piano secondo sub. 726 altezze interne diverse rispetto a quanto indicato sulle planimetrie catastali. Per l'abitazione a piano secondo sub.727 altezze interne significativamente diverse.

Negoziato a piano terra sub. 720 per la cantina lato sinistro scale il pilastro centrale non è riportato e l'altezza interna indicata è diversa, sono diverse alcune dimensioni interne, la scala è rappresentata ma non presente; anche per la cantina lato destro vano scale il pilastro centrale non è riportato e

l' altezza interna è diversa rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale, sono diverse alcune dimensioni interne, la scala rappresentata in planimetria catastale non è presente

La piscina con locale tecnico e servizi interrati, la tettoia in legno con sottostante struttura in legno, i camminamenti e quanto altro insistente sul terreno mappale 1945 – F.U. da accertare - non sono accatastati. così come non lo è la “vasca di contenimento acqua per irrigazione”, manufatto autorizzato con titolo abilitativo ma realizzato in maniera totalmente difforme.

*

Quanto sopra sinteticamente elencato è percepibile consultando la documentazione fotografica allegata alla presente relazione in formato digitale.

*

Gli oneri tecnici ed economici per gli aggiornamenti di tutte le planimetrie catastali o per quelle che saranno di nuova formazione, sono stati qui considerati in capo agli aggiudicatari. Gli elaborati planimetrici attualmente in banca dati catastale non sono completamente coerenti con lo stato dei luoghi, in quanto alcune unità immobiliari riportano identificativi non aggiornati.

-

3) Titoli di provenienza – Accertamenti presso la conservatoria dei registri immobiliari

Complesso Le Rose 2 – subalterni del mappale 2012 – autorimesse, cantine ed aree urbane in attivo alla procedura di fallimento, nel complesso residenziale sito in Via Alessandro Manzoni n. 7, denominato Le Rose 2, edificato sull'area distinta al Catasto Terreni con il mappale 2012 (Ente Urbano di Are 33.55, originato dall'accorpamento dei mappali 1961, 1962, 1963 e 1986), le unità immobiliari in Comune di Comun Nuovo. Per gli identificativi catastali si rimanda alla lettura della visura catastale allegata in formato digitale alla presente relazione.

Precisazioni catastali

- in data 24 aprile 2001, è stata presentata denuncia di cambiamento n.115844, con annesso tipo mappale, per effetto della quale i mappali 1961 di are 9.60, 1962 di are 6.65, 1963 di are 7.00 e 1986 di are 10.30 sono stati sostituiti dal mappale 2012 E.U. di are 33.55;

- in data 21 agosto 2001, è stata presentata denuncia di nuova costruzione in data 21 agosto 2001 n.241847 di prot., a seguito della quale è stato accatastato con il mappale 2012 subalterni da 7 a 94 (subalterni da 1 a 6 beni comuni non censibili), si precisa che:

□ le scale di collegamento tra il piano terreno e il piano interrato, il tunnel di disimpegno delle autorimesse, lo scivolo e i Vialetti pedonali distinti al Catasto dei Fabbricati con il mappale 2012 sub.1 quali beni comuni non censibili sono comuni a tutte le unità immobiliari del complesso residenziale;

□ la scala di collegamento tra il piano terreno e il primo piano distinta al Catasto dei Fabbricati con il mappale 2012 sub.2 quale bene comune non censibile è comune alle sole unità immobiliari al mappale 2012 subalterni 24 e 25;

□ la scala di collegamento tra il piano terreno e il primo piano distinta al Catasto dei Fabbricati con il mappale 2012 sub.3 quale bene comune non censibile è comune alle sole unità immobiliari al mappale 2012 subalterni 26 e 28;

□ il locale immondezzaio distinto al Catasto dei Fabbricati con il mappale 2012 sub.4 quale bene comune non censibile è comune alle sole unità immobiliari distinte con il mappale 2012 subalterni 7, 8, 9, 20, 21 e 22;

□ il locale immondezzaio distinto al Catasto dei Fabbricati con il mappale 2012 sub.5 quale bene comune non censibile è comune alle sole unità immobiliari distinte con il mappale 2012 subalterni 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29;

□ il locale immondezzaio distinto al Catasto dei Fabbricati con il mappale 2012 sub.6 quale bene comune non censibile è comune alle sole unità immobiliari distinte con il mappale 2012 subalterni 17, 18, 19, 30, 31 e 32.

Provenienza

La società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L." è divenuta proprietaria dell'area sulla quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, nel seguente modo:

□ quanto ai mappali 1961, 1963 e 1986: fra la maggior consistenza del mappale 1944 acquistato dall' _____ con atto di vendita a rogito del notaio Antonio Giannetta in data 15 giugno 1999 n. 24.362 di repertorio, registrato a Bergamo il 2 luglio 1999 al n. 5.602 Serie 1V, trascritto a Bergamo l'1 luglio 1999 ai nn. 26.381/19.528;

□ quanto al mappale 1962: dal _____ in forza dell'atto di permuta a rogito del notaio Antonio Gianetta in data 4 aprile 2000 n. 27.010 di repertorio, trascritto a Bergamo il 14 aprile 2000 ai nn. 14.626/10.745

Precisazioni "generali"

- Il complesso immobiliare in cui sono situate le unità immobiliari in oggetto, è compreso in un piano di lottizzazione, la cui attuazione è stata regolata con convenzione urbanistica di cui all'atto per Notaio Antonio Giannetta in data 23 dicembre 1999 repertorio n. 26054, registrato a Bergamo il 12 gennaio 2000 al n. 525 Serie 1 e trascritto ivi in data 18 gennaio 2000 ai n.ri 2012/1453 (al quale ha fatto seguito atto di individuazione catastale per Notaio A.Giannetta in data 10 aprile 2000 repertorio n. 27034, debitamente registrato e trascritto a Bergamo il 21 aprile 2000 ai n.ri 15880/11664), i cui oneri ed obblighi sono rimasti a carico della società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L."

- Si riportano i patti, condizioni e servitù contenuti o richiamati nell'atto a rogito Notaio Antonio Giannetta in data 23 ottobre 2011 n. 31736/7751 di rep.. In particolare, si da atto di quanto segue:
"La recinzione in pietra posta sul confine tra il complesso residenziale in contratto e la proprietà della società venditrice al mappale 2011 sita a sud resta di esclusiva proprietà della società venditrice stessa.

La società venditrice si riserva il diritto di collocare lungo il predetto confine tra il complesso residenziale in contratto e la sua proprietà al mappale 2011 piante ed alberi, anche di alto fusto, ad una distanza inferiore alla distanza minima prevista dall'art.892 del codice civile.

La società venditrice riserva a favore dell'area di sua proprietà distinta al Catasto Terreni con il mappale 2010 di are 5.95, nonché del fabbricato che su tale area verrà edificato, ed a carico di una porzione dell'area comune del complesso residenziale in contratto al mappale 2012 sub.1, e precisamente a carico di quella porzione di detta area contornata con colore rosso nella planimetria che, sottoscritta dalle parti e da me Notaio in segno di conoscenza ed approvazione, qui si allega sotto "B", perpetua servitù di passaggio pedonale e carrabile."

- Si riportano i patti, condizioni e servitù contenuti o richiamati nell'atto a rogito Notaio Antonio Giannetta in data 22 febbraio 2005 n. 40307/11945 di rep.. In particolare, si da atto di quanto segue:

- o la recinzione in pietra posta sul confine tra il complesso residenziale in contratto e la proprietà della società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L." al mappale 2011 sita a sud è rimasta di esclusiva proprietà della società stessa;

- o la società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L." si è riservata il diritto di collocare lungo il predetto confine tra il complesso residenziale in contratto e la sua proprietà al mappale 2011

piante e alberi, anche di alto fusto, ad una distanza inferiore alla distanza minima prevista dall'art. 892 del codice civile;

o la società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L." ha riservato a favore dell'area al mappale 2010 sub. 14, ed a carico di una porzione dell'area comune del complesso residenziale in contratto al mappale 2012 sub. 1, e precisamente a carico di quella porzione di detta area contornata in colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "B" all'atto per Notaio Antonio Giannetta in data 23 ottobre 2001 repertorio n. 31736, registrato a Bergamo il 2 novembre 2001 e trascritto ivi in data 26 ottobre 2001 ai n.ri 42925/31837, perpetua servitù di passaggio pedonale e carrale (trascritta a Bergamo in data 26 febbraio 2005 ai n.ri 9904/6683); nell'atto richiamato veniva evidenziato che identica servitù è stata costituita a favore delle unità immobiliari distinte in catasto fabbricati con gli altri subalterni del mappale 2010.

Gravami

- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 14 luglio 2000 ai nn. 29040/7386, a favore della _____ e contro la predetta società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L.", per Lire _____ di cui Lire _____ di capitale, concessa con contratto di mutuo fondiario in data 12 luglio 2000 a rogito Notaio Giannetta di Osio Sotto, rep.n. 27564/6287, registrato a Bergamo in data 29 luglio 2000 al n. 8274 Serie 1T, a margine della quale risulta:

□ Unità negoziale n. 27: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 34 Capitale

Ipoteca

□ Unità negoziale n. 28: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 36 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 29: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 38 Capitale :

Ipoteca

- Unità negoziale n. 31: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 40 Capitale

Ipoteca :

- Unità negoziale n. 32: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 44 Capitale :

Ipoteca

- Unità negoziale n. 36: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 50 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 37: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 51 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 38: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 52 Capitale

Ipoteca :

- Unità negoziale n. 39: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 53 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 40: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 54 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 41: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 65 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 42: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 66 Capitale

Ipoteca :

- Unità negoziale n. 45: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 74 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 46: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 79 Capitale

Ipoteca :

- Unità negoziale n. 47: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 83 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 49: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 88 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 50: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 90 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 51: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 91 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 52: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 92 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 53: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 64 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 54: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 63 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 55: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 62 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 56: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 60 Capitale

Ipoteca

- Unità negoziale n. 57: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 58 Capitale

Ipoteca

□ Unità negoziale n. 58: immobile 1 Foglio 6 Particella 2012 Subalterno 57 Capitale

Ipoteca

- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 6 luglio 2020 ai nn. 25783/4144, (in rinnovazione all'ipoteca iscritta a Bergamo in data 14 luglio 2000 ai nn. 29040/7386), a favore di

annotata di frazionamento in quota in in data 10 dicembre 2008 ai nn. 76664/17476, limitatamente ai lotti nn. 27-28-29-31-32-36-37-38-39-40-41-42-45-46-47-49-50-51-52-53- 54-55-56-57-58.

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Bergamo in data 9 giugno 2022 ai nn. 34009/22522, a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Bergamo in data 30 marzo 2022 n. 60.

Terreno particella 1945 – F.U. da accertare -

Appezzamento di terreno in Comune di Comun Nuovo, distinto a catasto come segue:

Foglio 6 Particella 1945 - Superficie: 2.696 m2, per gli identificativi catastali completi si rimanda alla visura catastale allegata in formato digitale alla presente relazione.

Particella con destinazione: Fu D Accertare

Provenienza

Ai fini della provenienza, si precisa che la società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L." è proprietaria di quanto in oggetto, per aver acquisto fattone dall'

con rogito del notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, in data 8 settembre 2000 n. 27746 di repertorio, debitamente registrato, trascritto a Bergamo in data 14 settembre 2000 ai nn. 35737/26342.

Gravami

- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 2 aprile 2010 ai nn. 17405/10077, a favore della
e contro la predetta società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L.", per Euro di
cui Euro di capitale, concessa con contratto di finanziamento a medio termine mediante
apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria in data 2 dicembre 2010 a rogito
Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, rep. n. 48982/17735, registrato a Bergamo in data 3 dicem-
bre 2010 al n. 6842 Serie 1T;
- verbale di pignoramento immobili trascritto a Bergamo in data 18 marzo 2022 ai nn. 15219/9933 a
favore della e contro la
predetta società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L."
- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Bergamo in data 9 giugno 2022 ai nn. 34009/22522,
a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Bergamo in data 30 marzo 2022 n. 60.

Complesso Le Rose 4 – mappali 2641-2730-2731-2770 – Comun Nuovo -

Abitazioni, autorimesse, cantine ed aree urbane subalterni dei mappali sopra indicati, facenti parte dell'attivo della procedura di fallimento. Per gli identificativi catastali si rimanda alla consultazione della visura catastale allegata in formato digitale alla presente relazione.

Del complesso edilizio denominato " RESIDENZA LE ROSE 4" composto da 19 palazzine identificate con le sigle "A1", "A2", "B1", "B2", "B3", "C", "D", "E", "F", "H", I, "L1", "L2", "M", "N", "O", "P", "Q" e "R" ognuno dei quali disposto su tre piani fuori terra, oltre a vani cantina e autorimesse al piano seminterrato destinate a servizio di tutti gli appartamenti edificati e precisamente. Accessi dalle vie San Zeno, Don Carlo Gnocchi.

*

Precisazioni catastali

- In data 22 agosto 2008 n. 276022 è stata presentata denuncia di cambiamento n.115844, con annesso tipo mappale, per effetto della quale i mappali 2404, 2417, 2422, 2423, 2424, 2426, 2429, 2430, 2438, 2438, 2439, 2441, 2442, 2445 e 2446, sono stati sostituiti dal mappale 2641 E.U. di are 67.13, relativamente al quale in data 22 ottobre 2008 è stato presentato ulteriore tipo mappale n.353648, identificante un'area nel sottosuolo;
- in data 10 dicembre 2009, stata presentata denuncia di cambiamento n. 39503, con annesso tipo mappale, per effetto della quale i mappali 2436, 2440 e 2444, sono stati sostituiti dal mappale 2731 E.U. di are 14.04 e i mappali 2416 e 2421 sono stati sostituiti dal mappale 2730 E.U. di are 14.04;
- in data 16 novembre 2010, è stata presentata denuncia di cambiamento n.349953, con annesso tipo mappale per effetto della quale i mappali 2410, 2448, 2449, 2409, 2413 e 2474 sono stati sostituiti dal mappale 2770 E.U. di are 42.94;
- in data 18 dicembre 2008 n.BG0430546 di prot. (n. 4808.1/2008), è stata presentata denuncia di nuova costruzione a seguito della quale è stato accatastato con la particella 2641;
- in data 15 febbraio 2010 n. BG0043779 di prot., (n. 397.1/2010), è stata presentata denuncia di nuova costruzione a seguito della quale è stato accatastato con la particella 2730;
- in data 15 febbraio 2010 n. BG0043814 di prot., (n. 398.1/2010), è stata presentata denuncia di nuova costruzione a seguito della quale è stato accatastato con la particella 2731;
- in data 3 maggio 2012 n. BG00117587 di prot. è stata presentata denuncia di nuova costruzione a seguito della quale è stato accatastato con la particella 2770;

- che per effetto delle denunce di nuova costruzione sopra citate, e delle successive variazioni, le unità immobiliari del complesso edilizio e le relative aree annesse sono ora identificate al Catasto dei Fabbricati con

- o la particella 2641 subalterni da 1 a 5, 7, 8, da 10 a 17, 18, 20, 21, 28, 29, 31, 32, da 34 a 46, 50, 52, da 62 a 69, 71, da 74 a 78, da 80 a 82, da 84 a 88, da 90 a 92, da 96 a 124, da 128 a 135, da 137 a 142, da 144 a 152, da 701 a 703, da 707 a 722, da 724 a 726, 728, 739, da 751 a 766, da 769 a 779, da 782 a 824, da 826 a 833 (subalterni da 1 a 5, 7, 8, da 10 a 17, da 701 a 703, da 707 a 722, 794, beni comuni non censibili), con la particella 2730 subalterni da 1 a 3, da 5 a 7, da 9 a 22, da 701 a 705 (subalterni da 1 a 3, beni comuni non censibili) e la particella 2731 da 1 a 21 e da 701 a 704 (subalterni da 1 a 3 beni comuni non censibili), si precisa che:

- la particella 2641 sub. 1, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 subalterni 18, 20, 21, 28, 29, 31, 32, dal 34 al 46, 702, 150, 816, 817, 818, 820 (scivolo, corsello, immondezzaio);

- la particella 2641 sub. 2, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 subalterni 50, 52, dal 62 al 69 dal 71 al 78 dal 80 al 82 dal 84 all' 88, dal 90 al 92, 96, 97, 705, 151, 152, 811, 812, 813, 814, 815, 826, 827, 831, 832,833 (scivolo, corsello);

- la particella 2641 sub. 3, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni dal 98 al 114, dal 724 al 726, 728, 739, dal 751 al 766, dal 769 al 779, 782, 783, 784, 791, dal 795 al 799, 801, 810, 819, 821, 822, 823, 824, 828, 829, 830 (scivolo, corsello);

- la particella 2641 sub. 4, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 subalterni 18, 20, 21, 702, 137, 138, 139 (Violetto, scala);

- la particella 2641 sub. 5, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 subalterni 20 e 21 (scala);

- la particella 2641 sub. 7 identifica bene comune non censibili alla particella 2641 subalterni 816, 820 (scala);
- la particella 2641 sub. 8, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 subalterni 143, 704, 705, 825 (Violetto, scala);
- la particella 2641 sub. 10, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 subalterni 50, 52, 144, 145, 146, 151, 814, 827 (Violetto, scala);
- la particella 2641 sub. 11, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 subalterni 52 e 827 (scala);
- la particella 2641 sub. 12, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 subalterni 147, 148, 149, 152, 811, 812, 813, e 815 (Violetto, scala);
- la particella 2641 sub. 13, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 subalterni 813 e 815 (scala);
- la particella 2641 sub. 14, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni dal 62 al 64, 826 (Violetto, scala);
- la particella 2641 sub. 15, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 63 e 64 (scala);
- la particella 2641 sub. 16, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 62, 63, 64, 705, 826 e 832 (immondezzaio);
- la particella 2641 sub. 17, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 50, 52, 811, 812, 813, 814, 815, 827 (immondezzaio);
- la particella 2641 sub. 701, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 140, 141, 142, 150, 816, 817, 818, 820 (Violetto, scala);

- la particella 2641 sub. 703, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 50 dal 52 al 54, dal 144 al 149, 151, 152, 811, 812, 813, 814, 815 (Violetto);
- la particella 2641 sub. 707, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 724,726, 821, 828 (Violetto)
- la particella 2641 sub. 708, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 726 e 828 (Violetto - scala dal piano terra al piano primo);
- la particella 2641 sub. 709, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 724,726,751, 821 e 828 (scala dal piano sottostrada primo al piano terra);
- la particella 2641 sub. 710, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 724, 725, 726, 728, 751, 757, 791, 821, 828 (disimpegno e locale tecnico);
- la particella 2641 sub. 711, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 728, 757 e 791 (Violetto);
- la particella 2641 sub. 712, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 725, 728 e 791 (scala dal piano sottostrada primo al piano terra);
- la particella 2641 sub. 713, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 766, 795, 798 e 822 (disimpegno e scala dal piano sottostrada primo al piano terra);
- la particella 2641 sub. 714, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 769, 796, 797, 799, 829 (disimpegno e scala dal piano sottostrada primo al piano terra);
- la particella 2641 sub. 715, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 766, 769, 795, 796, 797, 798, 799, 822 e 829 (disimpegno);
- la particella 2641 sub. 716, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni dal 724 al 728, 730, 751, 757, 766, 769, 791, 795, 796, 797, 798, 799, 821, 822 e 829 (immondezzaio);

- la particella 2641 sub. 717, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 739, 801 e 824 scala dal piano sottostrada primo al piano terra);
- la particella 2641 sub. 718, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 774, 801 e 824 (Violetto);
- la particella 2641 sub. 719, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 741, 810, 819 e 830 (Violetto);
- la particella 2641 sub. 720, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 810 e 819 (Violetto e scala dal piano terra al piano primo) ;
- la particella 2641 sub. 721, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 810, 819, 823 e 830 (scala dal piano sottostrada primo al piano terra);
- la particella 2641 sub. 722, identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 739, 774, 801, 810, 819, 823, 824 e 830 (Violetto, locale tecnologico, immondezzaio);
- la particella 2641 sub. 794 identifica bene comune non censibili alla particella 2641 ai subalterni 795, 796 e 797 (Violetto);
- la particella 2730 sub. 1, identifica bene comune non censibili alla particella 2730 a tutti i subalterni della particella 2730 (scivolo, tunnel, scala);
- la particella 2730 sub. 2, identifica bene comune non censibili alla particella 2730 ai subalterni 5 e 704 della particella 2730 (Violetto);
- la particella 2730 sub. 3, identifica bene comune non censibili alla particella 2730 ai subalterni 6 e 7 della particella 2730 (Violetto);
- la particella 2731 sub. 1, identifica bene comune non censibili alla particella 2731 a tutti i subalterni della particella 2731 (scivolo, tunnel, scala);

- la particella 2731 sub. 2, identifica bene comune non censibili alla particella 2731 ai subal-terni 4 e 5 della particella 2731 (Violetto);
- la particella 2731 sub. 3, identifica bene comune non censibili alla particella 2731 ai subal-terni 6 e 7 della particella 2731 (Violetto);
- o la particella 2770 subalterni da 2, 3, 5, da 7 a 10, da 12 a 19, 22, 23, 25, 26, da 28 a 59, da 62 a 76 e da 701 a 754 (subalterni 2, 3, 5, da 7 a 10, 701, 702, e da 708 a 712 beni comuni non censibili:
 - la particella 2770 sub. 2, identifica bene comune non censibili ai sub. dal 12 al 19 e dal 28 al 45 (scivolo, corsello, Violetto, scala dal piano sottostrada primo al piano terra, locale immondizia e locale tecnico);
 - la particella 2770 sub. 3, identifica bene comune non censibili ai ai sub. 22, 23, 25, 26, 703, 704, 705, 753 e dal 46 al 66 (corsello, locale immondizia, locale tecnico).
 - la particella 2770 sub. 5, identifica bene comune non censibile ai sub. 23, 75, 76, 703, 704, 706, 707 (scala, Violetto d'ingresso).:
 - la particella 2770 sub. 7, identifica bene comune non censibile ai ai sub. 14 e 15 (scala dal piano terra al piano primo);
 - la particella 2770 sub. 8, identifica bene comune non censibile ai sub. 18 e 19 (scala dal piano terra al piano primo);
 - la particella 2770 sub. 9, identifica bene comune non censibile ai sub. 22 e 23 (scala dal piano terra al piano primo);
 - la particella 2770 sub. 10, identifica bene comune non censibile ai sub. 26 e 753 (scala dal piano terra al piano primo);
 - la particella 2770 sub. 701, identifica bene comune non censibile ai sub. 22, 23, 25, 26, 703, 704, 705, dal 46 al 59, dal 62 al 66 e dal 713 al 751, 753, 754 (scivolo);

- la particella 2770 sub. 703, identifica bene comune non censibile ai sub. 25, 26, 705, 753 (scala dal piano sottostrada primo al piano terra, Vialetto d'ingresso);
- la particella 2770 sub. 708, identifica bene comune non censibile ai sub. dal 720 al 727 dal 737 al 750 (vano scala, locale tecnico);
- la particella 2770 sub. 709, identifica bene comune non censibile ai sub.715 e 716 (Vialetto d'ingresso);
- la particella 2770 sub. 710, identifica bene comune non censibile ai sub. dal 728 al 736 e 751 (corsello box, scala uscita di sicurezza);
- la particella 2770 sub. 711, identifica bene comune non censibile ai sub. dal 728 al 736 e 751 (corsello box, scala uscita di sicurezza);
- la particella 2770 sub. 712, identifica bene comune non censibile ai sub. dal 713 al 716 (lo-cale immondizia)
- la particella 2770 sub. 752, bene comune non censibile al sub. 720 e dal 737 al 750 (corsello box).

Provenienza

La società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L." è divenuta proprietaria dell'area sulla quale è stato edificato il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, in forza del combinato disposto:

- con atto di compravendite in data 13 dicembre 2005 in autentica al n.41866/12918 di re-
pertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di
Bergamo 1 il 19 dicembre 2005 al n.14051 Serie 1T e trascritte a Bergamo con note in data 20 dicem-
bre 2005 ai n.ri 80504/48828, 80505/48829, 80506/48830, 80507/48831, 80508/48832, 80511/48835 e
80513/48837 con il quale ha acquistato appezzamenti di terreno in Comune di Comun Nuovo distinti

al Catasto Terreni con i mappali 2416 di are 2.70, 2417 di are 0.24, 2421 di are 11.35, 2422 di are 0.18, 2423 di are 1.20, 2424 di are 16.94, 2426 di are 1.37 e 2429 di are 3.83, 2430 di are 0.52, 2436 di are 4.96, 2438 di are 1.84, 2439 di are 0.79, 2440 di are 6.48, 2441 di are 1.91, 2442 di are 1.54, 2444 di are 2.60, 2445 di are 0.74 e 2446 di are 0.66, 2448 di are 2.37, 2410 di are 13.12, 2404 di are 35.37, 2408 di are 5.45, 2449 di are 8.73, e precisamente:

o le particelle 2416 di are 2.70, 2417 di are 0.24, 2421 di are 11.35, 2422 di are 0.18, 2423 di are 1.20, 2424 di are 16.94, 2426 di are 1.37 e 2429 di are 3.83, 2430 di are 0.52 originariamente distinti al Catasto Terreni con il mappale 970 e 1648 al foglio 9, per acquisto fattone dai

i quali ne erano proprietari per giusti e legittimi titoli da oltre il ventennio;

o le particelle 2436 di are 4.96, 2438 di are 1.84, 2439 di are 0.79 originariamente distinti al Catasto Terreni con il mappale 2062 (derivante dall'originario mappale 940) al foglio 9, per acquisto fattone dal

il quale ne era proprietario per acquisto fattone con atto in data 19 novembre 2002 n. 37274 di repertorio Notaio Nicoletta Morelli di Caravaggio, registrato a Treviglio in data 27 novembre 2002 al n. 992 Serie 1V, trascritto a Bergamo in data 22 novembre 2002 ai nn. 51509/36931, dai

- proprietari per giusti e legittimi titoli da oltre il ventennio.

Si riporta letteralmente il quadro D della nota di trascrizione: "si e' fatto espresso riferimento alle risul-
tanze dell'atto in data 19 giugno 1981 rep. 34915/13025 Notaio Antonio Parimbelli, trascritto a Ber-
gamo il 10 luglio 1981 ai nn.18060/14118, in particolare riguardo al fatto che i fossi irrigui correnti lungo
i fronti sud e nord dell'originario mapp. 940 devono essere mantenuti onde permettere l'irrigazione
dei terreni già in fatto utenti ed il suddetto mapp. 940 e asservito da linea elettrica con andamento
est, nord-ovest con palo in c.a. ed ha accesso e scarico dalla strada campestre corrente in lato
nord attraverso l'esistente ponticello. si precisa che una striscia di area larga metri quattro, lungo il
lato nord ed est dell'originario mapp. 940, è stata riservata e destinata a passaggio pedonale e
carrale per consentire l'accesso e lo scarico del terreno in oggetto, a partire dalla strada campestre
sopra citata, fino a quando non sarà intervenuta l'approvazione della lottizzazione dell'area in con-
tratto";

o le particelle 2440 di are 6.48, 2441 di are 1.91, 2442 di are 1.54, originariamente distinti al
Catasto Terreni con il mappale 2063 derivante dall'originario mappale 940) al foglio 9, per acquisto
fattone dal

il quale ne era proprietario per acquisto fattone con atto in data 19 novembre 2002 n. 37274
di repertorio Notaio Nicoletta Morelli di Caravaggio, registrato a Treviglio in data 27 novembre 2002
al n. 992 Serie 1V, trascritto a Bergamo in data 22 novembre 2002 ai nn. 51510/36932, dai

' - proprietari per giusti e legittimi titoli da oltre il ventennio.

Si riporta letteralmente il quadro D della nota di trascrizione: "si e' fatto espresso riferimento alle risul-
tanze dell'atto in data 19 giugno 1981 rep. 34915/13025 Notaio Antonio Parimbelli, trascritto a Ber-
gamo il 10 luglio 1981 ai nn.18060/14118, in particolare riguardo al fatto che i fossi irrigui correnti lungo

i fronti sud e nord dell'originario mapp. 940 devono essere mantenuti onde permettere l'irrigazione dei terreni già in fatto utenti ed il suddetto mapp. 940 è asservito da linea elettrica con andamento est, nord-ovest con palo in c.a. ed ha accesso e scarico dalla strada campestre corrente in lato nord attraverso l'esistente ponticello. si precisa che una striscia di area larga metri quattro, lungo il lato nord ed est dell'originario mapp. 940, è stata riservata e destinata a passaggio pedonale e carrabile per consentire l'accesso e lo scarico del terreno in oggetto, a partire dalla strada campestre sopra citata, fino a quando non sarà intervenuta l'approvazione della lottizzazione dell'area in contratto";

o le particelle 2444 di are 2.60, 2445 di are 0.74 e 2446 di are 0.66, 2448 di are 2.37 originariamente distinti al Catasto Terreni con il mappale 2064 derivante dall'originario mappale 940) al foglio 9, per acquisto fattone dal

il quale ne era proprietario per acquisto fattone con atto in data 19 novembre 2002 n. 37274 di repertorio Notaio Nicoletta Morelli di Caravaggio, registrato a Treviglio in data 27 novembre 2002 al n. 992 Serie 1V, trascritto a Bergamo in data 22 novembre 2002 ai nn. 51511/36933, dai

- proprietari per giusti e legittimi titoli da oltre il ventennio.

Si riporta letteralmente il quadro D della nota di trascrizione: "si e' fatto espresso riferimento alle risultanze dell'atto in data 19 giugno 1981 rep. 34915/13025 Notaio Antonio Parimbelli, trascritto a Bergamo il 10 luglio 1981 ai nn.18060/14118, in particolare riguardo al fatto che i fossi irrigui correnti lungo i fronti sud e nord dell'originario mapp. 940 devono essere mantenuti onde permettere l'irrigazione dei terreni già in fatto utenti ed il suddetto mapp. 940 è asservito da linea elettrica con andamento est, nord-ovest con palo in c.a. ed ha accesso e scarico dalla strada campestre corrente in lato

nord attraverso l'esistente ponticello. si precisa che una striscia di area larga metri quattro, lungo il lato nord ed est dell'originario mapp. 940, è stata riservata e destinata a passaggio pedonale e carrabile per consentire l'accesso e lo scarico del terreno in oggetto, a partire dalla strada campestre sopra citata, fino a quando non sarà intervenuta l'approvazione della lottizzazione dell'area in contratto";

o la particella 2410 di are 13.12 (derivante dall'originario mappale 941) al foglio 9, per acquisto fattone dai

i quali ne erano proprietari per acquisto fattone con atto in data 23 gennaio 1981 n. 33716 di repertorio Notaio Antonio Parimbelli di Bergamo, registrato a Bergamo in data 6 febbraio 1981 al n. 1439 Serie 2 e trascritto a Bergamo in data 14 febbraio 1981 ai nn. 4044/3101;

o le particelle 2404 di are 35.37, 2408 di are 5.45 (derivanti dall'originario mappale 939) al foglio 9, per acquisto fattone dai

i quali ne erano

proprietari per acquisto fattone con atto in data 19 giugno 1981 rep. 34915/13025 Notaio Antonio Parimbelli, debitamente registrato e trascritto a Bergamo il 10 luglio 1981 ai nn.18060/14118;

o la particella 2449 di are 8.73 (derivanti dall'originario mappale 2065) al foglio 9, per acquisto fattone dai

i quali ne erano proprietari per acquisto fattone con atto in data 19 giugno 1981 rep. 34915/13025 Notaio Antonio Parimbelli, debitamente registrato e trascritto a Bergamo il 10 luglio 1981 ai nn.18060/14118:

□ con atto di compravendite in data 9 luglio 2008 nn. 46223/15943 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo il 11 settembre 2008 al n.15153 Serie 1T e trascritte a Bergamo con note in data 12 settembre 2008 ai nn. 57907/33840 e ai nn. 57908/33841, con il quale ha acquistato appezzamenti di terreno in Comune di Comun Nuovo distinti al Catasto Terreni con i mappali 2413 di are 7.15 e 2409 di are 7.15, e precisamente:

o la particella 2413 di are 7.15, per acquisto fattone dal

il quale ne era proprietario per acquisto fattone con atto in data 13 dicembre 2005 nn. 41866 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, registrato a Bergamo il 19 dicembre 2005 al n.14051 Serie 1V e trascritto a Bergamo con nota in data 20 dicembre 2005 ai n.ri 80510/48834 dai

i quali ne erano proprietari, nella sua originaria consistenza, per acquisto fattone con atto in data 23 gennaio 1981 n. 33716 di repertorio Notaio Antonio Parimbelli di Bergamo, registrato a Bergamo in data 6 febbraio 1981 al n. 1439 Serie 2 e trascritto a Bergamo in data 14 febbraio 1981 ai nn. 4044/3101;

o la particella 2409 di are 7.15, per acquisto fattone dal signor per acquisto fattone dal
il quale
ne era proprietario per acquisto fattone con atto in data 13 dicembre 2005 nn. 41866 di repertorio
Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, registrato a Bergamo il 19 dicembre 2005 al n.14051 Serie 1V
e trascritto a Bergamo con nota in data 20 dicembre 2005 ai n.ri 80509/48833 dai

i quali ne erano proprietari, nella sua originaria consistenza, per acquisto fattone con atto
in data 23 gennaio 1981 n. 33716 di repertorio Notaio Antonio Parimbelli di Bergamo, registrato a
Bergamo in data 6 febbraio 1981 al n. 1439 Serie 2 e trascritto a Bergamo in data 14 febbraio 1981
ai nn. 4044/3101;

PRECISAZIONI "GENERALI"

Le unità immobiliari sopra descritte, sono state edificate nell'ambito di un piano attuativo per l'at-
tuazione del quale è stata stipulata con il Comune di Comun Nuovo convenzione con atto in data
11 novembre 2005 n.41723 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, trascritta a Bergamo
con nota in data 18 novembre 2005 ai n.ri 73517/447527.

PRECISAZIONI FABBRICATO 2641

. I rapporti tra i proprietari delle unità immobiliari del complesso edilizio per quanto riguarda l'uso e
l'amministrazione delle cose comuni, la ripartizione delle spese ad esse relative, la tutela del decoro
degli edifici e le limitazioni dell'uso delle cose di proprietà esclusiva sono disciplinati dal regolamento
di condominio, composto da trentotto articoli, che si trova allegato sotto "B" ad atto in data 1 luglio
2010 n.46765 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, registrato a Bergamo 1 in data 16

febbraio 2009 al n. 2319 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 18 febbraio 2009 ai nn. 8627/4583.

(rif.109)

Si riportano integralmente i patti contenuti nell'atto in data 30 marzo 2010 nn. 48154/17213 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (rif.122) – per Renato queste pattuizioni cambiano in ogni atto -

- "La parte venditrice dà atto che nel locale comune al piano interrato distinto con il mappale 2641 sub.16 arrivano le tubazioni predisposte per la realizzazione dell'impianto solare delle unità immobiliari distinte con il mappale 2641 subalterni da 50 a 54 e 70, nel locale comune al piano interrato distinto con il mappale 2641 sub.17 arrivano le tubazioni predisposte per la realizzazione dell'impianto solare delle unità immobiliari distinte con il mappale 2641 subalterni da 55 a 64, 79, 83 e 89, nel locale comune al piano interrato distinto con il mappale 2641 sub. 710 arrivano le tubazioni predisposte per la realizzazione dell'impianto solare delle unità immobiliari distinte con il mappale 2641 subalterni da 723 a 728, 751, 757 e 791 e nel locale comune al piano interrato distinto con il mappale 2641 sub.722 arrivano le tubazioni delle unità immobiliari distinte con il mappale 2641 subalterni da 739 a 742, 774, 780, 781 e 801 e che pertanto i proprietari di queste unità immobiliari hanno il diritto di collocare in detti locali l'accumulatore e gli altri elementi dell'impianto solare che fossero necessari in caso di sua realizzazione.

- La società venditrice, per sé ed aventi causa, si riserva il diritto di passare con tubazioni, cavi e qualsiasi altra condotta sia nelle parti comuni del complesso edilizio sia nel sottosuolo dell'area su cui esso complesso è stato edificato, con la facoltà di concedere detto diritto anche ai proprietari dei terreni o fabbricati confinanti.

In particolare, la parte venditrice si riserva di posizionare canne fumarie a vista rivestite in rame sulle facciate esterne dei fabbricati in corrispondenza delle unità immobiliari distinte con il mappale 2641 subalterni da 723 a 728, 730, 733, 735, 736, 738, 750, 751, 757, 766, 769, 795, 796, 797, 798 e 799."

PRECISAZIONI FABBRICATO 2730

- I rapporti tra i proprietari delle unità immobiliari del complesso edilizio per quanto riguarda l'uso e l'amministrazione delle cose comuni, la ripartizione delle spese ad esse relative, la tutela del decoro degli edifici e le limitazioni dell'uso delle cose di proprietà esclusiva sono disciplinati dal regolamento di condominio, composto da trentotto articoli, che si trova allegato sotto "C" ad atto in data 26 marzo 2010 n. 48139 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto. (rif.139)

Si riportano integralmente i patti contenuti nell'atto in data 7 luglio 2011 nn. 49843/18267 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (rif.139):

- "La parte venditrice dà atto che nel locale comune al piano interrato distinto con il mappale 2730 sub. I sono collocati l'accumulatore e gli altri elementi degli impianti solari di tutti gli appartamenti del complesso edilizio, ai cui proprietari è riconosciuto il corrispondente diritto di mantenimento.

La società venditrice, per sé ed aventi causa, si riserva il diritto di passare con tubazioni, cavi e qualsiasi altra conduttura sia nelle parti comuni del complesso edilizio sia nel sottosuolo dell'area su cui esso complesso è stato edificato, con la facoltà di concedere detto diritto anche ai proprietari dei terreni o fabbricati confinanti."

PRECISAZIONI FABBRICATO 2731

Si riportano parte dei patti contenuti nell'atto in data 23 DICEMBRE 2011 nn. 50440/18640 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (rif.142):

- "I rapporti tra i proprietari delle unità immobiliari del complesso edilizio per quanto riguarda l'uso e l'amministrazione delle cose comuni, la ripartizione delle spese ad esse relative, la tutela del decoro

degli edifici e le limitazioni dell'uso delle cose di proprietà esclusiva sono disciplinati dal regolamento di condominio, composto da trentotto articoli, che si trova allegato sotto "D" ad atto in data 1 luglio 2010 n.48517 di mio rep. (registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bergamo 1 il 5 luglio 2010 al n.10528 Serie 1T e trascritto a Bergamo con nota in data 6 luglio 2010 ai n.ri 37147/20930).

- La parte venditrice dà atto che nel locale comune al piano interrato distinto con il mappale 2731 sub.1 sono collocati l'accumulatore e gli altri elementi degli impianti solari di tutti gli appartamenti del complesso edilizio, ai cui proprietari è riconosciuto il corrispondente diritto di mantenimento.

La società venditrice, per sé ed aventi causa, si riserva il diritto di passare con tubazioni, cavi e qualsiasi altra condotta sia nelle parti comuni del complesso edilizio sia nel sottosuolo dell'area su cui esso complesso edilizio è stato edificato, con la facoltà di concedere detto diritto anche ai proprietari dei terreni o fabbricati confinanti.

PRECISAZIONI FABBRICATO 2770

Si riportano parte dei patti contenuti nell'atto in data 20 luglio 2010 nn. 51192/19035 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto (rif.146):

- "I rapporti tra i proprietari delle unità immobiliari dei fabbricati "O" e "P" del complesso edilizio "Residenza Le Rose 4", per quanto riguarda l'uso e l'amministrazione delle cose comuni, la ripartizione delle spese ad esse relative, la tutela del decoro degli edifici e le limitazioni dell'uso delle cose di proprietà esclusiva sono disciplinati dal regolamento di condominio, composto da trentotto articoli, che si trova allegato sotto "E" ad atto in data 29 aprile 2011 n. 49549 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto.

- La parte venditrice rende edotta la parte acquirente che sulle aree del complesso edilizio distinte con i mappali 2770 sub.25, 2770 sub.753, 2770 sub.705, 2770 sub.701, 2770 sub.717, 2770 sub.715, 2770

sub.709 e 2770 sub. 720, lungo tutto il loro confine est, insiste un tratto di un fosso irriguo, che serve per l'irrigazione dei vicini terreni agricoli.

Detto fosso irriguo deve essere mantenuto e deve essere consentito l'accesso alle aree sulle quali insiste per la sua manutenzione.

- La parte acquirente, preso atto di quanto sopra, riconosce ed accetta, per se ed aventi causa, di dover mantenere i tratti di fosso che insistono sulla porzione di area esclusiva distinta con il mappale 2770 sub.753 qui da lei acquistata e sull'area comune distinta con il mappale 2770 sub.701 e di dover consentire l'accesso alle aree stesse al fine della manutenzione del fosso.

La parte venditrice da atto che nel locale comune al piano interrato distinto con il mappale 2770 sub.3 sono collocati l'accumulatore e gli altri elementi degli impianti solari di tutti gli appartamenti dei fabbricati "O" e "P" del complesso edilizio, ai cui proprietari è riconosciuto il corrispondente diritto di mantenimento.

- Le spese di manutenzione e di funzionamento del cancello elettrico carrabile di accesso allo scivolo comune distinto con il mappale 2770 sub.701 sono a carico dei proprietari delle unità immobiliari dei fabbricati "O", "P", "Q" ed "R" del complesso edilizio e verranno ripartite proporzionalmente tra essi dall'amministratore di detti fabbricati.

- La società venditrice, per se ed aventi causa, si riserva il diritto di passare con tubazioni, cavi e qualsiasi altra condotta sia nelle parti comuni del complesso edilizio sia nel sottosuolo dell'area su cui il complesso edilizio è stato edificato, con la facoltà di concedere detto diritto anche ai proprietari dei terreni o fabbricati confinanti."

GRAVAMI

□ ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 13 luglio 2007 ai nn. 45914/11838 (gravante le originarie particelle 2404, 2417, 2422, 2423, 2424, 2426, 2429, 2430, 2438, 2439, 2441, 2442, 2445, 2446

su cui è stato edificato il fabbricato mappale 2641), a favore della

con sede in _____ e contro la predetta società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L.", per Euro _____ di cui Euro _____ di capitale, concessa con contratto di mutuo fondiario in data 6 luglio 2007 a rogito Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, rep.n. 44736/14790, debitamente registrato, gravante solo le unità immobiliari identificate con la particella 2641 subb. 28, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 45, 66, 68, 69, 71, 74, 77, 78, 80, 82, 84, 85, 90, 91, 92, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 724, 739, 751, 752, 753, 754, 756, 758, 762, 764, 765, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 775, 777, 778, 783, 784, 786, 789, 790, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 805, 811, 812, 813, 814, 816, 817, 818, 820, 824, particelle 2641 sub. 802 – 2730 sub. 701 (graffati), particelle 2641 sub. 803 – 2730 sub. 702 (graffati), 2730 sub. 703 - 2641 sub. 804 (graffati), particelle 2641 sub. 806 – 2731 sub. 701 (graffati), particelle 2641 sub. 807 – 2731 sub. 702 (graffati);

□ ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 9 luglio 2008 ai nn. 44633/8957, (gravante le originarie particelle 2410, 2416, 2421, 2436, 2440, 2444, 2448, 2449, 2474 (derivante dell'originario mappale 2408), su cui sono stati edificati i fabbricati ai mappali 2730, 2731 e 2770 (parte)), a favore della _____ con sede in _____ e contro la predetta società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L.", per Euro _____ di cui Euro _____ di capitale, concessa con contratto di mutuo fondiario in data 4 luglio 2008 a rogito Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, rep.n. 46042/15799, debitamente registrato, gravante tutte le unità immobiliari in oggetto, relativamente ai fabbricati ci cui fanno parte;

□ ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 20 LUGLIO 2010 ai nn. 39985/7615, (gravante le originarie particelle 2409 e 2413 su cui sono è stato edificato parte del fabbricato 2770), a favore della _____ con sede in _____ e contro la

predetta società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L.", per Euro _____ di cui Euro _____ di capitale, concessa con contratto di mutuo fondiario in data 15 luglio 2010 a rogito Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, rep.n. 48567/17486, debitamente registrato, gravante tutte le unità immobiliari in oggetto, relativamente ai fabbricati di cui fanno parte;

□ sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Bergamo in data 9 giugno 2022 ai nn. 34009/22522, a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Bergamo in data 30 marzo 2022 n. 60.

□ Verbale di pignoramento trascritto a Bergamo in data 22 luglio 2022 ai nn. 44618/29556, a favore della _____ con sede in _____ ;

_____ e contro la predetta società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L." gravante la particella 2770 subb. 1, 2, 5, da 7 a 9, da 12 a 19, 22, 23, 26, 28 a 59, 62, da 64 a 76, 703 a 712, 752, da 713 a 751, particella 2731 subb. da 1 a 6, 9, 10, da 12 a 21, 704, 7, 11, 2731 sub. 701-2641 sub. 806, 2731 sub. 702-2641 sub. 807, 2731 sub. 703-2641 sub. 808, particella 2730 subb. 13, da 15 a 18, 2730 sub.701-2641 sub.802, 2730 sub.702-2641 sub.803, 2730 sub.703-2641 sub.804.

4) Accertamenti di natura urbanistica sintetizzati.

Complesso Immobiliare Le Rose 2

Il complesso immobiliare in questione, per quanto riguardante i beni facenti parte dell'attivo della procedura di fallimento G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni s.r.l., include alcune autorimesse e una cantina a piano interrato inseriti negli edifici indicati nei titoli abilitativi autorizzati come edifici "A-B-C". Il complesso include anche quello che, prima della scissione e conferimento di parte della proprietà G.I.P. nella proprietà nella società I.P. Immobiliare Picenni s.r.l., era il fabbricato contraddistinto dalla lettera " D", corrispondente a quattro ville con pertinenze scoperte e coperte.

Quest'Ultimo sarà oggetto della relazioni di stima riguardante i beni immobili in attivo alla procedura di fallimento della società I.P. s.r.l. , di cui lo scrivente è stato incaricato. Pertanto alla luce di quanto sopra gli approfondimenti urbanistici riguardanti le ville saranno riportati nella relazione competente.

La realizzazione del complesso immobiliare in questione è avvenuta in forza del rilascio dei seguenti titoli abilitativi :

Piano di lottizzazione – Piano Attuativo Via Manzoni

Convenzione per l'attuazione di piano attuativo stipulata dal notaio Antonio Giannetta rep. 26054 / 5650 atto in data 23/12/1999; Registrato a Bergamo il 12/01/2000 al n. 525; trascritto a Bergamo in data 18/01/2000 ai nn. 2012/1453.

Titoli abilitativi

1) Concessione edilizia n. 2000/19 Registro Costruzioni, n.742 Protocollo Pratica edilizia n. 03/2000 del 19/10/2000. Comunicazione fine lavori in data 05/11/2002.

Con lettera prot. 7380 in data 20/12/2000 Il Comune di Comun Nuovo su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., autorizzava la riduzione dell'ammontare della garanzia della polizza Fideiussoria a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione per €uro 94.513,800, resta la polizza di garanzia per €uro 96.250,785.

Con lettera prot. 7667 del 18/12/2002 il Comune di Comun Nuovo autorizzava la riduzione dell'importo a garanzia per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione (garanzia iniziale pari ad €uro 188.136,46) all'importo di €uro 15.493,71.

- Approvazione collaudo opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione Via Manzoni Delibera n. 88 del 02/07/2003 . Collaudo tecnico amministrativo in data 28/06/2003.

Titoli abilitativi diretti rivolti alla edificazione

- 1) Autorizzazione edilizia n. 99/04 Prot. Gen. 5973 del 107/12/1999 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto realizzazione di una recinzione provvisoria
- 2) Autorizzazione edilizia n.00/02 Prot. Gen. 257 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto esecuzione di scavi relativa la costruzione degli edifici oggetto del piano di lottizzazione approvato con delibera C.C. n.66 del 21/12/1999.
- 3) Concessione edilizia in data 3 marzo 2000 n. 2000/07 Registro Costruzioni, n. 258 Prot. Gen Pratica edilizia n. 01/2000 , su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto costruzione di edifici residenziali di cui al lotto 1 del piano di lottizzazione di Via Manzoni per complessive n. 30 unità d'abitazione. Comunicazione inizio lavori in data 22/03/2000.

n.b.

A conferma della prescrizione indicata al punto 18 del titolo abilitativo è stato formalizzato atto di vincolo in data 16 luglio 2018 registrato a Bergamo il 19/07/2002 al n. 8432, nel quale viene vincolata la destinazione dei locali interrati insistenti sul mappale **2011** al servizio dei locali destinati alla residenza ed ubicati ai piani superiori.

Ai sensi di quanto sopra i beni in questione dovrebbero essere quelli insistenti sul mappale 2011 (Ville fabbricato " **D** " ora proprietà I.P. s.r.l) , potranno essere venduti solamente ai proprietari delle abitazioni situate ai piani superiori e come tali vincolati alle suddette.

- 4) Autorizzazione edilizia in data 26/04/2000 prot. 241 taglio strada per allacciamento acquedotto
- 5) Autorizzazione edilizia in data 08/02/2001 Manomissione suolo pubblico per allacciamento fognatura
- 6) Comunicazione inizio lavori per formazione tratto di recinzione

7) Autorizzazione edilizia in data 11/07/2001 prot. 4345 taglio sede stradale per allacciamento metano.

8) Comunicazione inizio lavori del 27/09/2001 prot. 5989 Variante alla CE 3/2000 con aggiunta di autorimesse al piano interrato fabbricati A-B-C (con esclusione del fabbricato D per il quale verrà inoltrata successiva comunicazione)

9) Comunicazione inizio lavori in data 21/02/2001 avente per oggetto realizzazione di recinzione della proprietà con accesso carrabile e pedonale e tettoia di protezione ingresso riguardante il terreno mappale 1945 (terreno con piscina) ed i mappali 1946-1960 (ora area su cui insistono le Ville di proprietà I.P. s.r.l.), i manufatti condividono gli accessi carrai e pedonali da Via Alessandro Manzoni.

10) Comunicazione inizio lavori in data 03/11/2001 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto Formazione nuova piscina con relativo locale impianti tecnologici completamente ubicata sotto quota strada.

Comunicazione in data 24/11/2000 protocollo comunale 6445, **diniego** alla concessione edilizia per la costruzione di accessi, carrabile e pedonale, pensilina d'ingresso ed una piscina privata.

Comunicazione in data 16/11/2001 protocollo comunale 6840 **ordine** di non dare inizio ai lavori.

n.b.

La richiesta riguardava l'edificazione di manufatti insistenti sul terreno mappale 1945, malgrado il diniego attualmente sul terreno insistono la piscina ed altri manufatti tutti **privi di titoli abilitativi.**

11) Autorizzazione manomissione suolo pubblico in data 08/11/2001 P.E. A01/23 prot. 6396 per allacciamento alla rete idrica e telefonica.

12) Comunicazione inizio lavori in data 30/11/2001 prot. 7468 per formazione vasca di contenimento acqua per irrigazione completamente ubicata sotto quota strada.

13) Domanda di agibilità in data 06/03/2002 (con esclusione del fabbricato D); Attestazione abitabilità n. 28/2003 prot. 1521 edifici A-B-C-

14) Comunicazione inizio lavori in data 13/06/2002 prot. 3274 variante alla CE 3/2000 limitatamente al fabbricato contraddistinto con la lettera " D" (oggi ville I.P. S.r.l.).

15) Domanda di agibilità in data 28/08/2002 prot. 6573 limitatamente edificio "D"; Attestazione abitabilità n. 27/2003 prot. 6573 in data 19/11/2003

La documentazione sopra allegata è stata visionata presso l'ufficio tecnico comunale ed in parte resa disponibile alla consultazione dalla società costruttrice. La presenza di eventuali ulteriori documentazioni in aggiunta a quanto qui elencato, potrebbe aggiungere elementi di confronto non noti oppure contrastanti con le conclusioni in questa sede descritte.

*

Autorimesse e cantina a piano interrato

Dal sommario confronto tra quanto è stato autorizzato con gli ultimi e più recenti titoli abilitativi in variante, in questa sede effettuato solamente per i beni facenti parte dell'attivo della procedura di fallimento con esclusione delle parti comuni o di uso comune condominiale, e lo stato dei luoghi visionato in occasione dei sopralluoghi, è stata riscontrata la presenza di alcune differenze che dovranno, secondo le specifiche circostanze riguardanti ciascuna unità immobiliare, essere assoggettate a sanatoria onerosa. Impegno ed onere tecnico ed economico qui considerato a completo carico degli aggiudicatari.

Si tratta principalmente di differenze riguardanti le dimensioni interne, gli spessori delle pareti e le altezze interne delle unità immobiliari.

Buona parte delle autorimesse sono state confrontate con quanto riportato sulla variante finale rappresentata da una tavola grafica che riporta i cambiamenti inseriti rispetto alle autorizzazioni

precedenti colorando le parti variante, tavola totalmente priva di misure e quote. Per cui il confronto, trattandosi dell'unico elemento disponibile reperito per le unità immobiliari variate, si è basato necessariamente su osservazioni grafiche la cui attendibilità è da considerare conseguentemente approssimativa. Mentre i confronti per le poche unità immobiliari che non sono state oggetto di variante, è avvenuto in rapporto a quanto riportato sull'elaborato grafico precedente alla variante per le unità immobiliari a piano interrato.

Le autorimesse subalterni n. 34-38-44-50-51-52-53-54-57-58-59-60-66-64-63-62-90-91-92 del mappale 2012, sono state oggetto di variante, mentre le autorimesse invariate sono quelle identificate con i subb. 36-40-44-65-79-88-33 del mappale 2012.

Per alcune delle unità immobiliari ricomprese tra quelle oggetto di variante, i confronti tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi ricordato che, come detto in precedenza si è trattato di verifiche basate su rilevamenti grafici approssimativi, le dimensioni interne sono state meglio accomunabili ai titoli abilitativi dove la presenza di uno scarto delle dimensioni interne è maggiore e/o minore è compresa nel 2 al 3% delle dimensioni. Mentre per le unità immobiliari le differenze riscontrate superano tali percentuali il discostamento da quanto autorizzato è risultato essere maggiore, in alcuni casi per ambedue le dimensioni interne ed in altri per la sola lunghezza e oppure larghezza.

Lo stesso vale anche per il gruppo di unità immobiliari che non sono tra quelle modificate con la variante, ove i confronti sono stati effettuati rispetto a quanto indicato sulla tavola di progetto allegata al titolo abilitativo. Anche qui vi sono differenze dimensionali che si attestano sul 2-3%, oppure di entità maggiore dove il discostamento dal titolo abilitativo è risultato superiore.

In aggiunta a quanto sopra, premesso che non è stata riscontrata pressoché nessuna unità immobiliare totalmente corrispondente per larghezza, lunghezza ed altezza rispetto a quanto riportato sui rispettivi titoli abilitativi, si segnala quanto segue :

Per l'autorimessa sub. 44 la parete che ne limita la lunghezza riportata nella variante non è evidenziata come cambiamento.

L'autorimessa sub. 60 è stata collegata, senza autorizzazione abilitativa al sottoscala adiacente mediante l'apertura di un passaggio. A prescindere dal titolo abilitativo mancante, la porzione aggiunta dovrebbe essere di proprietà condominiale e quindi di proprietà non esclusiva.

L'autorimessa sub. 79 sul titolo abilitativo precedente alla variante, era indicata come immondezzaio con porta di accesso pedonale; nella variante la porta di accesso è di tipo carrabile per cui evidentemente considerata ad uso autorimessa. Forse il cambiamento andava evidenziato anche nella variante, l'accatastamento è avvenuto come autorimessa.

Per quanto riguarda i confronti riferiti alle altezze interne, in considerazione che nel progetto il piano interrato corselli manovra box ed autorimesse, a seconda delle posizioni ha altezze daimt. 2.40 oppure mt. 2,50, per alcune autorimesse sono state riscontrate altezze minori, oppure con presenza di doppia altezza, oppure di altezza maggiore in alcuni casi anche di entità significativa. Circostanze forse dovute alle tipologie dei manufatti soprastanti le unità immobiliari a piano interrato, quali travi in spessore o ribassate, intercapedini per passaggi di impianti, strutture di solai/pavimenti delle abitazioni, contenimenti dei giardini e camminamenti.

Alla luce di quanto sopra esposto si tratterà, per ottenere la piena conformità abilitativa, di sottoporre i beni a sanatoria onerosa a seconda delle circostanze specifiche per ciascuna unità immobiliare, oppure di ripristinare ove tecnicamente possibile ed economicamente vantaggioso lo stato dei luoghi.

Come anticipato Impegni tecnici, economici ed amministrativi per quanto risulterà necessario alla luce di specifici approfonditi accertamenti, qui considerati a completo carico dell'aggiudicatario,

pertanto fattore di penalizzazione del valore che è stato già ricompreso come elemento prudenziale nel calcolo delle valorizzazioni.

Appezamento di **Terreno mappale 1945**

Vedere allegato certificato di destinazione urbanistica prot. 5909 del 08/08/2022

Dal certificato di destinazione urbanistica :

Viste le previsioni urbanistiche del vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 22/12/2008;

Vista la variante n. 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 17/10/2011;

Vista la variante n. 2 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29/11/2013;

Vista la variante n. 3 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 22/09/2017

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni;

L'area contraddistinta in catasto al foglio 6 con il mappale n. 1945, è identificata nel Piano di Governo del Territorio quale tessuto residenziale consolidato, soggette alle prescrizioni urbanistiche di all'art. 17 del Piano delle Regole del PGT vigente.

Stralcio art.17 : ART. 17 -TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

Nei Tessuti Residenziali Consolidati è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell' adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 27 lettera a,b,c,d,j della legge regionale 12/2005.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero.

Per l'area delimitata da linea continua nera si prescrive, nel momento in cui si proceda con interventi di scavo anche di minima entità, di trasmettere i progetti alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza vista la vicinanza con i tracciati della centuriazione romana. Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall'art. 8, non potrà essere superata la superficie residenziale computabile prevista dalle indicazioni dei successivi commi, indipendentemente dal Rapporto di Copertura.

Il rapporto di copertura potrà raggiungere il 40% della superficie fondiaria.

In ordine alle distanze valgono i disposti normativi vigenti e precisamente; le distanze dai confini dovranno essere di ml. 5 0 metà dell'altezza se l'edificio supera i 10 ml. di altezza, salvo diversi e dimostrati accordi tra i confinanti e comunque nel rispetto del Codice Civile.

E' inoltre ammessa la costruzione a confine, nel rispetto dei diritti dei terzi confinanti.

In ogni caso dovranno comunque essere rispettate le distanze tra edifici di cui al D.M. 1444/68.

Le distanze tra i fabbricati e dai confini potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di un Programma Integrato di Intervento, di Piano di Recupero.

Sono ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti verso i fronti stradali purché in conformità alle norme del Codice della Strada.

E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale computabile da contenersi nei seguenti limiti:

$$a = S.f. \cdot 2 \times 0,05 / S.r.c.$$

dove: S.f. = Superficie fondiaria espressa in mq.

S.r.c. = Superficie residenziale computabile teorica espressa in mq., calcolata con le modalità di cui all' art. 6 -punto B). a = Superficie dell'ampliamento è comunque previsto il seguente limite di S.r.c. complessiva (esistente + ampliamento): S.r.c. totale = 0,5 mq./mq. Della superficie fondiaria del lotto

sul quale sorge l'edificio. La S.r.c. esistente è computata tenendo conto di tutti i fabbricati esistenti sul medesimo lotto ivi compresi gli accessori. I lotti sui quali insistono solo fabbricati accessori sono considerati lotti liberi.

*

Come anticipato nel capitolo in cui vengono elencati i titoli abilitativi riguardanti i beni qui oggetto di trattazione, per la realizzazione delle piscina e locali ad essi annessa, il Comune di Comun Nuovo, a fronte della comunicazione di inizio lavori del 03/11/2011, con la comunicazione in data 24/11/2000 protocollo comunale 6445, esprimeva **diniego** alla concessione edilizia per la costruzione di accessi, carrare e pedonale, pensilina d'ingresso ed una piscina privata. Inoltre con la comunicazione in data 16/11/2001 protocollo comunale 6840 intimava **ordine** di non dare inizio ai lavori.

Malgrado quanto sopra la piscina con relative pertinenze e locali accessori anche non compresi nella richiesta, è stata ugualmente realizzata.

Successivamente al diniego la società inoltrava al Comune la comunicazione inizio lavori in data 30/11/2001 prot. 7468 per formazione " *vasca di contenimento acqua per irrigazione completamente ubicata sotto quota strada* "

I manufatti realizzati non sono paragonabili a quanto autorizzato per la realizzazione della vasca di contenimento acqua per irrigazione, sia per la tipologia che per utilizzazione trattandosi di una vera e propria piscina con infrastrutture varie. Pertanto tutto quanto insistente sul terreno e nel sottosuolo del mappale 1945, e quanto oggetto della pratica a cui è stato posto il diniego ugualmente realizzato, è privo di titolo abilitativo.

Ai soli fini informativi, la vasca di contenimento acqua per irrigazione in progetto avrebbe dovuto avere dimensioni di mt. 7,40 x 18,75, mentre la vasca della piscina comprensiva del perimetro di

sfiocamento ha dimensioni di circa mt. 8,45 x 14.80. Non erano previsti i locali impianti accessori, di servizio, tettoie ecc.

Le strutture ed infrastrutture realizzate e i manufatti privi di titolo abilitativo, se urbanisticamente ammissibile, dovranno essere assoggettate a sanatoria a carattere oneroso, oppure rimosse e ripristinato lo stato dei luoghi secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale con il quale l'aggiudicatario dovrà confrontarsi prima di intraprendere le partiche di merito.

Per la valutazione del mappale 1945 non è stato attribuito alcun valore a tutti i manufatti realizzati sul terreno, penalizzata prudenzialmente in considerazione degli oneri tecnici ed economici che andranno affrontati sia nel caso di ammissibilità della Sanatoria o che di ripristino dello stato dei luoghi. In ambedue i casi considerati interventi a completo carico dell'aggiudicatario.

Complesso Immobiliare Le Rose 4

La realizzazione del complesso immobiliare in questione è avvenuta in forza del rilascio dei seguenti titoli abilitativi :

Piano di lottizzazione denominato " Via San Zeno "

Convenzione per l'attuazione di piano attuativo denominato San Zeno. Atto in data 11/11/2005 rep. 41273/12804 del notaio Antonio Giannetta registrato a Bergamo in data 22/11/2005 al n. 5085 S1; Trascritto a Bergamo in data 18/11/2005 ai nn. 44527/73517.

Titoli abilitativi

1) Denuncia inizio attività n. 3955 in data 11/07/2006 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto " realizzazione opere di urbanizzazione primaria nel piano di lottizzazione Denominato San Zeno.

2) Denuncia inizio attività n. 3956 in data 11/07/2006 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto " Realizzazione strada di P.R.G di collegamento tra lottizzazione Denominata Via San Zeno e la Via Marconi, compresa la formazione del condotto fognario sulla suddetta Via Marconi.

3) Denuncia inizio attività n. 3571 del 02/07/2009 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l. avente per oggetto " Variante alla Dia 3596 del 11/07/2006 diversa allocazione dei parcheggi rispetto alle previsioni di piano attuativo.

4) Denuncia inizio attività n. 393 del 23/01/2010 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l. avente per oggetto " progetto recinzione edifici A1-A2-C-D-E-F-H-I-L1-L2-B1-B2-B3.

5) Denuncia inizio attività n. 6062 del 02/12/2010 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l. avente per oggetto " Completamento opere di collegamento stradale tra piano attuativo Via San Zeno e la Via Marconi non completate nei termini Dia 3956 del 11/07/2006 .

6) Denuncia inizio attività n. 6063 del 02/12/2020 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l. avente per oggetto – Completamento delle opere di urbanizzazione non completate nei termini Dia 3955 del 11/07/2006.

7) Denuncia inizio attività n 6421 del 06/12/2011 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l. avente per oggetto " Realizzazione muro di recinzione edifici M-N-O-P-Q-R .

Collaudi

1) Prot. n 4923 del 21/09/2009 Verbale e Visita Certificato di collaudo parziale n. 1

2) Prot. n. 6684 del 18/12/2009 Verbale di Visita e Certificato di collaudo parziale n. 2

3) Prot.3724 del 19/07/2010 – Verbale di Visita e Certificato di collaudo parziale n. 3

4) Prot. n. 6030 del 30/11/2010 – Verbale di Visita e Certificato di collaudo parziale n. 4 –

- 5) Prot. n. 6500 del 24/12/2010 – Verbale e certificato di Collaudo statico opere on c.a. (Fondazione per cabina elettrica e cabina elettrica Framar)
- 6) Prot. 3394 del 24/06/2011 – Verbale di Visita e Certificato di collaudo parziale n. 5
- 7) Del 24/06/2011 – Certificato di Collaudo finale
- 8) Prot. n. 5707 del 28/10/2011 – Verbale di accertamento del 24/10/2011 ai fini della presa in carico anticipate delle opere relative al completamento di Via San Zeno Comun Nuovo.
- 9) Prot. 2261 del 11/05/2012 – Certificato di collaudo finale opere di urbanizzazione extra lottizzazione
- 10) Prot. n. 2262 del 11/05/2012 – Certificato di collaudo finale opere di urbanizzazione lottizzazione.

Titoli abilitativi diretti rivolti alla edificazione

Edifici M-N-O-P

- 1) Denuncia inizio attività n. 228 del 16-01-2008 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto & Costruzione di nuovi edifici residenziali individuati nella planimetria di progetto con le lettere M-N-O-P- costituiti da 16 appartamenti con sottotetti nonché autorimesse e cantine al piano interrato.
- 2) Denuncia inizio attività n. 392 del 232-01-2010 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto variante alla Dia presentata in data 16/01/2008 prot. 228 edifici individuati con le lettere M-N-O-P;

Varante per risparmio energetico ai sensi delle L.R. 33/2007
- 3) Denuncia inizio attività n. 348 del 19-01-2011 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto Variante Finale
- 4) Domanda di rilascio certificato di agibilità prot. n. 3327 del 03-07-2012
- 5) Attestazione di agibilità prot. 3327 del 03/10/2012

Edificio Q

1) Denuncia inizio attività n. 6738 del 21/12/2009 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto " Costruzione di Nuovo edificio residenziale individuato nella planimetria di progetto con la lettera Q costituito da 4 appartamenti con sottotetti nonché autorimesse e cantine al piano interrato.

1.1) Integrazione documentale prot. 811 del 15/02/2010

2) Denuncia inizio attività n. 6422 del 06/12/2011 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto variante alla DIA presentata in data 21/12/2009 edificio Q.

3) Richiesta di agibilità in data 03/07/2012 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l.

Edificio R

1) Denuncia inizio attività n. 650 del 08/02/2010 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto Costruzione di nuovo edificio residenziale – commerciale individuato nella planimetria di progetto con la lettera R, costituito da 4 unità commerciali a piano terra, e da 5 appartamenti ai piani superiori; nonché autorimesse e cantine a piano interrato. Riallocazione parcheggi P.A. San Zeno per reperimento area a parcheggio attività commerciali.

2) Denuncia inizio attività n. 6466 del 9/12/2011 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto variante alla Dia presentata in data 8 febbraio 2010 prot. 650 edificio individuato con la lettera R

3) Domanda rilascio agibilità prot. 3329 del 03/07/2012

Edifici C-D-E-F-H-I

1) Denuncia inizio attività n. 3954 del 11/07/2006 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto Costruzione di nuovi edifici residenziali individuati nella planimetria

di progetto con le lettere C-D-E-F-H-I costituiti da 22 appartamenti con sottotetti nonché autorimesse e cantine a piano interrato.

2) Denuncia inizio attività n. 6512 del 16/12/2008 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto Variante alla Dia 3954 del 11/07/2006 riguardante gli edifici residenziali individuati nella planimetria di progetto con le lettere C-D-E-F-H-I costituiti da 22 appartamenti con sottotetti nonché autorimesse e cantine a piano interrato.

2.1) Integrazione protocollo 6606 in data 19/12/2008

3) Domanda per il rilascio di certificato di agibilità prot. 3911 in data 30/07/2010.

n.b. Con lettera prot 5927 in data 24/11/2010 P.E. 3911/2010, in ordine alla domanda di agibilità in data 30/07/2010, il Comune di Comun Nuovo comunicava al richiedente che " in assenza del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, la stessa rimaneva sospesa.

In occasione degli accessi effettuati presso l'ufficio tecnico Comunale, non è stata rinvenuta nessuna integrazione documentale in ordine a quanto sopra, mentre è stata rinvenuta l'integrazione alla richiesta di agibilità prot. 3372 in data 05/07/2012 avente per oggetto " Tabella A debitamente compilata dal tecnico incaricato. "

Si sottolinea inoltre che dall'esame della documentazione riguardante il piano di lottizzazione San Zeno, di cui sono parte gli edifici in questione, sono stati rinvenuti i certificati di collaudo finale prot. 2261 e prot. 2262 ambedue del 11/05/2012, redatti in data successiva alla domanda di agibilità. Di tali documenti non risulta la trasmissione al Comune ad integrazione della richiesta.

Edifici L1-L2

1) Denuncia inizio attività n. 6522 del 18/12/2007 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto Costruzione di nuovi edifici residenziali individuati nella planimetria

di progetto con le lettere L1-L2 costituiti da 8 appartamenti con sottotetti, nonché autorimesse e cantine a piano interrato.

2) Denuncia inizio attività n. 390 del 23/01/2010 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto Variante alla Dia presentata in data 18 dicembre 2007 prot.6522 edifici individuati con le lettere L1-L2. Variante per risparmio energetico ai sensi della legge regionale 33 del 28/10/2007.

3) Domanda per il rilascio di certificato di agibilità prot. 3325 del 03/07/2012; Attestazione di agibilità prot. 3325 del 03/10/2012

Edifici A1-A2

1) Denuncia inizio attività n. 6528 del 18/12/2007 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto Costruzione di nuovi edifici residenziali individuati nella planimetria di progetto con le lettere A1- A2 costituiti da n. 8 appartamenti con sottotetti nonché autorimesse e a cantine al piano interrato.

2) Denuncia inizio attività n. 391 del 23/01/2010 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto Variante alla Dia presentata in data 18 dicembre 2007 prot. 6523 edifici individuati con le lettere A1-A2. Variante per risparmio energetico ai sensi della legge regionale 33 del 28/10/2007.

3) Domanda per il rilascio di certificato di agibilità prot 3326 del 03/07/2012; Attestazione di agibilità prot. 3326 del 03/10/2012.

Edifici B1-B2-B3

1) Denuncia inizio attività n 5569 del 10/10/2006. su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto Costruzione di nuovi edifici residenziali individuati nella planimetria

di progetto con le lettere B-G costituiti da 16 appartamenti con sottotetti nonché autorimesse e cantine a piano interrato.

2) Denuncia inizio attività n. 5462 del 25/10/2007 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto Costruzione di nuovi edifici residenziali individuati nella planimetria di progetto con i numeri 1-2-3- costituiti da n. 19 appartamenti con sottotetti nonché autorimesse e a cantine al piano interrato. Variante alla DIA presentata in data 10/10/2006 prot. 5569, consistente nella sostituzione degli edifici individuati con la lettera B-G con gli edifici individuati con i numeri 1-2-

3) Denuncia inizio attività n. 3326 del 19/06/2009 su istanza di Immobiliare G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l., avente per oggetto Variante alla DIA presentata in data 10/10/2006 prot. 5569 così come variata dalla DIA presentata in data 25/10/2007. Variante per risparmio energetico ai sensi della legge regionale 33 del 28/10/2007.

4) Domanda per il rilascio di certificato di agibilità prot. 3324 del 03/07/2012. Attestazione di agibilità prot. 3324 del 03/10/2012.

*

Dal sommario confronto tra quanto è stato autorizzato rispetto ai più recenti titoli abilitativi in variante che hanno riguardato i beni in questione, compiuto solamente per i beni facenti parte dell'attivo della procedura di fallimento con esclusione delle parti comuni o di uso comune condominiale, e lo stato dei luoghi visionato in occasione dei sopralluoghi, è stata accertata la presenza di diffuse differenze secondo specifiche circostanze riguardanti ciascuna unità immobiliare, che dovranno essere assoggettate a sanatoria edilizia onerosa nel rispetto di tutta la normativa di merito. Oppure nel caso di inammissibilità urbanistica o altro fattore limitativo anche di natura economica, andranno ripristinati gli stati dei luoghi e manufatti a quanto regolarmente autorizzato.

Impegni ed oneri tecnici ed economici qui considerati a completo carico degli aggiudicatari e come tali elementi penalizzanti già ricompresi nei valori di stima.

Si tratta principalmente di differenze riguardanti le dimensioni degli ambienti, degli spessori delle pareti e delle altezze interne, sia per quanto riguarda le abitazioni con rispettive pertinenze ai piani interrato e secondo sottotetto, che per le autorimesse e cantine, diversità che, in maniera diversa, interessano la quasi totalità delle unità immobiliari.

E' stata osservata la non avvenuta realizzazione di alcune pareti interne delle abitazioni poste a piano primo, oppure l'inserimento di pareti divisorie ai piani secondo sottotetto, elementi non presenti nei titoli abilitativi che conseguentemente hanno modificato le distribuzioni interna delle abitazioni e dei locali accessori, apportando differenze oltre che dimensionali anche delle impiantistiche e/o diverse destinazione / utilizzazioni rispetto a quanto autorizzato. Le modifiche non autorizzate andranno verificate per consentirne il mantenimento, oltre che sotto l'aspetto abilitativo urbanistico anche in rapporto al rispetto dei regolamenti e delle norme previste per le attività edilizie.

Gli "incrementi" conseguenti i cambiamenti di qualsiasi natura apportati che hanno determinato maggiori o minori quantità, diversa utilizzazione e/o destinazione, maggiori e/o diverse impiantistiche non sono stati considerati nei criteri di stima fattori incidenti sui valori, pertanto non considerati.

I locali cantina e sottotetto trasformati in bagni sono stati valorizzati considerando le destinazioni autorizzate in origine, privi delle impiantistiche aggiunte e/o delle modificate messe in atto.

Quasi tutte le cantine a piano interrato direttamente collegate alle abitazioni soprastanti o anche le cantine dove di dimensioni tali da essere considerate pertinenze alle abitazioni, includono un ambiente in cui è stato realizzato un bagno, in alcuni casi in luogo della cantina in altri in luogo della lavanderia. Le cantine "attrezzate" sono dotate di impianti di riscaldamento, elettrici, illuminazione ed idrici, compresi scarichi probabilmente per cucina, elementi non previsti in progetto.

Alcuni serramenti dei locali cantina che si aprono sugli infernotti sono diversi per tipologia di apertura e/o posizione da cui hanno determinato rapporto aero illuminanti diversi da quanto in progetto.

L'inserimento dei bagni è stato attuato anche per quasi tutti i sottotetti direttamente collegati ai sottostanti piani, dove in uno degli ambienti formatosi mediante la realizzazione di pareri interne non previste nei titoli abilitativi, oppure in ambienti già separati, sono stati realizzati bagni in luogo dei sottotetti.

Anche ai piani secondo sottotetto sono presenti oltre che i bagni, impianti di riscaldamento, elettrici di uso civile ed organizzato.

Modeste differenze riguardano anche le dimensioni di alcuni terrazzi, mentre per altri sono state riscontrate diversità significative di una certa importanza come più avanti esposto.

Anche il paragone tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi in merito alle altezze interne ha messo in luce l'esistenza, pressoché per quasi tutte le unità immobiliari abitative, di differenze solitamente di modesta entità, osservate anche per i locali accessori ai piani interrati ed ai piani secondo sottotetto.

Lo stesso vale anche per le autorimesse e cantine ai piani interrati dove, in considerazione che nei progetti gli interrati dove si trovano i corselli manovra le autorimesse e le cantine, a seconda delle posizione, fatta eccezione per l'interrato del fabbricato " R " dove l'altezza del piano è indicata in m, 2,50, le altezze in progetto sono indicate in mt. 2.40 oppure mt. 2,70.

Per alcune autorimesse sono state riscontrate altezze di poco minori, oppure con presenza di doppia altezza dove il box è in parte sottostante le abitazioni, oppure di altezza maggiore in alcuni casi anche di entità piuttosto significativa.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, come già detto si tratterà per ottenere la piena conformità abilitativa, di sottoporre i beni a sanatoria onerosa rapportata alle circostanze specifiche per

ciascuna unità immobiliare, oppure di ripristinare ove tecnicamente possibile ed economicamente vantaggioso lo stato dei luoghi, nel caso in cui la sanatoria edilizia non sia ammissibile.

Impegni tecnici, economici ed amministrativi per quanto risulterà necessario, effettuati approfonditi accertamenti tecnici, qui considerati a completo carico dell'aggiudicatario, pertanto fattore di penalizzazione del valore che è stato già ricompreso come elemento prudenziale nel calcolo delle valorizzazioni.

*

Le principali osservazioni e note riguardanti le differenze riscontrate in aggiunta e/o integrazione a quanto sopra genericamente riguardante tutti i beni in attivo alla procedura di fallimento, per le unità immobiliari abitative e le rispettive pertinenze catastalmente identificate con i subalterni del **mappale 2641**, sono sinteticamente così elencate per singoli edifici.

Edificio H – Per le abitazioni a piano primo – secondo sottotetto sub. 816-820 non sono state realizzate le pareti che dividono il soggiorno dalla cucina. Le cantine a piano interrato delle abitazioni a piano terra - interrato sub. 817-818 includono ciascuna un bagno in luogo della cantina. Nella cantina sub. 99 è presente un finestrino non presente sui disegni di progetto.

Edificio E – A piano interrato dell'abitazione sub. 814 è stato realizzato un bagno in luogo della cantina, i serramenti che danno sugli infernotti sono diversi. La cantina sub. 106 include un finestrino non presente sui disegni di progetto.

Edificio C – I piani interrati delle abitazioni a piano terra sub. 811-812 includono ciascuna un bagno in luogo della cantina. Per l'abitazione a piano primo sub. 813 non sono state realizzate le pareti che dividono il soggiorno dalla cucina, a piano secondo sono state inserite pareti interne per la formazione di singoli ambienti ed è stato realizzato un bagno in luogo del sottotetto. La cantina sub. 113 include un finestrino non presente sui disegni di progetto.

Edificio B1 – La cantina sub. 751 qui abbinata all'abitazione a piano terra sub. 724, include un bagno in luogo della cantina, la scala è indicata in progetto ma non è stata realizzata, la cantina che include il bagno ha dimensioni interne maggiori rispetto a quanto autorizzato.

Le altezze interne dei box sono pressoché tutte diverse rispetto a quanto indicato in progetto che prevede altezze che vanno da m. 2.40 a 2.70 a seconda della posizione. Alcuni box hanno doppia altezza.

Edificio B2 – La cantina sub. 798, nel lotto abbinata all'abitazione a piano terra sub. 795, include il bagno in luogo della cantina; la scala in progetto non è stata realizzata la quota interna di quello che dovrebbe essere l'arrivo della scala è tale per cui non potrà avvenire lo sbarco della scala a piano interrato; il serramento è diverso manca la porta che dovrebbe collegarsi alla scala.

La cantina sub. 799, nel lotto abbinata all'abitazione a piano terra sub. 796, include un bagno in luogo della cantina; la scala in progetto non è stata realizzata la quota interna di quello che dovrebbe essere l'arrivo della scala è tale per cui non potrà avvenire lo sbarco della scala a piano interrato

Per l'abitazione a piano primo sub. 797 non sono state realizzate le pareti che separano il soggiorno cottura dalla camera, così come la parete che separa il disimpegno dalla scala; a piano secondo sottotetto non è autorizzato il bagno realizzato in luogo del sottotetto. Il ripostiglio a piano interrato rappresentato sulla planimetria catastale sub. 797 non è indicato in progetto ma presente sulla planimetria catastatale. il terrazzo lato scale - soggiorno ha sagoma leggermente diversa.

Edificio B3 – Per abitazione a piano terra sub. 739 non è rappresentata in progetto la parete realizzata tra il soggiorno e la cottura. Per la cantina sub. 774, qui abbinata al lotto sub. 739, non è presente in progetto il bagno realizzato in luogo della cantina. Per l'abitazione a piano primo sub. 801, il bagno a piano secondo realizzato in luogo del sottotetto non è indicato in progetto, la sagoma

del terrazzo a piano secondo è diversa come le dimensioni di poco maggiori. Per l'abitazione a piano primo sub. 824 il bagno a piano secondo realizzato in luogo del sottotetto non è rappresentato in progetto così come il lucernario, la sagoma del terrazzo a piano secondo è diversa così come le dimensioni di poco maggiori. Il box sub. 775 ha incluso senza titolo abilitativo, la superficie corrisponde a quello che era l'infernotto, per cui aumentando la superficie dell'unità immobiliare.

*

Le principali osservazioni e note riguardanti le differenze riscontrate in aggiunta e/o integrazione a quanto sopra genericamente riguardante tutti i beni in attivo alla procedura di fallimento, per le unità immobiliari abitative e le rispettive pertinenze catastalmente identificate con i subalterni del **mappale 2731**, sono sinteticamente così elencate per singoli edifici.

Edificio A1 – Abitazione a piano terra sub.4 la cantina include il bagno non rappresentato sui disegni di progetto, non è indicata la porta che si apre sull'infernotto il serramento a nastro previsto non è stato realizzato; è stata realizzata una piccola parte lato scala interrato, la parete a piano interrato che avrebbe dovuto includere una nicchia è diritta, la nicchia non si trova all'interno dell'adiacente box sub.12; le dimensioni interne della cantina trasformata in bagno sono significativamente diverse. Per l'abitazione a piano terra sub. 5 a piano interrato in luogo della cantina è stato realizzato un bagno non in progetto, inoltre allo stesso piano è stata inserita una breve parete lato scale, il serramento verso l' infernotto di maggiori dimensioni e solo una porta. Per l'abitazione a piano primo sub.9 non è stata realizzata la parete che separa il soggiorno dalla camera è stata chiusa la porta tra camera e disimpegno; il piano sottotetto è stato suddiviso in tre ambienti non presenti in progetto, uno dei quali include il bagno in luogo del sottotetto.

Edificio A2 – Abitazione a piano terra sub. 6 a piano interrato sono state introdotte due pareti lato scala, è stato realizzato un bagno non autorizzato in luogo della cantina, il serramento a nastro

previsto verso l'infernotto è solo una porta per cui il serramento è diverso rispetto a quanto in progetto. Per l'abitazione a piano primo sub. 10 non è stata realizzata la parete che separa il soggiorno dalla camera è stata chiusa la porta tra camera e disimpegno; diversa sagoma terrazzo della camera più piccola, il piano sottotetto è stato suddiviso in tre ambienti non presenti sui titoli abilitativi, uno dei quali include il bagno in luogo del sottotetto. Abitazione a piano terra sub. 704 a piano interrato è stato il bagno realizzato in luogo della cantina un bagno non presente sui disegni di progetto.

*

Le principali osservazioni e note riguardanti le differenze riscontrate in aggiunta e/o integrazione a quanto sopra genericamente riguardante tutti i beni in attivo alla procedura di fallimento, per le unità immobiliari abitative e le rispettive pertinenze catastalmente identificate con i subalterni del **mappale 2770** sono sinteticamente così elencate per singoli edifici.

Edificio M – Per le abitazioni a piano terra subb. 12-13 i bagni realizzati a piano interrato in luogo della cantine non sono presenti nei disegni di progetto, ambedue le scale di collegamento tra piano terra ed interrato non sono presenti. Per ambedue le abitazioni a piano primo sub. 14-15 le pareti divisorie tra soggiorno e cucina non sono state realizzate sono state inoltre chiuse le porte tra camera e disimpegno; il piano secondo è stato suddiviso in tre ambienti non presenti sui disegni di progetto i bagni realizzati in luogo del sottotetto non sono autorizzati

Edificio N – Per le abitazioni a piano terra sub. 16-17 i bagni realizzati in luogo della lavanderia a piano interrato non sono presenti sui disegni di progetto. Per le abitazioni a piano primo sub. 18-19 le pareti divisorie tra soggiorno e cucina non sono state realizzate sono state inoltre chiuse le porte tra camera e disimpegno, modifiche non presenti sui disegni di progetto; i piani sottotetto sono stati

suddivisi ciascuno in tre ambienti e non sono indicati i bagni realizzati in luogo dei sottotetti per ciascun piano secondo.

Edificio O - Abitazioni a piano primo sub. 22-23 le pareti divisorie tra soggiorno e cucina non sono state realizzate, sono state chiuse le porte tra camera e disimpegno modifiche non presenti sui disegni di progetto; i piani sottotetto sono stati suddivisi in tre ambienti, non sono autorizzati i bagni realizzati in luogo dei due sottotetti. Per le abitazioni a piano terra sub. 703 -704 i bagni a piano interrato realizzati in luogo delle lavanderie non sono stati autorizzati. Le lavanderie sub. 703-704, nelle quali sono stati realizzati i bagni non autorizzato hanno dimensioni maggiori rispetto a quanto sui disegni di progetto. La parete laterale del box sub. 51 confinate con la scala è stata parzialmente chiusa per cui la dimensione del sottoscala è inferiore rispetto ai disegni di progetto.

Edificio P – Abitazione a piano primo **sub.26** le pareti divisorie tra soggiorno e cucina non sono state realizzate ed è stata chiusa la porta tra camera e disimpegno non presenti sui disegni di progetto; il terrazzo della camera di maggiori dimensioni è **notevolmente** più profondo rispetto a quanto autorizzato. Il piano secondo sottotetto è stato suddiviso in tre ambienti, uno dei quali include il bagno, opere non autorizzate. Per l'abitazione a piano terra sub. 705 il bagno a piano interrato realizzato in luogo della lavanderia non è in progetto, le dimensioni dell'ambiente sono maggiori rispetto quanto autorizzato. il finestrino della cantina sub. 64 non è indicato sui disegni di progetto.

Edificio Q – Per le abitazioni a piano terra sub. 714-715 i bagni realizzati in luogo delle lavanderie a piano interrato non autorizzati. Per l'abitazione a piano terra sub. 715 il bagno realizzato in luogo della cantina a piano interrato non è indicato, manca inoltre la chiusura tra pilastro e parete, la tavola di variante non è quotata. Per l'abitazione a piano primo sub. 716 non è rappresentato sui disegni di progetto il pilastro nella zona giorno, a piano secondo è stato realizzato un bagno non presente sui disegni di progetto.

Edificio R – Abitazione a piano primo **sub. 721** la parete tra pilastro e lato ingresso non è rappresentata in progetto, il tratto di terrazzo laterale collegato al terrazzo principale che raggiunge la nicchia in cui si trova la caldaia non è presente sui disegni di progetto, inoltre la profondità del terrazzo lato strada è notevolmente maggiore rispetto a quanto autorizzato. Le difformità determinano di fatto un incremento di superficie non residenziale s.n.r. che comporterà in ambito di sanatoria edilizia la corresponsione, oltre che delle Sanzioni, anche di oneri per costo di costruzione ed opere di urbanizzazione maggiorati.

Per l'abitazione a piano primo **sub. 723** parte della parete perimetrale lato bagno cottura ha spessore maggiore lungo il versante terrazzo, maggior spessore probabilmente realizzato per l'inserimento della caldaia murale, cambiamento che ha di fatto determinato una diversa sagoma dell'unità immobiliare rispetto a quanto autorizzato ed un incremento di superficie lorda di pavimento che comporterà in ambito di sanatoria edilizia la corresponsione, oltre che delle sanzioni, anche di oneri per costo di costruzione ed opere di urbanizzazione maggiorati. Inoltre alcune dimensioni interne sono significativamente diverse rispetto a quanto autorizzato.

Per l'abitazione a piano primo **sub. 724** non è rappresentato in progetto, per cui non autorizzato il tratto di terrazzo laterale collegato al terrazzo principale che raggiunge la nicchia in cui si trova la caldaia; inoltre anche qui la profondità del terrazzo lato strada è notevolmente maggiore rispetto a quanto indicato sui disegni di progetto. Le difformità determinano di fatto un incremento di superficie non residenziale s.n.r. che comporterà in ambito di sanatoria edilizia la corresponsione, oltre che delle sanzioni, anche di oneri per costo di costruzione ed opere di urbanizzazione maggiorati.

Per l'abitazione a piano secondo sub. 725 alcune altezze interne sono diverse significativamente rispetto a quanto autorizzato. Analogamente per l'abitazione a piano secondo sub. 726 le altezze interne sono diverse, è presente una canna fumaria esterna non indicata in progetto. Anche per

l'abitazione a piano secondo sub. 727 le altezze interne sono risultate significativamente diverse rispetto a quanto riportato sui disegni di progetto.

Negoziato a piano terra sub. 720, per la cantina lato sinistro scale il pilastro centrale non è riportato sui disegni di progetto, l'altezza interna è significativamente maggiore rispetto a quanto autorizzato, la scala di collegamento con il soprastante negozio non è stata realizzata, il serramento a differenza del progetto è solo una porta finestra, sono diverse significativamente alcune dimensioni interne.

Anche la scala della cantina lato sinistro non è presente ed il pilastro centrale non è riportato sui disegni di progetto, l'altezza interna è risultata significativamente superiore rispetto a quanto autorizzato.

Si rammenta che l'impianto di riscaldamento e climatizzazione del negozio è solo predisposto, mancano le canalizzazioni, i diffusori, i quadri di controllo e di regolazione. Malgrado ciò è stata rilasciata l'agibilità dell'unità immobiliare ad uso commerciale

Per maggiori informazioni e dettagli in ordine alle prescrizioni indicazioni e vincoli stabiliti dallo strumento urbanistico, di cui tenere conto per la presentazione delle istanze di sanatoria, si rimanda alla completa lettura dello stesso e di tutte le sue componenti prescrittive e regolamentari e vincolistiche.

5) Descrizioni generali e specifiche – Annotazioni – Consistenze

Le proprietà immobiliari oggetto di trattazione sono parte dei complessi edificati denominati “ Le Rose 4 “ e “ Le Rose 2”, ambedue in Comune di Comun Nuovo. Il primo con accessi sulle vie San Zeno e via Don Carlo Gnocchi, il secondo con accessi dalle vie Alessandro Manzoni e Alessandro Mangili.

Si aggiunge il terreno mappale 1945 sui cui insistono una piscina di buone dimensioni e fattura, strutture, manufatti, impianti ed infrastrutture, camminamenti, sistemazioni a giardino piantumato, utilizzati dalle confinanti ville proprietà della società I.P. s.r.l. Il terreno è accessibile solamente dal " cortile " comune delle ville ed è incluso nella recinzione che circonda la proprietà che comprende anche queste ultime.

Nel caso in cui detto terreno sarà commercializzato indipendentemente dalle Ville, si tratterà di inoltrare domanda all'ente amministrativo di competenza per l'ottenimento di un nuovo accesso secondo quanto verrà prescritto, (arretramenti dalla sede stradale, automazioni dei sistemi di apertura, segnaletiche ecc.). Onere ed impegno tecnico ed economico qui posto a carico dell'aggiudicatario.

Il complesso **Le Rose 4** comprende diversi corpi di fabbrica che condividono, secondo le varie disposizioni, la viabilità e gli accessi a piano interrato autorimesse e cantine, mentre le abitazioni sono disimpegnate attraverso camminamenti vialetti interni, oppure accessi e vani scala scoperti che portano ai piani primi, quest'ultimi poi ulteriormente disimpegnati.

Le proprietà contraddistinte con i subalterni del mappale 2641 fanno parte dei corpi di fabbrica contraddistinti dagli edifici " H - E - C - I - B1 - B2 - B3 - D. " Quelle contraddistinte con gli identificativi catastali subalterni dei mappali 2730 - 2731, fanno parte dei corpi di fabbrica contraddistinti con gli edifici " L1 - L2 ed A1 - A2 " . Infine le unità immobiliari contraddistinte con i subalterni del mappale 2770 fanno parte degli edifici contraddistinti dalle lettere " M -N - O - P - Q - R". Quest'ultima costruzione insieme ad abitazioni e box comprende anche un negozio a piano terra con relative pertinenze coperte e scoperte.

Il complesso **Le Rose 2** identificato catastalmente con il mappale 2012 e subalterni include, per quanto riguarda i beni in attivo alla procedura di fallimento, solamente autorimesse, una cantine a piano interrato, oltre che a due aree urbane a piano terra.

Le Rose 4

Come anticipato si tratta di un insieme di distinti fabbricati realizzati in attuazione del piano di lottizzazione denominato " San Zeno ". La tipologia delle costruzioni è rappresentata, fatta eccezione per l'edificio contraddistinto dalla lettera " R " che include unità immobiliari commerciali a piano terra ed appartamenti ai piani superiori di tipo condominiale per singolo edificio, da " palazzine " che includono per la quasi totalità ciascuna due appartamenti a piano terra con locali di servizio dotati di impianti a piano interrato e pertinenze esclusive ad uso giardino, e di due appartamenti a piano primo direttamente collegati ai soprastanti piani secondi sottotetti anch'essi quasi tutti dotati di finiture ed impianti. Sia i locali a piano interrato che quelli a piano sottotetto includono impianti di riscaldamento e bagni malgrado questi ultimi non presenti nei titoli abilitativi, autorizzati come ambienti con destinazioni cantine, lavanderie e sottotetti.

In buona sostanza si tratta di tipologie abitative commercialmente proposte come " appartamenti in villa ", alla luce del fatto che le abitazioni, dove e per quanto possibile, sono dotate di accessi abbastanza indipendenti malgrado parte di un unico edificio. Sono invece condivisi, a seconda della posizione degli edifici, gli accessi carrai e pedonali, i corselli manovra che disimpegnano le autorimesse, i locali di servizio ed impianti di uso comune e/o condominiale ai piani interrati a seconda dell'edificio servito.

Si tratta di costruzioni piuttosto semplici di aspetto tradizionale per una tipologia abitativa, che concretizzano una " buona " indipendenza fra le singole unità immobiliari. La Viabilità circostante è

comoda rappresentata da ampi percorsi stradali e marciapiedi realizzati nell'ambito di attuazione del piano di lottizzazione, sono presenti inoltre diversi parcheggi di uso pubblico .

La tipologia delle abitazioni a piano terra include sostanzialmente appartamenti composti da due camere da letto, bagno e disimpegno zona notte, soggiorno e cucina o zona cottura. La scala che scende al piano interrato collega l'abitazione con ambienti ad uso cantina provvisti di impianti idrici e di riscaldamento, uno degli ambienti cantina include un bagno completamente attrezzato. Le abitazioni a piano terra comprendono anche porzioni di giardino esclusivo, in alcuni casi anche piuttosto estese, mancano alcune recinzioni, alcuni vialetti pedonali sono da riparare, tutti da ripulire dalla vegetazione, sono da ricostituire alcune delimitazioni di proprietà ove mancanti o rotte. La distribuzione interna e conformazione delle unità immobiliari è diversa, rispetto alle altre costruzioni, sia per quanto riguarda le unità immobiliari incluse nelle palazzine "B" ed "R".

Per alcune abitazioni ed autorimesse è stata riscontrata la presenza di infiltrazioni d'acqua, alcune anche piuttosto importanti in buona parte localizzate in corrispondenza degli ingressi e di alcune pareti perimetrali, ma sono state riscontrate anche sui soffitti, tetti e serramenti. Sono state riscontrate anche alcune rotture che interessano le pareti esterne, anche qui hanno dato origine ad infiltrazioni varie e rotture.

Per le autorimesse le infiltrazioni e macchie di umidità interessano pressoché tutti i pavimenti e parte delle pareti. Ove presenti infiltrazioni e rotture, a seconda della gravità della situazione, le valorizzazioni sono state conseguentemente penalizzate, così come anche per le unità immobiliare che sono risultate essere prive di caldaia ed accessori dell'impianto di riscaldamento, oppure mancanti di alcuni caloriferi, oppure dove le caldaie con accessori sono presenti ma non installate, o dove l'impianto solare termico necessita di interventi per la messa in funzione. Infatti alcune abitazione, sia a piano terra che primo, sono state dotate della caldaia ma non installata, depositata a cura

dell'impresa costruttrice all'interno dell'appartamento trattandosi di materiali provenienti dalle dotazioni inventariate in capo alla società. Mentre altre abitazioni ne sono completamente sprovviste insieme agli accessori necessari al completo funzionamento. Gli aggiudicatari, ove le caldaie sono presenti dovranno provvedere, a propria cura e spese, al montaggio ed installazione delle caldaie ed accessori depositati all'interno delle abitazioni, integrando eventualmente le componentistiche dove mancanti o non funzionanti. Si tratterà inoltre di convocare l'assistenza per la prima messa in funzione dell'impianto. Sarebbe forse consigliabile contattare l'idraulico installatore che meglio conosce le tipologie degli impianti da lui forniti e montati, probabilmente in grado di fornire nel caso anche eventuali certificazioni se richieste.

Gli impianti solari termici che al momento dei sopralluoghi erano privi di alcuni componenti oppure smontati e depositati in magazzino, sono stati completati aggiungendo le parti mancanti oppure montati dove le componenti erano depositate in magazzino. Come precisato dall'installatore nel verbale di verifica degli avvenuti montaggi, prima della messa in funzione dell'impianto solare termico necessiterà effettuare una verifica generale di tutta la tubazione di distribuzione e dei pannelli installati sul tetto delle rispettive costruzioni. Sentito l'installatore il costo dell'intervento, se commissionato allo stesso) verrà determinato al momento della richiesta in base alle verifiche preliminari. Saranno da elettrificare i locali solare, riempire l'impianto con l'apposito liquido e far verificare ad un elettricista l'impianto elettrico di ogni centrale.

Trattandosi di opere che interesseranno l'edificio dotato di solare termico comune alle unità immobiliari incluse nello stesso è consigliabile mettere in atto le opere di messa in funzione una volta completate le vendite delle unità immobiliari collegate ad ogni singolo impianto, per poterne condividere i costi.

*

I materiali di finitura sono di qualità media, i pavimenti sono rivestiti in piastrelle di gres porcellanato per le zone giorno, i bagni e le zone notte, mentre alcuni pavimenti delle camere da letto e disimpegno notte sono rivestiti in parquet di media qualità. I serramenti sono in legno dotati di doppia vetri e persiane esterne oscuranti. Come detto in precedenza le ante oscuranti di finestre e porte finestre sono pressoché tutte da sottoporre ad interventi di sistemazione, carteggiatura, verniciatura e revisione dei sistemi di apertura a secondo delle condizioni in cui si trovano, particolarmente degradate per le abitazioni incluse nella palazzina R, quasi tutte da sostituire. Ulteriore elemento tra quelli esaminati che ha penalizzato il valore delle proprietà in applicazione dei criteri di stima.

Le pareti sono tinteggiate ed intonacate con stabilitura di cemento, le porte interne sono di tipo tamburato con laminatura in legno. I Sanitari e le rubinetterie sono di media qualità, mentre sono gradevoli i rivestimenti in piastrelle di ceramica delle pareti dei bagni, dove si alternano varie composizioni e abbinamenti di materiali e colori.

Come sopra riferito gli ambienti a piano interrato dispongono di finiture civili, impianti e bagno malgrado ambienti autorizzati come cantine. I pavimenti sono qui in piastrelle di gres porcellanato, i bagni includono sanitari e rubinetterie di media qualità; i serramenti che danno sulle intercapedini sono in legno dotati di doppi vetri, in alcuni casi con posizioni e sistemi di apertura ed illuminazione diverse da quanto in progetto.

Gli appartamenti situati a piano primo rispecchiano relativamente la distribuzione interna delle abitazioni sottostanti, comprendono due camere da letto, disimpegno zona notte e bagno, soggiorno e cucina a cui si aggiungono i terrazzi delle camere ed i balconi dai quali avvengono gli ingressi alle abitazioni.

Per buona parte degli appartamenti a piano primo la parete che separa il soggiorno da una delle due camere non è stata realizzata rendendo così il soggiorno più ampio. I sottotetti raggiunti

direttamente con scala intera, a seconda della distruzione interna riscontrata, sono suddivisi in ambienti oppure privi di divisori interni, ma in ogni caso includono quasi tutti un bagno completo di sanitari e rubinetteria, di impianti di riscaldamento e finiture organizzate ad uso abitativo.

Anche per gli appartamenti ai piani primi i materiali di finitura sono di tipo e qualità media, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato o parquet sia per le zone notte a piano primo che per il sottotetti, qui alcuni bagni sono dotati di vasca per idromassaggio. Serramenti in legno con doppi vetri e persiane oscuranti, caloriferi in acciaio, riscaldamento autonomo a metano e lucernari in copertura.

Gli edifici contraddistinti dagli identificativi " M-N-O-P-Q-R, mappale 2770 e subalterni, sono dotati di impianto solare termico, ma funzionante e collaudo solo per le abitazione parte degli edifici O-P, gli altri impianti non sono collaudabili per la mancanza di energia elettrica, sono stati completati nelle parti mancanti a cura della società costruttrice come da autorizzazione del Curatore della procedura di fallimento che nel contempo ha autorizzando anche il trasporto e la consegna presso le abitazioni delle caldaie mancanti prelevate dal magazzino merci della società. Resta a carico degli aggiudicatari l'incombenza di installare e mettere in funzione gli impianti di riscaldamento ove presenti, e l'impianto solare termico, commissionare i collaudi secondo la normativa, e inoltrare le richieste di allacciamenti alle pubbliche forniture, quali metano, energia elettrica, telefono ecc.

La mancanza di caldaia o la sola esistenza dell'impianto ma senza installazione, sono stati considerati elementi di penalizzazione del valore, così come la presenza di diffuse infiltrazioni d'acqua, di diversa gravità, e rotture varie, riscontrate sia per le abitazioni a piano terra che per quella a piano primo, che per le cantine ed i sottotetti, che inoltre interessano anche alcuni parapetti in muratura dei balconi particolarmente segnati,

Nel complesso le condizioni di manutenzione e conservazione interna sia delle abitazioni a piano terra che a primo piano, in considerazione del tempo trascorso dal completamento delle opere, circa 12 anni, possono essere considerate a seconda dei casi normali/discrete oppure scadenti, a seconda della presenza e gravità dei fenomeni di infiltrazioni d'acqua e della presenza di alcune rotture riscontrate sulle pareti perimetrali esterne. In condizioni particolarmente scadenti sono stati riscontrati il vano scale della palazzina " R " e quello della palazzina B2 che raggiunge l'abitazione sub.797. Tutti ulteriori elementi che sono stati considerati penalizzanti sui valori delle stime.

I pavimenti delle autorimesse e cantine sono in calcestruzzo liscio, le porte sono in lamiera di metallo con apertura di tipo basculante, le pareti in calcestruzzo non sono ne intonacate ne tinteggiate, le condizioni di manutenzione e conservazione sono in generale mediocri, sono presenti macchie che denotano la presenza di infiltrazioni d'acque perlopiù provenienti dai pavimenti e che interessano le posizioni di contatto tra pavimenti e pareti. Tutte le autorimesse e cantine devono essere pulite e tinteggiate.

Le costruzioni si presentano esternamente in condizioni di manutenzione e conservazione considerabili discrete, fatta eccezione per gli edifici dove è stata riscontrata la presenza di alcune rotture che interessano le pareti esterne degli edifici. Va considerato che si tratta di costruzioni ultimate tra il 2010 ed il 2012, e che la quasi totalità delle residenze non è mai stata abitata per cui non è stata effettuata nessuna manutenzione. Sono pressoché tutte in cattive condizioni di manutenzione e conservazione le ante oscuranti in legno di finestre e porte finestre, in alcuni casi addirittura da sostituire, tra le peggiori alcune che interessano i serramenti delle abitazioni incluse nell'edificio " R", ma anche altre sono risultate particolarmente danneggiate.

La costruzione " R " a differenza degli altri edifici, include a piano terra un unico ambiente ad uso negozio. La quantità e disposizione delle aperture esterne fanno presumere che negli intenti del

costruttore vi fosse la predisposizione per suddividere l'ambiente in più unità immobiliari indipendenti. Sono stati realizzati e completati due bagni per cui, nel caso il negozio venisse effettivamente suddiviso in singole unità immobiliari, ottenuti i necessari titoli abilitativi, si tratterà di realizzare e completare gli impianti conseguentemente, e di dotare le singole unità immobiliari dei bagni occorrenti secondo la distribuzione interna, collegandoli alle pubbliche utenze e sistemi di scarico.

L'ampia area antistante e circostante la casa è stata attribuita al negozio ad uso parcheggio, manovra carico e scarico. I materiali di finitura interna includono pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, serramenti e vetrine in metallo verniciato con doppi vetri, pareti tinteggiate ed intonacate con stabilitura di cemento. Gli impianti elettrici, di riscaldamento e raffrescamento, come detto, sono solo predisposti, mancano le caldaie ed i collegamenti all'impianto solare termico, le tubazioni e canalizzazioni, gli elementi riscaldanti e raffrescanti, i sistemi di regolazione, le unità condensanti, ecc. Le scale che collegano alle cantine sottostanti il negozio sono mancanti, le condizioni delle cantine sono considerabili mediocri.

Come più avanti meglio precisato parte dell'area scoperta situata tra l'edificio "R" e "Q" dovrà essere gravate da servitù di passaggio pedonale, da posizionare lungo il confine adiacente e parallelo alla recinzione tra il fabbricato " Q " ed il fabbricato " R ", creando di fatto un percorso di passaggio della larghezza di almeno mt. 1,50 dal cancellino di accesso pedonale (compreso) sino a raggiungere la pubblica via, sulla quale praticare la servitù di passaggio pedonale a favore delle particelle 2770 sub. 715 -716 ed a carico delle particelle 2770 sub. 719-720.

*

I piani superiori raggiunti dalla scala comune ed ascensore (della quale non è stato possibile verificare il funzionamento e se sia o meno avvenuta e conclusa la procedura di messa in esercizio ai

sensi della normativa di riferimento) comprendono a piano primo quattro appartamenti due bilocali e due un trilocali.

Come anticipato nel capitolo riguardante gli accertamenti di natura urbanistica, non risultano autorizzati i terrazzi lato interno delle abitazioni a piano primo particelle 2770 sub. 721-724, dove inoltre il terrazzo fronte strada è risultato essere significativamente più profondo rispetto a quanto autorizzato. L'abitazione a piano primo sub.723 è risultata avere sagoma diversa per la presenza di un'aggiunta alla parete perimetrale lato terrazzo.

Il piano secondo include un bilocale e due trilocali, il primo dotato di ampio terrazzo, gli altri due di terrazzi di dimensioni minori ma parzialmente protetti dall'ampia gronda del tetto.

I materiali di finiture sono costituiti da pavimenti in gres porcellanato oppure in parquet di tipo laminato, serramenti in legno con doppi vetri ed ante oscuranti sempre in legno. Tra queste alcune sono completamente da sostituire, mentre le altre sono tutte da sistemare in quanto in condizioni scadenti. Anche qui mancano le caldaie degli impianti di riscaldamento e sono state riscontrate infiltrazioni di acqua piovana di varia gravità. Infiltrazioni di una certa importanza interessano anche il vano scale in particolar modo ai piani terra e interrato.

Si accede al sottotetto utilizzando la botola con scala retrattile situata a soffitto del vano scale a piano secondo, il piano sottotetto non è accatastato.

*

Sono di proprietà della società anche le aree urbane contraddistinte dalla particella 2641 sub.137-138-139, in occasione dei sopralluoghi sono risultate essere incluse, senza titolo, all'interno della proprietà contraddistinta dalla particella 2641 sub.702 proprietà di terzi. Nel caso il Curatore lo riterrà potrà contattare gli attuali utilizzatori per verificare l'eventuale disponibilità ad acquistare le aree in questione ad un valore che verrà determinato a fronte di un manifestato interesse.

Per maggiori informazioni circa la conformazione e distribuzione delle unità immobiliari si rimanda alle allegate, sotto forma digitale, planimetrie catastali reperite in banca dati dell'agenzia delle entrate, ricordato che le modifiche, cambiamenti, differenze e variazioni riscontrate in occasione dei sopralluoghi, non sono rappresentate sugli elaborati grafici. Si rimanda inoltre anche alle rappresentazioni fotografiche, allegate in formato digitale.

Complesso Le Rose 2

Del complesso immobiliare in questione ultimato nel 2002, identificato catastalmente con il map-pale 2012 e subalterni, realizzato in attuazione del piano di lottizzazione Via Manzoni per la costruzione di abitazioni con pertinenze esclusive disposte tra i piani terra primo e secondo, la procedura di fallimento dispone solamente di autorimesse, una cantina e due aree urbane.

Sono parte dello stesso complesso anche il fabbricato che include le quattro ville che all'interno della documentazione abilitativa viene contraddistinto come fabbricato " D " al tempo proprietà della stessa società costruttrice. Successivamente con atto di scissione del 18/11/2003 la proprietà è confluita nella società I.P. iniziative immobiliari Picenni s.r.l., per cui di tali proprietà si argomenta nella relazione che riguarda i beni in attivo alla procedura di fallimento di quest'ultima.

Le autorimesse condividono un unico corsello manovra e un unico accesso carrale su Via Manzoni, si tratta di box la cui pavimentazione è in calcestruzzo lisciato, dotati di porte lamiera di metallo con apertura di tipo basculante, le pareti sono prive di intonaco e di tinteggiatura. Sono presenti macchie dovute ad infiltrazioni d'acqua che interessano principalmente i pavimenti ma che in alcuni casi si espandono anche lungo le pareti perimetrali.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri, è evidente lo stato di abbandono in cui le unità immobiliari si trovano, quasi tutte mai utilizzate ed ultimate da quasi 20 anni.

Sono parte dell'attivo della procedura di fallimento due aree urbane incluse nel complesso Le Rose 2 contraddistinte con i subalterni **94-701** del mappale **2012**. In occasione dei sopralluoghi sono state riscontrate essere una porzione di giardino ed un area di passaggio ambedue recintate ed incluse, apparentemente senza alcun titolo, nell'area a giardino della proprietà confinante contraddistinta dall'abitazione mappale 2012 sub. 7. Proprietà di terzi al tempo costruita e commercializzata dalla stessa società.

Prudenzialmente alle aree suddette non è stato attribuito alcun valore in quanto verosimilmente i costi per rientrarne in possesso potrebbero essere superiori a quanto ottenibile dalla vendita delle due porzioni immobiliari. Con buona probabilità si tratterà di ricorrere alle vie legali in considerazione che l'attuale proprietà non è quella alla quale la società GIP ha venduto, per cui andrebbero coinvolti anche i precedenti proprietari.

Nel caso il Curatore lo riterrà utile potrà contattare gli attuali utilizzatori per verificare l'eventuale disponibilità ad acquistare le aree in questione ad un valore che verrà determinato a fronte di un manifestato interesse.

Per maggiori informazioni circa la conformazione e distribuzione delle unità immobiliari si rimanda alle allegate, sotto forma digitale, planimetrie catastali reperite in banca dati dell'agenzia delle entrate, ricordato che le modifiche, cambiamenti, differenze e variazioni riscontrate in occasione dei sopralluoghi, non sono rappresentate sugli elaborati grafici. Si rimanda inoltre anche alle rappresentazioni fotografiche anch'esse allegate in formato digitale.

Terreno mappale 1945 – fabbricato Urbano da accertare -

Come anticipato nei capitoli precedenti, sul terreno in attivo alla procedura di fallimento G.I.P. s.r.l. insistono una piscina con impianto di trattamento, un locale interrato con servizio, strutture ed

infrastrutture varie, tettoie ed altro, tutti privi di titolo abilitativo elementi per tali ragioni considerati privi di rilevanza economica nell'ambito della valutazione, in considerazione dei costi che andranno affrontati sia per regolarizzare le situazioni in essere, dove ammissibile, che per ripristinare lo stato dei luoghi.

La superficie del terreno mappale 1945 è quella catastale, così come sono catastali tutte le superfici indicate delle aree urbane in attivo alla procedura di fallimento.

Si ricorda che il terreno è oggetto di contratto di locazione la cui scadenza è prevista per il 31/12/2024. (vedere contratto di locazione allegato)

Gli interessati sono invitati ad effettuare accurati sopralluoghi presso le unità immobiliari oggetto della presente relazione, per rendersi meglio edotti sulle condizioni, consistenze e caratteristiche specifiche dei beni, in aggiunta a quanto qui esposto, rappresentato e/o descritto.

In generale :

Le tabelle " **E - E1 - E2** " allegate alla presente relazione per il complesso " **Le Rose 4** " riassumono le consistenze delle unità immobiliari calcolate graficamente al lordo delle murature interne ed esterne, sulla base delle planimetrie catastali, oppure riportate come presenti in banca dati catastale. Dati quindi da considerare con l' approssimazione dovuta al metodo di calcolo adottato. Le tabelle riassumono anche sommariamente le caratteristiche più rilevanti riscontrate durante lo svolgimento delle operazioni peritali, altre caratteristiche potranno essere apprese in occasione dei sopralluoghi.

La tabella " **F** " allegata alla presente relazione riguardante il complesso " **Le Rose 2** ", come per le precedenti, riassume le consistenze delle unità immobiliari calcolate graficamente, al lordo delle murature interne ed esterne, sulla base delle planimetrie catastali, oppure riportate come presenti

in banca dati catastale. Dati da considerare con l' approssimazione dovuta al metodo di calcolo adottato. Le tabelle riassumono anche sommariamente le caratteristiche più rilevanti esaminate per la determinazione dei valori di stima finali, altre caratteristiche potranno essere apprese in occasione dei sopralluoghi.

*

Infine risulta ancora di proprietà della società G.I.P. l'area urbana mappale 2010 sub. 14 rappresentata sull'elaborato grafico planimetrico catastale da una porzione di area che apparrebbe trovarsi, ed includere, parte della proprietà mappale 2010 (intervento immobiliare Le Rose 3), e comprendente anche buona parte dello scivolo di accesso carrale che da Via Alessandro Manzoni raggiunge le autorimesse e servizi sottostanti le Ville di proprietà I.P. s.r.l. (mappale 2011 e subalterni).

Sulla suddetta area parrebbe insistere, oltre che parte dello scivolo di cui sopra, anche il muro di recinzione in pietra che separa il mappale 2010 e subalterni (intervento Le rose 3), dal mappale 2011 e subalterni (Ville di proprietà I.P. s.r.l.)

La recinzione rivestita in pietra con sovrastante barriera metallica verniciata, probabilmente recinzione in pietra a cui fanno riferimento alcuni atti di vendita delle porzioni mappale 2012 (rimasta di proprietà G.I.P come detto negli atti di vendita), si trova tra il Vialetto di accesso con cancellino pedonale che porta alle unità immobiliari incluse nel fabbricato contraddistinto dai subalterni del mappale 2010 proprietà di terzi (Le rose 3), e nel contempo costituisce la parete perimetrale lato esterno, anch'essa rivestita in pietra, che delimita lo scivolo di accesso carrale che da Via Manzoni scende alle autorimesse poste a piano interrato del mappale 2011 che contraddistingue con i suoi subalterni le ville ed autorimesse di proprietà della società I.P. s.r.l.

In merito a quanto sopra si riporta di seguito, a titolo informativo, quanto riscontrato dalla lettura di alcuni atti di vendita che hanno interessato il mappale 2012 e subalterni.

- Nell' atto di compravendita in data 23/10/2001 rep. 31736/7551 del notaio Antonio Giannetta, tra la società G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni s.r.l. (venditrice) e terzi acquirenti di beni facenti parte del complesso immobiliare Le Rose 2 mappa. 2012 , ai punti 5 e 6 viene precisato quanto segue :

..... omissis

“ 5) La recinzione in pietra posta sul confine tra il complesso residenziale in contratto e la proprietà della società venditrice al mappale 2011 sita a sud resta di esclusiva proprietà della società venditrice stessa.

La società venditrice si riserva il diritto di collocare lungo il predetto confine tra il complesso residenziale in contratto e la sua proprietà al mappale 2011 piante ed alberi, anche di alto fusto, ad una distanza inferiore alla distanza minima prevista dall'art .892 del codice civile.

*6) La società venditrice riserva a favore dell'area di sua proprietà distinta al Catasto Terreni con il **mappale 2010** di are 5.95, nonché del fabbricato che su tale area verrà edificato, ed a carico di una porzione dell'area comune del complesso residenziale in contratto al mappale 2012 sub.1, e precisamente a carico di quella porzione di detta area contornata con colore rosso nella planimetria che, sottoscritta dalle parti e da me Notaio in segno di conoscenza ed approvazione, qui si allega sotto "B", perpetua servitù di passaggio pedonale e carrale.*

n.b.

L'allegato grafico a cui fa riferimento l'atto non riporta la particella 2010, mentre indentifica, con colorazione in rosso, la porzione oggetto di servitù sul mappale 2012 sub.1. Sia l'atto che l'allegato grafico vengono citati anche in altri atti di vendita (con modalità diverse) per rendere adottati gli acquirenti delle varie circostanze in essere.

- Atto in data 30/04/2004 rep. 38455/10877 del notaio Antonio Giannetta tra la società G.I.P. Gestioni Immobiliari Picenni s.r.l. (venditrice) e terzi acquirenti di beni facenti parte del complesso immobiliare Le Rose 2 mappa. 2012, ai punti 5 e 6 viene precisato quanto segue :

.... Omissis

“ 5) La recinzione in pietra posta sul confine tra il complesso residenziale in contratto e la proprietà della società venditrice al mappale 2011 sita a sud resta di esclusiva proprietà della società venditrice stessa.

“ La società venditrice si riserva il diritto di collocare lungo il predetto confine tra il complesso residenziale in contratto e la sua proprietà al mappale 2011 piante ed alberi, anche di alto fusto, ad una distanza inferiore alla distanza minima prevista dall'art. 892 del codice civile.

*6)La società venditrice riserva a favore dell'area distinta al Catasto dei Fabbricati con il mappale **2010 sub. 14**, di sua proprietà, ed a carico di una porzione dell'area comune del complesso residenziale in contratto al mappale 2012 sub.1, e precisamente a carico di quella porzione di detta area contornata con colore rosso nella planimetria che si trova allegata sotto "B" all' atto in data 23 ottobre 2001 n. 31736 di mio rep., già sopra menzionato, perpetua servitù di passaggio pedonale e carrabile, dando atto che identica servitù è stata costituita a favore delle unità immobiliari distinte al Catasto dei Fabbricati con gli altri subalterni del mappale 2010, già di proprietà di essa società venditrice, al momento in cui esse sono state trasferite a terzi.”*

n.b.

In questo atto differenza di quanto riportato nel precedente del 23/10/2001 rep. 31736/7551, in luogo del mappale 2010 indicato al punto 6 , viene invece riportato il **mappale 2010 sub. 14**, rappresentato dall'area urbana in questione rimasta in capo alla società G.I.P., mappale che insieme all'allegato grafico originario viene citato anche in altri atti di vendita.

I patti contemplati nei suddetti atti dovranno essere considerati negli atti di vendita che riguarderanno le proprietà insistenti sui mappali 2010-2011-2012

In considerazione di quanto sopra, premesso che all'area urbana mappale 2010 sub. 14 non è stato attribuito alcun valore, e che la stessa oltre che al muretto di recinzione tra i mappali 2010-2011, include anche una parte – indispensabile - per l' utilizzazione dello scivolo di accesso carrale che porta all'interrato del mappale 2011 di proprietà I.P. S.r.l. **è importante** considerare il mappale 2010 sub. 14, con tutte le prescrizioni e limiti che lo riguardano, parte fondamentale dell'edificato insistente sul mappale 2011, nel caso posto in vendita abbinato ai beni insistenti sulla particelle 2011 (società I.P.).

Il notaio incaricato delle vendite, alla luce di quanto contenuto negli atti di provenienza e delle conseguenti considerazioni, verificherà l'ammissibilità della vendita dell'area urbana in questione, con l'intento di non pregiudicare diritti di terzi e nel contempo senza penalizzare le proprietà insistenti sulle particelle 2010-2011-2012.

In ultimo l'atto di conferimento societario con il quale la società I.P. s.r.l ha ricevuto l'intero edificato insistente sul mappale 2011, non riporta nulla in merito all'area urbana mappale 2010 sub.14.

Annotazioni e note propedeutiche alle vendite

Le seguenti note riguardano alcuni dei beni in attivo alla procedura di fallimento rilevanti in questa sede in quanto si tratta di adempimenti e misure che dovranno essere messe in atto oppure formalizzate, prescrizioni che dovranno essere riportate negli atti di vendita.

Tutte le unità immobiliari che al momento dei sopralluoghi erano risultate " occupate " da terzi, oppure contenenti materiali vari, andranno rese libere da persone e cose.

1) In data 12/04/2011 veniva sottoscritto tra la società GIP Gestioni Immobiliari s.r.l. ed i

contratto di permuta che contemplava quanto segue :

“ premesso che:

- i *sono proprietari delle aree site in Comun Nuovo (BG) identificate con il foglio 5 particella 2641 sub 792 e 793 acquistate dalla società GIP Gestioni Immobiliari Picenni S.r.l. e facenti parte del condominio Le Rose 4 lotti BI-B2-B3 sito in Via San Zeno;*

- *che tali aree avrebbero dovuto essere destinate, nell'iniziale progetto della società venditrice, a giardino, ma per esigenze tecniche in loco, con l'accordo dei proprietari*

su parte di tali aree sono invero stati realizzati parte degli accessi del complesso residenziale e parte dei Vialetti, goduti quindi dai relativi condomini;

- *la società venditrice GIP Gestioni Immobiliari Picenni srl. ha consegnato, ai*

la porzione di terreno identificata al foglio 5 particella 2641 sub 800 intestato alla medesima società GIP Gestioni Immobiliari Picenni s.r.l., particella che è destinata a giardino e goduta da tempo dai

- *le parti hanno deciso di regolarizzare la situazione di fatto, permutando le relative porzioni;*

ciò premesso, si conviene quanto segue:

1) I *trasferiscono la proprietà alla società GIP Gestioni Immobiliari Picenni s.r.l., che accetta, ex art. 1401 c.c. per sé o per persona da nominare alla stipula del rogito notarile di permuta, dei seguenti beni: aree in Comun Nuovo identificate con il foglio **5 particella 2641 sub 792 e 793;***

2) A fronte di ciò la società GIP Gestioni Immobiliari Picenni s.r.l. trasferisce ai

*che accettano, la proprietà dei seguenti beni: area in Comun Nuovo identificata al foglio 5 particella **2641 sub 800.***

3) La permuta avviene senza conguaglio e quindi senza reciproco versamento di denaro.

4) Ciascuna delle parti si impegna ad addivenire alla stipula del rogito notarile di permuta a semplice richiesta dell'altra.

5) Le spese notarili della permuta saranno a carico dei . tasse ed imposte come per legge."

Alla luce di quanto sopra la porzione immobiliare rappresentata dall'area urbana identificata con la particella **2641 sub. 800**, inclusa tra i beni facenti parte dell'attivo della procedura di fallimento, alla quale conseguentemente nella relazione tecnica non è stato attribuito alcun valore, dovrà essere trasferite ai suddetti sigg. alle condizioni indicate nell'atto di permuta, premesso che agli stessi l'area in questione è stata già consegnata.

Pertanto il bene **non deve essere posto in vendita** nell'ambito della procedura di fallimento.

I . attualmente proprietari delle aree urbane contraddistinte con le particelle 2641 sub. 792 - 793 trasferiranno le stesse alla società GIP Gestioni Immobiliari in quanto sulle stesse insistono parte degli accessi pedonali ai condomini B1-B2. Detti beni sono stati qui considerati privi di valore.

Il Curatore della procedura si attiverà per formalizzare mediante atto notarile quanto oggetto del contratto di permuta (allegato in copia alla presente)

*

2) In occasione degli accertamenti svolti durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata riscontrata la mancanza di accesso pedonale alle unità immobiliari facenti parte dell'edificio " Q " contraddistinte dalle particelle 2770 sub. 715 e 716, rispettivamente abitazione a piano terra ed abitazione a piano primo.

Nella fase progettuale tali accessi erano stati previsti insistenti sulle aree urbane particelle 2770 sub. 717-718, non realizzati ed oggi inclusi e facenti parte del giardino privato rispettivamente nelle pertinenze scoperte delle particelle 2770 sub. 715 e sub. 714, abitazioni a piano terra del fabbricato Q tra i beni in attivo alla procedura di fallimento. Tale scelta attuata probabilmente per non gravare dal passaggio di persone i giardini, già di dimensioni ridotte, dei due giardini delle abitazioni a piano terra che verrebbero così interessate dal passaggio.

L'accesso alle abitazioni sub. 715 e 716 avviene oggi attraverso il cancellino pedonale che si apre sull'area a cortile pertinenza del mappale 2770 sub. 720 (negozio a piano terra del fabbricato " R ") , cancellino raggiungibile una volta attraversata parte dell'area urbana particella 2770 sub. 719 area pertinenza dell' unità immobiliare con destinazione negozio inclusa nell'edificio " R ".

Alla luce di quanto sopra parte delle suddette aree dovranno essere gravate da servitù di passaggio pedonale, da posizionare lungo il confine adiacente e parallelo alla recinzione tra il fabbricato " Q " ed il fabbricato " R ", creando di fatto un percorso di passaggio della larghezza di almeno mt. 1,50 dal cancellino di accesso pedonale (compreso) sino a raggiungere la pubblica Via.

Area sulla quale praticare la servitù di passaggio pedonale a favore delle particelle 2770 sub. 715 - 716 ed a carico delle particelle 2770 sub. 719- sub. 720.

L'allegato grafico 1.1. riporta sinteticamente il tracciato da gravare di servitù di passaggio a favore delle particelle sub. 715-716.

Tale precisazione dovrà essere riportata negli atti di vendita che riguarderanno le particelle 2770 sub. 719-720 (aree da gravare da servitù di passaggio pedonale) e le particelle 2770 sub. 715-716 abitazioni a favore delle quali verrà costituita la servitù di passaggio.

*

3) Dalla lettura di alcuni atti che la società a sottoscritto in occasione delle svariate vendite completate si è potuta constatare la presenza di una servitù – di natura – contrattuale – che riguarda anche alcuni beni tra quelli in attivo alla procedura di fallimento.

In particolare “ dal punto “ 6” dell'atto di vendita rep. 51192 racc. 19035 del notaio Antonietta in data 20/07/2012 con il quale la società G.I.P. gestioni immobiliari Picenni vende in Comune nuovo del fabbricato “ P “ alcune unità immobiliari facenti parte del complesso Le Rose 4:

*“ 6) La parte venditrice rende edotta la parte acquirente che sulle aree del complesso edilizio distinte con i mappali 2770 sub.25, 2770 sub. 753, **2770 sub. 705, 2770 sub. 701, 2770 sub. 717, 2770 sub. 715, 2770 sub. 709 e 2770 sub. 720**, lungo tutto il loro confine est, insiste un tratto di un fosso irriguo, che serve per l'irrigazione dei vicini terreni agricoli. Detto fosso irriguo deve essere mantenuto e deve essere consentito l'accesso alle aree sulle quali insiste per la sua manutenzione.*

La parte acquirente, preso atto di quanto sopra, riconosce ed accetta, per sé ed aventi causa, di dover mantenere i tratti di fosso che insistono sulla porzione di area esclusiva distinta con il mappale 2770 sub. 753 qui da lei acquistata e sull'area comune distinta con il mappale 2770 sub. 701 e di dover consentire l'accesso alle aree stesse al fine della manutenzione del fosso “

Alla luce di quanto sopra per gli atti di vendita che riguarderanno le porzioni immobiliari facenti parte dei beni in attivo alla procedura di fallimento, contraddistinte dalle particelle :

2770 sub. 705 (lotto P2); **2770 sub. 701** (bene comune non censibile ai subb. 22, 23, 25, 26, 703, 704, 705, DAL 46 AL 59, dal 62 al 66 e dal 713 al 751, 753, 754 scivolo); **2770 sub. 717** (area urbana lotto Q3); **2770 sub. 715** (lotto Q3); **2770 sub. 709** (bene comune non censibile ai subb. 715 e 716 vialetto di ingresso); **2770 sub. 720** (lotto R8 negozio a piano terra area cortile), **dovrà essere riportata la servitù e l'obbligo di cui sopra.**

Per maggiori informazioni si rimanda alla lettura degli atti sopra elencati ed al capitolo riguardate gli accertamenti sui titoli di acquisizione delle proprietà.

4) In merito alle questioni riguardanti l'area urbana mappale **2010 sub. 14** si rimanda a quanto esposto nel capitolo precedente ed agli accertamenti svolti presso la conservatoria dei registri immobiliari, tenuto in considerazione che, secondo le indicazioni del notaio incaricato delle vendite, i beni contraddistinti dai subalterni del mappale 2012 (Le rose 2) dovranno includere e riportare le prescrizioni e vincoli per le stesse previsti, e che per le proprietà insistenti sulla particella 2011 dovrà essere garantita la completa utilizzazione dello scivolo carrale dove insistente sull'area urbana mappale 2010 sub.14 che porta alle autorimessa, ed eventualmente in considerazione delle vendite che interesseranno la proprietà I.P. s.r.l. per i beni insistenti sulla particella 2011.

Criteria stima adottati per la determinazione del valore dei singoli lotti.

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione dei valori dei beni oggetto di trattazione gli elementi d'importanza generalizzata o/e di rilevanza specifica riscontrati durante lo svolgimento delle operazioni peritali. In aggiunta agli ai contenuti della relazione, tra le particolarità specifiche, caratteristiche e situazioni di maggiore rilievo che hanno influito sulle valorizzazioni si riportano le seguenti :

- Ubicazione degli immobili in relazione alle principali vie di comunicazione ed alla distanza dal centro abitato comunale; contesto in cui i beni si trovano in relazione alla tipologia della zona. Viabilità locale ordinaria, comodità accessi, disponibilità, se presenti, di spazi di uso pubblico per parcheggi; posizione dei servizi ed esercizi commerciali nelle vicinanze, altri fattori inerenti il contesto dei luoghi anche sotto l'aspetto ambientale e panoramico se e dove esistente presenti.

- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali utilizzati, sistemi, impianti, caratteristiche e tipologie dei materiali. Criticità per l'accertata presenza di infiltrazioni di diversa dislocazione, gravità e tipologia, presenza di rotture che riguardano sia le parti esclusive che quelle di uso comune di natura condominiale o comune condiviso. Nessuna delle unità immobiliari abitative è dotata di certificazione energetica, documento che la società redigeva solo in occasione delle vendite. Le classificazioni energetiche migliori dovrebbero risultare quelle delle abitazioni incluse in edifici dotati di impianto solare termico, costruzioni M-N-O-P-Q-R.

- L'esistenza di un contratto di locazione in essere riguardante il terreno mappale 1945 la cui scadenza per 31/12/2024 è conseguente i rinnovi susseguitisi alla data odierna, comporta, fatte salve circostanze diverse e/o determinazioni che possano modificare la situazione in essere, l'aggiudicatario il rispetto di quanto previsto dal contratto sino alla sua scadenza, la cui disdetta dovrà essere trasmessa in data utile secondo quanto previsto. Elemento di sicura penalizzazione sul valore di stima non solo per l'impossibilità di entrare in possesso fisicamente, dopo l'aggiudicazione, dei beni sino alla scadenza del contratto, ma in considerazione anche di quelle che potrebbero essere le norme urbanistiche vigenti a tale data, nel caso diverse o più restrittive rispetto le attuali, ed anche in considerazione delle condizioni in cui si troverà il tutto rispetto alla data odierna.

Ogni intervento sul mappale 1945 potrà essere effettuato solo dopo la scadenza del contratto di locazione ad avvenuta consegna del bene. Fatti salvi eventuali accordi diversi con i locatari che ricordo essere anche i detentori del contratto di affitto che interessa le Ville di proprietà della società I.P. Immobiliare Picenni s.r.l., anch'essa oggetto di procedura di fallimento.

Per informazioni di natura urbanistica si rimanda alla lettura e consultazione della regolamentazione urbanistica di competenza del Comune di Comun Nuovo, piano di governo del territorio con tutte

le sue componenti, inquadramento paesistico, disciplina degli interventi, regolamento edilizio comunale, etc. Ed a quanto altro di natura regolamentare e/o prescrittiva riguardante le proprietà oggetto di trattazione. Ciò sia in rapporto allo stato attuale urbanistico che alla utilizzazione dei beni come regolamentata ed ammessa dagli strumenti urbanistici, che alle prescrizioni precedenti a cui fare riferimento in caso di sanatorie edilizie che comportano per l'ammissibilità sia la conformità urbanistica attuale che quella al momento delle trasformazioni introdotte.

- L'accertata presenza di difformità abilitative di varia natura, tra cui alcune di rilevanza significativa, comporta l'onere tecnico, economico ed amministrativo di ottenere – dove ammissibili - i rispettivi titoli abilitativi onerosi in sanatoria, impegno qui considerato completamente a carico degli aggiudicatari.

Circostanze di criticità che sono state considerate elementi di penalizzazione dei valori delle stime elaborate già come base di calcolo. Valori poi rielaborati al ribasso mediante l'applicazione di coefficienti prudenziali per la determinazione del valore finale base d'asta, così come e per le ragioni più avanti specificate.

- Dimensioni e superfici disponibili indicative calcolate secondo i criteri generali precisati nei capitoli specifici. Sono fatti salvi eventuali aggiornamenti planimetrici catastali (ove e se messi in atto) che modifichino la documentazione catastale planimetrica utilizzata come base di calcolo per il conteggio delle superfici. Tali cambiamenti, ove e se presenti, sia in aumento che diminuzione delle superfici di calcolo, alla luce dei criteri di stima prudenziali adottati, non modificheranno le valutazioni qui esposte.

- Situazione attuale del mercato immobiliare in rapporto alla tipologia dei beni ed all'attrattiva all'acquisto che potranno rivestire in sede di pubblicazione degli esperimenti di vendita. Considerazioni e

analisi in relazione all'attuale " periodo " del settore immobiliare delle compravendite con particolare riferimento all'interno del contesto liquidatorio nel quale avverranno gli esperimenti di vendita.

- Completamenti di opere i cui oneri sono in carico degli aggiudicatari, sia per quanto riguarda parti esclusive che di uso comune, impiantistiche specifiche e generali. Impegni amministrativi e tecnici, riparazioni ed acquisizione di documentazioni, che gli aggiudicatari dovranno affrontare per rendere le unità immobiliari completamente fruibili e funzionali all'uso per cui previste.

*

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 locale e provinciale. Alla luce di quanto sopra, esaminate anche le caratteristiche di tipo economico che influiscono sulla individuazione di quello che si può ritenere un valore attendibile dei beni, calcolato a corpo e non a misura secondo i criteri sopra espressi, sono stati determinati i valori delle singole unità immobiliari. Valori già comprensivi di diritti e oneri reali derivanti da pattuizioni note e non o contemplate nei titoli di provenienza precedenti a cui si rimanda. Quote di parti ed impianti comuni e/o di uso condominiale ai sensi di quanto stabilito dal Codice civile, oppure diritti già in essere "attestati", servitù attive e/o passive, a favore e contro, apparenti e non.

Malgrado la stima sia da considerare, per quanto possibile, e con le palesi limitazioni del caso, accurata e completa da un punto di vista sostanziale, si rammenta che il contenuto della relazione è legato ai dati ed alle informazioni qui elaborate, ed è da considerare riferita al momento in cui sono state compiute le varie indagini.

Essendo le valutazioni espresse da intendersi come la manifestazione del valore previsionale ordinario prudentiale, potrebbero verificarsi scostamenti dal prezzo di vendita effettivamente conseguito

in base agli esiti degli esperimenti d'asta, oppure per quelle che saranno le modalità di vendita in rapporto alla "domanda" ed alle circostanze che si verificheranno.

I valori risultanti dai conteggi di stima elaborati come base di calcolo, sono stati successivamente singolarmente riconsiderati attraverso l'applicazione di coefficienti prudenziali di abbattimento collocati tra il 15% e poco più del 25% a seconda delle specifiche caratteristiche, singolarità e circostanze in essere per le singole unità immobiliari, così per determinare i valori "**base d'asta prudenziali**" per ogni singolo lotto.

Quanto sopra sia per anticipare le incertezze sui tempi di realizzo e sul reale interesse economico che si manifesterà durante gli esperimenti di vendita, che per tenere prudentemente in considerazione eventuali circostanze di natura previsionale economica/operativa qui non rilevate, dove e se influenti negativamente sui valori di aggiudicazione, per l'assenza della garanzia sulla presenza di eventuali vizi ed evizioni di qualsiasi natura e genere, o per la mancanza di qualità e/o diverse quantità rispetto alle aspettative. Ed anche per l'eventuale presenza di difformità o incongruenze di qualsiasi natura e genere qui non evidenziate e/o non normalizzabili, oppure per ragioni che possano comportare ridimensionamenti delle quantità qui prese in considerazioni per le stime.

Oppure per incombenze che possano comportare esborsi economici per questioni di natura tecnica-amministrativa-abilitativa e urbanistica che risultassero gravare sui beni aggiudicati in aggiunta a quanto qui esposto, e per ogni altro motivo o ragione qui non considerata, di natura civilistica, giuridica e/o pregiudizievole all'uso delle proprietà.

Valutazioni :

Si rimanda alla lettura delle tabelle A-A1-A2- B – che oltre all'identificazione catastale dei singoli lotti contiene anche le valutazioni base d'asta. Rispettivamente per le proprietà incluse nel complesso

Immobiliare Le Rose 4 unità immobiliari subalterni delle particelle 2641-2730-2731-2770; e tabella B complesso le Rose 2 subalterni della particella 2012 e terreno mappale 1945.

Allegati in formato digitale :

- 1 Allegato catastale – Visure estratti mappa, elaborati grafici planimetrici, planimetrie catastali
 - 2- Allegato fotografico Le Rose 2 – Documentazione fotografica dei beni visionati durante lo svolgimento delle operazioni peritali.
 - 3- Allegato fotografico Le Rose 4 – Documentazione fotografica dei beni visionati durante lo svolgimento delle operazioni peritali.
 - 4- Certificato di destinazione urbanistica mapp. 1945
 - 5- Tabelle A-A1-A2 - B – Formazione lotti e Valori
 - 6- Allegati grafici "0"- identificazione lotti all'interno del complesso Immobiliare Le Rose 4 su base estratto mappa catastale Elaborati grafici planimetrici rappresentazione indicativa e dislocazione dei beni all'interno dei complessi immobiliari con indicazione lotti.
- Le Rose 4 : Allegato 1 (mapp, 2641-2730-2731) ; Allegato 1.1. (mapp. 2770)
- Le Rose 2 : Allegato 2 mapp. 2012-2010 –
- 7- Tabelle E-E1-E2 Le Rose 4; Tabella F Le Rose 2– consistenze e caratteristiche principali beni.
 - 8- Contratto di locazione mappale 1945
 - 9- Permuta G.I.P./

Bergamo dicembre 2022

architetto Renato Talamo

