

- TRIBUNALE DI BERGAMO -

Procedura di fallimento n. 52/2022

I.P. Immobiliare Picenni s.r.l.

Giudice Delegato      Dott. Luca Fuzio

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 I.P. Immobiliare Picenni S.r.l.

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, conservatoria dei registri immobiliari, ecc.

La consistenza dei beni oggetto della presente relazione è rappresentata da beni immobili situati in Comune di Comun Nuovo con accesso da via Alessandro Manzoni, costituiti da abitazioni di tipo villa unifamiliare con relative pertinenze rappresentate da autorimesse, cantine, sottotetti, parti di uso comune, ecc., facenti parte del complesso edificato denominato " Le Rose 2 ".

Si precisa inoltre che 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, direttamente collegato all'area di pertinenza a cortile delle ville di proprietà della società I.P. Immobiliare Picenni s.r.l. qui trattate, **è di proprietà della società G.I.P. Gestioni immobiliari Picenni in liquidazione s.r.l.**, ragione per cui è stato approfondito nella relazione di stima riguardante i beni di proprietà della suddetta società.

Alla luce della situazione di contesto in essere, come anticipato nella relazione di stima G.I.P., vengono riportati nella presente alcuni elementi riguardanti il mappale 1945, nel caso in cui la vendita del bene venga compiuta unitamente ai beni rappresentati dalle 4 ville di proprietà I.P. s.r.l.

N.b

Il fabbricato urbano da accertare mappale 1945 è interessato da contratto di locazione registrato in data 25 giugno 2013 al n. 2295 serie 3<sup>a</sup> con il quale la società G.I.P. Gestioni immobiliari Picenni s.r.l. ha sottoscritto contratto di locazione a favore dei sigg.:

con decorrenza dal 01/01/2013 della durata di quattro anni e

che per gli avvenuti rinnovi, ha come prossima scadenza, fatte salve circostanze e/o determinazioni diverse e previa comunicazione di disdetta da comunicare nei modi e tempi previsti dal contratto, per il 31/12/2024.

Per maggiori informazioni e dettagli sui contenuti del contratto si rimanda alla lettura dello stesso allegato in copia alla presente ed alla relazione di stima dei beni di proprietà della società G.I.P. s.r.l.

---

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 caratteristiche, consistenze.
- 6) Criteri di stima
- 7) Valori suddivisi in lotti
- 8) Allegati

\*

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

Parte del complesso immobiliare denominato Le Rose 2 – Corpo di fabbrica edificio “ D “.

Quattro ville unifamiliari, quattro autorimesse e pertinenze coperte e scoperte di uso esclusivo e/o comune, con accessi pedonale e carrabile da Via Alessandro Manzoni al civico n.13.

**Lotto 1 – Valore base d'asta €491.000,00.=**

Villa disposta tra i piani interrato, terra e primo, con pertinenze scoperte e coperte di uso esclusivo e/o condiviso, identificata a catasto fabbricati al foglio 6 con la particella **2011 sub.2**

Autorimessa a piano interrato identificata con la particella **2011 sub.6**

La particella **2011 sub.1** è bene comune non censibile a tutti i subalterni.

Le unità immobiliari incluse nel lotto sono oggetto di contratto di locazione sottoscritto in data 01/012/2013 registrato presso l'agenzia delle entrate di Treviglio in data 26/06/2013 al n.2310, con il quale : La società I.P. IMMOBILIARE PICENNI S.R.L. avente sede in Comun Nuovo (Bg) Via T. Tasso n., 16 codice fiscale e partita IVA 02975750163, nella persona dell'amministratore Unico sig.

nato a

codice fiscale

in prosieguo denominata "locatore" concedeva in Locazione

Al Sig \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ in prosieguo denominata "conduttore", estremi catastali  
identificativi dell'immobile:

Catasto Urbano di Bergamo foglio 6 mappale 2011 subalterno 2 Categoria A/7 classe 2 rendita ca-  
tastale Euro 697,22

Catasto Urbano di Bergamo foglio 6 mappale 2011 subalterno 6 Categoria C/6 classe 2 rendita  
catastale Euro 106,91; certificazione energetica redatta e asseverata dal certificatore perito indu-  
striale Chiodini Roberto in data 27/05/2013. La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni: ( si  
riportano gli articoli principali, per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del contratto allegato  
in copia alla presente).

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (QUATTRO) dal 01/01/2013 al 31/12/2016 e si inten-  
derà 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 atti-  
vare 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 raccoman-  
data entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della raccomandata. In mancanza della sud-  
detta 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) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lei conviventi.

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, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

6) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive € 17.000,00 (€ Diciassettemila/00) da pagarsi in rate semestrali da Euro 8.500,00 (€ ottomila cinquecento/00) 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, ivi comprese telefono, energia elettrica e servizio acqua.

7).....14 ..... si rimanda alla lettura del contratto.

Con richiesta di adeguamento canone di locazione in data 15/12/2021, il canone annuale di locazione diveniva di €uro 17.868,17.

Alla luce di quanto sopra, fatta salva l'esistenza di documentazione diversa di cui lo scrivente non è in possesso o non a conoscenza, il contratto di locazione di cui sopra dovrebbe, considerati in rinnovi automatici che si sono concretizzati, avere scadenza al 31/12/2024

---

**Lotto 2 – Valore base d'asta €uro 475.000,00.=**

Villa disposta tra i piani interrato, terra e primo, con pertinenze scoperte e coperte di uso esclusivo e/o condiviso, identificata a catasto fabbricati al foglio 6 con la particella **2011 sub.3**

Autorimessa a piano interrato identificata con la particella **2011 sub.7**

La particella **2011 sub.1** è bene comune non censibile a tutti i subalterni.

Le unità immobiliari incluse nel lotto sono oggetto di contratto di locazione sottoscritto in data 01/012/2013 registrato presso l'agenzia delle entrate di Treviglio in data 25/06/2013 al n.2290, con il quale : La società I.P. IMMOBILIARE PICENNI S.R.L. avente sede in Comun Nuovo (Bg) Via T. Tasso n., 16 codice fiscale e partita IVA 02975750163 nella persona dell'amministratore Unico sig.

nato a

codice fiscale

in prosieguo denominata "locatore", concedeva in Locazione

alla

nata a 1

codice fiscale

in prosieguo denominata "conduttore", estremi catastali

identificativi dell'immobile:

Catasto Urbano di Bergamo foglio 6 mappale 2011 subalterno 3 Categoria A/7 classe 2 rendita catastale Euro 697,22

Catasto Urbano di Bergamo foglio 6 mappale 2011 subalterno 7 Categoria C/6 classe 2 rendita catastale Euro 96,06; certificazione energetica redatta e asseverata dal certificatore perito industriale Chiodini Roberto in data 27/05/2013. La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

( si riportano gli articoli principali, per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del contratto allegato in copia alla presente)

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 della raccomandata. 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) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lei conviventi.

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, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

6) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive € 17.000,00 (€ Diciassettemila/00) da pagarsi in rate semestrali da Euro 8.500,00 (€. ottomila cinquecento/00) 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, ivi comprese telefono, energia elettrica e servizio acqua.

7).....14 ..... si rimanda alla lettura del contratto.

Con richiesta di adeguamento canone di locazione in data 15/12/2021, il canone annuale di locazione diveniva di €uro 17.868,17.

Alla luce di quanto sopra, fatta salva l'esistenza di documentazione diversa di cui lo scrivente non è in possesso o non a conoscenza, il contratto di locazione di cui sopra dovrebbe, considerati in rinnovi automatici che si sono concretizzati, avere scadenza per il 31/12/2024.

---

**Lotto 3 – Valore base d'asta €uro 485.000,00.=**

Villa disposta tra i piani interrato, terra e primo, con pertinenze scoperte e coperte di uso esclusivo e/o condiviso, identificata a catasto fabbricati al foglio 6 con la particella **2011 sub.4**

Autorimessa a piano interrato identificata con la particella **2011 sub.8**

La particella **2011 sub.1** è bene comune non censibile a tutti i subalterni.



Le unità immobiliari incluse nel lotto sono oggetto di contratto di locazione sottoscritto in data 01/01/2013 registrato presso l'agenzia delle entrate di Treviglio in data 25/06/2013 al n.2291, con il quale : La società I.P. IMMOBILIARE PICENNI S.R.L. avente sede in Comun Nuovo (Bg) Via T.Tasso n., 16 codice fiscale e partita IVA 02975750163 nella persona dell'amministratore Unico sig.

nato a

codice fiscale

in prosieguo denominata "locatore", concedeva in Locazione

Al Sig.

nato a

codice fiscale

in prosieguo denominato "conduttore", estremi

catastali identificativi dell'immobile:

Catasto Urbano di Bergamo foglio 6 mappale 2011 subalterno 4 Categoria A/7 classe 2 rendita catastale Euro 697,22

Catasto Urbano di Bergamo foglio 6 mappale 2011 subalterno 8 Categoria C/6 classe 2 rendita catastale Euro 96,06; certificazione energetica redatta e asseverata dal certificatore perito industriale Chiodini Roberto in data 27/05/2013. La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

( si riportano gli articoli principali, per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del contratto allegato in copia alla presente)

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 della raccomandata. 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) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lei conviventi.

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, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

6) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive € 17.000,00 (€ Diciassettemila/00) da pagarsi in rate semestrali da Euro 8.500,00 (€ ottomila cinquecento/00) 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, ivi comprese telefono, energia elettrica e servizio acqua.

7).....14 ..... si rimanda alla lettura del contratto.

Con richiesta di adeguamento canone di locazione in data 15/12/2021, il canone annuale di locazione diveniva di Euro 17.868,17.

Alla luce di quanto sopra, fatta salva l'esistenza di documentazione diversa di cui lo scrivente non è in possesso o non a conoscenza, il contratto di locazione di cui sopra dovrebbe, considerati in rinnovi automatici che si sono concretizzati, avere scadenza al 31/12/2024.

---

**Lotto 4 – Valore base d'asta Euro 497.000,00.=**

Villa disposta tra i piani interrato, terra e primo, con pertinenze scoperte e coperte di uso esclusivo e/o condiviso, identificata a catasto fabbricati al foglio 6 con la particella **2011 sub.5**

Autorimessa a piano interrato identificata con la particella **2011 sub.9**

La particella **2011 sub.1** è bene comune non censibile a tutti i subalterni.

Le unità immobiliari incluse nel lotto sono oggetto di contratto di locazione sottoscritto in data 01/012/2013 registrato presso l'agenzia delle entrate di Treviglio in data 26/06/2013 al n.2309, con il quale : La società I.P. IMMOBILIARE PICENNI S.R.L. avente sede in Comun Nuovo (Bg) Via T. Tasso n., 16 codice fiscale e partita IVA 02975750163 nella persona dell'amministratore Unico sig.

nato a

codice fiscale

in prosieguo denominata "locatore" concedeva in Locazione

Al Sig

nato a

codice fiscale

in prosieguo denominato "conduttore", estremi catastali

identificativi dell'immobile:

Catasto Urbano di Bergamo foglio 6 mappale 2011 subalterno 5 Categoria A/7 classe 2 rendita catastale Euro 697,22

Catasto Urbano di Bergamo foglio 6 mappale 2011 subalterno 9 Categoria C/6 classe 2 rendita catastale Euro 116,20; certificazione energetica redatta e asseverata dal certificatore perito industriale Chiodini Roberto in data 27/05/2013. La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

( si riportano gli articoli principali, per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del contratto allegato in copia alla presente)

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 della raccomandata. 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) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lei conviventi.

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, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

6) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive € 17.000,00 (€ Diciassettemila/00) da pagarsi in rate semestrali da Euro 8.500,00 (€ ottomila cinquecento/00) 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, ivi comprese telefono, energia elettrica e servizio acqua.

7).....14 ..... si rimanda alla lettura del contratto.

Con richiesta di adeguamento canone di locazione in data 15/12/2021, il canone annuale di locazione diveniva di Euro 17.868,17.

Alla luce di quanto sopra, fatta salva l'esistenza di documentazione diversa di cui lo scrivente non è in possesso o non a conoscenza, il contratto di locazione di cui sopra dovrebbe, considerati in rinnovi automatici che si sono concretizzati, avere scadenza al 31/12/2024.

N. b. Per tutti i lotti.

Parte dell'accesso pedonale e carrabile da via Alessandro Manzoni appare insistere sulla particella n. 1945 "fabbricato urbano da accertare" di proprietà della società G.I.P. s.r.l. Gestioni Immobiliari Picenni s.r.l., così come parte del "cortile" interno versante sud insieme ad "impiantistiche" varie collegate alle ville presenti sul suolo e sottosuolo. Qui si trovano anche manufatti vari tra cui una fontana di buona fattura, pavimentazioni con decorazioni, tratti di murature in pietra di delimitazione e ornamentali di forma e tipologia diversa, illuminazione, impianti, sistemi ecc.

Nel momento in cui le "interferenze" tra le proprietà confinanti saranno riconosciute, conseguentemente alle verifiche rivolte ad identificarne la reale entità ed estensione, risultanti da rilievi strumentali delle aree coinvolte svolti, ed economicamente a carico dell'aggiudicatario della particella 1945, come anche specificato nella relazione di stima beni G.I.P., nel caso in cui la stessa sarà venduta come singolo lotto non abbinata in quota parte alle ville di proprietà della società I.P. s.r.l., l'aggiudicatario del lotto, prima di mettere in atto interventi e cambiamenti di qualsiasi natura che riguardino il terreno mappale 1945, anche la sola delimitazione del confine, dovrà accollarsi oltre agli oneri e costi per la normalizzazione urbanistica o il ripristino dello stato dei luoghi, anche tutti i costi ed oneri tecnici, amministrativi ed operativi per mettere in atto ed eseguire tutte le opere, gli interventi ed i ripristini che si riveleranno necessari per garantire la completa fruibilità ed utilizzazione delle ville; delle rispettive pertinenze coperte e scoperte, degli accessi e quanto altro da modificare, conseguente la separazione "fisica" tra le proprietà confinanti. Ciò in relazione a qualsiasi utilizzazione dell'area che l'aggiudicatario riterrà di effettuare. Il tutto nel rispetto di quelli che sono i confini tra la proprietà contraddistinta dai subalterni del mappale 2011, e mappale 1945, con particolare riguardo al mantenimento del decoro delle aree di proprietà della società I.P. s.r.l.

Criticità tecniche e di valore economiche che saranno realisticamente da affrontare, ragione per cui le valorizzazioni base d'asta sono state determinate in modo prudente in considerazione di

quelle che saranno, o potranno essere, le condizioni e lo stato dei luoghi che verranno interessati dai cambiamenti conseguentemente agli interventi di modifica e dall'inserimento delle delimitazioni e separazioni tra le proprietà.

Per quanto riguardante le tempistiche di attuazione dei cambiamenti, sarebbe forse da prendere in considerazione il far coincidere gli esperimenti d'asta per la vendita delle ville con il momento in cui avverranno quelli del mappale 1945 di proprietà G.I.P. s.r.l.

\*

Si rammenta inoltre quanto precisato nella relazione di stima dei beni G.I.P. s.r.l. per quanto riguarda l'area urbana particella 2010 sub.14 in capo a quest'ultima società. 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 parte dello scivolo di accesso carrabile 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 parte del 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. s.r.l. 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 carrabile 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 carrabile.*

L'allegato grafico a cui fa riferimento l'atto non riporta la particella 2010, mentre identifica, 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 carrale, 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. s.r.l. 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 carrabile 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.

—

In considerazione del fatto che come anticipato il mappale 1945 sul quale insistono insieme alla piscina manufatti vari, impianti ed attrezzature varie, è direttamente collegato e privo di separazioni "fisiche" con il cortile comune delle ville, e che si tratta di un'area che appare includere visivamente anche parte del cortile a confine tra le proprietà, camminamenti, aiuole, ingressi pedonale e carrabile, ecc., ad oggi utilizzati dalle ville di proprietà I.P. s.r.l. , elementi alcuni dei quali indispensabili

alla completa fruibilità delle ville e delle aree scoperte di pertinenza, vengono riportati di seguito gli elementi che identificano il lotto " **A** " corrispondete alla particella 1945 proprietà della società G.I.P. s.r.l. e come tale trattato all'interno della relazione di stima dei beni della stessa società, a cui si rimanda per ulteriori informazioni.

Ciò nel caso in cui le procedure di fallimento G.I.P. s.r.l. ed I.P. s.r.l. ( ambedue con lo stesso Curatore) stabiliscano di porre in vendita il bene attribuendolo in quota parte indivisa ai lotti rappresentati dalle quattro ville e dalle rispettive pertinenze coperte e scoperte di uso esclusivo e/o comune a cui il mappale 1945 è direttamente collegato.

Come per le ville, anche la particella 1945 è oggetto di contratto di locazione i cui locatari sono anche i locatari delle ville, e le date di scadenza dei contratti, previa comunicazione di disdetta, sono tra loro affini.

**Lotto A mappale 1945 ( propr. G.I.P. s.r.l.) – Valore Base D'asta intera proprietà €uro 229.000.=**

**Quota di ¼ indivisa** da aggiungere ed attribuire a ciascun dei quattro lotti che includono le ville :

**Valore base d'asta €uro 57.000.=**

In Comune di Comun Nuovo appezzamento identificato catastalmente come fabbricato Urbano da accertare al foglio 6 particella 1945.

Proprietà sulla quale insistono, oltre che a manufatti ed impianti utilizzati dalle ville, una piscina con impianto di trattamento acqua, locale interrato tecnico e servizio, strutture ed infrastrutture varie, tettoie ed altro, costruzioni prive di titolo abilitativo.

L'accesso alla proprietà avviene dall'interno di parte del cortile comune alle ville, interessando parzialmente la particella 2011 sub.1 bene comune non censibile, dall'esterno attraversato l'ingresso carrale e pedonale da via Alessandro Manzoni.

La superficie catastale del mappale 1945 è di mq. 2.696,00.

Si rimanda alle note precedenti ed a quelle riportate nella relazione di stima dei beni G.I.P. s.r.l. per quanto riguarda le opere e gli adempimenti e impegni che dovranno essere attuati dall'aggiudicatario/i sia nel caso il bene verrà venduto in abbinamento in quota di comproprietà alle Ville di proprietà I.P. s.r.l., che nel caso venduto come singolo lotto indipendente.

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

---

## 2) Identificazione e dati catastali

Si rimanda alla lettura delle visure catastali allegare 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.

Comune di Comun Nuovo Catasto Fabbricati foglio 6.

Intestazione Catastale : I.P. IMMOBILIARE PICENNI S.R.L. (CF 02975750163);Sede in COMUN NUOVO

(BG) Diritto di: Proprietà per 1/1. Deriva da :

atto del 19/02/2004 Pubblico ufficiale GIANNETTA ANTONIO Sede OSIO SOTTO (BG) Repertorio n. 38200 registrato in data - ATTO DI SCISSIONE Trascrizione n. 9226.1/2004 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 16/03/2004.

### Dati identificativi :

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 2** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1-T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 697,22, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Dati di superficie: Totale: 264 m2 Totale escluse aree scoperte: 264 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 3** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1-T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 697,22, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Dati di superficie: Totale: 264 m2 Totale escluse aree scoperte: 264 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 4** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1-T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 697,22, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Dati di superficie: Totale: 267 m2 Totale escluse aree scoperte: 267 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 5** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1-T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 697,22, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Dati di superficie: Totale: 266 m2 Totale escluse aree scoperte: 266 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 6** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 106,91, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 69 m2 –

Dati di superficie: Totale: 72 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 7** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 96,06, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 62 m2 –

Dati di superficie: Totale: 64 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 8** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 96,06, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 62 m2 –

Dati di superficie: Totale: 64 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 9** Indirizzo: VIA ALESSANDRO MANZONI n. SN Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 116,20, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 75 m2 –

Dati di superficie: Totale: 77 m2

Dall'elaborato grafico planimetrico reperito in banca dati :

foglio 6 particella 2011 sub.1 piano T-S1 – Bene Comune non Censibile – a tutti i subalterni della particella 2011.

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

Tutte le planimetrie catastali delle abitazioni non riportano i bagni a piano interrato e sottotetto realizzati in Lugo ed all'interno di locali indicati sulle planimetrie catastali come ripostigli o altro ma non bagni, sono inoltre presenti altre differenze sinteticamente di seguito elencate.

Non sono rappresentati sulle planimetrie catastali i " pilastri " ornamentali situati ai lati dell'ingresso di ciascuna villa, le rappresentazioni grafiche delle finestre e porte finestre sono piuttosto approssimative tanto da non consentire in alcuni casi la distinzione.

#### **Lotto 1 - Abitazione Particella 2011 Subalterno 2 – Autorimessa sub. 6**

Piano terra abitazione : la distribuzione interna è coerente con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali, sono presenti modeste differenze, maggiori o minori, delle dimensioni rispetto quanto rilevato graficamente sulla planimetria catastale. La parete che separa la cucina dal soggiorno è stata prolungata con un breve tratto di muretto basso con sovrastante mensola. Gli interassi dei pilastri del porticato hanno dimensioni diverse rispetto a quanto rilevato graficamente sulla planimetria catastale.

Piano interrato S1 : La distribuzione interna è coerente con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali, sono presenti modeste differenze, maggiori o minori, delle dimensioni rispetto a quanto rilevato graficamente sulla planimetria catastale. Non è rappresentata la parete curva " bassa ", con passaggio centrale, che collega il pilastro con la parete del disimpegno, non è rappresentato il camino realizzato sulla parete all'interno della cantina, non sono rappresentati le sporgenze dei pilastri all'interno dell'infernotto. Il sottoscala è accessibile in quanto privo del tratto di parete che lo

delimita dal ripostiglio a cui è adiacente. Come detto in precedenza è stato realizzato un bagno in luogo del ripostiglio, la rappresentazione grafica del serramento incluso nell'ambiente non è corretta in quanto si tratta di una porta finestra e non finestra, con la quale inoltre si accede all'infernotto. Alcune dimensioni e posizione delle finestre sono diverse; anche per la centrale termica ed il ripostiglio sono state riscontrate contenute differenze delle dimensioni.

Piano primo sottotetto : La distribuzione interna è coerente, sono presenti modeste differenze delle dimensioni, maggiori e/o minori, rispetto a quanto rilevato graficamente sulla planimetria catastale. Sono state introdotte modifiche delle pareti che delimitano a piano primo il vano scale, tra cui aperture vetrate ed il prolungamento di un breve tratto di parete. E' stata introdotta una finestra che prospetta all'interno del sottotetto nella parete del ripostiglio all'interno del quale è stato realizzato un bagno non indicato sulla planimetria catastale. Non sono rappresentate le due finestre degli abbaini, il maggior spessore di una parete interna e due pilastri. La destinazione del piano riportata sulla planimetria catastale è sottotetto con parte non accessibile.

Autorimessa sub. 6 : La sagoma è coerente, sono presenti modeste differenze delle dimensioni rispetto a quanto rilevato graficamente sulla planimetria catastale lungo i pilastri.

\*

### **Abitazione Particella 2011 Subalterno 3 Autorimessa sub. 7**

Piano terra abitazione : Distribuzione interna coerente, modeste differenze delle dimensioni rispetto a quanto rilevato graficamente sulla planimetria catastali. La finestra più piccola della cucina è stata chiusa, maggiore spessore della parete lato corridoio interno zona notte, diverse dimensioni interasse pilastri porticato antistante la casa.

Piano interrato : distribuzione interna coerente, modeste differenze delle dimensioni rispetto a quanto rilevato graficamente sulla planimetria catastale, diverse anche rispetto a quella della

centrale termica e dell'ambiente antistante la stessa; non è rappresentata la porta che collega la cantina con l'ambiente infernotto antistante la centrale termica, la porta che dallo stesso ambiente si collega con la parte comune si trova in posizione diversa, qui la parete forma una nicchia interna non indicata sulla planimetria catastale. La porta di accesso al ripostiglio incluso nel locale antistante la centrale termica si trova in posizione diversa. E' stato realizzato un bagno all'interno della lavanderia, non è rappresentata la finestra che dalla lavanderia bagno prospetta sull'area comune sub.1. E' presente un camino, al lato del quale ci sono due finestre, di cui solo una rappresentata ma in posizione diversa e di diversa dimensione rispetto alla planimetria catastale. La seconda non è rappresentata. Non è rappresentata neppure la finestra che dal ripostiglio prospetta sulla parte comune sub. 1 in prossimità della scala che sale a piano terra. La finestra in cantina lato parete lavanderia è stata chiusa. Sono presenti anche modeste differenze delle dimensioni del locale centrale termica ed infernotto.

Piano primo: La distribuzione interna è coerente sono presenti differenze delle dimensioni rispetto a quanto rilevato graficamente sulle planimetrie catastali; le pareti che delimitano al piano la scala sono state modificate mediante l'inserimento aperture vetrate; non sono rappresentate sulla planimetria catastale le due finestre degli abbaini. La parete interna dell'ambiente in cui è stato ricavato il bagno, non presente sulla planimetria catastale, include una finestra che prospetta all'interno del sottotetto, sono presenti alcuni maggiori spessori delle pareti non rappresentati graficamente.

Autorimessa sub.7 : La sagoma è coerente, sono presenti modeste differenze delle dimensioni in corrispondenza del perimetro esterno dell'autorimessa delimitato da pilastri. Le dimensioni degli interassi del porticato antistante la casa sono diverse rispetto a quanto rilevato graficamente sulla planimetria catastale.

\*



#### **Abitazione Particella 2011 Subalterno 4 - Autorimessa sub. 8**

Piano terra : Distribuzione interna coerente, sono resenti differenze delle dimensioni rispetto a quanto rilevato graficamente sulla base delle planimetrie catastali. Inoltre la scala che scende al piano interrato e sale al piano primo sottotetto ha forma, posizione, dimensioni e sagoma diverse rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Non sono indicati il camino incluso nel soggiorno e la chiusura della nicchia situata nel locale dispensa. La rappresentazione grafica del vano piattaforma elevatrice è poco dettagliata, priva delle pareti perimetrali e di apertura, in planimetria apprebbe indicato il solo "foro" del vano. Le dimensioni degli interassi del porticato antistante la casa sono diverse.

Piano interrato : La parete inclinata che collega lo spigolo del ripostiglio con il pilastro centrale della cantina riportata sulla planimetria catastale non è stata realizzata. La scala che sale a piano terra non è indicata, il foro del vano piattaforma elevatrice è sommariamente indicato in posizione non corretta; le pareti che delimitano l'ambiente all'interno del quale è stata inserita la scala in legno sono interessate da aperture vetrate. Sono presenti differenze delle dimensioni rispetto a quanto graficamente rilevato sulla base delle planimetrie catastali. La parte iniziale dell'intercapedine più lunga accessibile dall' infernotto è stata interrotta mediante la chiusura della porta e l'inserimento di un divisorio, ne è originata la formazione di un piccolo ambiente nel quale si trovano i quadri degli impianti elettrici delle parti comuni, altri impianti, ed il controllo e gestione dei sistemi di sorveglianza. Alla parte restante si accede dall'infernotto antistante la centrale termica dove è stata aperta una porta. Inoltre quest'ultimo è stato dotato di un'apertura che si apre sulle parti comuni non rappresentata, come le altre modifiche, sulla planimetria catastale. Anche il ripostiglio all'interno del quale è stato ricavato un bagno, non indicato sulla planimetria catastale, è stato dotato di una finestra che si apre sul bene comune sub.1. La porta dell'adiacente ripostiglio si trova in posizione diversa.

Piano primo sottotetto : La scala che sale dal piano terra ha forma, sagoma, posizione e dimensioni diverse rispetto a quanto graficamente rilevato sulla planimetria catastale, il vano piattaforma elevatrice non è rappresentato. Le pareti che la delimitano la scala al piano includono aperture non rappresentate. Sono presenti dimensioni diverse rispetto quanto graficamente riportato sulla planimetria catastale. Il bagno realizzato lungo la parete del sottotetto, solo parzialmente dotato di separazioni in pannelli in legno e vetro che include anche alcuni manufatti in muratura, non è rappresentato, l'adiacente ripostiglio è stato ridimensionato e ridotto determinando così una sagoma diversa rispetto a quanto rappresentata. Non sono rappresentati sulla planimetria catastale i serramenti dei due abbaini.

Autorimessa sub.8 : La sagoma è coerente, le dimensioni del perimetro autorimessa verso il corsello manovra comune sono di poco diverse rispetto quanto graficamente rilevato sulla planimetria catastale.

\*

#### **Abitazione Particella 2011 Subalterno 5 – Autorimessa sub.9**

Piano terra abitazione : la distribuzione interna è coerente, sono presenti modeste differenze delle dimensioni rispetto quanto rilevato graficamente sulla base delle planimetrie catastali. Il camino situato a destra della porta della scala che scende a piano interrato non è rappresentato,

Le dimensioni degli interassi dei pilastri del porticato antistante la casa sono diverse, l'apertura indicata graficamente come porta finestra della cucina verso il lato esterno della casa è una finestra.

Piano interrato : La distribuzione interna è coerente, sono presenti modeste differenze delle dimensioni rispetto a quanto rilevato graficamente sulle planimetrie catastali. Le rappresentazioni grafiche delle porte e porte finestre sono piuttosto approssimative tanto che le due tipologie di serramento non sono distinguibili, vi sono aperture verso gli infernotti non graficamente indicate correttamente

come quella che porta all'infernotto di maggiori dimensioni. La muratura che forma un arco tra il pilastro non è indicata sulla planimetria catastale ed il parapetto della scala non è graficamente rappresentata. L'infernotto al quale si accede dalla porta finestra del ripostiglio all'interno del quale è stato realizzato il bagno non indicato sulla planimetria catastale, è anch'esso non presente sulla planimetria catastale. Non sono rappresentati il camino ed alcuni maggiori spessori delle pareti. Parte della parete che separa il ripostiglio dal sottoscala non è stata realizzata per cui da qui si accede al sottoscala non indicato, anche la porta che accede all'infernotto, non rappresentato sulla planimetria catastale non è correttamente graficamente rappresentata. Differenze delle dimensioni sono state riscontrate anche per il ripostiglio ed il locale centrale termica dove la finestra sul cavedio ha dimensioni minori, inoltre non è stato chiuso completamente il sottoscala per cui risulta accessibile.

Piano primo sottotetto : La parete curva situata in prossimità dell'arrivo delle scale è stata realizzata solo parzialmente e modificata, insieme al prolungamento della parete lato destro arrivo scale si è formato un primo ambiente disimpegno dal quale avviene, attraverso due porte, sia l'accesso al sottotetto principale che ad un secondo ambiente, completamente arredato dotato di mensole a muro, formatosi tra il prolungamento suddetto e la parete divisoria introdotta tra il prolungamento e la parete perimetrale del sottotetto. Tutte modifiche non presenti sulla planimetria catastale. Inoltre le pareti che delimitano il disimpegno formatosi includono alcune aperture vetrate, i serramenti dei due abbaini non sono rappresentati.

Nell'ambiente adiacente il vano scale è stato realizzato un bagno non indicato sulla planimetria catastale, così come la porzione di sottotetto adiacente è stata delimitata da una parete che ha così determinato la formazione di un piccolo ambiente al quale si accede con la porta dal

sottotetto. anch'esso non previsto in planimetria catastale. Non sono indicati alcuni maggiori spessori delle pareti e pilastri.

Autorimessa sub.9 : sono presenti modeste differenze delle dimensioni dell'area autorimessa in corrispondenza della delimitazione rappresentata dai pilastri, ricordato che tutte l autorimesse sono sprovviste di pareti di separazione con le parti di uso comune.

\*

Alla luce delle annotazioni sopra sinteticamente riportate le planimetrie catastali andranno aggiornate e/o modificate secondo lo stato dei luoghi e le circostanze che l'aggiudicatario vorrà mantenere oppure eliminare, nel caso ripristinando lo stato originario delle rappresentazioni grafiche planimetriche e nel contempo lo stato dei luoghi.

Oneri economici e tecnici che sono stati qui considerati in capo agli aggiudicatari. Ricordato che le rappresentazioni planimetriche catastali non hanno valore abilitativo urbanistico e che pertanto tutto quanto non autorizzato, anche se presente sulle planimetrie catastali non è considerabile autorizzato.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla consultazione delle planimetrie catastali reperite in banca dati catastale, dove le modifiche, annotazioni e cambiamenti sopra sinteticamente descritti non sono riportati.

---

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

Complesso residenziale sito in Via Alessandro Manzoni senza numero civico, costituito da quattro ville unifamiliari, insistente su area distinta con il mappale 2011 Ente Urbano di Are 29.56 e censito al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 2** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1-T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 697,22, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Dati di superficie: Totale: 264 m2 Totale escluse aree scoperte:264 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 3** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1-T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 697,22, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Dati di superficie: Totale: 264 m2 Totale escluse aree scoperte:264 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 4** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1-T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 697,22, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Dati di superficie: Totale: 267 m2 Totale escluse aree scoperte:267 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 5** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1-T-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 697,22, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Dati di superficie: Totale: 266 m2 Totale escluse aree scoperte:266 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 6** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 106,91, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 69 m2 - Dati di superficie: Totale: 72 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 7** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 96,06, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 62 m2 - Dati di superficie: Totale: 64 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 8** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 96,06, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 62 m2 - Dati di superficie: Totale: 64 m2

Foglio 6 Particella **2011 Subalterno 9** Indirizzo: Via Alessandro Manzoni N. Sn Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 116,20, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 75 m2 - Dati di superficie: Totale: 77 m2

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 1981 di are 6.35, 1982 di are 4.82, 1983 di are 2.00 e 2011 di are 0.40, sono stati sostituiti dal mappale 2011 E.U. di are 29.56;
- in data 29 luglio 2002 è stata presentata denuncia di nuova costruzione in n. 253219 (n. 2561.1/2002, a seguito della quale è stato accatastato con il mappale 2011 subalterni da 1 a 9, si precisa che:
  - il sub. 1 è Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni.

Provenienza

Si precisa che la società "I.P. IMMOBILIARE PICENNI S.R.L." ha acquistato la proprietà di quanto in oggetto dalla società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L." sede COMUN NUOVO (CF: 02670120167), con atto di scissione in data 19 febbraio 2004 nn. 38200 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, registrato A Bergamo in data 2 marzo 2004 e trascritto a Bergamo in data 15 marzo 2004 ai nn. 13214/9226.

La società "G.I.P. GESTIONI IMMOBILIARI PICENNI S.R.L." era proprietaria di quanto in oggetto per edificazione su area di risulta ottenuta in forza del combinato disposto di:

-- atto in data 4 maggio 2000 nn.27011/5983 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, registrato a Bergamo in data 18 aprile 2000 al n. 3457 Serie IV e trascritto a Bergamo in data 14 aprile 2000 ai nn. 14627/10746, con il quale acquistava dai signori

codice fiscale

nato a

codice fiscale

) e

codice fiscale

la piena proprietà delle particelle 1981, 1982

e 1983;

-- atto in data 26 marzo 2001 nn.29911/7100 di repertorio Notaio Antonio Giannetta di Osio Sotto, registrato a Bergamo in data 2 aprile 2001 al n. 6241 3455 Serie 1V e trascritto a Bergamo in data 29 marzo 2001 ai nn. 12089/9026, con il quale acquistava dal

codice fiscale la piena proprietà dell'originaria particella 1985 da cui deriva la particella 2011.

#### Precisazioni

□ 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 riportati integralmente il quadro "D" della nota di trascrizione presentata a Bergamo in data 26 ottobre 2001 ai nn. 42926/31838:

"La società venditrice ha riservato 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 contornata con colore rosso nella planimetria che si trova allegata sotto "b" che si trascrive, perpetua servitù di passaggio pedonale e carrale, 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 è riservata il diritto di collocare lungo i 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."

□ Si riporta parzialmente il quadro "D" della nota di trascrizione presentata a Bergamo in data 16 luglio 2002 ai nn. 31422/22698:

La recinzione in pietra posta sul confine tra il fabbricato in contratto e la proprietà della società venditrice al mappale 2011 sita a sud e restata di esclusiva proprietà della società venditrice stessa.

la società venditrice si è riservata il diritto di collocare lungo il predetto confine tra il fabbricato 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."

#### Gravami

□ ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 23 novembre 2010 ai nn. 61834/12528, a favore della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

e contro la predetta società "I.P. IMMOBILIARE PICENNI S.R.L." e \_\_\_\_\_

per \_\_\_\_\_

Euro \_\_\_\_\_ di cui Euro \_\_\_\_\_ di capitale, concessa con contratto di mutuo fondiario in data 19 novembre 2010 a rogito Notaio Antonia Giannetta di Osio Sotto, rep.n. 48931/17693, registrato a Bergamo in data 23 novembre 2011 al n. 6030 Serie 1T, gravante le unità immobiliari in oggetto;

□ sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Bergamo in data 20 maggio 2022 ai nn. 29624/19559, a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Bergamo in data 30 marzo 2022 n. 56, gravante le unità immobiliari in oggetto;

□ verbale di pignoramento immobili trascritto a Bergamo in data 21 luglio 2002 ai nn. 44302/29341 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_



contro la suddetta società I.P. IMMOBILIARE PICENNI S.R.L., gravante le unità immobiliari in oggetto.

---

4) Accertamenti di natura urbanistica sintetici

Il vigente strumento urbanistico Piano di Governo del territorio configura il complesso immobiliare e l'area su cui insiste in zona " Tessuto Residenziale Consolidato " art. 17 delle n.t.a.

\*

**Complesso Immobiliare Le Rose 2** ( il fabbricato "D" include le proprietà qui oggetto di trattazione)

Il complesso immobiliare in questione, per quanto riguardante i beni facenti parte dell'attivo della procedura di fallimento I.P. Immobiliare Picenni s.r.l., include quattro ville con rispettive pertinenze coperte e scoperte, quattro autorimesse e beni di uso comune quali accessi carrali e pedonali, cortili, accesso carrale e corsello manovra alle autorimesse a piano interrato. Il complesso " Le Rose 2" include anche i beni in capo alla società G.I.P. s.r.l. rappresentati da autorimesse e una cantina a piano interrato inclusi negli edifici indicati nei titoli abilitativi contraddistinti come costruzioni "A-B-C".

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 Port. 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 insistente sul mappale **2011** al servizio dei locali destinati alla residenza ed ubicati ai piani superiori. ( vedere allegato )

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, carrale 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.

\*

Dal sommario confronto tra quanto è stato autorizzato con l'ultimo e più recente titolo abilitativo in variante e lo stato dei luoghi visionato in occasione dei sopralluoghi, è stata riscontrata la presenza di alcune differenze e difformità che dovranno, secondo le specifiche circostanze riguardanti ciascuna unità immobiliare, essere assoggettate a sanatoria edilizia onerosa.

Impegno ed onere tecnico ed economico qui considerato a completo carico degli aggiudicatari, nel caso in cui le sanatorie risultassero non ammissibili l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese, al ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato.

I cambiamenti che hanno determinato "incrementi" o "decrementi" di valore per maggiori/minori superfici e consistenze, per la realizzazione dei bagni ai piani interrati e primo sottotetto, per la presenza di impianti di riscaldamento per i piani interrato e primo sottotetto ove non previsti in fase di progettazione, insieme alle altre modifiche anche di natura strutturale non autorizzate e non previste in progetto, quali anche quelle che hanno riguardato la scala interna e la piattaforma elevatrice che collega i piani dell'unità immobiliare sub. 4, sono state tutte caratteristiche ed elementi considerati privi di valore nei criteri di stima applicati per la determinazione dei valori base d'asta.

Tutte le unità immobiliari abitative includono bagni ai piani interrato e primo sottotetto non presenti nei titoli abilitativi, per cui risultano non autorizzati. Si sottolinea che tutte le pareti esterne delle ville sono provviste di finitura in pietra, ragione per cui il materiale "naturale" presenta conseguenti irregolarità di complanarità delle superfici.

Indipendentemente da quanto riportato nei disegni di progetto che corredano la variante finale alla quale è stato qui fatto esplicito riferimento per i confronti, dovranno essere rispettati e conservati i limiti e le divisioni tra le parti esclusive e quelle di uso comune, per consentire la corretta e completa fruibilità delle aree che nell'elaborato planimetrico catastale sono state impostate e considerate

come beni comuni non censibili ( camminamenti e percorsi pedonali, rampe di accesso carrale, corselli ed aree manovra a piano interrato, accessi carrai e pedonali , passaggi impianti ecc. )

In aggiunta a tutto quanto di seguito sinteticamente elencato è stata riscontrata la presenza di alcune differenze riguardanti principalmente le altezze dei piani interrato e primo sottotetto, per quest'ultimo sono presenti altezze variabili dovute alla conformazione e forma dei tetti. Differenze delle dimensioni di modesta entità sono state riscontrate anche per quanto riguarda le parti comuni. riscontrate rispetto a quanto riportato graficamente sugli elaborati grafici allegati alla variante utilizzata per i confronti.

\*

#### **Lotto 1 - Abitazione Particella 2011 Subalterno 2 – Autorimessa sub. 6**

Piano terra abitazione ; La distribuzione interna è coerente con il progetto, sono state rilevate modeste differenze delle dimensioni conseguenti la posizione e lo spessore delle pareti.

Non è presente il breve prolungamento della parete che spera il soggiorno dalla cucina realizzato con muretto basso e soprastante mensola, l'arco in progetto non è stato realizzato.

Piano interrato S1 : La distribuzione interna è coerente con quanto rappresentato in progetto, sono presenti modeste, minori e/o maggiori dimensioni conseguenti la posizione e lo spessore delle pareti.

Non è presente la parete curva " bassa " con passaggio centrale, che collega il pilastro con la parete del disimpegno, non è presente il camino. Il sottoscala accessibile dal ripostiglio non è previsto in progetto, La finestra del ripostiglio all'interno del quale è stato realizzato il bagno non autorizzato, è una porta finestra anziché una finestra che si collega con l'infernotto adiacente di conseguenza reso accessibile e praticabile.

Anche per la centrale termica ed il ripostiglio sono state riscontrate differenze delle dimensioni.

Piano primo sottotetto : la distribuzione intera è coerente con quanto rappresentato in progetto, sono presenti limitate, minori e/o maggiori dimensioni conseguenti la posizione e lo spessore delle pareti.

Sono state introdotte modifiche delle pareti che delimitano la scala ed introdotte aperture vetrate all'interno delle stesse non previste in progetto. E' stata introdotta una finestra che prospetta all'interno del sottotetto che interessa la parete del ripostiglio all'interno del quale è stato realizzato un bagno, ambedue elementi non previsti in progetto. Manca la rappresentazione grafica di un pilastro e quella del maggior spessore di una parete.

La posizione della parete che separa il sottotetto dalla parte indicata in progetto come non abitabile, non accessibile nelle planimetrie catastali, è arretrata di circa una decina di centimetri, per cui la profondità del piano sottotetto risulta maggiore della stessa entità, e la parte non abitabile analogamente meno profonda della stessa entità. La circostanza determina anche diverse altezze interne in tale posizione.

Autorimessa sub. 6 : La sagoma è coerente, sono presenti modeste differenze delle dimensioni perimetrali rispetto a quanto presente in progetto.

\*

#### **Lotto 2 - Abitazione Particella 2011 Subalterno 3 - Autorimessa sub. 7**

Piano terra abitazione : La distribuzione interna è coerente con il progetto, sono state rilevate modeste differenze delle dimensioni conseguenti la posizione e lo spessore delle pareti. La finestra più piccola della cucina prevista in progetto è stata chiusa o non realizzata, è stato rilevato maggiore spessore di parte della parete lato corridoio interno zona notte.

Piano interrato : La distribuzione interna è coerente con il progetto, sono state rilevate modeste differenze delle dimensioni conseguenti la posizione e lo spessore delle pareti, riscontrate anche per la

centrale termica, l'infernotto e le intercapedini, rispetto a quanto previsto in progetto. La porta che dall'infernotto si collega con la parte comune sub.1 non è presente sui disegni di progetto così come anche la nicchia laterale. All'interno dell'infernotto situato accanto l'intercapedine di proprietà dalla confinante unità immobiliare sub.4, è rappresentato in progetto un " spazio " circoscritto da pareti non accessibile, mentre detto spazio è stato reso accessibile mediante l'introduzione di una porta modifiche prive di titolo abilitativo.

E' stato realizzato un bagno all'interno della lavanderia dotato di una finestra, anch'essa come il bagno non autorizzata, che prospetta sull'area comune sub.1. E' presente un camino non autorizzato, al lato del quale ci sono due finestre, di cui solo quella a destra è presente sui disegni di progetto ma di forma e dimensioni diverse; la finestra lato sinistro camino non è autorizzata. Non è in progetto la finestra che dal ripostigli prospetta sulla parte comune sub. 1 in prossimità della scala che sale a piano terra. La finestra in cantina lato lavanderia è stata chiusa oppure non realizzata.

Piano primo : La distribuzione interna è coerente con il progetto, sono state rilevate modeste differenze delle dimensioni conseguenti la posizione e lo spessore delle pareti.

Sono state introdotte modifiche delle pareti che delimitano la scala al piano ed introdotte aperture vetrate all'interno delle stesse non previste in progetto. E' stata realizzata una finestra che prospetta all'interno del sottotetto che riguarda la parete del ripostiglio all'interno del quale è stato realizzato un bagno, ambedue cambiamenti non previsti in progetto. Manca la rappresentazione grafica di un pilastro.

La posizione della parete che separa il sottotetto dalla parte indicata in progetto come non abitabile, non accessibile nelle planimetrie catastali, è arretrata di circa 5/7 centimetri per cui la profondità del piano sottotetto risulta maggiore di tale entità e la parte non abitabile meno profonda della stessa quantità. La circostanza determina il cambiamento delle altezze interne in tale posizione.



Autorimessa sub. 7 : La sagoma è coerente, le dimensioni del perimetro lungo i versanti privi di pareti perimetrali sono risultate essere leggermente diverse rispetto quanto in progetto.

\*

#### **Abitazione Particella 2011 Subalterno 4 -Autorimessa Particella 2011 Subalterno 8**

Piano terra : La distribuzione interna è quasi completamente coerente con il progetto, sono state rilevate modeste differenze delle dimensioni conseguenti la posizione e lo spessore delle pareti. Inoltre la scala che scende al piano interrato e sale al piano primo sottotetto ha forma, dimensioni, posizione e sagoma diverse rispetto a quanto rappresentato sul progetto approvato. Non sono in progetto il camino incluso nel soggiorno e la chiusura della nicchia situata nel locale dispensa. La rappresentazione grafica del vano piattaforma elevatrice/ascensore è poco dettagliata approssimativa, priva delle pareti perimetrali ed apertura, apparrebbe indicato il solo "foro" del vano.

Piano interrato : Sono state rilevate differenze delle dimensioni conseguenti la posizione e lo spessore delle pareti. La parete inclinata che collega lo spigolo del ripostiglio con il pilastro centrale della cantina riportata in progetto non è stata realizzata. La scala che sale a piano terra e la piattaforma elevatrice non sono presenti in progetto; le pareti che delimitano l'ambiente all'interno del quale sono state inserite la scala e la piattaforma elevatrice sono interessate da aperture vetrate non previste. Non è prevista in progetto la possibilità di accedere alla lunga intercapedine suddivisa in due porzioni, mentre sia la prima che la seconda sono state invece rese accessibili mediante l'inserimento di due porte. Sottolineato che l'intercapedine si estende sino, ed in modo esclusivo, in parte del piano interrato della confinante unità immobiliare sub.3, in affitto alla sig.ra Picenni Lorena.

Nella prima parte è stato creato un ambiente all'interno del quale si trovano impianti elettrici e quadri di controllo delle parti comuni dell'intero edificio, insieme all'impianto di sorveglianza antifurto con i sistemi di controllo che monitorizzano l'intero complesso. Le pareti interne sono state rivestite

con pannelli di cui è da verificare la compatibilità di prevenzione incendi, è stata realizzata una porta che dall'infernotto consente l'accesso alla seconda parte dell'intercapedine. Tutte opere non presenti e come tali non autorizzate nel titolo abilitativo. L'infernotto antistante la centrale termica è stato dotato di una porta che lo collega con le parti comuni, anche qui opere non contemplata dal progetto.

Il ripostiglio all'interno del quale è stato ricavato un bagno non previsto in progetto, è stato dotato anche di una finestra che si apre sul bene comune sub.1. La porta dell'adiacente ripostiglio si trova in posizione diversa. Sono presenti anche differenze che interessano il locale centrale termica e l'antistante infernotto.

Piano primo sottotetto : La distribuzione interna è relativamente coerente con il progetto, sono state rilevate differenze delle dimensioni conseguenti la posizione e lo spessore delle pareti. La forma, le dimensioni, la posizione e sagoma della scala che sale dal sottostante piano sono diverse rispetto quanto rappresentato in progetto, la piattaforma elevatrice non è riportata per cui risulta non autorizzata. All'interno delle pareti che delimitano la scala e la piattaforma ascensore sono state inserite delle aperture vetrate anch'esse non autorizzate. Il bagno realizzato lungo la parete nord del sottotetto, solo parzialmente dotato di separazioni in pannelli di legno, non è presente sui disegni di progetto così come non lo sono i manufatti in muratura che include; l'adiacente ripostiglio è stato ridimensionato e ridotto determinando così una sagoma diversa rispetto a quella originaria autorizzata. La posizione della parete che separa il sottotetto dalla parte indicata in progetto come non abitabile, non accessibile nelle planimetrie catastali, è arretrata di circa 7 centimetri per cui la larghezza del piano risulta maggiore di tale entità e la parte non abitabile analogamente meno larga. La circostanza determina il cambiamento delle altezze interne in tale posizione.

Autorimessa sub. 8 : sagoma coerente modeste differenze delle dimensioni del perimetro esterno rispetto a quanto riportato in progetto.

\*

#### **Abitazione Particella 2011 Subalterno 5 - Autorimessa Particella 2011 Subalterno 9**

Piano terra : La distribuzione interna è coerente con il progetto, sono state rilevate modeste differenze delle dimensioni conseguenti la posizione e lo spessore delle pareti. Il camino situato a destra della porta della scala che scende a piano interrato non è rappresentato in progetto.

Piano interrato : La distribuzione interna è coerente con il progetto, sono state rilevate modeste differenze delle dimensioni conseguenti la posizione e lo spessore delle pareti. Una delle finestre che prospetta sull'infernotto di maggiori dimensione è invece una porta finestra indicata come finestra in progetto, di fatto l'infernotto è divenuto per tale ragione accessibile. Parte della parete che delimita il ripostiglio dal sottoscala non è stata realizzata per cui da qui si accede al sottoscala, anche qui circostanza non prevista in progetto. Sono presenti alcuni maggiori spessori delle pareti non indicati.

L'infernotto al quale si accede dalla porta finestra del ripostiglio all'interno del quale è stato realizzato il bagno non presente in progetto, non è presente sulle tavole di progetto che corredano i titoli abilitativi, come detto in precedenza l'infernotto è accessibile grazie alla modifica da finestra in porta finestra del serramento incluso nel ripostiglio trasformato in bagno.

Differenze delle dimensioni intere sono state riscontrate anche per il ripostiglio ed il locale centrale termica adiacente dove la finestra sul cavedio scale ha dimensioni diverse così come l'adiacente porta, inoltre non è stato completamente chiuso il sottoscala per cui risulta parzialmente praticabile.

Piano primo sottotetto : La distribuzione interna è solo parzialmente coerente con il progetto, sono state rilevate differenze delle dimensioni conseguenti la posizione e lo spessore delle pareti.

La parete curva situata in prossimità dell'arrivo delle scale è stata realizzata solo parzialmente ed in maniera diversa, conseguentemente al prolungamento della parete lato destro arrivo scale si è formato un primo ambiente disimpegno dal quale avviene, attraverso due porte, sia l'accesso al sottotetto principale che ad un secondo ambiente, completamente arredato e dotato di mensole a muro, formatosi tra il prolungamento suddetto e la parete divisoria introdotta tra il prolungamento e la parete perimetrale del sottotetto. Tutte modifiche non presenti sui disegni di progetto per cui non autorizzate. Inoltre le pareti che delimitano il disimpegno formatosi includono alcune aperture vetrate. Nell'ambiente adiacente il vano scale è stato realizzato un bagno anch'esso come la altre modifiche non autorizzato.

Autorimessa sub. 9 : sono state riscontrate modeste differenze delle dimensioni perimetrali lungo i controllate lungo i pilastri.

\*

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 lo stato dei luoghi autorizzato ove la sanatoria risultasse non ammissibile, oppure in considerazione di un migliore vantaggio economico rispetto ai costi ed impegni delle sanatorie. Sarà da considerare in ambito di sanatoria edilizia, la possibilità di poter conservare, oppure di dover rimuovere, i caloriferi che determinano la sussistenza di impianti di riscaldamento la cui presenza è stata riscontrati sia ai piani interrato che sottotetto per tutte le abitazioni.

Come più volte anticipato Impegni tecnici, economici ed amministrativi qui considerati a completo carico dell'aggiudicatario, fattore di penalizzazione del valore che è stato già ricompreso quale elemento prudenziale nel calcolo dei valori base d'asta.

5) Descrizioni generali e specifiche – Annotazioni – Consistenze

Le proprietà immobiliari oggetto di trattazione sono parte del complesso edificato denominato "Le Rose 2" in Comune di Comun Nuovo con accessi da via Alessandro Manzoni, il pedonale al civico n.13. Contraddistinto all'interno dei titoli abilitativi in forza dei quali è stato realizzato il complesso immobiliare come edificio "D".

In premessa a quanto di seguito riportato valido per tutti i lotti che contraddistinguono le proprietà della società I.P. s.r.l., come anticipato nei capitoli precedenti ed anche nella relazione di stima riguardante le proprietà della società G.I.P. s.r.l., il cortile centrale lungo il versante sud della pertinenza area "scoperta" delle ville qui oggetto di trattazione, è direttamente raccordato e collegato all'adiacente area contraddistinta catastalmente con la particella 1945. Detto "terreno" oltre che ad includere l'apprezzabile piscina con impianti, i locali tecnici e di servizio, manufatti vari ad uso tettoia, camminamenti, aiuole piantumate ed altro di apprezzabile valore estetico, appare comprendere anche una parte del cortile che in continuità con quello delle ville, concretizza l'ampia area scoperta pavimentata di cui queste ultime attualmente usufruiscono malgrado di proprietà diversa, in forza del contratto di locazione in essere tra i gli stessi locatari delle ville e la società G.I.P. s.r.l. proprietaria del mappale 1945 e che ha al tempo realizzato tutte le opere insistenti su tale particella.

Al terreno è possibile accedere esclusivamente utilizzando l'ampio ingresso pedonale e carrabile dotato di cancelli in ferro e di pensilina di copertura in muratura e legno, che si aprono sul suddetto cortile interno, da qui avviene anche l'ingresso principale da via Alessandro Manzoni alle ville. L'importante struttura che "protegge" l'ingresso è rivestita in pietra così come le murature di recinzione, la struttura include le nicchie in cui si trovano i contatori delle ville collegati alla rete di distribuzione metano, insieme ad altri impianti e sistemi al servizio delle stesse.

Il cortile è interamente pavimentato con materiali di buona qualità ed ha aspetto interessante, così come i vari camminamenti e percorsi. Nella parte centrale è stata realizzata un'apprezzabile fontana con vasca di discrete dimensioni, insieme a manufatti vari e murature ornamentali rivestite in pietra di buona fattura, panchine ricavate nelle murature, camminamenti ed altro che rendono nel complesso l'area a cortile antistante le ville particolarmente gradevole ed ampia. Condizione che sarà diversa, ridimensionata e limitata alla reale pertinenza di proprietà del mappale 2011, una volta introdotta fisicamente la separazione più volte citata con la particella 1945 di proprietà della società G.I.P. s.r.l.

Ricordato che per tutto l'edificato su detto terreno privo di titoli abilitativi l'aggiudicatario dovrà intraprendere azioni rivolte alla normalizzazione e regolarizzazione urbanistica e/o avviare il ripristino dei luoghi ove la normalizzazione non sia ammissibile, oppure sarà ritenuta economicamente non vantaggiosa.

La connessione tra le due proprietà determina una conformazione dei luoghi ampia, oggi, importante e di aspetto gradevole al servizio delle ville, condizione che potrebbe essere nel complesso genericamente "preservata", una volta ottenute le necessarie regolarizzazioni urbanistiche, nel caso in cui la vendita della particella 1945 avvenga in quota parte di comproprietà indivisa unitamente a ciascuno dei lotti che indentificano le quattro ville beneficiare dello stato dei luoghi. In questo caso tutto quanto si rivelerà necessario per la regolarizzazione urbanistica tecnica amministrativa ed operativa sarà a carico in quota di  $\frac{1}{4}$  per ciascuno agli aggiudicatari dei lotti corrispondenti alle quattro ville.

Nel caso in cui la vendita della particella 1945 sarà invece effettuata come lotto indipendente, quelle che saranno le pertinenze scoperte delle ville rispetto a quanto attualmente visibile ed utilizzato, gli accessi carrabile e pedonale esistenti, gli impianti di illuminazione, le reti di raccolta acque

piovane e quelle alle reti di distribuzione utenze e scarichi, i camminamenti ed altro, saranno ridimensionate, modificate e/o spostate, pertinenze coperte e scoperte ridimensionate anche in modo riduttivo. Nel contempo si concretizzeranno anche cambiamenti estetici conseguentemente alle modifiche che verranno introdotte per l'eliminazione di ogni interferenza tra le proprietà confinanti che si riveleranno sussistere sia riguardanti il suolo che nel sottosuolo e lungo confini, in seguito alla esatta identificazione e posizionamento di quello che sarà il confine tra le proprietà.

A carico dell'aggiudicatario del terreno 1945 saranno anche tutte le opere, oneri, adempimenti amministrativi autorizzativi e tecnici e quanto altro si renderà necessario intraprendere per delimitare fisicamente e definire in modo indipendente le proprietà garantendo nel contempo la corretta e completa funzionalità e fruibilità dell'edificato di proprietà I.P. s.r.l.

Alla luce delle considerazioni sopra espresse nel merito delle diverse opzioni di vendita che interesseranno il mappale 1945, le valorizzazioni dei beni in attivo alla procedura di fallimento I.P. s.r.l. più avanti riportate, sono state elaborate considerando prive di valore tutte le parti, aree, impianti, manufatti, sistemi ecc. che non sono e non risulteranno inclusi nelle aree di pertinenza esclusiva del mappale 2011 rappresentate negli elaborati grafici catastali che definiscono ed indentificano i confini di proprietà. E' stato inoltre considerato fattore di penalizzazione di valore l'indeterminatezza su quello che sarà lo stato dei luoghi, anche sotto l'aspetto estetico, una volta introdotte le modifiche ed i cambiamenti che concretizzeranno la superazione fisica tra le proprietà. Come anche detto nella relazione di stima dei beni della società G.I.P. s.r.l., non è stato attribuito nessuna valore a tutto quanto insistente sulla particella 1945.

La documentazione fotografica allegata alla presente relazione rappresenta anche parti, aree, manufatti ecc. che, una volta introdotto il confine tra le aree scoperte mappale 2011 e mappale 1945 saranno modificate, ridimensionate e/o non più nelle disponibilità dei subalterni del mappale 2011.

Si invita a prendere atto di tale circostanza per prevenire aspettative diverse rispetto a quella che sarà la conformazione dei luoghi una volta introdotti i cambiamenti.

Il Curatore della presente procedura, Curatore anche della procedura di fallimento della società G.I.P. s.r.l. è invitato a riportare le note e argomentazioni qui esposte riguardanti il terreno particella 1945 , in quelle che saranno le precisazioni e descrizioni che accompagneranno la vendita del mappale 1945 di proprietà della società G.I.P. s.r.l. In aggiunta ed integrazione a quanto per lo stesso bene indicato nella relazione di stima specifica.

---

Il complesso edificato si compone, insieme a parti comuni coperte e scoperte di uso condiviso tra le unità immobiliari subalterni del mappale 2011, di quattro ville ciascuna dotata di pertinenze esclusive " scoperte " giardini e camminamenti a piano terra. Ogni villa dispone cantine, sottotetti e locali accessori a piano interrato e primo sottotetto. Le autorimesse a piano interrato non sono fisicamente separate dalle parti comuni. A piano interrato si trovano anche i locali tecnici e le centrali termiche delle abitazioni. Sono condivise le aree corsello disimpegno autorimesse e manovra raggiunte dalla rampa di accesso carrale che scende da via Alessandro Manzoni.

La non avvenuta realizzazione delle pareti che delimitano le autorimesse e pertanto anche la mancanza delle porte di accesso a ciascuna di esse, è forse dovuta al fatto che essendo gli utilizzatori delle proprietà i \_\_\_\_\_ al tempo con la società G.I.P. s.r.l. costruttori del complesso immobiliare "Le Rose 2", hanno ritenuto di non introdurre separazioni fisiche tra le parti comuni e quelle di uso esclusivo. Circostanza in atto non solo a piano interrato ma anche tra le parti comuni ed esclusive a piano terra, prive di recinzioni e separazioni che delimitano le proprietà esclusive da quelle di uso comune.



Alla luce di quanto sopra gli aggiudicatari delle ville dovranno provvedere a proprio cura e spese, a realizzare le separazioni fisiche tra parti comuni ed esclusive dove non esistenti, sulla base di quanto rappresentato sugli elaborati grafici planimetrici catastali e nel rispetto delle previsioni di progetto riportate nei titoli abilitativi, nel rispetto anche delle norme anti incendio che, in concomitanza con l'introduzione delle delimitazioni e separazioni delle autorimesse, potrebbero dover essere considerate secondo la normativa attuale.

Le parti di uso comune sia a piano interrato che terra sono contraddistinte nell'elaborato grafico planimetrico castale con la particella 2011 sub. 1 bene comune non censibile.

Gli accessi pedonale e carrabile su via Manzoni sono costituiti da una struttura che comprende un'ampia pensilina che " protegge " il cancello carrabile ed il cancellino pedonale in ferro verniciato dotati di apertura telecomandata. Sono condivisi il citofono e video citofono, sistemi di apertura telecomandata, sistemi di allarme e sorveglianza. Tutte strutture, manufatti ed impianti che, insieme al cortile antistante le case, saranno modificati, spostati /o ridimensionati conseguentemente l'introduzione del confine tra le proprietà.

Le ville condividono quanto in fase costruttiva e di progettazione è stato realizzato e pensato per soddisfare le esigenze e la funzionalità di ogni unità immobiliare, quali impianti, reti di distribuzione utenze, allacciamenti, sistemi di scarico e adduzione dalle reti pubbliche, sistemi di gestione vari, manufatti ed infrastrutture che possano aver determinato "servitù " di attraversamento nel suolo e sottosuolo delle parti di uso esclusivo e/o di uso comune.

Come più avanti specificato all'interno dell' intercapedine a piano interrato della particella sub. 4 qui lotto 3 in locazione al si trovano i quadri elettrici che governano gli impianti delle parti comuni, altri impianti ed il sistema di antifurto con videosorveglianza che controlla l'intero complesso edificato. Sistemi che trovandosi all'interno di parti di proprietà esclusiva, dovranno

essere necessariamente rimossi, spostati e modificati e nel contempo riallocati e ridimensionati secondo quelle che saranno le varie circostanze dopo le vendite per singoli lotti.

Gli oneri, i costi e le opere per effettuare tali modifiche suddette sono stati considerati a carico degli aggiudicatari dei singoli lotti che, in quota proporzionale e secondo gli interventi specifici da effettuare si ripartiranno quanto necessario andrà sostenuto per risolvere e modificare le situazioni di promiscuità in essere tra le singole unità immobiliari.

\*

La proprietà ha nel complesso un aspetto " personale " caratterizzato dall'utilizzazione di materiali di pregio, rivestimenti in pietra che interessano pressoché completamente sia le pareti delle case che le murature di recinzioni che includono inferriate e cancellate con inserimento di decori e lavorazioni in ferro verniciato. Sono inoltre distinguibili strutture in legno di una certa importanza, muretti interni rivestiti in pietra, pavimentazioni esterne sia delle parti comuni che di quella esclusive dei camminamenti e dei vari percorsi realizzate con materiali di buona qualità rapportate esteticamente al contesto edificato di cui le finiture esterne sono un elemento di pregio.

Il tutto esternamente e visivamente si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione " normali " in considerazione del fatto del tempo intercorso dalla data in cui il complesso immobiliare è stato dichiarato abitabile nell'anno 2003.

Non è stato possibile verificare le condizioni di manutenzione e conservazione degli impianti e dei vari sistemi, gli inquilini non hanno segnalato allo scrivente la presenza di particolari criticità.

Come detto in precedenza le pareti esterne della ville sono rivestite in pietra di buona fattura e posa, i camminamenti pavimentati sono delimitati da muretti, anch'essi in pietra con inserimento di inferriate verniciate e decorate. Le quattro case dispongono ciascuna di giardini di uso esclusivo di dimensioni e forme diverse, usufruibili comodamente dai piani terra delle abitazioni insieme ai

passaggi coperti tra le costruzioni. I versanti principali di ogni villa sui quali si trovano gli ingressi sono dotati di porticati le cui strutture verticali sono anch'esse rivestite con la stessa pietra delle case, mentre sono visibili le imponenti travi in legno che sostengono le coperture dei porticati. I giardini sono tutti ben curati ed ordinati, come segnalato non sono presenti recinzioni né tra le superfici scoperte di uso esclusivo né tra quelle di suo uso comune.

Le strutture delle case sono in muratura con elementi portanti orizzontali e verticali in cemento armato, i serramenti finestre e porte finestre sono in legno, per il piano terra di peso e spessore piuttosto importante, dotati di vetri isolanti ed ante oscuranti di tipo griglie veneziane. Anche le porte interne sono in legno di buona qualità e fattura. In corrispondenza delle gronde dei tetti sono visibili travetti e mensole in legno con finitura a vista, i canali di raccolta delle acque piovane sono in lamiera di rame, mentre i manti di copertura sono in coppi utilizzati anche per le coperture degli abbaini.

Ogni casa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano collegata a caloriferi in ghisa verniciati, gli impianti sono dotati di pompe per singola zona e di serbatoio di accumulo acqua calda sanitaria. Gli impianti si trovano nei locali centrali termiche situati a piano interrato sotto le abitazioni oppure nei locali tecnici centrale termica situati al di fuori del perimetro delle case. Gli impianti di raffrescamento, dove per gli ambienti in cui presenti, sono rappresentati da diffusori di tipo split collegati ad unità di condensazione esterne, alcune delle quali sono situate a piano interrato prospettanti sulle parti di uso comune non direttamente sfocianti verso l'esterno, l'efficienza degli impianti in questi casi è da considerare penalizzata. Sono presenti macchinari di uso privato insistenti e prospettanti sulle parti comuni a piano interrato, la cui permanenza dovrà essere verificata.

A piano interrato alcuni spazi di uso comune – manovra corsello autorimesse, sono stati delimitati mediante l'introduzione di divisori “ leggeri “ inseriti dagli inquilini per la formazione di ambienti “

chiusi " utilizzati rispettivamente come ripostigli. Detti spazi in quanto di uso comune dovranno essere ripristinati alla condizione di uso comune, liberati da tutto quanto negli stessi contenuto ed eliminate le separazioni introdotte.

Il corsello manovra dal quale avviene l'accesso alle autorimesse, ricordato che queste ultime sono prive di pareti di delimitazione per cui direttamente collegate alle parti comuni e/o a quelle esclusive, è pavimentato con calcestruzzo liscio, le porte che collegano i piani interrato di ciascuna abitazione con le rispettive autorimesse devono avere caratteristiche idonee nel rispetto di quanto previsto per la prevenzione incendi, onere economico tecnico ed operativo qui posto a completo carico degli aggiudicatari per tutto quanto riguardante la normativa di prevenzione incendi anche in esecuzione di opere aggiuntive. Sempre in tema di prevenzione incendi la normativa vigente stabilisce il limite di superficie dei vani destinati ad autorimesse e manovra, nel caso in cui è obbligatorio l'ottenimento ed rilascio del certificato di prevenzione incendi, che attualmente è ampiamente superato, questione che potrebbe essere da prendere in considerazione in caso di adeguamento alla normativa vigente.

Gli impianti e quadri elettrici delle parti comuni e di controllo del sistema di sorveglianza antifurto che si trovano nei locali a piano interrato dell'unità immobiliare qui lotto 3 particella 2011 sub.4 abitata dal \_\_\_\_\_ nell'aree esterne di uso comune e o esclusivo, dovranno essere spostati, e modificati e cambiati per rendere i sistemi ed i relativi controlli indipendenti per ogni singola proprietà, individuando le migliori dislocazioni o condividendone il posizionamento. Alla luce di tale situazione a detti impianti non è stato attribuito alcun valore così come per i sistemi ed impianti di gestione e di uso comune, anche se modificabili e confermabili.

Villa disposta tra i piani interrato, terra e primo sottotetto, con pertinenze scoperte e coperte di uso esclusivo e/o condiviso, identificata a catasto fabbricati al foglio 6 con la particella **2011 sub.2**

Autorimessa a piano interrato identificata con la particella **2011 sub.6**

La particella 2011 sub.1 è bene comune non censibile a tutti i subalterni.

Le unità immobiliari incluse nel lotto sono oggetto di contratto di locazione sottoscritto in data 01/012/2013 registrato presso l'agenzia delle entrate di Treviglio in data 26/06/2013 al n.2310, con il quale la società I.P. IMMOBILIARE PICENNI S.R.L. concedeva in Locazione al le particelle 2011 sub.2 - 6.

Conseguentemente ai rinnovi intercorsi, previa comunicazione di disdetta secondo quanto previsto dal contratto, la scadenza dovrebbe essere per il 31/12/2024, fatte salve circostanze e/o determinazioni diverse.

Attestato di prestazione energetica codice identificativo 16081-000023/13 registrato il 27/05/2013 valido sino al 27/05/2023. Classe Energetica EP h " E " kWh/m2a 141,98; classe energetica Etc " A " kWh/m2a 5,64. ( si rimanda alle allegate certificazioni allegate in copia alla presente)

\*

La zona giorno comprende un ampio soggiorno al quale si accede direttamente dall'esterno, la cucina abitabile con dispensa direttamente collegata e le scale che portano a piano primo sottotetto ed all'interrato. La zona notte include due ampie camere da letto, un bagno di importanti dimensioni dotato di vasca per idromassaggio, un secondo bagno di dimensioni minori ma comunque appropriate, disimpegno zona notte ed un ampio ripostiglio situato in posizione adiacente alla dispensa inclusa nella zona giorno. Sono presenti ampie finestre e porte finestre, i materiali di finitura sono di buona qualità ed in buone condizioni di manutenzione e conservazione. I pavimenti, fatta eccezione per quelli della cucina e dei bagni rivestiti con piastrelle di gres porcellanato, sono in

parquet di buona qualità, le pareti hanno finitura in stabilitura di cemento tinteggiate con colori e sfumature diverse che conferiscono agli ambienti un gradevole e diversificato aspetto. I sanitari e le rubinetterie sono anch'esse di buona qualità, gli impianti elettrici sono sotto traccia dotati di interruttori, prese di corrente ecc, di qualità superiori alla media. Le porte interne sono in legno per aspetto e finitura coerenti con le pavimentazioni; caloriferi di tipo termo arredo sono stati installati nei bagni. All'interno del soggiorno è stata installata una stufa di gradevole aspetto.

Il piano interrato al quale si accede attraverso la scala interna che si collega anche con il piano primo sottotetto, comprende un ampio ambiente cantina centrale al quale si aggiungono tre ripostigli ed un disimpegno, da quest'ultimo si accede all'autorimessa che, come già anticipato, non è dotata delle pareti perimetrali che la delimitano e separano dalle parti comuni a piano interrato. Le dimensioni sono tali da consentire il comodo parcheggio di due autovetture. La consistenza esclusiva del piano interrato include anche un ripostiglio situato di fianco all'autorimessa e la centrale termica dotata di scala esclusiva che porta al giardino anch'esso di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare identificata con la particella 2011 sub.2, ricordato che l'autorimessa è contraddistinta con la particella 2011 sub.6.

La cantina include intercapedini con serramenti di tipo infernotto, un camino di buona fattura e materiali di finitura rappresentati da pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti in stabilitura di cemento tinteggiata, porte in legno laminato e serramenti in legno. E presente impianto di riscaldamento, all'interno del ripostiglio dotato di porta finestra prospettante sull'infernotto è stato realizzato un bagno lavanderia di buone dimensioni anch'esso dotato di calorifero. Un breve tratto di parete " bassa " curva divide parzialmente la cantina in due zone. La presenza della cucina attrezzata conferma l'esistenza degli scarichi e delle reti idriche collegate, sono inoltre presenti i caloriferi dell'impianto di riscaldamento e quadri elettrici di controllo vari.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono nell'insieme considerabili normali.

La consistenza dell'unità immobiliare particella 2011 sub.2 si completa con il piano primo sottotetto direttamente raggiunto mediante scala interna dal piano terra abitazione. Si tratta di un unico ambiente sottotetto con tetto inclinato al quale si aggiungono due piccoli ambienti, quello di maggiori dimensioni include un bagno privo di finestra, il cui serramento realizzato si apre all'interno del sottotetto. Sono state introdotte alcune modifiche alle pareti che delimitano la scala rispetto a quanto autorizzato.

I pavimenti sono in parquet di buona qualità ed in ottime condizioni, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato ed altezze interne piuttosto limitate. Le finestre sono in legno dotate di vetri isolanti, sono presenti zone del sottotetto dove le altezze interne sono piuttosto limitate, sono presenti inoltre due ampi abbaini. Anche qui ci sono caloriferi collegati all'impianto di riscaldamento, le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

La casa è " libera " su tre lati per cui dispone di un ampio giardino che contorna l'edificio fatta eccezione per il lato dove il "passaggio" è proprietà esclusiva dell'unità immobiliare confinante particella 2011 sub.3

#### Consistenze :

Le superfici di seguito riportate sono state calcolate graficamente, al lordo delle murature interne ed esterne, sulla base delle planimetrie catastali reperite in banca dati, per cui entità da considerare con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta, le superfici sono state inoltre arrotondate.

Lotto 1 : contratto di affitto a favore del sig. [REDACTED]

ID Catastale	Descrizione/Tipo	Superficie Lorda circa m <sup>2</sup>
2011 subalterno 2	Abitazione a piano terra	175,00
	Giardino esclusivo a piano terra	380,00
	Portico	36,00
	Sottotetto	138,00
	Cantina / Ripostigli	133,00
	Centrale termica / ripostiglio a piano interrato	14,00
	Infernotti / Intercapedini	20,00
2011 subalterno 6	Autorimessa a piano interrato	68,00

## Lotto 2

Villa disposta tra i piani interrato, terra e primo, con pertinenze scoperte e coperte di uso esclusivo e/o condiviso, identificata a catasto fabbricati al foglio 6 con la particella **2011 sub.3**

Autorimessa a piano interrato identificata con la particella **2011 sub.7**

La particella **2011 sub.1** è bene comune non censibile a tutti i subalterni. Le unità immobiliari incluse nel lotto sono oggetto di contratto di locazione sottoscritto in data 01/012/2013 registrato presso l'agenzia delle entrate di Treviglio in data 26/06/2013 al n.2310, con il quale : La società I.P. IMMOBILIARE PICENNI S.R.L. concedeva in Locazione alla le particelle 2011 sub.3-7.

Conseguentemente i rinnovi intercorsi, previa comunicazione di disdetta secondo quanto previsto dal contratto, la scadenza dovrebbe essere per il 31/12/2024, fatte salve circostanze e/o determinazioni diverse.

Attestato di prestazione energetica codice identificativo 16081-000024/13 registrato il 27/05/2013 valido sino al 27/05/2023. Classe Energetica EP h " E " kWh/m2a 144,02; classe energetica Etc " A " kWh/m2a 4,08 ( si rimanda alle allegate certificazioni allegate in copia alla presente)

\*



La villa è la seconda inclusa nel corpo di fabbrica oggetto di trattazione in direzione da via Alessandro Manzoni verso l'interno della proprietà. La distribuzione interna del piano terra include il soggiorno di buone dimensioni e la cucina situata a sinistra del portoncino di ingresso alla casa. All'interno del soggiorno si trovano anche le scale che collegano il piano terra con in piani interrato e primo sottotetto ed una stufa in ferro di gradevole aspetto.

La zona notte comprende due ampie camere da letto, un bagno piuttosto grande dotato di vasca idromassaggio, un secondo bagno di dimensioni minori comunque adeguate ed un ripostiglio, il tutto comodamente disimpegnato attraverso il corridoio centrale.

I materiali di finitura includono pavimenti in parquet di buona qualità, sia per la zona giorno che per la zona notte, fatta eccezione per i bagni che sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato.

La vasca del bagno di dimensioni maggiori è di tipo idromassaggio, sanitari e rubinetteria sono di tipo medio ma di buona qualità, i caloriferi in ghisa verniciata sono collegati alla caldaia con sistema a zone e serbatoio di accumulo acqua calda sanitaria. impianti situati nel locale centrale termica a piano interrato ove si trovano le regolazioni e le varie componenti dell'impianto.

Le pareti hanno finitura in stabilitura di cemento tinteggiata con varie colorazioni e sfumatura diverse per gli ambienti che conferiscono ai locali un gradevole aspetto, sono presenti alcune controsoffittature nel disimpegno zona notte, l'abitazione include ampie finestre e porte finestre che prospettano sugli spazi esterni di uso esclusivo; le porte interne sono in legno di buona qualità e fattura.

Dall'area esclusiva circostante la casa, in prossimità del passaggio confinante con la proprietà esclusiva della casa sub. 4, si trova la scala che scende a piano interrato e si collega con l'area comune manovra allo stesso piano subalterno 1. Pertanto è possibile accedere al piano interrato anche dall'esterno della casa, ma la presenza di tale collegamento determina di fatto la possibilità

di salire dalla porzione di piano interrato di uso comune all'interno della proprietà esclusiva a piano terra della casa sub. 3.

Il piano interrato si compone di un ampio ambiente centrale ad uso cantina a cui si aggiungono due ripostigli, la lavanderia e la centrale termica con l'area disimpegno antistate ed un piccolo ripostiglio. Attraverso la porta situata tra il ripostiglio di maggiori di maggiori dimensioni e la scala si accede all'addicente autorimessa. Anche qui il box è privo di pareti di separazione e porte tra lo spazio esclusivo e le parti comuni, la delimitazione dell'area è identificabile dall'allineamento dei pilastri.

I materiali di finitura comprendono pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, serramenti in legno, pareti con finitura in stabilitura tinteggiata. All'interno della lavanderia sono presenti sanitari e rubinetterie visto che è stato realizzato un bagno; il locale cantina principale include un camino con rivestimenti in pietra e varie controsoffittature, sono inoltre presenti i caloriferi dell'impianto di riscaldamento e quadri elettrici di controllo vari situati nei vari ambienti. I pavimenti dell'autorimessa sono in calcestruzzo liscio.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono apparentante considerabili normali, l'inquilina non ha segnalato allo scrivente la presenza di criticità particolari.

La consistenza dell'unità immobiliare in questione si completa con il piano primo sottotetto raggiunto attraverso la scala situata in soggiorno a piano terra. Il piano include un ampio locale ad uso sottotetto al quale si aggiungono due ripostigli, quello di dimensioni maggiori include un bagno privo di finestra verso l'esterno. Il piano insieme alle finestre include anche due ampi abbaini. Alcune altezze interne sono piuttosto limitate, sono state apportate alcune modifiche alle pareti circostanti la scale che, insieme al bagno non risultano nei titoli abilitativi. Il pavimento è in parquet di buona qualità,

la pareti hanno finitura in stabiilitura tinteggiata, sono presenti i caloriferi dell'impianto di riscaldamento. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono apparentemente normali.

Consistenze :

Le superfici di seguito elencate sono state calcolate graficamente, al lordo delle murature interne ed esterne, sulla base delle planimetrie catastali reperite in banca dati, per cui da considerare con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta, le superfici sono state inoltre arrotondate.

Lotto 2 : contratto di affitto a favore dellc

ID Catastale	Descrizione/Tipo	Superficie Lorda circa m <sup>2</sup>
2011 subalterno 3	Abitazione a piano terra	175,00
	Giardino esclusivo a piano terra	146,00
	Portico	104,00
	Sottotetto	138,00
	Cantina / Ripostigli	115,00
	Centrale termica	11,00
	Infernotti / Intercapedini / Rip.	24,00
2011 subalterno 7	Autorimessa a piano interrato	62,00

**Lotto 3**

Villa disposta tra i piani interrato, terra e primo, con pertinenze scoperte e coperte di uso esclusivo e/o condiviso, identificata a catasto fabbricati al foglio 6 con la particella **2011 sub.4**

Autorimessa a piano interrato identificata con la particella **2011 sub.8**

La particella 2011 sub.1 è bene comune non censibile a tutti i subalterni. Le unità immobiliari incluse nel lotto sono oggetto di contratto di locazione sottoscritto in data 01/012/2013 registrato presso

l'agenzia delle entrate di Treviglio in data 26/06/2013 al n.2310, con il quale : La società I.P. IMMOBILIARE PICENNI S.R.L. concedeva in Locazione alla le particelle 2011 sub.4-8.

Conseguentemente i rinnovi intercorsi, previa comunicazione di disdetta secondo quanto previsto dal contratto, la scadenza dovrebbe essere per il 31/12/2024, fatte salve circostanze e/o determinazioni diverse.

Attestato di prestazione energetica codice identificativo 16081-000025/13 registrato il 27/05/2013 valido sino al 27/05/2023. Classe Energetica EP h " E " kWh/m2a 144,05; classe energetica Etc " A " kWh/m2a 3,73 ( si rimanda alle allegate certificazioni allegate in copia alla presente)

\*

La villa, come le altre si compone di piano terra, piano interrato con cantina e locali di servizio e di piano primo sottotetto. Si aggiungono le pertinenze di uso esclusivo a piano terra costituite da camminamenti e giardini circostanti la casa. La scala situata nel " passaggio " di uso esclusivo situato tra la proprietà in questione e la confinante identificata con il subalterno 3 della particella 2011, consente di scendere al piano interrato dall'esterno dell' abitazione sino a raggiungere l'area comune situata a detto piano. Tale circostanza, come per la casa in precedenza descritta, determina però il collegamento tra una parte di uso comune ed una di uso esclusivo che probabilmente dovrà, come l'altra casa, essere interrotto nel momento in cui verranno inserite dividenti fisiche tra le proprietà.

L'abitazione a piano terra include un ampio soggiorno con camino in pietra, la cucina abitabile e la dispensa direttamente collegata a quest'ultima, all'interno del soggiorno si trovano anche il vano scale che collega il piano terra con i piani interrato e primo e la piattaforma elevatrice. Ricordato che in progetto la scala di collegamento interna tra piano terra ed interrato non è rappresentata così come il passaggio verticale del vano piattaforma elevatrice.

I materiali di finitura includono pavimenti in parquet di buona qualità, pareti divisorie lato ascensore in legno e vetro, struttura, gradini e barriera parapetto delle scale in legno ben coordinati con l'aspetto del parquet presente anche in cucina in aggiunta ad una fascia di piastrelle a pavimento presenti anche come rivestimento del lato cucina cottura. Le pareti hanno finitura in stuccatura tinteggiata con varie sfumature di colore.

I caloriferi sono in ghisa verniciata collegati all'impianto autonomo a metano dotato di separazione di zone ed accumulo acqua calda sanitaria.

La zona notte include due camere da letto di buone dimensioni un bagno di dimensioni più che generose anche qui è dotato di vasca per idromassaggio, un secondo bagno lavanderia, il ripostiglio ed il corridoio che disimpegna la zona notte. Anche qui come per le altre case sopra descritte non è stato pensato in fase di progetto un bagno direttamente accessibile dalla zona giorno. Il piano dispone di ampie finestre e porte finestre dalle quali si accede alle aree circostanti la casa e porticati di uso esclusivo ed ai giardini anch'essi di uso esclusivo. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono apparentemente buone.

Il piano interrato raggiunto dalla scala interna e dalla piattaforma elevatrice, ricordato che in progetto detta scala non è rappresentata, si compone di un'ampia cantina due ripostigli, centrale termica e due infernotti intercapedini. La prima parte dell'infernotto più lungo è stata delimitata per ricavare un locale all'interno del quali si trovano i quadri elettrici delle parti comuni di tutte le ville, e gli impianti del sistema di sorveglianza e antifurto che monitorizza e controlla l'intero complesso immobiliare. Una volta aggiudicate le case per singoli lotti detti impianti dovranno essere spostati e modificati collegati alle singole utenze, dislocarli in modo da renderli indipendenti e funzionali alle singole unità immobiliari. Sistemi ed impianti, per tale ragione, tutti considerati totalmente privi di valore.

Alla porzione residua dell'infernotto più lungo, le cui pareti e soffitti sono stati rivestiti con pannelli isolanti, in conseguenza dell'interruzione sopra indicata si accede dalla porta ricavata nell'infernotto dal quale si accede alla centrale termica; quest'ultima dispone anche di una porta che si apre sull'area manovra comune a piano interrato in prossimità della quale si trova la scala che sale al porticato esclusivo, lo stesso infernotto è inoltre collegato attraverso una porta all'area comune a piano interrato.

In uno dei due ripostigli è stato ricavato un bagno, sono presenti i caloriferi dell'impianto di riscaldamento e la rete idrica con scarichi collegati alla cucina che occupa una parete della cantina; i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato con decori vari, le pareti sono finite con stabilitura di cemento tinteggiata, i serramenti sono in legno con vetri isolanti.

La porta che collega il piano con l'autorimessa si trova tra il ripostiglio e la scala che sale al piano superiore, anche qui l'autorimessa è priva di pareti e porte di separazione con le parti comuni circostanti corsello e area manovra, il pavimento è in getto di calcestruzzo liscio.

La consistenza dell'unità immobiliare comprende anche il piano primo sottotetto raggiunto sia dalla scala interna che dalla piattaforma elevatrice, si tratta di un ampio ambiente sottotetto e di un piccolo " ripostiglio " al quasi si accede attraverso una piccola "porta" essendo l'ambiente piuttosto basso ricavato nei pressi della gronda del piano.

Sulla parete adiacente attraverso l'introduzione di pannelli in legno e vetro è stata delimitata una zona attrezzata a bagno, pavimentata con piastrelle di gres porcellanato e dotata insieme ai sanitari di vasca per idromassaggio. I pannelli in legno e vetro introdotti delimitano solo parzialmente la zona bagno dal restante sottotetto con il risultato di rendere pienamente visibile l'area.

I pavimenti fatta esclusione per la zona bagno sono in parquet di buona qualità, in aggiunta alle finestre il piano è dotato anche di due ampie aperture situate in corrispondenza degli abbaini ricavati nelle falde del tetto. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili normali.

Consistenze :

Le superfici di seguito elencate sono state calcolate graficamente, al lordo delle murature interne ed esterne, sulla base delle planimetrie catastali reperite in banca dati, per cui da considerare con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta, le superfici sono state inoltre arrotondate.

Lotto 3 : contratto di affitto a favore del :

ID Catastale	Descrizione/Tipo	Superficie Lorda circa m <sup>2</sup>
2011 subalterno 4	Abitazione a piano terra	178,00
	Giardino esclusivo a piano terra	127,00
	Portico	121,00
	Sottotetto	140,00
	Cantina / Ripostigli	116,00
	Centrale termica	11,00
	Infernotti / Intercapedini / Rip.	55,00
2011 subalterno 8	Autorimessa a piano interrato	62,00

**Lotto 4**

Villa disposta tra i piani interrato, terra e primo, con pertinenze scoperte e coperte di uso esclusivo e/o condiviso, identificata a catasto fabbricati al foglio 6 con la particella **2011 sub.5**

Autorimessa a piano interrato identificata con la particella **2011 sub.9**

La particella 2011 sub.1 è bene comune non censibile a tutti i subalterni. Le unità immobiliari incluse nel lotto sono oggetto di contratto di locazione sottoscritto in data 01/012/2013 registrato presso

l'agenzia delle entrate di Treviglio in data 26/06/2013 al n.2310, con il quale : La società I.P. IMMOBILIARE PICENNI S.R.L. concedeva in Locazione alla le particelle 2011 sub.5-9

Conseguentemente i rinnovi intercorsi, previa comunicazione di disdetta secondo quanto previsto dal contratto, la scadenza dovrebbe essere per il 31/12/2024, fatte salve circostanze e/o determinazioni diverse.

Attestato di prestazione energetica codice identificativo 16081-000026/13 registrato il 27/05/2013 valido sino al 27/05/2023. Classe Energetica EP h " E " kWh/m2a 137,73; classe energetica Etc " A " kWh/m2a 4,25 ( si rimanda alle allegate certificazioni allegate in copia alla presente)

\*

La quarta ed ultima villa del complesso edificato, come le altre si compone di piano terra abitazione con ampie superfici esclusive ad uso giardino, piano interrato con locale centrale termica in corpo separato, e piano primo sottotetto.

Compongono il piano terra l'ampio soggiorno con vano scale che collega i piani interrato e primo e la cucina abitabile; a differenza delle altre abitazioni che dispongono di ingresso direttamente all'interno del soggiorno, qui è stato realizzato un piccolo disimpegno al quale si accede dal portoncino esterno e poi al soggiorno. La zona notte include tre camere da letto di buone dimensioni, un bagno di dimensioni più che generose con vasca idro massaggio, un secondo bagno ed il corridoio che disimpegna la zona. Trattandosi della costruzione di " testa " il piano è contornato su tre lati da giardino esclusivo mentre il passaggio adiacente con la casa confinante è proprietà esclusiva di quest'ultima. Il piano è dotato di ampie finestre e porte finestre in legno di importante spessore provviste di vetri isolanti e griglie oscuranti di tipo veneziana, i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di gres porcellanato così come quelli dei bagni ed i rivestimenti di questi ultimi, i pavimenti della zona notte son invece in parquet di buona qualità. Le pareti hanno finitura in stabilitura di



cemento tinteggiate con sfumature e colori diversi e decori che ne determinano un gradevole aspetto. I caloriferi sono in ghisa verniciata collegati all'impianto autonomo a metano dotato di suddivisione in zone ed accumulo di acqua calda sanitaria situato nella centrale termica a piano interrato in corpo staccato, qui si trovano anche le regolazioni ed i vari impianti. All'interno del versante nord del giardino a piano terra si trova la scala che scende a piano interrato e raggiunge la centrale termica, qui è di proprietà esclusiva anche un piccolo ripostiglio adiacente la centrale termica. L'autorimessa collegata al piano interrato mediante la porta situata tra due ripostigli è anche qui priva di pareti e porte di separazione con le parti comuni, il pavimento è in getto di calcestruzzo liscio, all'interno del ripostiglio dotato di porta finestra che si apre sull'infernotto, non previsto in progetto, è stato realizzato un bagno, parte del sottoscala della scala che sale dalla centrale termica è stato reso accessibile.

I materiali di finitura utilizzati a piano interrato comprendono pavimenti in piastrelle di gres porcellanato. Pareti rifinite con stabilitura di cemento tinteggiata, serramenti in legno dotati di doppi vetri la scala che scende al piano interrato ha gradini rivestiti in marmo rosso Verona e parapetto corrimano in legno e ferro. E' presente impianto di riscaldamento con caloriferi in ghisa verniciata.

Le condizioni di manutenzione del piano terra sono apparentemente normali, non sono state segnalate dagli inquilini specifiche criticità.

La consistenza dell'unità immobiliare si completa con il piano primo sottotetto che comprende un ampio locale sottotetto, un ripostiglio all'interno del quale è stato realizzato un bagno, un piccolo ripostiglio adiacente ed un ambiente, non presente nei titoli abilitativi, all'interno del quale la presenza del mobilio riscontrata configura una zona " giorno " che include anche uno dei due serramenti situati in corrispondenza degli abbaini. In aggiunta a quanto introdotto privo di titolo

abilitativo, sono state modificate le pareti che delimitano l'arrivo della scala per disimpegnare l'ambiente "giorno" ricavato all'interno del sottotetto.

Le finiture comprendono pavimenti in parquet a listoni per la zona "giorno" ricavata in aggiunta a quanto autorizzato, ed in piastrelle di gres porcellano per il sottotetto ed il bagno, le pareti sono intonacate con stabilitura di cemento tinteggiata, sono presenti caloriferi in ghisa verniciata, i serramenti sono in legno dotati di doppi vetri. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili normali/buone. Anche qui il piano è dotato di caloriferi.

#### Consistenze :

Le superfici di seguito elencate sono state calcolate graficamente, al lordo delle murature interne ed esterne, sulla base delle planimetrie catastali reperite in banca dati, per cui da considerare con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta, le superfici sono state inoltre arrotondate.

Lotto 4 : contratto di affitto a favore del

ID Catastale	Descrizione/Tipo	Superficie Lorda circa m <sup>2</sup>
2011 subalterno 5	Abitazione a piano terra	175,00
	Giardino esclusivo a piano terra	412,00
	Portico	36,00
	Sottotetto	139,00
	Cantina / Ripostigli	129,00
	Centrale termica / Ripostiglio	18,00
	Infernotti / Intercapedini - solo autorizzato -	17,00
2011 subalterno 9	Autorimessa a piano interrato	74,00

Per maggiori informazioni circa la conformazione, l'aspetto e distribuzione interna 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 e qui descritte, non sono rappresentate sugli elaborati grafici catastali ne sui titoli abilitativi. Si rimanda inoltre alle rappresentazioni fotografiche anch'esse allegate in formato digitale.

Gli interessati all'acquisto delle proprietà sopra descritte sono invitati ad effettuare accurati sopralluoghi presso le stesse, per rendersi meglio edotti sulle condizioni, consistenze e caratteristiche specifiche dei beni, in aggiunta ed integrazione a quanto qui esposto e descritto affinché eventuali " diversità " possano essere apprese in occasione dei sopralluoghi.

\*

Annotazioni aggiuntive e note da tenere in considerazione nelle vendite

In merito alle questioni riguardanti l'area urbana mappale **2010 sub. 14** si rimanda a quanto esposto nel capitolo precedente ed agli accertamenti svolti sui tale argomento riguardanti i beni di proprietà della società G.I.P. s.r.l. 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 ( Ville di proprietà I.P.) dovrà essere garantita la completa utilizzazione dello scivolo carrale che porta alle autorimessa, dove insistente sull'area urbana mappale 2010 sub.14, in considerazione delle vendite che interesseranno la proprietà I.P. s.r.l. per i beni insistenti sulla particella 2011.

E' importante sottolineare in quelli che saranno i bandi di vendita delle ville la presenza di interferenze tra le aree di competenza della particella 2011 e quelle della particella 1945, che si concretizzeranno " fisicamente ", comportando interventi ed opere di modifica nel momento in cui la particella mappale 1945 di proprietà della società G.I.P. s.r.l. verrà venduta separatamente dalle ville comportando il ridimensionamento delle rispettive superfici ed aree scoperte.

La condivisione di impianti, di sistemi di controllo e gestione situati all'interno di proprietà esclusive è un elemento che sicuramente determinerà, per ovviare a tali circostanze, oneri, opere e modifiche che andranno eseguite e condivise sotto ogni aspetto tra gli aggiudicatari delle ville.

Si rimanda alla lettura dei capitoli precedenti che evidenziano con maggiore dettaglio le criticità in essere dovute a questioni di "condivisione", sia tra i beni di proprietà I.P. s.r.l. che con quelli di proprietà della società G.I.P. s.r.l., non fisicamente definiti.

---

#### **Criteri 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 generale o/e di rilevanza specifica, riscontrati durante lo svolgimento delle operazioni peritali. In aggiunta ai contenuti della relazione, tra le principali particolarità specifiche, caratteristiche e aspetti 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; distanza dai più vicini servizi ed esercizi commerciali posti nelle vicinanze, altri fattori inerenti il contesto dei luoghi anche sotto l'aspetto ambientale e panoramico se e dove esistente.
- Condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate in occasione dei sopralluoghi, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali utilizzati, interni ed esterni al complesso edificato, sistemi, impianti esclusivi e comuni. Aspetto esterno del complesso edificato risultato essere particolarmente

curato, dotazione di spazi di uso comune. Classificazione energetica secondo quanto riportato nei rispettivi attestati redatti in occasione della sottoscrizione dei contratti di locazione.

- L'esistenza di contratti di locazione riguardanti tutte le unità immobiliari che costituiscono i quattro lotti qui formati, le cui scadenze, previa disdetta nei termini e tempi previsti dai contratti e fatte salve circostanze e/o determinazioni diverse, dovrebbe essere prevista per il 31/12/2024. Questione che comporta l'impegno per gli aggiudicatari al rispetto di quanto previsto dai contratti, ma anche la riscossione dei canoni di locazione. Elementi influenti sul valore di stima in modo negativo per l'impossibilità di entrare in possesso fisicamente dei beni nel momento della aggiudicazione se non dopo la scadenza dei contratti ed una volta che le proprietà saranno state liberate da persone e cose, ed in considerazione anche di quelle che saranno condizioni di manutenzione e conservazione delle proprietà al termine dei contratti rispetto alle attuali.

- 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 delle sanatorie sia la conformità urbanistica al momento dell'istanza che al momento delle trasformazioni introdotte e dei titoli abilitativi rilasciati.

- L'accertata presenza di difformità abilitative di varia natura 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. Così come gli aggiornamenti catastali.

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 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 in diminuzione delle superfici di calcolo, alla luce dei criteri di stima prudenziali adottati non modificheranno le valutazioni qui determinate.

- Criticità varie conseguenti la condivisione obbligatoria di parti comuni, oppure oneri tecnici ed economici che andranno affrontati per rendere le proprietà indipendenti, quali l'introduzione di recinzioni di confine e modifiche agli impianti delle ville condivisi o situati in parti esclusive da cui andranno rimossi e dislocati in altre posizioni da concordare tra le parti interessate.

- Ricordato che nel momento in cui il terreno mappale 1945 di proprietà G.I.P verrà venduto in modo indipendente rispetto alle ville, l'area interessata da accessi, impianti e quanto altro al servizio delle ville andrà modificata così come i manufatti e quanto altro risulterà insistere su detta area. Impegno posto a carico dell'aggiudicatario del terreno mappale 1945, che comporterà che al momento attuale non è possibile prevedere ne quando ne come verranno eseguite, e quale sarà il risultato finale anche in rapporto all'aspetto dei luoghi adeguati e modificati per garantire la corretta

fruibilità delle ville e delle pertinenze esclusive e comuni, e la completa indipendenza della particella 1945 una volta spostato ed eliminato tutto quanto al servizio delle ville.

- 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. Le valutazioni dei singoli lotti nel caso le procedure di fallimento stabiliscano la vendita delle proprietà insieme alla quota di  $\frac{1}{4}$  indivisa del terreno mappale 1945 sono da aumentare dell'importo di **€ 57.000,00** ciascuna, importo rappresentato dal valore base d'asta determinato nella relazione di stima dei beni G.I.P. s.r.l., nella stessa identificato come lotto " A " e del quale sono elencate le varie criticità e circostanze che lo riguardano.

\*

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 le stime 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 prudentiali di abbattimento collocati tra il 16 -ed il 18 % a seconda delle specifiche caratteristiche, singolarità e circostanze in essere per le singole unità immobiliari, così per determinare i valori "**base d'asta prudentiali**" 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 ad avvenuta aggiudicazione

Valutazioni :

**Lotto 1 – Valore base d'asta Euro 491.000,00.=**

Villa disposta tra i piani interrato, terra e primo, con pertinenze scoperte e coperte di uso esclusivo e/o condiviso, identificata a catasto fabbricati al foglio 6 con la particella **2011 sub.2**

Autorimessa a piano interrato identificata con la particella **2011 sub.6**

La particella **2011 sub.1** è bene comune non censibile a tutti i subalterni.

Contratto di locazione a favore dei: \_\_\_\_\_ scadenza 31/12/2024

**Lotto 2 – Valore base d'asta Euro 475.000,00.=**

Villa disposta tra i piani interrato, terra e primo, con pertinenze scoperte e coperte di uso esclusivo e/o condiviso, identificata a catasto fabbricati al foglio 6 con la particella **2011 sub.3**

Autorimessa a piano interrato identificata con la particella **2011 sub.7**

La particella **2011 sub.1** è bene comune non censibile a tutti i subalterni.

Contratto di locazione a favore della \_\_\_\_\_ scadenza 31/12/2024

**Lotto 3 – Valore base d'asta Euro 485.000,00.=**

Villa disposta tra i piani interrato, terra e primo, con pertinenze scoperte e coperte di uso esclusivo e/o condiviso, identificata a catasto fabbricati al foglio 6 con la particella **2011 sub.4**

Autorimessa a piano interrato identificata con la particella **2011 sub.8**

La particella **2011 sub.1** è bene comune non censibile a tutti i subalterni.

Contratto di locazione a favore del

scadenza 31/12/2024

**Lotto 4 – Valore base d'asta Euro 497.000,00.=**

Villa disposta tra i piani interrato, terra e primo, con pertinenze scoperte e coperte di uso esclusivo e/o condiviso, identificata a catasto fabbricati al foglio 6 con la particella **2011 sub.5**

Autorimessa a piano interrato identificata con la particella **2011 sub.9**

La particella **2011 sub.1** è bene comune non censibile a tutti i subalterni.

Contratto di locazione a favore del

scadenza 31/12/2024

**Lotto A mappale 1945 ( proprietà G.I.P. s.r.l.) – Valore Base D'asta intera proprietà Euro 229.000.=**

**Quota di ¼ indivisa** da attribuire ed aggiungere al valore base di ciascun dei quattro lotti che includono le ville. **Valore base d'asta** quota di ¼ arrotondati **Euro 57.000.=**

Di proprietà della società G.I.P. s.r.l. nel caso in cui le due procedura stabiliscano di vendere i lotti 1-2-3-4 qui formati di proprietà I.P. s.r.l. unitamente alla quota indivisa di ¼ del mappale 1945.

Allegati In formato digitate :

- 1 Allegato catastale – Visure estratti mappa, elaborati grafici planimetrici, planimetrie catastali
- 2- Allegato fotografico – Documentazione fotografica dei beni visionati durante lo svolgimento delle operazioni peritali.
- 3- Certificato di destinazione urbanistica mapp. 1945 ( propr. G.I.P. s.r.l. )
- 4- Contratti di locazione lotti 1-2-3-4 ( propr. G.I.P. s.r.l. )
- 5- Attestati di prestazione energetica
- 6- Contratto di locazione mappale 1945 ( propr. G.I.P. s.r.l. )
- 7- Atto di vincolo

Bergamo gennaio 2023

architetto Renato Talamo

A green rectangular professional stamp for Renato Talamo, Architetto, N. 572. The stamp is partially obscured by a large, stylized black signature scribble.