

Depositato in cancelleria  
**30 APR 2012**  
 Il Funzionario Giudiziario  
 [Redacted Signature]

<b>CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</b>		<b>1</b>	
TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI ESECUZIONE 1062/2010 - GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SA GIOVANNA GOLINELLI			
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA - VIA SAN ROCCO 33		AGGIORNAMENTI	D A T A
		1	2 0 1 2
		2	
		3	
		4	
		5	
		6	
		7	
		8	
VIA CROCEFISSO, 39 - 24123 BERGAMO 0350931933 3402453629 FAX 0350931933 ARCH.CARFAGNO@GMAIL.COM			

2. ad una sommaria descrizione del bene;
3. per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
4. per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa; indichi in tali casi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a pagare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
5. per i terreni alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 legge 47/1985;
6. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la scheda relativa ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli Immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
8. all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
10. alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
12. all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa in corso eventualmente per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
13. all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
14. all'allegazione delle planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
15. proceda, in caso di vendita degli immobili a redigere e presentare la nota di voltura catastale;
16. al deposito di separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati con l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliare."

## 1. OGGETTO DELLA CONSULENZA E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

### QUESITO N.1 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.

Provveda l'Esperto Estimatore: all'identificazione del bene, comprensiva di confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

### 1.1. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Oggetto della perizia è la proprietà - *per la quota di 1/1* - di un complesso industriale, recentemente dismesso, sito in Solza in via San Rocco n.33.

Il complesso è composto da:

- A. Palazzina a tre piani fuori terra, oltre a livello interrato.  
L'edificio è adibito:
  - ai piani terra e primo ad uffici e sala riunioni;
  - al piano secondo ad alloggio del custode;
  - al piano interrato a laboratorio/sala prove/deposito.
- B. Capannone industriale/stabilimento a un piano fuori terra (oltre ad alcuni locali tecnici ricavati al livello interrato e a vari livelli fuori terra). Il fabbricato è contiguo alla palazzina predetta ed è composto da più corpi / padiglioni contigui.
- C. Cabina elettrica a servizio del complesso.
- D. Piazzale / parcheggio / area di manovra di pertinenza dell'intero compendio.
- E. Area urbana adibita a parcheggio per gli automezzi pesanti. L'area si trova lungo via San Rocco ed è attigua all'area di manovra descritta al punto precedente.

### 1.2. DATI CATASTALI

A seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti (aggiornamenti autorizzati dal G.E.), i beni in perizia sono identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come di seguito descritto.

Complesso industriale. Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 708, via San Rocco 33. Il subalterno 708 comprende: i padiglioni, i capannoni industriali e le tettoie al piano terra; la palazzina uffici ai piani interrato, terra, primo e secondo (tranne l'alloggio del custode); i piazzali esterni di manovra.

Abitazione. Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 709, via San Rocco 33. Il subalterno 709 comprende l'alloggio del custode al piano secondo della palazzina uffici. Ad esso si accede tramite la scala di servizio della palazzina (subalterno 711, bene non censibile comune ai subalterni 708 e 709).

Cabina Elettrica. Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 710, via San Rocco 33.

Area urbana. Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 712, via San Rocco 33.

### 1.3. CONFINI

Il compendio industriale oggetto di perizia si trova a Solza in via San Rocco con ingresso dal civico n.33. I confini dell'intero complesso sono:

- Nord: area/piazzale di altra proprietà identificata catastalmente come segue:  
Comune di Solza, Foglio 2, Particella 170, sub. 706.

- Est: area di altra proprietà identificata catastalmente come segue:  
Comune di Solza, Foglio 2, Particella 170, sub. 707.
- Sud: via San Rocco (catastalmente Strada Consorziata di San Pietro).
- Ovest: via San Rocco.

#### 1.4. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il complesso, come descritto in precedenza, è composto da vari corpi di fabbrica e potrebbe in teoria - per dimensioni e caratteristiche planimetriche - essere suddiviso anche in più lotti distinti.

Tuttavia tali ipotetiche suddivisioni richiederebbero sia importanti investimenti per adeguamenti impiantistici e per opere murarie, sia la formazione di varie servitù di passaggio per l'accesso ai diversi lotti formati.

Inoltre è da riconoscere che uno dei maggiori pregi del complesso è dato proprio dalla sua vasta dimensione, indipendenza ed autonomia, che lo rendono adatto ad insediamenti industriali o logistici di media importanza.

Appare quindi più ragionevole che eventuali suddivisioni in più lotti vengano effettuate a posteriori, dopo l'esecuzione, da un unico operatore che, a seconda delle richieste e delle esigenze reali del mercato, si prenda in carico l'onere delle sistemazioni edilizie necessarie.

Per tale motivo, si propone che il complesso degli immobili in esame non sia suddiviso in lotti. Si individua perciò un unico lotto in modo da abbinare la vendita dei beni indicati al punto 1.1.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### QUESITO N.2 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.

Provveda l'Esperto Estimatore: ad una sommaria descrizione del bene.

#### 2.1. PREMESSA

Come già indicato al punto 1.1, i beni compresi nell'esecuzione immobiliare sono ubicati nel territorio del Comune di Solza, in via San Rocco 33.

Precisamente i beni oggetto di perizia sono i seguenti:

- A. Palazzina a tre piani fuori terra, oltre a livello interrato.
- B. Capannone industriale/stabilimento a un piano fuori terra.
- C. Cabina elettrica.
- D. Piazzale / parcheggio / area di manovra.
- E. Area urbana adibita a parcheggio per gli automezzi pesanti.

#### 2.2. IL COMUNE E LA ZONA URBANA

Solza è un piccolo Comune dell'Isola bergamasca (il territorio compreso tra il fiume Adda - a ovest - il fiume Brembo - a est - e il monte Canto - a nord), conosciuto per aver dato i natali al condottiero [REDACTED] Solza si trova a ovest del capoluogo e dista dalla città di Bergamo circa 15 chilometri. Il suo territorio è prevalentemente pianeggiante. Solza confina a nord, est e ovest con Calusco d'Adda, a sud, est e ovest con Medolago. La popolazione residente è di circa 1.950 abitanti.

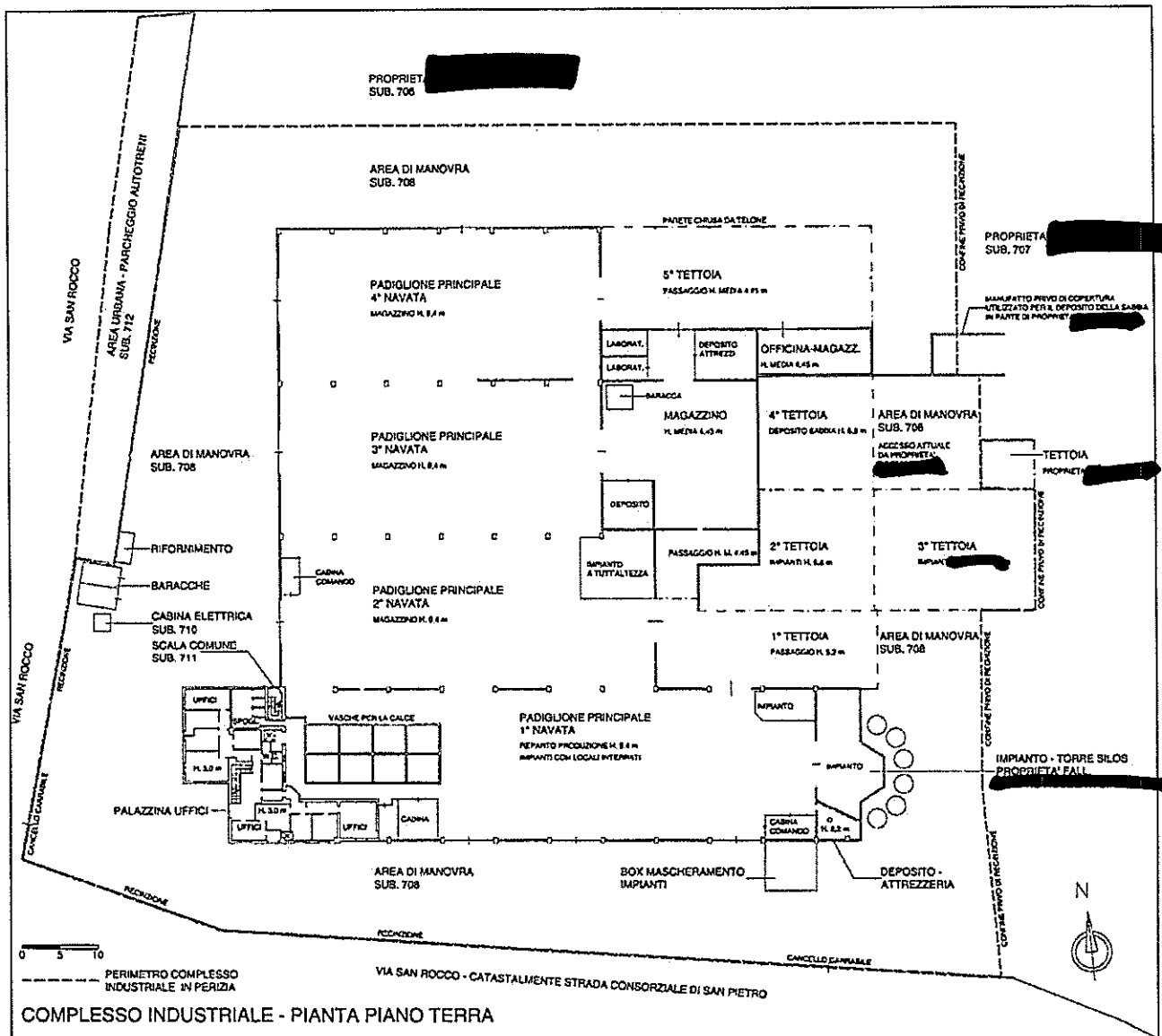
I beni pignorati si trovano in una zona industriale urbanizzata posta a est della Strada Provinciale 170 Rivasca dell'Adda (strada che collega Calusco d'Adda a Capriate San

Gervasio), in prossimità del torrente Grandone.

I collegamenti viabilistici sono piuttosto agevoli: il complesso industriale dista 9 chilometri dal casello di Capriate dell'autostrada A4 Milano-Venezia e circa 20 chilometri dall'aeroporto di Bergamo Orio al Serio. L'autostrada Pedemontana di prossima realizzazione disterà dal complesso solo 8 chilometri.

### 2.3. IL COMPLESSO INDUSTRIALE. DESCRIZIONE GENERALE

Il compendio industriale oggetto di pignoramento sorge su un'area pianeggiante di forma quadrangolare di circa 12.907 mq posta in via San Rocco a Solza. L'area coperta da fabbricati misura complessivamente circa 6.845 mq. L'area scoperta misura, compresa l'area urbana esterna alla recinzione, circa 6.062 mq.





dell'area urbana posta ai margini di via San Rocco sopra descritta, la recinzione è costituita perlopiù da un basamento in c.a. e da una sovrastante barriera formata da blocchi cavi sovrapposti in cemento vibrocompresso. Verso ovest, lungo via San Rocco, è inoltre presente una folta siepe.

L'accesso all'interno del complesso pignorato avviene tramite due cancelli carrabili scorrevoli di ampie dimensioni. L'accesso principale avviene dal cancello motorizzato (funzionante) posto in prossimità dell'angolo sud-ovest dell'area. La recinzione in ferro ed i cancelli sono in discrete condizioni, ma necessitano di un'accurata manutenzione, in quanto in molte parti risultano coperti da ruggine.

*Servitù di passaggio a favore dei terreni contigui.*

I terreni attigui ai beni pignorati, di proprietà della società [redacted] sono attualmente privi di accessi pedonali e carrabili indipendenti e, pertanto, la predetta società utilizza da anni gli accessi sopradescritti.

Quindi, ad avviso dello scrivente CTU, potrebbero sussistere i presupposti per la formazione di una servitù di passaggio a favore dei fondi contigui di proprietà della [redacted] sensi dell'art. 1062 del c.c. (*"se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario, senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa s'intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati"*), in quanto fino al 2004, come si è detto, la proprietà dei terreni e dello stabilimento era unica.

Si fa presente comunque che i terreni di proprietà della società [redacted] finano per ampi tratti con la via pubblica San Rocco e che pertanto potrebbero essere realizzati facilmente nuovi passaggi pedonali e carrabili, rendendo del tutto autonomi tali terreni rispetto alle aree oggetto di pignoramento.

*Fabbricati minori, cabina elettrica, stazione di servizio carburante per parco mezzi interno, baracche metalliche.*

Oltre ai fabbricati principali di seguito descritti, fanno parte del complesso industriale oggetto di stima, alcuni fabbricati minori a servizio dell'attività principale. Essi sono:

- La cabina elettrica di trasformazione [redacted] che serve l'intero compendio (la cabina trasforma la tensione primaria - 15.000 V - in tensioni minori). La cabina, che ha pianta quadrata ed è composta da elementi prefabbricati sovrapposti, è posta a ovest del complesso, in prossimità di via San Rocco. Al momento del sopralluogo, l'erogazione dell'energia elettrica in media tensione da parte [redacted] è sospesa.
- Stazione di servizio. Non lontano dalla cabina di trasformazione sopra descritta, vi è una piccola stazione di rifornimento costituita da una tettoia in cemento armato, due pompe per il carburante, un manometro. Gli apparecchi installati appaiono alquanto vetusti e, durante i sopralluoghi, non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento.
- Baracche metalliche. Tra la cabina elettrica e la stazione di servizio sono installate, su basso basamento in cemento, due baracche metalliche con tetto e tamponamenti perimetrali costituiti da lamiera ondulata di acciaio zincato.
- Pesa automezzi. In corrispondenza dell'ingresso sud della palazzina uffici è presente a pavimento una grande pesa metallica per autocarri. Durante i sopralluoghi non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento. La pesa è di proprietà del fallimento [redacted]

#### 2.4. LA PALAZZINA UFFICI

Varcato il cancello di ingresso principale, posto nell'angolo sud-ovest dell'area dismessa, il primo fabbricato che si incontra è una palazzina di tipo civile composta da tre piani fuori terra, oltre che da un livello interrato.

L'edificio ospita ai piani terra e primo una serie di uffici, sale riunioni, servizi e gli spogliatoi per il personale; al piano secondo l'alloggio del custode ed un piccolo magazzino/archivio; al piano interrato piccoli depositi, laboratori prove e la centrale termica.

La costruzione confina per un lato, verso est, con l'ampio capannone che ospita l'area produttiva dello stabilimento industriale. Lungo questo lato, nel tempo, la palazzina è stata a più riprese ampliata, andando ad occupare ai piani terra e primo una porzione del capannone stesso. A causa di questa "continua" evoluzione, determinata verosimilmente dalle mutate esigenze organizzative e dall'ampliarsi nel tempo dell'organico/del personale impiegatizio, l'edificio presenta uno sviluppo dei piani diverso per ogni livello.

##### *Facciate esterne.*

All'esterno, la costruzione appare composta da due volumi: il blocco principale, un alto parallelepipedo a tre piani fuori terra, e un volume minore ad un solo livello posto al piano terra. Entrambe i volumi presentano le medesime finiture dei fronti.

Da notare che la facciata sud della palazzina presenta una larghezza doppia rispetto a quella nord, in quanto a sud la facciata "riveste" di fatto il fronte della prima campata dell'attiguo capannone. Per conferire omogeneità al tutto, in corrispondenza della porzione di facciata applicata al capannone, sono state realizzate al piano secondo due finte finestre.

Una porzione ai piani terra e primo della palazzina occupa anche parte della seconda campata del capannone. In questo caso la facciata originaria del capannone è stata mantenuta e sono state ricavate solo nuove aperture/finestre.

Le facciate della palazzina sono piuttosto semplici e presentano le seguenti caratteristiche:

- rivestimento esterno in piastrelle rettangolari di klinker, colore mattone scuro, posa a correre (col lato più lungo della piastrella in orizzontale), fughe in contrasto di colore bianco;
- aperture (porte e finestre) con serramenti in alluminio anodizzato con vetri singoli, davanzali e imbotti in pietra tipo botticino. Le finestre hanno inoltre tapparelle in pvc di colore bianco (molte delle quali non perfettamente funzionanti);
- fascia di coronamento dei due volumi con lamiera metalliche nervate, colore sabbia;
- copertura in lastre di fibrocemento con amianto e sporto di gronda assente. Sono presenti al piano terra tre pensiline in corrispondenza degli ingressi pedonali.

I fronti esterni si presentano in discreto stato di conservazione.

##### *Locali al piano terra.*

Al piano terra della palazzina, accedendo dall'ingresso principale posto lungo il lato ovest della palazzina, si hanno i seguenti locali:

- Ingresso con scala a vista di collegamento al piano primo.
- Accettazione (con altro ingresso posto sul lato sud), vari uffici con pareti mobili e altro ufficio.
- Disimpegno verso capannone industriale.
- Piccola sala riunioni.
- Disimpegno locale bagno e scala di collegamento piano interrato.
- Altri uffici con pareti mobili.



- Altezza locali: 2,9 m.
- Pavimenti e zoccolini in genere in lastre di pietra tipo [redacted] buona fattura (ad eccezione del bagno che ha pavimento in piastrelle di ceramica).
- Pareti e plafoni rasati a gesso e tinteggiati colore bianco. Le pareti della cucina presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica colore bianco, finitura lucida.
- Porte cieche in alluminio anodizzato.
- Impianto elettrico del tipo sottotraccia presente in tutti i locali.
- Impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia [redacted] posta in cucina.
- Impianto idrosanitario del bagno funzionante.

Tutti i locali prima descritti, nonostante l'età, si trovano in discreto stato di manutenzione e presentano finiture di buona qualità. Fa eccezione il bagno, che necessiterebbe di un radicale rinnovamento. Di nuovo, su alcune limitate porzioni di pareti e soffitti sono presenti efflorescenze saline e distacchi dell'intonaco determinate da infiltrazioni d'acqua provenienti dall'esterno. Sia il soggiorno che il corridoio hanno una finestra che si apre direttamente su una porzione interna dell'attiguo capannone industriale (tali serramenti non hanno caratteristiche REI ai fini antincendio).

Al piano secondo si trova anche un piccolo deposito di servizio per gli uffici sottostanti. Ad esso si accede tramite la scala principale. Il magazzino presenta le medesime finiture dell'appartamento appena descritto.

#### *Locali al piano interrato*

Al piano interrato della palazzina si accede da un piccolo disimpegno al piano terra, scendendo una ripida scala rivestita in pietra. Al piano interrato si trovano i seguenti locali:

- Disimpegni e corridoi.
- Magazzino ricambi / attrezzeria completamente cieco.
- Deposito cancelleria con piccola presa di luce fissa dal corridoio.
- Laboratorio prove con presa di luce da intercapedine aerata.
- Laboratorio prove cieco con accesso diretto al montacarichi che collega i piani terra e interrato della palazzina.
- Centrale termica con caldaia che serve tutti i piani adibiti ad uffici della palazzina.

Di seguito si illustrano brevemente le caratteristiche di tali locali:

- Altezza locali: 3,8 m circa il magazzino, il deposito e i laboratori prove; 3,7 m circa la centrale termica; 3,6 m circa i disimpegni;
- Pavimenti in piastrelle ceramica/gres colore rosso.
- Pareti e plafoni intonacati a civile e tinteggiati colore bianco.
- Porte interne in legno del tipo tamburato cieche, dipinte color sabbia.
- Serramenti esterni in acciaio e vetro.
- Scala di collegamento al piano terra con pedate, alzate e zoccolini in pietra [redacted]
- Impianto elettrico del tipo a vista e sottotraccia presente in tutti i locali.
- Lavatoio presente nel primo laboratorio prove.

I locali prima descritti si trovano in uno scarso stato di manutenzione e presentano finiture molto semplici. Sulle pareti sono presenti, specialmente nei disimpegni, nel laboratorio prove con intercapedine e nel locale caldaia, macchie di umidità e di efflorescenze saline dovute sia ad infiltrazioni provenienti dall'alto, sia ad umidità di risalita capillare. I serramenti in acciaio e vetro sono in pessime condizioni (i telai in ferro sono in molti punti coperti da ruggine).

## 2.5. IL CAPANNONE INDUSTRIALE

Il capannone industriale è composto da un padiglione principale con quattro navate tra loro contigue, da vari padiglioni/sale minori e da alcune tettoie. La situazione attuale riflette l'evoluzione del processo produttivo ed è il frutto pertanto di vari ampliamenti e adattamenti realizzati nel tempo.

I fabbricati si sviluppano in prevalenza su unico livello al piano terra; per esigenze di produzione sono stati ricavati alcuni vani tecnici al piano interrato e ai piani fuori terra. A tal proposito, si precisa di nuovo che la quasi totalità dei macchinari e degli impianti installati in sito sono di proprietà del fallimento [REDACTED] e che, al momento, tali beni sono stati aggiudicati alla società [REDACTED] proprietaria peraltro anche dei terreni attigui al complesso.

Si riporta di seguito una breve disanima del complesso, con la precisazione che verranno dapprima descritti il padiglione principale (andando da sud verso nord) e quindi gli altri fabbricati.

### *Il padiglione principale - descrizione generale.*

Al fianco della palazzina uffici prima descritta, sorge il capannone principale dello stabilimento. Esso è composto da quattro lunghe navate a pianta rettangolare disposte sull'asse est/ovest. Al fine di rendere più chiara l'esposizione, dette navate nel proseguo saranno indicate con numeri da 1 a 4 partendo da sud, verso nord.

Il padiglione confina a nord e a sud con l'area scoperta adibita a piazzale/parcheggio/spazio manovra, a ovest per un tratto minore con la palazzina uffici (solo la prima navata posta a sud) e per un tratto maggiore con l'area scoperta (le altre tre navate), a est con la torre dei silos (la prima navata posta a sud) e con altre sale/tettoie (le altre tre navate).

La struttura portante - analoga per tutte le navate - è del tipo a telaio in c.a. prefabbricato con alti pilastri, travi perimetrali che collegano i predetti pilastri e, in copertura, travi a doppia falda in c.a. precompresso (capriate). I pilastri, a circa 3/5 della loro altezza, presentano mensole in c.a. sulle quali sono appoggiate le travi perimetrali. Tali travi hanno la funzione precipua di consentire l'installazione delle guide per carroponi.

La copertura è realizzata come segue: all'orditura primaria, costituita dalle predette capriate in c.a., sono adagiati tegoli binati in c.a. precompresso, tipo TT, alternati a fasce di onduline in materiale semitrasparente (tipo Ondolux). Sopra i tegoli binati in c.a. vi è un manto di copertura costituito da lastre in fibrocemento con amianto. Le acque meteoriche sono raccolte da pluviali abbinati ai pilastri portanti.

Le sale, grazie alla tipologia costruttiva adottata appena descritta, presentano ampie luci e sono dotate di una buona illuminazione naturale. I passi delle campate, le luci libere della copertura e le altezze interne sono simili per tutte le quattro navate (passo campate 7,0 m; luce copertura 19,3 m; altezza interna sotto trave 9,4 m)

I pavimenti sono ovunque del tipo industriale con spolvero superiore al quarzo.

Le facciate e i tamponamenti laterali sono di due tipi. La prima navata a sud presenta facciate/pareti costituite da blocchi di cemento faccia-vista tinteggiati color sabbia (lo zoccolo inferiore di colore più scuro è formato da blocchi in c.a. con superficie ruvida tipo a spacco) con la struttura dei pilastri portanti in vista (sia in facciata, che verso l'interno). Le facciate delle altre navate sono formate da tegoli in c.a. precompresso a TT non tinteggiati appoggiati su uno zoccolo in c.a.; la struttura dei pilastri è nascosta all'esterno, mentre è visibile dall'interno.

Nelle facciate sono ricavate una serie di aperture di grande dimensioni (adatte al passaggio di automezzi pesanti), chiuse da portoni del tipo scorrevole e a libro, in ferro verniciato con smalto color sabbia.

*Il padiglione principale - prima navata sud.*

La prima navata a sud, che confina direttamente verso ovest con la palazzina uffici, rappresenta il nucleo originario del complesso. Le altre tre navate a nord sono state realizzate solo successivamente (tant'è che la prima navata presenta facciate completamente rifinite in blocchi di cemento oltre che a sud, verso l'esterno, anche a nord, in corrispondenza della seconda navata).

La sala è formata da dieci campate ed ospita al suo interno un reparto di produzione, con una serie di macchinari e attrezzature, oltre ad un carroponete da 10 t (di proprietà del fallimento [redacted]). Partendo da ovest, sia la prima che la seconda campata sono occupate parzialmente dagli uffici della palazzina prima descritti (gli uffici si trovano in corrispondenza della facciata sud). Le prime campate sono inoltre occupate da otto profonde vasche in c.a., utilizzate nella produzione delle malte e degli intonaci. Quindi si hanno una cabina ufficio in acciaio e vetro e una serie di impianti con nastri trasportatori. A circa metà della sala è presente una scala che conduce ad alcuni locali tecnici interrati (locali parzialmente allagati, ove sono presenti ancora vari impianti). Nell'ultima campata verso est sono presenti un manufatto in c.a. (sempre utilizzato per la produzione) e una cabina di comando in acciaio e vetro.

*Il padiglione principale - seconda, terza e quarta navata.*

La seconda, la terza e la quarta navata del capannone sono adibite principalmente a deposito / magazzino per i materiali prodotti.

La *seconda navata* è formata da sette campate. L'ultima campata è occupata per buona parte da un impianto tecnologico in cemento e acciaio a tutt'altezza (tale impianto fuoriesce peraltro per alcuni metri dalla copertura del padiglione). A tale manufatto si accede da una scala in ferro che, dal piano terra, conduce al primo livello ispezionabile. Le altre campate della seconda navata sono libere, ad eccezione per i materiali ivi depositati. Lungo la facciata / parete verso la confinante prima campata, sono state praticate una serie di aperture per accedere agli impianti ivi installati. Al contrario, verso la terza navata, non vi sono pareti divisorie. In testa alla navata, sia verso ovest che verso est, sono presenti nelle facciate due grandi aperture per il passaggio di automezzi pesanti con portoni a libro.

La *terza e la quarta navata* sono composte da sei campate. Tutte le campate sono libere da impianti tecnologici / produttivi. Sono presenti vari automezzi, gabbie, cassoni metallici e vari bancali con materiali confezionati. Tra la terza e la quarta campata sono presenti alcuni tratti di pareti divisorie, per lo più utilizzate come supporto per l'esposizione dei vari campioni di intonaco prodotti. In testa a entrambe le navate, sia verso ovest che verso est, sono presenti due grandi aperture per il passaggio di automezzi pesanti con portoni a libro. Un'altra apertura con portone al libro è presente in corrispondenza della facciata nord della quarta navata.

*Torre dei silos.*

A est della prima navata del padiglione principale si ha un'altissima struttura con vari silos a

contorno. La torre, alta circa 28 m, è di proprietà del fallimento [redacted] ed ospita al suo interno complesse apparecchiature per la produzione. Al di sotto degli impianti sono stati ricavati un locale finestrato adibito ad attrezzeria / laboratorio in muratura (vano di modesta superficie e altezza con una pianta di base trapezoidale) e, all'esterno (tra i plinti in c.a della torre), un piccolo deposito in muratura. A sud rispetto alla torre è stata realizzata una struttura metallica in acciaio per il mascheramento di altri silos.

*Padiglione minore adibito a magazzino.*

A est della terza navata del padiglione principale vi è un padiglione minore a pianta rettangolare, adibito a magazzino, con copertura leggera del tipo a shed, con travi reticolari in acciaio, struttura portante verticale mista (pilastri in acciaio e pareti portanti in blocchi di cemento), manto costituito da lastre in fibrocemento e da fasce di onduline in materiale semitrasparente (Ondolux). Tale padiglione ha un'altezza media di circa 4,45 m ed è suddiviso in due sale. La sala maggiore è direttamente collegata padiglione principale. Al suo interno è stato realizzato un ulteriore piccolo deposito con pareti in muratura e serramenti in acciaio e vetro. E' presente inoltre una baracca con struttura in acciaio e vetro. La sala minore è collegata a nord con una tettoia ed è suddivisa in più parti da serramenti in acciaio e vetro. La sala minore ospitava un tempo un laboratorio affittato alla società [redacted] il pavimento del padiglione è in battuto di cemento.

A est del padiglione secondario vi è un piccolo locale finestrato, denominato "officina" che presenta le medesime caratteristiche del magazzino appena descritto

Tettoie.

Oltre al padiglione principale e ai fabbricati minori prima descritti, completano il complesso industriale una serie di tettoie. Al fine di rendere più chiara l'esposizione, le tettoie nel proseguo saranno indicate con numeri da 1 a 5 partendo da sud, verso nord. Le prime quattro tettoie di seguito descritte sono tra loro contigue.

*Prima tettoia.* A est della seconda navata del padiglione principale, vi è un'ampia tettoia con pianta di base rettangolare (con una piccola appendice verso nord, a formare una "L"), con copertura leggera a falda unica con travi reticolari in acciaio verniciato, manto costituito da lastre in fibrocemento e da fasce di onduline in materiale semitrasparente (altezza sottotrave 5,2 m). Detta tettoia è libera da macchinari e funge sostanzialmente da filtro / passaggio tra il padiglione principale, le altre tettoie e i piazzali esterni. Solo il lato est della tettoia è aperto / privo di parete perimetrale. Il pavimento è in battuto di cemento.

*Seconda tettoia.* A nord del manufatto appena descritto, vi è una grande tettoia a pianta rettangolare con copertura leggera a due falde, con travi reticolari in acciaio e manto costituito da lastre in fibrocemento e da fasce di onduline in materiale semitrasparente (altezza sottotrave 6,8 m). La tettoia è interamente occupata da complessi apparati per la produzione di proprietà del fallimento [redacted] compresi cabine di comando, vani e passaggi interrati). Tutti i lati della tettoia sono aperti, ad eccezione del lato est.

*Terza tettoia.* A est della seconda tettoia, vi è una pensilina a pianta rettangolare con copertura leggera del tipo a shed con travi reticolari in acciaio, struttura portante verticale con pilastri in acciaio, manto costituito da lastre in fibrocemento (altezza media sottotrave 5,05 m). La pensilina, che è per buona parte occupata da impianti del fallimento [redacted] ha tre lati liberi verso aree scoperte. Essa confina verso est, nord e sud con aree di proprietà

della [redacted] pavimento è in battuto di cemento.

*Quarta tettoia.* A nord della seconda tettoia sopra descritta, vi è un'ulteriore tettoia a pianta rettangolare con copertura leggera a due falde, con travi reticolari in acciaio e manto costituito da lastre in fibrocemento e da fasce di onduline in materiale semitrasparente (altezza sottotrave 6,8 m). La tettoia è adibita a deposito di sabbia. Essa confina verso est con una porzione di area scoperta di proprietà della [redacted]

*Quinta tettoia.* A est della quarta navata del padiglione principale, vi è la quinta e ultima tettoia. Essa ha pianta rettangolare e una copertura leggera del tipo a shed con travi reticolari in acciaio, struttura portante verticale mista (pilastri in acciaio e una parete portante in blocchi di cemento), manto costituito da lastre in fibrocemento e da fasce di onduline in materiale semitrasparente (altezza media sottotrave 4,45 m). La tettoia confina a ovest con il padiglione principale, a sud con il padiglione secondario e con il locale officina, a est e a nord con spazi scoperti. Verso est la tettoia è completamente aperta (non sono presenti tamponature verticali), verso nord vi è una bassa parete in c.a. e una chiusura realizzata a mezzo di un telone plastificato con occhielli. Il pavimento della tettoia è del tipo industriale con spolvero al quarzo. La tettoia è libera da impianti e attrezzature.

#### *Altri fabbricati minori.*

A est del complesso sono stati realizzati due altri manufatti per lo stoccaggio dei materiali sciolti (sabbie/ghiaia). Il primo, attiguo alla terza tettoia, ha pareti in c.a. e in acciaio e copertura a shed con travi reticolari e manto in Eternit. Tale fabbricato ricade per intero nella proprietà [redacted]. Il secondo manufatto, poco a est rispetto al locale officina sopradetto, è costituito solo da basamenti in c.a. e da pareti verticali in acciaio. Non è presente la copertura. Le porzioni più a est delle pareti ricadono nella proprietà [redacted]

#### *Stato di manutenzione generale.*

Il complesso industriale, considerata la natura "pesante" delle lavorazioni che per decenni ha ospitato, si trova in un discreto stato di conservazione. Le strutture dei vari corpi di fabbrica appaiono in genere integre, così come le chiusure verticali (pareti perimetrali, facciate, serramenti) e le chiusure orizzontali (tetti e coperture). Presso la palazzina uffici vi sono infiltrazioni d'acqua provenienti verosimilmente dalle coperture o dai tubi pluviali di scarico.

Le finiture, seppure datate, sono di medio livello e risultano per lo più in condizioni discrete. Al contrario, i servizi igienici, gli spogliatoi e alcuni locali tecnici al piano interrato della palazzina uffici si trovano in scarse condizioni di manutenzione.

### **3. PERIODO DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **QUESITO N.3 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.**

L'Esperto Estimatore, per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse.

In base ai documenti rintracciati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Solza, risulta che il complesso industriale oggetto di perizia è stato edificato a più riprese a partire dall'anno 1973 e quindi dopo la data del 01.09.1967.

#### 4. SITUAZIONE EDILIZIA

##### QUESITO N.4 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.

L'Esperto Estimatore, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa; indichi in tali casi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a pagare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

##### 4.1. PRATICHE EDILIZIE controlla numeri citati

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solza sono archiviate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n.8/1973 prot. n.148 del 27.02.1973 relativa alla "costruzione di un capannone in via S.Rocco [...] da adibirsi ad uso industriale e uffici", rilasciata dal Sindaco alla sig.ra [REDACTED] legato alla pratica vi è un progetto, autorizzato dal comando provinciale dei VV.F. di Bergamo, a firma del geo [REDACTED]
- Licenza di Costruzione n.16/1974 del 13.04.1974 relativa alla "costruzione di un capannone con servizi in via S.Rocco [...] da adibirsi ad uso produzione malte preconfezionate", rilasciata dal Sindaco alla [REDACTED] il progettista delle opere risulta essere il geom. [REDACTED]
- Licenza di Costruzione n.4/1976 prot. n.255 del 23.02.1976 relativa alla "variante al fabbricato - vedi licenza di costruzione prot. nr.148 - costruzione nr. 8 del 27.02.1973 in via S.Rocco [...] da adibirsi ad uso uffici", rilasciata dal Sindaco alla [REDACTED] Il progettista delle opere risulta essere il geom. [REDACTED]
- Concessione ad edificare n.9/1977 prot. n.251 del 11.03.1977 relativa a "concessione per una nuova costruzione in via S.Rocco [...] da adibirsi ad uso recinzione", rilasciata dal Sindaco alla [REDACTED] progettista delle opere risulta essere il geom. [REDACTED]
- Concessione ad edificare n.12/1977 prot. n.1232 del 11.03.1977 relativa a "concessione per una nuova costruzione in via S.Rocco [...] da adibirsi ad uso silos", rilasciata dal Sindaco alla [REDACTED] il progettista delle opere risulta essere il geom. [REDACTED]
- Concessione edilizia con contributo n.16/1978 prot. n.50 del 12.05.1978 relativa all'"ampliamento complesso industriale in via S.Rocco [...] da adibirsi ad uso industriale", rilasciata dal Sindaco all' [REDACTED] Il progettista delle opere risulta essere il geom. [REDACTED]
- Concessione edilizia con contributo n.15/1978 prot. n.50 del 27.05.1978 relativa alla "costruzione impianto di depurazione fumi in via S.Rocco [...] da adibirsi ad uso industriale", rilasciata dal Sindaco all' [REDACTED] progettista delle opere risulta essere il geom. [REDACTED]
- Concessione gratuita per opere minori n.17/1982 prot. n.844/1144 del 09.07.1982 relativa all'"ampliamento dell'impianto di depurazione ed il recupero delle polveri di lavorazione in via S.Rocco", rilasciata dal Sindaco alla [REDACTED] progettista delle opere risulta essere il geom. [REDACTED]
- Concessione edilizia con contributo n.15/1982 prot. n.1749 del 28.05.1982 relativa all'"ampliamento di complesso industriale in via S.Rocco 33 [...] da adibirsi ad uso attività

- economica" rilasciata dal Sindaco all' [redacted] Il progettista delle opere risulta essere il geom. [redacted]
- Concessione edilizia per opere minori n.364/1992 prot. n.100 del 14.03.1992 relativa all'"installazione cabina decompressione e misura gas metano in via S.Rocco" rilasciata dal Sindaco alla [redacted] Il progettista delle opere risulta essere il geom. [redacted] Si precisa che il fabbricato si trova sui terreni di proprietà della società [redacted] all'esterno dell'area oggetto di perizia.
  - Richiesta realizzazione di nuovo accesso carraio al complesso industriale esistente in Solza, via San Rocco n.33 prot. n.2036 del 16.06.1994 presentata dalla società [redacted]
- Il Comune accogliendo la domanda (parere favorevole Commissione Edilizia in data 12.07.1994; verbale di deliberazione della giunta n.164 in data 11.08.1994) ha richiesto, prima dell'esecuzione delle opere, la sottoscrizione di un'apposita convenzione tra le parti. Si precisa che presso gli archivi comunali è presente una bozza di convenzione non sottoscritta dalle parti. Non è stata rintracciata altra documentazione al riguardo.
- Permesso di costruire in sanatoria n.21/2004 prot. n.1734 del 13.05.2004 per le opere abusive consistenti nell'"ampliamento capannone industriale" nell'area sita in via San Rocco 33. Il permesso è stato rilasciato all'Immobiliare de [redacted] ai sensi della L. 47/1985, a seguito della domanda di sanatoria in data 01.04.1986.
  - Permesso di costruire in sanatoria n.59/2004 prot. n. 4158 del 26.11.2004 per le opere abusive consistenti nell'"edificazione di tettoia" nell'area sita in via San Rocco 33. Il permesso è stato rilasciato all'Immobiliare de [redacted] ai sensi della L. 47/1985, a seguito della domanda di sanatoria in data 30.09.1986 (la domanda era stata presentata dalla [redacted] qualità di affittuario degli immobili). Si precisa che la tettoia in questione si trova sui terreni di proprietà della società [redacted] all'esterno dell'area oggetto di perizia.
  - Permesso di costruire in sanatoria n.60/2004 prot. n.4159 del 26.11.2004 per le opere abusive consistenti nella "formazione di piazzali ad uso deposito-parcheggio al servizio degli adiacenti impianti industriali" nell'area sita in via San Rocco 33. Il permesso è stato rilasciato all'Immobiliare de [redacted] ai sensi della L. 47/1985, a seguito della domanda di sanatoria in data 30.09.1986.
  - Denuncia di Inizio Attività n.23/2005 prot. n.1702 del 27.04.2005 relativa alla "dichiarazione in sanatoria opere edili al p.t. e completamento opere e realizzazione archivi/uffici al p.1° del capannone di via S.Rocco 33", presentata dalla società [redacted] Il progettista delle opere risulta essere l'ing [redacted]

#### 4.2. CORRISPONDENZA TRA STATO DI FATTO E AUTORIZZAZIONI

##### Premessa

Il complesso industriale è stato edificato a partire dal 1973. Come si è visto, nel corso degli anni, il compendio è stato sottoposto a molti interventi di ampliamento e di modifica. Allo stato attuale, gran parte degli interventi risulta regolarmente autorizzato a livello edilizio. Solo alcune opere minori (perlopiù concernenti attrezzature impiantistiche) non risultano nelle pratiche edilizie assentite. Al fine di fornire un quadro completo della situazione, di seguito sono illustrate le differenze emerse durante i sopralluoghi in sito, rispetto a quanto autorizzato.

*Differenze tra stato di fatto e autorizzazioni.*

1. *Palazzina uffici piano secondo, alloggio del custode:*

- Nel soggiorno e nel corridoio sono presenti due finestre che danno sulla prima navata del capannone principale.
- Una porzione dell'alloggio è stata adibita a magazzino ad uso degli uffici ai piani terra e primo: sono state murate due porte di collegamento verso il corridoio ed è stata aperta una porta verso la scala proveniente dal piano primo.

Entrambe le modifiche non risultano nei disegni autorizzati con Permesso di Costruire in sanatoria n.21/2004.

2. *Palazzina uffici piano primo, uffici:*

- L'ultimo ufficio lato sud est - indicato come "Deposito" nella Tavola Unica datata 21.04.2005 a firma dell'ing. [REDACTED] allegata alla DIA n.23/2005 - è collegato ad un disimpegno a sbalzo, predisposto per l'installazione in futuro di una nuova scala di collegamento con il piano terra del capannone. Tale disimpegno non risulta autorizzato.

Per il resto, il disegno del primo piano riportato nella tavola allegata alla DIA n.23/2005 coincide essenzialmente con quanto rilevato in sito.

A tal proposito, non è chiaro se tale disegno del 2005 possa essere ritenuto valido anche nelle sue porzioni dotate di retino (le parti con tratteggio erano verosimilmente escluse dalla DIA, in quanto in teoria già autorizzate). Si fa presente quindi che, volendo escludere dalla DIA del 2005 le opere rappresentate nella tavola con retino, i disegni assentiti per queste porzioni di edificio risulterebbero quelli allegati al Permesso di Costruire in sanatoria n.21/2004. In questo caso, rispetto a quanto rilevato, risulterebbero altre differenze: la disposizione interna del blocco bagni e del disimpegno di fronte alla scala principale.

3. *Palazzina uffici piano terra, uffici:*

- I piani terra e interrato sono collegati da un montacarichi.
- La disposizione di alcune pareti mobili non coincide con quella riportata nei progetti autorizzati.

Per il resto, il disegno del piano terra riportato nella tavola allegata alla DIA n.23/2005 coincide essenzialmente con quanto rilevato in sito.

Di nuovo, non è chiaro se tale disegno del 2005 possa essere ritenuto valido anche nelle sue porzioni dotate di retino. Quindi, volendo escludere dalla DIA del 2005 le opere rappresentate nella tavola con retino, i disegni assentiti per queste porzioni di edificio risulterebbero quelli allegati al Permesso di Costruire in sanatoria n.21/2004. In questo caso, rispetto a quanto rilevato, risulterebbero altre differenze: diversa disposizione interna di altre pareti mobili; diversa disposizione saletta riunioni e corridoio di collegamento con il capannone.

4. *Palazzina uffici piano interrato, laboratori prove, magazzini e centrale termica:*

- I piani terra e interrato sono collegati da un montacarichi.
- La disposizione di alcune pareti di un magazzino non coincide con quella riportata nei progetti autorizzati.

5. *Padiglioni industriali e tettoie.* In generale sono presenti vari impianti e macchinari, solo parzialmente rappresentati nelle tavole assentite.

*Padiglione principale, prima navata:*

- Sono presenti due cabine/locali di comando in acciaio e vetro e un impianto fisso in c.a./muratura.



- A circa metà della navata sono stati realizzati alcuni vani tecnici al piano interrato, ai quali si accede tramite scala metallica. Detti locali sono al servizio degli impianti presenti al piano terra.

I manufatti citati e i locali interrati sopra descritti non sono riportati nella tav.2 allegata al Permesso di Costruire in sanatoria n.21/2004.

*Padiglione principale, seconda navata:*

- All'inizio della navata, verso ovest, è presente una cabina di comando in acciaio e vetro.
- In fondo alla navata, verso est, è presente un impianto, chiuso e a tutt'altezza, realizzato in c.a. e acciaio. L'impianto è ispezionabile al primo piano tramite una ripida scala metallica.

Tali attrezzature fisse sono solo in parte rappresentate nella tav.2 allegata al Permesso di Costruire in sanatoria n.21/2004.

*Padiglione principale, terza/quarta navata:*

- Nella tav.2 allegata al Permesso di Costruire in sanatoria n.21/2004 è riportata una parete divisoria tra la terza e la quarta navata. Tale parete è stata quasi del tutto rimossa (rimangono dei basamenti di modesta altezza e un tratto di parete utilizzata per esporre i campioni di intonaco prodotti).

*Magazzino a est della terza navata del padiglione principale:*

- Il magazzino è stato diviso in più locali, tramite la costruzione di pareti in prisme di cemento e l'installazione di serramenti in acciaio e vetro. E' stata inoltre aperta una porta verso l'attigua tettoia a sud del magazzino.

Le modifiche interne predette non sono rappresentate nella tav.2 allegata al Permesso di Costruire in sanatoria n.21/2004.

*Locale deposito/attrezzatura sotto la torre dei silos:*

- Al di sotto della torre dei silos (impianto di proprietà del fallimento [redacted]) è stato realizzato un locale deposito attrezzatura in c.a./muratura. A tale locale si accede direttamente dalla prima navata del padiglione principale.

Il locale attrezzatura non è rappresentato nella tav.2 allegata al Permesso di Costruire in sanatoria n.21/2004.

*Piccola costruzione esterna presso la torre dei silos:*

- Tra i vari plinti delle fondazioni in c.a. della sovrastante torre dei silos, è stata realizzata una piccola costruzione in muratura, completa di pareti, porta di accesso e copertura.

La minuscola costruzione fissa non è rappresentata nella tav.2 allegata al Permesso di Costruire in sanatoria n.21/2004.

*Manufatto metallico esterno (a sud del padiglione principale):*

- A sud del padiglione principale vi è un manufatto metallico di notevoli dimensioni, sopraelevato rispetto al livello del piazzale. Tale elemento è privo di soffitto ed è composto da:
  - basamenti con profili ad H;
  - pavimento al piano primo con travi e spezzoni di grigliati tipo orso-gril;
  - pareti perimetrali in pannelli di lamiera nervata di acciaio;
  - scala di collegamento tra piazzale (piano terra) e piano primo.

Detto manufatto costituisce una sorta di protezione / mascheramento di natura estetica

per gli impianti installati al suo interno (durante i primi sopralluoghi all'interno vi erano installati due silos cilindrici del tipo per intonaci premiscelati).

L'attrezzatura fissa appena descritta non è rappresentata nella tav.2 allegata al Permesso di Costruire in sanatoria n.21/2004. In precedenza, proprio in corrispondenza del predetto elemento, era stata autorizzata la costruzione di un impianto per la depurazione dei fumi (C.e. n.15/1978 e Concessione n.17/1982). Il manufatto descritto dovrebbe essere di proprietà del fallimento [REDACTED]

*Baracche metalliche poste al fianco della cabina elettrica di trasformazione.*

- Nel piazzale, immediatamente a nord della cabina elettrica di trasformazione, sono state installate due baracche metalliche a pianta rettangolare (dimensioni cadauna: base ca. 2,55 m x 5,15 m; altezza ca. 2,1 m).

Le baracche non sono rappresentate nella tav.2 allegata al Permesso di Costruire in sanatoria n.21/2004.

*Pareti in c.a. con paratie metalliche.*

- Nel piazzale, a est del complesso industriale, sono state realizzate senza autorizzazione tre pareti verticali che formano un fabbricato con pianta ad "h", privo di tetto, utilizzato per lo stoccaggio della sabbia. Le pareti sono costituite da bassi basamenti in c.a. al di sopra dei quali sono installate alte paratie metalliche. La porzione più a est dell'elemento con pianta ad "h" risulta compresa nella proprietà [REDACTED]
- Poco più a sud rispetto al fabbricato appena descritto, vi è una piccola tettoia non autorizzata attigua ad altra tettoia più grande. Tale tettoia ricade nella proprietà [REDACTED]

Tutti gli elementi predetti non sono rappresentati nella tav.2 allegata al Permesso di Costruire in sanatoria n.21/2004.

#### 4.3. COSTI RELATIVI ALLA SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE

Il complesso industriale in perizia è quasi del tutto conforme, da un punto di vista edilizio, a quanto nel tempo autorizzato dal Comune di Solza. Le opere abusive sopra indicate sono in genere di modesta entità. Molti dei manufatti rilevati, non riportati nei disegni assentiti, sono impianti e attrezzature fisse, spesso neppure di proprietà della società eseguita. Altre opere abusive riguardano solo la diversa disposizione interna dei locali, senza la creazione di ulteriore volumetria o di s.l.p.

Ciò premesso, sulla base dei colloqui con il tecnico del Comune di Solza, dot. [REDACTED] si stima in complessivi 30.000,00 € il costo necessario per l'ottenimento dei permessi in sanatoria relativi alle opere abusive rilevate nel lotto in perizia (esclusi gli impianti di proprietà [REDACTED]). Detto costo comprende le sanzioni, gli oneri maggiorati per il Comune e le prestazioni per il professionista incaricato della redazione della pratica edilizia. Non comprende gli oneri per modifiche ai manufatti da sanare eventualmente richieste/disposte dal Comune. Si fa presente che la stima proposta, data la complessità della pratica e la natura delle opere da autorizzare, è puramente indicativa.

#### 5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N.5 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE. L'Esperto Estimatore, per i terreni allegati il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 legge 47/1985.

### 5.1. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica, relativo all'area sulla quale sorgono gli immobili pignorati, è allegato alla presente perizia.

### 5.2. SITUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il P.G.T. del Comune di Solza è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale del 15.12.2010 n.31.

#### *Ambito At-4 Area produttiva via San Rocco.*

Nel DDP, il PGT promuove la riqualificazione complessiva dell'area industriale artigianale esistente, individuando uno specifico ambito di trasformazione urbanistica, l'Ambito At-4 Area produttiva via San Rocco.

Per quest'ultima area - che si estende per buona parte anche sui terreni di proprietà della [REDACTED] il PGT ammette, in caso di cessazione dell'attività, la sostituzione dell'insediamento industriale attuale con una pluralità di edifici produttivi - artigianali o terziari - a condizione che si preveda la riqualificazione complessiva della zona, imponendo misure adeguate di mitigazione dell'impatto ambientale, paesaggistico e visivo dell'area industriale e, in particolare, prevedendo la sistemazione a verde degli spazi scoperti in fregio al PLIS de [REDACTED] testuale realizzazione e sistemazione dei percorsi di servizio al parco.

In tale ambito, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione sono subordinati alla presentazione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, da formare sulla base delle procedure stabilite dalla legge regionale 12/2005. Per aspetti di dettaglio concernenti le volumetrie e le superfici ammesse, si rimanda ai documenti allegati.

#### *Piano delle Regole.*

In base al Piano delle Regole del PGT:

- Le aree oggetto di perizia sono destinate ad *Insedimenti produttivi (D)*. Più precisamente tali aree fanno parte della *Sottozona D4* - zone nelle quali sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di piani attuativi, nei limiti e nelle condizioni stabilite dal DDP.
- Fino all'approvazione dei piani attuativi, nelle aree in perizia sono ammessi esclusivamente interventi volti alla prosecuzione dell'attività di produzione e commercio di materiali per l'edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - RC: non superiore all'esistente;
  - Altezza: 10 m., salvo impianti particolari necessari per il ciclo produttivo;
  - DE: 10 m.
- Sono ammessi altresì adeguamenti funzionali degli edifici necessari alla prosecuzione dell'attività in atto, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore, senza incremento della SLP.

## 6. SITUAZIONE CATASTALE

### QUESITO N.6 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.

Provveda l'Esperto Estimatore all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza

dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la scheda relativa ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

#### 6.1. RIORDINO CATASTALE

A seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 24.11.2011 e delle successive ricerche di archivio (archivio buste) effettuate nel mese di dicembre 2011, è emerso che l'intero complesso industriale non risultava correttamente censito al N.C.E.U. Relativamente ai beni in perizia, oltre al tipo mappale del 19.12.1990 n.9692 e a due distinti elaborati planimetrici, non risultavano altri documenti. In particolare, non erano stati inseriti in archivio i dati di classamento, le rendite e le planimetrie catastali dei manufatti pignorati. Ciò premesso, a seguito dell'autorizzazione del G.E., dott.sa Giovanna Golinelli, lo scrivente CTU ha incaricato il geom. [REDACTED] con studio in Villa d'Almè, di redigere tutti i complessi elaborati catastali necessari.

#### 6.2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PRIMA DEL RIORDINO CATASTALE

Dalle visure effettuate prima degli aggiornamenti predetti si è rilevata la sostanziale rispondenza dei dati di identificazione dei beni specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Sono emerse alcune leggere incongruenze solo nell'identificazione di alcuni beni non colpiti o non citati espressamente nel pignoramento: all'interno dello stesso mappale 170, il subalterno 705 (bene comune non censibile di proprietà [REDACTED] e i subalterni 706 e 707 (aree urbane di proprietà [REDACTED] non censiti senza l'indicazione della Sezione Urbana SO. Di seguito si riporta quanto rilevato in catasto prima del riordino eseguito dal geom. [REDACTED]

#### COMPLESSO INDUSTRIALE

Catasto Fabbricati, Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 2.

In base agli elaborati planimetrici rintracciati, il subalterno 2 comprendeva: i padiglioni, i capannoni industriali e le tettoie al piano terra; la palazzina uffici ai piani interrato, terra, primo. Non comprendeva i piazzali esterni di manovra, che erano identificati con il sub. 705 (bene comune non censibile). Il subalterno 705 è citato nell'atto di compravendita in data 29.12.2004, notaio rogante dott. Giovanni Vacirca. Tale bene comune non era correttamente identificato in quanto mancava l'indicazione della Sezione Urbana SO.

A seguito degli aggiornamenti svolti, i subalterni 2 e 705 sono stati soppressi.

#### ABITAZIONE CUSTODE

Catasto Fabbricati, Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 4.

In base agli elaborati planimetrici rintracciati, il subalterno 4 comprendeva l'appartamento del custode al piano secondo della palazzina uffici (compresi i locali adibiti a deposito di pertinenza degli uffici del piano primo).

A seguito degli aggiornamenti svolti, il subalterno 4 è stato soppresso.

#### CABINA ELETTRICA

Catasto Fabbricati, Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 5.

A seguito degli aggiornamenti svolti, il subalterno 5 è stato soppresso.

#### AREA URBANA

Catasto Fabbricati, Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 704.

A seguito degli aggiornamenti svolti, il subalterno 704 è stato soppresso.

#### BENI COMUNI NON CENSIBILI

- Piazzale esterno: Catasto Fabbricati, Comune di Solza, Sezione Urbana -, foglio 2, particella 170, subalterno 705 (bene comune ai sub. 2-4-5). Come si è detto, mancava l'indicazione della sezione urbana SO. A seguito degli aggiornamenti svolti, tale subalterno è stato soppresso.
- Vano scale: Catasto Fabbricati, Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 6 (bene comune ai sub. 2-4). A seguito degli aggiornamenti svolti, tale subalterno è stato soppresso.
- Centrale termica: Catasto Fabbricati, Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 7 (bene comune ai sub. 2-4). A seguito degli aggiornamenti svolti, tale subalterno è stato soppresso.

#### **6.3. NUOVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

Prima di procedere agli aggiornamenti catastali, si è proceduto con il rilievo strumentale del complesso industriale. Quindi il geom. [REDACTED] incaricato dallo scrivente CTU, ha predisposto tutte le pratiche necessarie per addivenire ad un riordino generale della situazione catastale concernente i beni in perizia.

In particolare sono stati predisposti i seguenti elaborati/documenti:

- un nuovo tipo mappale;
- un nuovo elaborato planimetrico con l'indicazione dei vari subalterni;
- le nuove schede catastali relative ai subalterni individuati;
- le nuove planimetrie catastali relative ai subalterni individuati.

A seguito del riordino effettuato, sono stati soppressi i subalterni indicati in precedenza e ne sono stati creati di nuovi. Si riportano nel prosieguo i nuovi dati catastali relativi ai beni in perizia.

Per indicazioni di dettaglio in merito alla pratica catastale di aggiornamento, si rimanda ai documenti allegati alla presente relazione. Si precisa che le planimetrie catastali allegate rappresentano quanto rilevato in sito durante i vari sopralluoghi.

#### COMPLESSO INDUSTRIALE

Identificazione: Catasto Fabbricati, Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 708.  
Categoria: D/1  
Rendita: 34.602,00 €.  
Indirizzo: Via San Rocco 33, piani S1-T-1-2

Nota:

Il subalterno 708 comprende:

- Tutti i padiglioni, i capannoni industriali e le tettoie al piano terra.
- Gran parte della palazzina uffici:
  - tutto il piano interrato (magazzini, laboratori prove, corpo scale, disimpegni e centrale termica);
  - tutto il piano terra (uffici, sale riunioni, spogliatoi, servizi, corpo scale principale e disimpegni), ad eccezione del vano scale secondario che serve l'alloggio del custode;
  - tutto il piano primo (uffici, sala riunioni, servizi, corpo scale principale e disimpegni), ad eccezione del vano scale secondario che serve l'alloggio del custode;
  - parte del piano secondo (deposito a servizio degli uffici posti ai piani inferiori).
- I piazzali e le aree scoperte di manovra.

#### ABITAZIONE CUSTODE

Identificazione: Catasto Fabbricati, Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 709.  
Categoria: A/3  
Rendita: 400,25 €.  
Indirizzo: Via San Rocco 33, piano 2  
Nota:

Il subalterno 709 comprende l'alloggio del custode al piano secondo della palazzina uffici. Ad esso si accede tramite le scale di servizio della palazzina (subalterno 711, bene non censibile comune ai subalterni 708 e 709).

#### CABINA ELETTRICA

Identificazione: Catasto Fabbricati, Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 710.  
Categoria: D/1  
Rendita: 200,00 €.  
Indirizzo: Via San Rocco 33, piani T-1

#### AREA URBANA

Identificazione: Catasto Fabbricati, Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 712.  
Categoria: F/1  
Superficie: 467 mq  
Indirizzo: Via San Rocco 33

#### BENE COMUNE NON CENSIBILE

Identificazione: Catasto Fabbricati, Comune di Solza, Sezione Urbana SO, foglio 2, particella 170, subalterno 711.  
Indirizzo: Via San Rocco 33, piani T-1-2

Nota:

Il subalterno 711 rappresenta un bene non censibile comune ai subalterni 708 e 709 e corrisponde alla scala di servizio della palazzina che dal piano terra porta all'alloggio del custode al piano secondo.

### **7. PROPRIETÀ DEI BENI**

QUESITO N.7 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE. Provveda l'Esperto Estimatore all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, Indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

Dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, la società [redacted] all'atto di notifica del pignoramento - risultava intestataria della quota di 1/1 di proprietà indivisa dei beni in perizia, in forza dei seguenti atti trascritti:

- *Verbale di assemblea straordinaria*, a rogito dott. Marco Tucci, notaio in Bergamo, in data 28.12.2009, repertorio e raccolta 3177/2547, con il quale la società [redacted] stata trasformata nella società [redacted] Atto trascritto a Bergamo il 18.01.2010 ai numeri 2921/1769.

- *Atto di compravendita*, a rogito dott. Giovanni Vacirca, notaio in Bergamo, in data 29.12.2004, repertorio e raccolta 107469/30639, con il quale la società [redacted] [redacted] aveva acquistato i beni in perizia dalla società [redacted] [redacted] Atto trascritto a Bergamo il 05.01.2005 ai numeri 884/595.

Non risultano pertanto altri proprietari indivisi.

Si fa presente tuttavia che è in corso un contenzioso - per imposte ICI non versate - tra il Comune di Solza [redacted] in liquidazione (già [redacted]), [redacted] volto a dichiarare inefficace nei confronti del Comune di Solza il contratto di compravendita del 29.12.2004 tra [redacted] [redacted] e il contratto di compravendita dell' 11.01.2005 tra [redacted] [redacted]

In particolare, dagli accertamenti eseguiti, risulta quanto segue:

- Il Comune di Solza ha promosso, presso il Tribunale di Bergamo, una causa civile contro le società predette a partire dall'anno 2008. La domanda giudiziale di revocatoria a favore del Comune di Solza è stata annotata nei registri immobiliari a margine della trascrizione del contratto del 29.12.2004 tra [REDACTED]
- Il Tribunale di Bergamo, Prima Sezione Civile, Giudice dott.sa Sara De Magistris, con Sentenza n.1873/10, nell'ambito della causa civile n.338/08 R.G., ha accolto la domanda di revocatoria presentata e ha dichiarato l'inefficacia nei confronti del Comune di Solza dei contratti di compravendita sopra citati. La sentenza non risulta annotata a margine del contratto del 29.12.2004 tra Immobiliare del [REDACTED]
- Le società [REDACTED] hanno presentato appello presso la Corte d'Appello di Brescia avverso la Sentenza n.1873/10 sopra indicata. La sentenza d'appello, alla data odierna, non è stata emessa.

Per completezza si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

- Sentenza n.1873/10 emessa dal Giudice dott.sa Sara De Magistris nell'ambito della causa civile n.338/08 R.G. promossa dal Comune di Solza presso il Tribunale di Bergamo, Prima Sezione Civile.
- Atto di Citazione in Appello presentato da [REDACTED] presso la Corte d'Appello di Brescia avverso la Sentenza n.1873/10 sopra indicata.

## 8. PROVENIENZE, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E SERVITÙ

QUESITO N.8 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE. Provveda l'Esperto Estimatore all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

### 8.1. PROVENIENZE

Nel ventennio antecedente al pignoramento (periodo 1990-2010), la provenienza dei beni pignorati risulta come segue.

- *Trasformazione di società - verbale di assemblea straordinaria*, a rogito dott. Marco Tucci, notaio in Bergamo, in data 28.12.2009, repertorio e raccolta 3177/2547, con il quale la società [REDACTED] si è trasformata nella società [REDACTED] Atto trascritto a Bergamo il 18.01.2010 ai numeri 2921/1769.
- *Atto di compravendita*, a rogito dott. Giovanni Vacirca, notaio in Bergamo, in data 29.12.2004, repertorio e raccolta 107469/30639, con il quale la società [REDACTED] S.P.A. acquista i beni in perizia dalla società [REDACTED] S.R.L.. Atto trascritto a Bergamo il 05.01.2005 ai numeri 884/595.
- *Atto di compravendita*, a rogito dott. Giovanni Battista Anselmo, notaio in Bergamo, in data 13.01.1987, repertorio 107930, con il quale la società [REDACTED] seguito trasformata nella società [REDACTED] (verbale non trascritto) acquista dalla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà degli originari mappali - 118 e 139. Atto [REDACTED]

trascritto a Bergamo il 23.01.1987 ai numeri 2875/2248.

- *Atto di fusione*, a rogito dott. Antonio Parimbelli, notaio in Bergamo, in data 29.12.1984, repertorio n.47098, trascritto a Bergamo il 04.01.1985 ai numeri 221/175, con il quale la società [redacted] si fonde per incorporazione nella società [redacted].  
Con tale atto gli originari mappali - 116, 117, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 186, 204, 546 - passano all' [redacted].

Si precisa che dai mappali predetti - 116, 117, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 186, 204, 546, 118 e 139 - è derivato per fusione il mappale 170 (C.T., foglio 9, mappale 170, tipo mappale del 19.12.1988 n.9692), che individua l'area sulla quale sono stati edificati i beni in perizia. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla documentazione allegata.

## 8.2. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni di perizia gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (oltre ad altre formalità tutte assentite di cancellazione come risulta dai documenti allegati).

### IPOTECA VOLONTARIA DEL 17.12.2004

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rep. n.107.208, Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo.

Iscritta: A Bergamo in data 18.12.2004, Registro Generale n. 69794, Registro particolare n.18949.  
Soggetti a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI INZAGO con sede a Inzago.

### IPOTECA VOLONTARIA DEL 16.01.2006

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, rep. e raccolta n.111849/33203, Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo.

Iscritta: A Bergamo in data 19.01.2006, Registro Generale n. 3459, Registro particolare n.892.  
Soggetti a favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI INZAGO con sede a Inzago.

### DOMANDA GIUDIZIALE DEL 10.01.2008

Domanda giudiziale per la revoca di atti soggetti a trascrizione.

Trascritta: A Bergamo in data 17.03.2008 Registro Generale n. 18663, Registro particolare n. 11373.  
Soggetti a favore: Comune di Solza.  
Soggetti contro: [redacted]

Nota: La domanda riguarda i seguenti contratti di compravendita:

-Atto del 29.12.2004, notaio rogante Giovanni Vacirca, con il quale la società [redacted] ha venduto alla [redacted] beni in perizia.

-Atto del 11.01.2005, notaio rogante Giovanni Vacirca, con il quale la società [redacted] ha venduto a [redacted] terreni contigui ai beni in perizia.

### PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 23.02.2009

Pignoramento in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo, repertorio n.348/31.

Trascritto: A Bergamo in data 04.03.2009, Registro Generale n.11429, Registro particolare n. 5964.  
Soggetti a favore: [redacted]

### PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 21.09.2010

Pignoramento in forza di atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo, repertorio n.2231.

Trascritto: A Bergamo in data 29.09.2010, Registro Generale n.50008, Registro particolare n. 28328.  
Soggetti a favore: Comune di Solza.



PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 21.02.2011

Pignoramento in forza di atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo, repertorio n.529/2011.

Trascritto: A Bergamo in data 24.03.2011, Registro Generale n.15126, Registro particolare n. 8568.

Soggetti a favore: Banca di Credito Cooperativo di Inzago.

IPOTECA GIUDIZIALE DEL 23.02.2011

Ipoteca giudiziale iscritta in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Bergamo, repertorio 1883/2010.

Iscritta: A Bergamo in data 24.03.2011, Registro Generale n. 15204, Registro particolare n.3050.

Soggetti a favore: [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE DEL 22.02.2011

Ipoteca giudiziale iscritta in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Bergamo, repertorio 1790/2010.

Iscritta: A Bergamo in data 15.04.2011, Registro Generale n. 19404, Registro particolare n.3938.

Soggetti a favore: [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE DEL 09.11.2010

Ipoteca giudiziale iscritta in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Bergamo, repertorio 5444/2010.

Iscritta: A Bergamo in data 30.08.2011, Registro Generale n. 44801, Registro particolare n.9045.

Soggetti a favore: [REDACTED]

Risultano inoltre:

SERVITU' PER METANODOTTO

Atto di costituzione di servitù per metanodotto in data 20.05.1992 e 22.06.1992, rep. n.13886-13911, Notaio Remo Russo di Bergamo.

Trascritta: A Bergamo in data 15.07.1992, Registro Generale n. 23613, Registro particolare n.16497.

Soggetti a favore: [REDACTED]

ATTO DI IMPEGNO

Atto di impegno in data 19.11.2004, rep. n.106728, Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo.

Trascritto: A Bergamo in data 19.01.2005, Registro Generale n. 2686, Registro particolare n. 1812.

Soggetti a favore: Comune di Solza.

**8.3. ALTRE FORMALITA' E PRECISAZIONI**

1. Nell'atto di compravendita del 29.12.2004, notaio rogante Giovanni Vacirca di Bergamo, si precisa che la società acquirente [REDACTED] "subentra in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi e comunque nella posizione processuale relativa al procedimento pendente tra il Comune di Solza e la parte alienante" - la società [REDACTED] innanzi al T.A.R. per la Lombardia - Milano - di cui al ricorso 1419/2000 R.G., procedimento avente ad oggetto il P.R.G. vigente\*.
2. Come indicato in precedenza, si precisa che i macchinari e gli impianti per la produzione delle malte, il carro ponte, i materiali sciolti e confezionati e parte degli automezzi ancora presenti in sito sono di proprietà del fallimento [REDACTED] beni sono stati aggiudicati in asta pubblica alla società [REDACTED] per una migliore individuazione di tali beni, si rimanda alla relazione redatta per il fallimento [REDACTED] dal perito incaricato, geom. [REDACTED] al contratto del 16.03.2001, autenticato dal notaio Filippo Calarco di Bergamo, rep. n.12395, col quale la società [REDACTED] aveva venduto gli impianti e le attrezzature predetti alla società [REDACTED]

s.p.a.

3. In data 11.04.2012 il sig. [REDACTED] per conto della società [REDACTED] (proprietaria dei terreni attigui allo stabilimento) - ha consegnato, allo scrivente CTU due note scritte. In tali note, entrambe datate 05.04.2012 e firmate dall'amministratore unico della società [REDACTED] della d. [REDACTED]

si specifica quanto segue:

Prima comunicazione:

*\*1. Tutto il complesso industriale [...] era a suo tempo un'unica proprietà e aveva un unico accesso. Questo sino alla fine del 2004 quando la precedente società proprietaria, [REDACTED] vendette in due distinte parti. La prima parte è stata venduta all' [REDACTED]. La seconda parte è stata venduta [...] alla nostra società. Questa parte comprendeva tutte le aree industriali, i piazzali già formati, aree agricole, nonché alcune piccole costruzioni. Ambedue le società acquirenti sono sempre state e sono tuttora amministrate dalla stessa persona fisica.*

*2. Per accedere alla proprietà di nostra competenza abbiamo sempre utilizzato l'unica entrata del cancello al numero civico 33 di via San Rocco. Una volta varcato il cancello per raggiungere la nostra proprietà vengono utilizzate due direzioni di transito. La prima percorrendo il piazzale che costeggia la recinzione lungo la strada di San Pietro. La seconda transitando per il piazzale situato tra i capannoni e la recinzione lungo via San Rocco.*

*3. Sulla proprietà [REDACTED] inoltre posate le linee interrate dei nostri servizi di utilities quali condutture del gas metano, acqua, energia elettrica e telefoni.*

*4. In seguito a quanto sopra se ne deduce che anche se sugli atti notarili questi diritti non sono citati, allo stato di fatto esistono storicamente. Poiché l'utilizzo, sia dei passaggi che dei servizi, avviene ininterrottamente a nostro favore da quando è stato stipulato l'atto notarile e perciò da oltre un anno, vantiamo così la possessiva secondo Codice Civile.\**

Seconda comunicazione:

*\*1. All'interno di tale immobile sono installati vari impianti, tra i quali quello a torre che ha un'altezza di circa trenta metri. Tali impianti erano di proprietà dell' [REDACTED] che occupava l'immobile prima di essere stata dichiarata fallita dal Tribunale di Bergamo nel giugno 2009.*

*2. Gli impianti sono stati acquistati dalla curatela fallimentare da parte della nostra società.*

*3. Questi impianti, dopo essere stati da noi acquistati, li abbiamo concessi per l'utilizzo a [REDACTED] che già occupava l'immobile.\**

4. La [REDACTED] società operante nel campo della produzione e commercializzazione delle malte e degli intonaci, avente sede legale in Bergamo, via Locatelli 7/b - secondo quanto risulta dalla visura camerale del 14.02.2012 - ha un'unità locale presso il complesso industriale in perizia, sito in Solza via San Rocco n.33.

In data 11.04.2012 l'amministratore unico della predetta società, il sig. [REDACTED] (fratello della sig.ra [REDACTED]) consegnato allo scrivente CTU una nota scritta datata 05.04.2012 nella quale si specifica quanto segue:

*\*1. La nostra società, come risulta negli atti della Camera di Commercio di Bergamo [...] dal maggio 2009 ha una unità locale produttiva a Solza. Tale unità è situata negli immobili di proprietà de [REDACTED]*

*2. L'utilizzo di tale immobile ci è stato allora concesso con accordo verbale ed in seguito a*

ciò abbiamo effettuato la dichiarazione alla Camera di Commercio [...].

3. All'interno dello stesso complesso vi sono macchinari, automezzi e attrezzature sia di nostra proprietà che dateci in utilizzo. Pertanto, ai fini legali, l'utilizzo di tale immobile da parte nostra terminerà al giugno 2015\*.

Inoltre, secondo quanto riferito verbalmente dal sig. [redacted] i mobili e gli arredi presenti nella palazzina uffici sarebbero di proprietà della società [redacted]

Si precisa, a tal proposito, che, nel contratto di affitto tra [redacted] (contratto descritto al successivo paragrafo 12), l'amministratore unico di [redacted] dichiara che "per quanto riguarda la sopracitata palazzina, il piano terra, il primo piano ed il piano sotto terra sono adibiti ad uffici e sono totalmente arredati e attrezzati con impianti e macchine per la gestione informatica. Il tutto sempre di proprietà della [redacted]"

5. In merito a quanto sopra esposto ai punti 3 e 4 precedenti si precisa che:

- *Servitù di passaggio.*

I terreni attigui ai beni in perizia, di proprietà della società [redacted] sono attualmente privi di accessi pedonali e carrabili indipendenti. Da anni [redacted] utilizza gli ingressi posti in via San Rocco e transita sui terreni di proprietà della [redacted] per accedere ai propri beni.

Ciò premesso, ad avviso dello scrivente CTU, potrebbero sussistere i presupposti per la formazione di una servitù di passaggio sui beni pignorati a favore dei fondi della [redacted] sensi dell'art. 1062 del c.c. ("se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario, senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa s'intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati"), in quanto fino al 2004, come si è detto, la proprietà dei terreni e dello stabilimento era unica. Si segnala comunque che i terreni di proprietà della società [redacted] confinano per ampi tratti con la via pubblica San Rocco e con la strada consorziale di San Pietro e che pertanto, in tali punti, potrebbero essere realizzati facilmente nuovi passaggi pedonali e carrabili, rendendo del tutto autonomi i terreni de [redacted] rispetto alle aree oggetto di pignoramento.

Analogamente, poiché vi sono alcune aree scoperte di proprietà della società esecutata poste a est dello stabilimento, alle quali attualmente si può accedere esclusivamente dai terreni di proprietà [redacted] potrebbero sussistere i presupposti per la formazione di una servitù di passaggio sui fondi del [redacted] a favore dei beni in perizia. Tuttavia si precisa che tali aree scoperte potrebbero essere raggiunte più semplicemente praticando una nuova apertura nelle pareti del padiglione secondario prima descritto oppure demolendo parte del manufatto con pianta ad "h", utilizzato per lo stoccaggio della sabbia.

- *Proprietà degli impianti e dei macchinari Italtremiscelati s.r.l.*

Secondo quanto riferito per iscritto in data 03.04.2012 dal Curatore del fallimento [redacted] "i beni sono ancora di proprietà della [redacted] i beni sono stati aggiudicati a [redacted] ma la vendita prevede una riserva di proprietà sino al pagamento dell'ultima rata. Attualmente i pagamenti [...] sono stati acquisiti dalla procedura a titolo di caparra sino all'integrale pagamento del prezzo".

- *Contratti di affitto e occupazione dell'immobile da parte di Italagi.*
- Nel periodo antecedente ai pignoramenti sopra elencati presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo risulta un contratto di locazione non finanziario tra [REDACTED] [REDACTED] registrato presso l'Ufficio di Ponte San Pietro in modalità telematica in data 29.11.2006, serie 3T, n. 918. Al contrario, non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso registrati tra [REDACTED] [REDACTED]
- La procedura fallimentare [REDACTED] non ha rinnovato il contratto di locazione predetto (anzi, in base a quanto appreso dal Curatore, [REDACTED] [REDACTED] seguito del fallimento, ha interrotto il pagamento dei canoni di affitto dovuti a [REDACTED] [REDACTED])
- La [REDACTED] con l'acquisto dei beni del fallimento [REDACTED] (compravendita peraltro non del tutto perfezionata), non dovrebbe essere subentrata nel contratto di locazione precedente.
- Il pignoramento immobiliare del 23.02.2009, trascritto a Bergamo in data 04.03.2009, Registro Generale n.11429, Registro particolare n. 5964, risulta precedente alla data di apertura dell'unità locale della [REDACTED] presso il complesso industriale in perizia (dalla visura camerale trasmessa dal [REDACTED] risulta che l'unità locale presso lo stabilimento di Solza è stata aperta in data 01.06.2009, quindi in una data successiva al pignoramento del 23.02.2009).

## 9. STIMA DEI BENI

QUESITO N.9 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE. Proweda l'Esperto Estimatore alla determinazione del valore degli immobili pignorati.

### 9.1. CRITERI DI STIMA

Prima di procedere alle operazioni di stima, è opportuno esporre sinteticamente i criteri adottati, rispetto ai quali sono state finalizzate le analisi, le descrizioni e le valutazioni esposte in precedenza.

La stima del valore commerciale degli immobili industriali è stata condotta operando per comparazione con altri immobili consimili, sulla base dei valori medi risultanti da transazioni note, da valutazioni di operatori specializzati, da pubblicazioni diverse, con particolare riferimento al "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia", edizioni 2011, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio

In via generale, sono stati attentamente valutati:

- La zona urbana in cui gli immobili sono situati: area prettamente industriale/artigianale urbanizzata posta a est della Strada Provinciale 170 Rivasca dell'Adda (strada che collega Calusco d'Adda a Capriate San Gervasio), in prossimità del torrente Grandone. Non si rilevano frammistioni di funzioni diverse tra loro poco compatibili (es. residenza/industria).
- L'accessibilità dei beni, i collegamenti alla rete autostradale e alla rete di trasporto ferroviario: il complesso industriale dista 9 chilometri dal casello di Capriate dell'autostrada A4 Milano-Venezia, 20 chilometri dall'aeroporto di Bergamo Orio al Serio, 2,5 chilometri dallo scalo ferroviario di Calusco d'Adda (linea Bergamo-Milano via Carnate). L'autostrada Pedemontana, di prossima realizzazione, disterà dal complesso solo 8 chilometri

- La tipologia edilizia e costruttiva, la funzionalità degli spazi.

Capannone: la tipologia costruttiva adottata per il padiglione principale è ancor oggi attuale e ha permesso di ottenere spazi liberi di notevoli dimensioni, facilmente adattabili a svariate funzioni. Gli altri padiglioni presentano soluzioni costruttive più semplici e spazi di altezza più contenuto. Tutti gli ambienti sono luminosi.

Palazzina uffici: la distribuzione interna risulta razionale, gli ambienti sono luminosi, grazie alle estese superfici finestrate. Qualche perplessità deriva tuttavia dall'aver sviluppato parte degli uffici all'interno della prima navata del padiglione principale del capannone.

- La qualità delle finiture, l'età e lo stato di conservazione, la dotazione impiantistica e di servizi, sia nell'insieme che nelle singole parti.

Capannone: le finiture sono del tipo prettamente industriale. Pavimenti, soffitti, pareti e strutture sono sostanzialmente integri (nonostante le lavorazioni pesanti che il capannone ha ospitato per decenni). Tutte le coperture sono realizzate alternando lastre in fibrocemento con amianto a lastre ondulate in materiale semitrasparente. Gli impianti e le attrezzature produttive presenti sono in genere vetuste e non sono di proprietà della società eseguita.

Palazzina uffici: le finiture sono discrete, tenuto conto dell'età del complesso. I pavimenti e i soffitti sono di tipo tradizionale (non vi sono controsoffitti o pavimenti galleggianti), i vani più grandi sono suddivisi da pareti mobili in alluminio e vetro. Gli impianti sono completi, ancorché spesso vetusti. In particolare si rileva una scarsa dotazione di servizi igienici ai vari piani. Sono presenti alcune tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura e dalla facciata.

## 9.2. VALORI UNITARI

Il sottoscritto perito, considerate le caratteristiche costruttive delle unità oggetto di stima, le condizioni relative alla viabilità e all'accesso ai beni, l'età dei fabbricati e il loro stato di conservazione, valutata la presenza nel sito produttivo di impianti e di attrezzature vetusti, di proprietà di altre società, ancora da rimuovere, vista la situazione edilizia ed urbanistica del complesso, richiamato tutto quanto esposto in perizia, preso atto del particolare momento di stagnazione del mercato immobiliare a carattere industriale, ritiene di attribuire ai beni pignorati i seguenti valori unitari al metro quadrato di superficie commerciale:

1. UFFICI	800,00 € / MQ
2. RESIDENZA - ALLOGGIO CUSTODE	800,00 € / MQ
3. PADIGLIONE INDUSTRIALE PRINCIPALE:	650,00 € / MQ
4. PADIGLIONI MINORI PIANO TERRA, DEPOSITI E LABORATORI INTERRATI	400,00 € / MQ
5. TETTOIE (PRIVE DI UNA O PIU' PARETI PERIMETRALI)	250,00 € / MQ
6. PIAZZALI PAVIMENTATI E AREE SCOPERTE	50,00 € / MQ

## 9.3. CONSISTENZA DEI BENI

La superficie commerciale è calcolata ai sensi della norma UNI 10750 del 2005 - compresi i muri perimetrali e i divisori interni -.

### PALAZZINA UFFICI

La palazzina uffici è adibita ad uffici e sale riunioni ai piani terra e primo, ad alloggio del custode al piano secondo, a laboratorio prove e magazzino al piano interrato.

UFFICI	S.L.P.	COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE
UFFICI PIANO TERRA	304,0 MQ	x 100%	=	304,0 MQ
UFFICI PIANO PRIMO	275,2 MQ	x 100%	=	275,2 MQ
UFFICI PIANO SECONDO	31,8 MQ	x 100%	=	31,8 MQ
<b>TOTALE SUPERFICI UFFICI</b>	<b>611,0 MQ</b>			<b>611,0 MQ</b>

**NOTE:**

Nel computo delle superfici sono compresi uffici, sale riunioni, ingressi, disimpegni e vani scale, servizi igienici, ripostigli e depositi a servizio degli uffici. Il computo delle superfici comprende anche gli spogliatoi e il vano montacarichi al piano terra.

RESIDENZA	S.L.P.	COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE
ALLOGGIO CUSTODE PIANO SECONDO	109,0 MQ	x 100%	=	109,0 MQ
<b>TOTALE SUPERFICI RESIDENZA</b>	<b>109,0 MQ</b>			<b>109,0 MQ</b>

**NOTE:**

Nel computo delle superfici non è compreso il vano scale di servizio.

DEPOSITI E LABORATORI	S.L.P.	COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE
DEPOSITI, LABORATORI, SALE PROVE P.INT.	140,0 MQ	x 100%	=	140,0 MQ
<b>TOTALE SUPERFICI DEPOSITI E LAB.</b>	<b>140,0 MQ</b>			<b>140,0 MQ</b>

**NOTE:**

Nel computo delle superfici sono compresi laboratori, sale prove, depositi, magazzini, disimpegni, intercapedine e vano centrale termica al piano interrato. Non è compreso il vano montacarichi.

**CAPANNONI E REPARTI PRODUTTIVI**

Lo stabilimento è composto, oltre che dalla palazzina uffici, da vari capannoni/padiglioni adibiti a reparti produttivi, a magazzini e depositi dei prodotti finiti. Fanno parte del complesso anche una serie di tettoie per la produzione e lo stoccaggio dei materiali sciolti (sabbia e ghiaia), la cabina elettrica e alcune baracche esterne in lamiera poste nei piazzali.

PADIGLIONE PRINCIPALE (H. 9,4 M)	S.L.P.	COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE
PRIMA NAVATA P.T.	1.330,8 MQ	x 75%	=	998,1 MQ
SECONDA, TERZA E QUARTA NAVATA P.T.	2.707,9 MQ	x 100%	=	2.707,9 MQ
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>4.038,7 MQ</b>			<b>3.706,0 MQ</b>

**NOTE:**

- Nel computo delle superfici non sono compresi i locali interrati presenti nella prima navata ed i locali al piano primo presenti nella seconda navata (in quanto tali locali sono semplicemente dei vani tecnici collegati ai macchinari industriali da smantellare di proprietà del fallimento [REDACTED])
- Per il computo della superficie commerciale della prima navata si è scelto di applicare un coefficiente moltiplicativo pari a 0,75 in considerazione della presenza massiccia di impianti e manufatti da smantellare, nell'eventualità di una riconversione del sito produttivo.

PADIGLIONI MINORI	S.L.P.	COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE
MAGAZZINO PIANO TERRA	537,8 MQ	x 100%	=	537,8 MQ
MAGAZZINO / OFFICINA PIANO TERRA	95,5 MQ	x 100%	=	95,5 MQ
TORRE SILOS (VARI PIANI)	135,7* MQ	x 0%	=	0,0 MQ
ATTREZZERIA SOTTO TORRE SILOS P.TERRA	22,8 MQ	x 25%	=	5,7 MQ
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>636,1 MQ</b>			<b>639,0 MQ</b>

**NOTE:**

- Nel computo delle superfici (slp e sup.commerciale) non sono compresi i vari piani che compongono la torre dei silos (in quanto l'interno manufatto è un impianto di proprietà del fallimento [REDACTED] la superficie di

135,7 mq, Indicata a titolo informativo, rappresenta la proiezione a terra del fabbricato (escluso i silos e i corpi accessori).

- Alla base della torre dei silos predetta vi è un locale utilizzato come attrezzeria/deposito. Per il computo della superficie commerciale dell'attrezzeria si è scelto di applicare un coefficiente moltiplicativo pari a 0,25 in considerazione dell'altezza limitata di tale locale (h. 2,2 m) e della sua posizione.

TETTOIE		S.L.P.		COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE
1° TETTOIA	(libera)	391,8 MQ	x	100%	=	391,8 MQ
2° - 3° TETTOIE	(rep. produzione)	613,8 MQ	x	75%	=	460,3 MQ
4° TETTOIA	(deposito sabbia)	221,6 MQ	x	100%	=	221,6 MQ
5 TETTOIA	(libera)	<u>472,8 MQ</u>	x	100%	=	<u>472,8 MQ</u>
TOTALE SUPERFICI		1.700,0 MQ				1.546,5 MQ

**NOTE:**

- Per il computo della superficie commerciale della tettoia che ospita il reparto di produzione si è scelto di applicare un coefficiente moltiplicativo pari a 0,75 in considerazione della presenza massiccia di impianti e manufatti da smantellare di proprietà del fallimento Italpremiscelati s.r.l.

<u>ALTRI MANUFATTI</u>		S.L.P.		COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE
CABINA ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE		10,0 MQ	x	100%	=	10,0 MQ
BARACCHE ESTERNE FIANCO CABINA EL.		26,2 MQ	x	100%	=	26,2 MQ

**PIAZZALI E AREE SCOPERTE**

L'area scoperta di pertinenza dei fabbricati è costituita da quattro fasce di terreno pavimentate in asfalto di larghezza variabile che circondano lungo quattro lati l'intero complesso edilizio. All'esterno dell'area recintata, lungo via San Rocco, vi è un parcheggio privato una volta utilizzato per la sosta degli autotreni.

<u>PIAZZALI</u>		S.L.P.		COEFFICIENTE		SUP. COMMERCIALE
PIAZZALI INTERNI		5.595,0 MQ	x	100%	=	5.595,0 MQ
PARCHEGGIO ESTERNO		<u>467,0 MQ</u>	x	25%	=	<u>116,7 MQ</u>
TOTALE SUPERFICI		6.062,0 MQ				5.711,7 MQ

**NOTE:**

- Per il computo della superficie commerciale dell'area urbana esterna lungo via San Rocco si è scelto di applicare un coefficiente moltiplicativo pari a 0,25.

**9.4. CALCOLI DI STIMA**

Sulla base dei criteri di stima, dei valori unitari e della consistenza dei beni sopra esposti, si perviene alla seguente stima.

<u>PALAZZINA UFFICI</u>	SUP. COMMERCIALE		VALORE UNITARIO		STIMA
UFFICI	611,0 MQ	x	800 €/MQ	=	488.800,00 €
RESIDENZA	109,0 MQ	x	800 €/MQ	=	87.200,00 €
DEPOSITO E LABORATORI	140,0 MQ	x	400 €/MQ	=	<u>56.000,00 €</u>
TOTALE STIMA					<b>632.000,00 €</b>

<u>CAPANNONI E REP. PRODUTTIVI</u>	SUP. COMMERCIALE		VALORE UNITARIO		STIMA
PADIGLIONE PRINCIPALE	3.706,0 MQ	x	650 €/MQ	=	2.408.900,00 €
PADIGLIONI MINORI	639,0 MQ	x	400 €/MQ	=	255.600,00 €
TETTOIE	1.546,5 MQ	x	250 €/MQ	=	<u>386.625,00 €</u>
TOTALE STIMA					<b>3.051.125,00 €</b>

<u>ALTRI MANUFATTI</u>			STIMA
CABINA ELETTRICA	VALORE A CORPO	=	10.000,00 €
BARACCHE ESTERNE FIANCO CABINA EL.	VALORE A CORPO	=	<u>1.000,00 €</u>
TOTALE STIMA			11.000,00 €

<u>PIAZZALI E AREE SCOPERTE</u>			STIMA
PIAZZALI E AREE SCOPERTE	SUP. COMMERCIALE 5.711,7 MQ	x 50 €/MQ	= 285.585,00 €

<u>TOTALE COMPLESSO INDUSTRIALE</u>			STIMA
PALAZZINA UFFICI			632.000,00 €
CAPANNONI E REPARTI PRODUTTIVI (escluso impianti fallimento [redacted])			3.051.125,00 €
ALTRI MANUFATTI			11.000,00 €
PIAZZALI E AREE SCOPERTE			<u>285.585,00 €</u>
TOTALE STIMA			3.979.710,00 €

#### 9.5. DETRAZIONI

All'importo sopra indicato, si detraggono gli oneri individuati al paragrafo 4.3 della presente relazione.

<u>ONERI PER SANATORIE E AGGIORNAMENTO PRATICHE EDILIZIE</u>	30.000,00 €
--------------------------------------------------------------	-------------

#### 9.6. BASE D'ASTA

Si riporta di seguito il più probabile valore di mercato dei beni descritti in perizia (nello stato nel quale gli immobili si trovano attualmente). Tale valore corrisponde a quello da impiegare come base d'asta.

<u>COMPLESSO INDUSTRIALE</u>		STIMA
TOTALE STIMA		3.979.710,00 €
TOTALE DETRAZIONI		-30.000,00 €
ARROTONDAMENTO		<u>+290,00 €</u>
<b>IMPORTO A BASE D'ASTA A CORPO</b>		<b>3.950.000,00 €</b>

Il valore indicato di 3.950.000,00 € (tremilioninovecentocinquantamila/00 euro) si riferisce all'intero compendio dei beni descritti in perizia intestati alla società esecutata. Il valore è da intendersi a corpo.

#### 9.7. PRECISAZIONI

Gli eventuali soggetti interessati all'acquisto dei beni dovranno tenere conto che:

- All'interno del complesso industriale sono installati impianti e attrezzature di proprietà del fallimento [redacted] nonché sia opinione comune dello scrivente CTU e del curatore del fallimento [redacted], che gli impianti possano essere mantenuti in sito solo previo accordo formale con la proprietà dello stabilimento, [redacted] società che si è aggiudicata tali attrezzature) ha già comunicato per iscritto di avere concesso in uso tali impianti alla società [redacted]
- E' in corso un contenzioso - per imposte ICI non versate - tra il Comune di Solza [redacted] [redacted] a dichiarare inefficace nei confronti del Comune di Solza - tra gli altri - il contratto con il quale la società [redacted] ha acquistato gli immobili in perizia. In primo grado di giudizio, il Tribunale di Bergamo ha accolto la domanda di revocatoria presentata e ha



dichiarato l'inefficacia nei confronti del Comune di Solza del contratto predetto. [REDACTED]  
[REDACTED] unitamente [REDACTED] ha presentato appello presso la Corte d'Appello di Brescia  
avverso tale Sentenza.

## 10. LOTTI PER LA VENDITA

QUESITO N.10 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE. Provveda l'Esperto Estimatore alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

### 10.1. LOTTO UNICO

Si ribadisce quanto indicato in precedenza.

Il complesso è composto da vari corpi di fabbrica e potrebbe in teoria - per dimensioni e caratteristiche planimetriche - essere anche suddiviso in più lotti distinti.

Tuttavia tali ipotetiche suddivisioni richiederebbero sia importanti investimenti per adeguamenti impiantistici e per opere murarie, sia la formazione di varie servitù di passaggio per l'accesso ai diversi lotti formati.

Inoltre è da riconoscere che uno dei maggiori pregi del complesso è dato proprio dalla sua vasta dimensione, indipendenza ed autonomia, che lo rende adatto ad insediamenti industriali o logistici di media importanza.

Appare quindi più ragionevole che eventuali suddivisioni in più lotti vengano effettuate a posteriori, dopo l'esecuzione, da un unico operatore che, a secondo delle richieste e delle esigenze reali del mercato, si prenda in carico l'onere delle sistemazioni edilizie necessarie.

Per tale motivo, si propone che il complesso degli immobili in esame non sia suddiviso in lotti. Si individua perciò un unico lotto in modo da abbinare la vendita di tutti i beni pignorati.

*Lotto unico: Complesso industriale sito in Solza, via San Rocco n.33, composto da palazzina uffici con alloggio per il custode, padiglioni per la produzione, magazzini, laboratori, tettoie e aree scoperte di pertinenza. Valore a corpo: 3.950.000,00 €.*

## 11. DIVISIBILITÀ DEI BENI

QUESITO N.11 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE. Provveda l'Esperto Estimatore all'accertamento della comoda divisibilità dei beni.

Si ritiene preferibile e opportuno, per le ragioni sopra descritte, non suddividere in lotti distinti il complesso industriale in esame.

## 12. STATO DI POSSESSO DEI BENI E AFFITTANZE

QUESITO N.12 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE. Provveda l'Esperto Estimatore all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa in corso eventualmente per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

## 12.1. POSSESSO E AFFITTANZE.

### *Premessa.*

Prima di esporre quanto rilevato, si precisa che, durante i vari sopralluoghi in sito effettuati dal mese di dicembre 2011 al mese di aprile 2012, lo scrivente CTU si sempre è interfacciato unicamente con il sig. [REDACTED] amministratrice unica della società esecutata [REDACTED] Il sig. [REDACTED] è l'amministratore unico della società [REDACTED] (società che risulta avere un'unità locale nel complesso) e, di fatto, ha gestito per anni le attività produttive del complesso. Egli tra l'altro, secondo l'anagrafe del Comune di Solza, risulta avere la residenza presso l'alloggio del custode, al secondo piano della palazzina per uffici attigua ai capannoni.

### *Risultanze emerse durante i sopralluoghi in sito.*

Dagli accertamenti eseguiti presso lo stabilimento risulta quanto segue:

- Il sig. [REDACTED] la disponibilità delle chiavi di tutto il complesso.
- L'attività di produzione delle malte e degli intonaci è sostanzialmente cessata, benché siano ancora presenti in sito tutte le attrezzature, gli impianti e gli arredi degli uffici.
- Non si è rilevata la presenza continuativa di personale, quanto piuttosto la presenza solo saltuaria di alcuni operai addetti alla movimentazione dei silos posti sui piazzali esterni (su proprietà [REDACTED] del segretario/factotum del sig. [REDACTED])
- Sul piazzale antistante il capannone, lungo via San Rocco, è parcheggiato un camper, dove pare risiedere da tempo un uomo adulto. Tale persona non risulta essere ufficialmente residente nel complesso.

### *Contratti di locazione e comodati d'uso registrati.*

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo e di Ponte San Pietro risultano registrati i seguenti contratti:

- Contratto di locazione non finanziario tra [REDACTED] (or [REDACTED] e [REDACTED] registrato presso l'Ufficio di Ponte San Pietro in modalità telematica in data 29.11.2006, serie 3T, n. 918. La società [REDACTED] è andata fallita nel 2009. A seguito del fallimento, il pagamento dei canoni di affitto da parte di [REDACTED] è stato interrotto. Il contratto non è stato rinnovato.
- Contratto di locazione non finanziario tra [REDACTED] e [REDACTED] registrato presso l'Ufficio di Ponte San Pietro in data 26.01.2007, serie 3, n. 321. Il contratto di affitto, che aveva validità fino al 31.12.2008, non è stato rinnovato dalle parti e risulta scaduto. Il contratto riguardava l'affitto di una piccola porzione di una sala del capannone industriale.
- Contratto di locazione non finanziario tra [REDACTED] e [REDACTED] registrato presso l'Ufficio di Ponte San Pietro in data 20.02.2007, serie 3, n. 671. Il contratto di affitto, che aveva validità fino al 31.01.2009, non è stato rinnovato dalle parti e risulta scaduto. Il contratto riguardava l'affitto della palazzina uffici (escluso l'alloggio del custode), completamente arredata.
- Contratto di comodato d'uso tra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] registrato presso l'Ufficio di Ponte San Pietro in data 12.06.2009, serie 3, n. 1919. Il contratto ha "durata a tempo indeterminato" e riguarda l'uso dell'alloggio del custode al piano secondo della palazzina uffici.

*Occupazione del complesso da parte*

Per quanto attiene alla presenza presso il complesso dell'unità locale della società si rimanda al paragrafo 8.3 della presente relazione.

*Presenza di macchinari ed impianti di altre società.*

Per quanto attiene i macchinari e gli impianti presenti in sito di proprietà del fallimento si rimanda al paragrafo 8.3 della presente relazione, oltre che alla relazione redatta per il fallimento al perito incaricato ed al contratto del 16.03.2001, col quale la società aveva venduto gli impianti e le attrezzature predetti alla società

## 12.2. SERVITU', DIRITTI

*Servitù di passaggio in favore*

Per quanto attiene la servitù di passaggio in favore dei terreni della società attigui al complesso in perizia si rimanda integralmente al paragrafo 8.3 della presente relazione.

*Servitù passaggio metanodotto in favore*

Con atto del notaio Remo Russo di Bergamo, trascritto in data 15.07.1992 ai n.23613/16497 è stata costituita una servitù per il passaggio di metanodotto in favore

Si fa presente inoltre che la cabina di decompressione e di misura per il gas metano che serve il complesso è posta sui terreni di proprietà de

*Cabina Elettrica.*

Il complesso è dotato di una cabina elettrica di trasformazione ad uso esclusivo. La cabina attualmente non è più in funzione.

## 13. PROCEDURE ESPROPRIATIVE

QUESITO N.13 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE. Provveda l'Esperto Estimatore all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solza non risulta che i beni immobili in questione siano oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

## 14. PLANIMETRIA DEI BENI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N.14 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE. Provveda l'Esperto Estimatore all'allegazione delle planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Le planimetrie catastali degli immobili e la documentazione fotografica acquisita durante i vari sopralluoghi sono allegata alla presente perizia.

## 15. VOLTURA CATASTALE

QUESITO N.15 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE. Proceda l'Esperto Estimatore, in caso di vendita degli immobili a redigere e presentare la nota di voltura catastale.

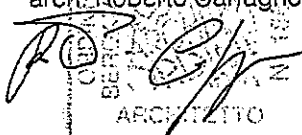
Successivamente alla vendita, in ottemperanza alla comunicazione della Cancelleria, verranno predisposte e presentate al competente U.T.E. le necessarie domande di voltura.

## 16. DESCRIZIONE SINTETICA PER BANDO D'ASTA

QUESITO N.16 DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE. Provveda l'Esperto Estimatore al deposito di separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati con l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliare."

Il Bando di vendita immobiliare è allegato a parte.

Bergamo, 30 aprile 2012

ROBERTO  
Il C.T.U. n. 10  
arch. Roberto Carfagno  
  
ARCHITETTO

Il sottoscritto dichiara che le copie dell'elaborato peritale e dei relativi allegati sono state trasmesse alle varie parti:

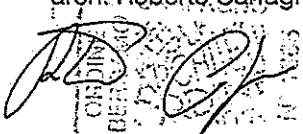
Al creditore procedente:  
*Comune di Solza*

*c/o Avv. Paola Brambilla, via Verdi n.3, 24121 Bergamo.*

Ai creditori intervenuti:  
*Banca di Credito Cooperativo di Inzago*

Al debitore esecutato:

Bergamo, 30 aprile 2012

Il C.T.U. n. 10  
arch. Roberto Carfagno  
  
ARCHITETTO

**DISTINTA DEGLI ALLEGATI  
ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

- Allegato A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato B - PLANIMETRIE IMMOBILI
- Allegato C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- Allegato D - ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI
- Allegato E - CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DEI BENI IN PERIZIA [REDACTED]  
[REDACTED] DOCUMENTI  
RELATIVI AL CONTENZIOSO CON IL COMUNE DI SOLZA
- Allegato F - SITUAZIONE EDILIZIA
- Allegato G - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- Allegato H - DOCUMENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI INSTALLATI IN SITO DI PROPRIETA'  
DEL FALLIMENTO [REDACTED] E AGGIUDICATI ALLA  
SOCIETA' [REDACTED]
- Allegato I - POSSESSO DELL'IMMOBILE E SERVITU': CONTRATTI DI AFFITTO E DI  
COMODATO D'USO REGISTRATI E COMUNICAZIONI TRASMESSE DA  
[REDACTED]

# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

# A

ALLEGATI - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE 1062/2010 - GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SA GIOVANNA GOLINELLI

COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA - VIA SAN ROCCO 33

AGGIORNAMENTI

D A T A  
A P R I L E  
2 0 1 2

1

ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA

2

3

4

5

6

7

8

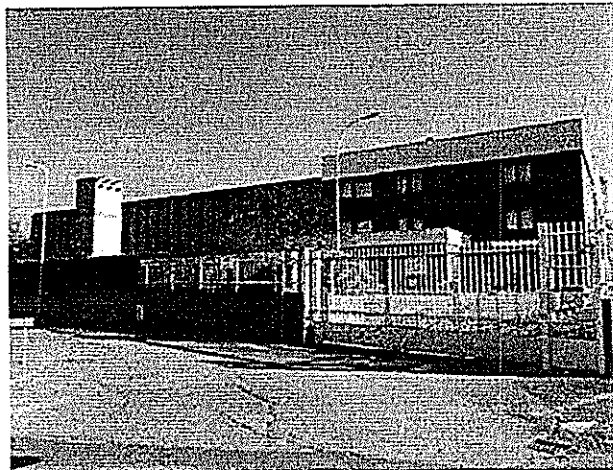
ROBERTO CARFAGNO  
ARCHITETTO  
URBANISTA

VIA CROCEFISSO, 39 - 24123 BERGAMO 0350931933 3402453629 FAX 0350931933 ARCH.CARFAGNO@GMAIL.COM

ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - FACCIATE ESTERNE



FACCIATA OVEST



FACCIATA OVEST



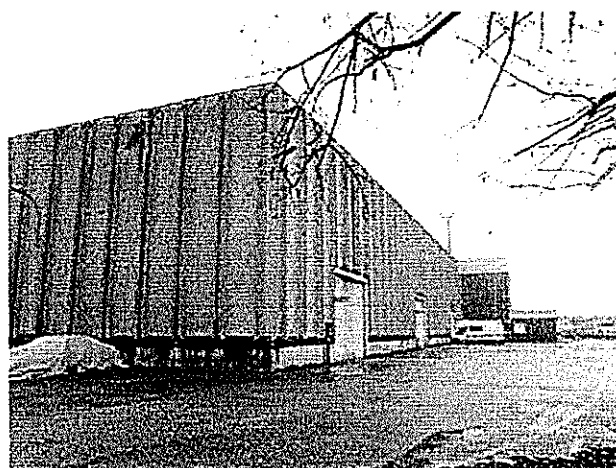
FACCIATA OVEST - IN PRIMO PIANO LA PALAZZINA UFFICI



FACCIATA OVEST

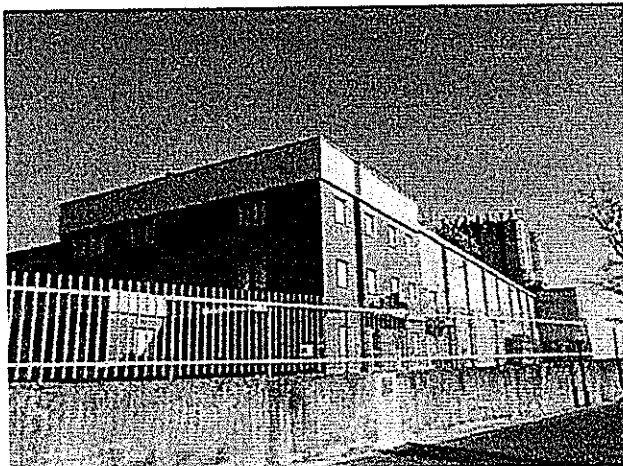


PAZZALE OVEST - PARTICOLARE CABINA ELETTRICA

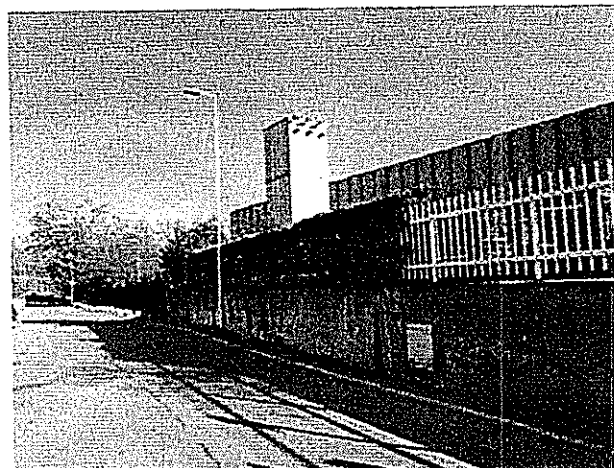


FACCIATA OVEST - IN PRIMO PIANO IL CAPANNONE

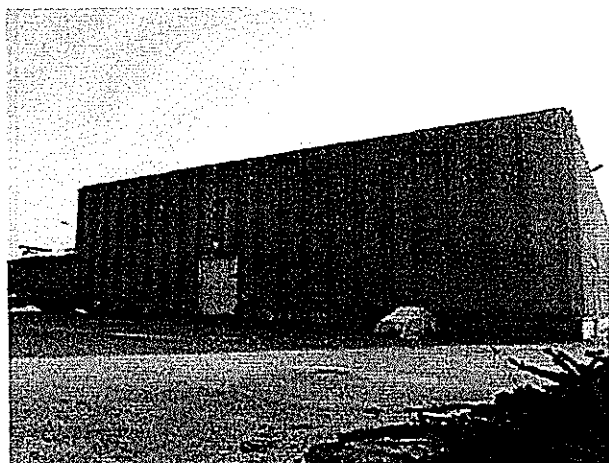
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - FACCIATE ESTERNE



FACCIATE OVEST E SUD



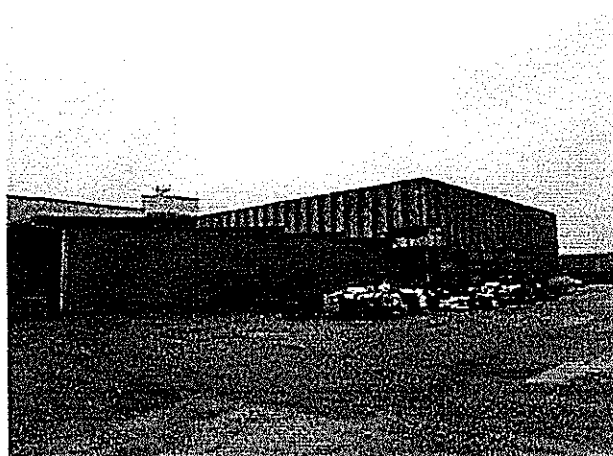
VIA S. ROCCO - SULLO SFONDO L'AREA URBANA ESTERNA



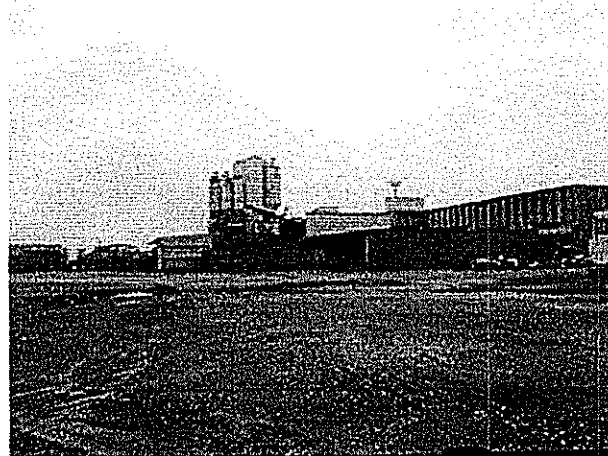
FACCIATA NORD - PARTICOLARE CAPANNONE



FACCIATA NORD



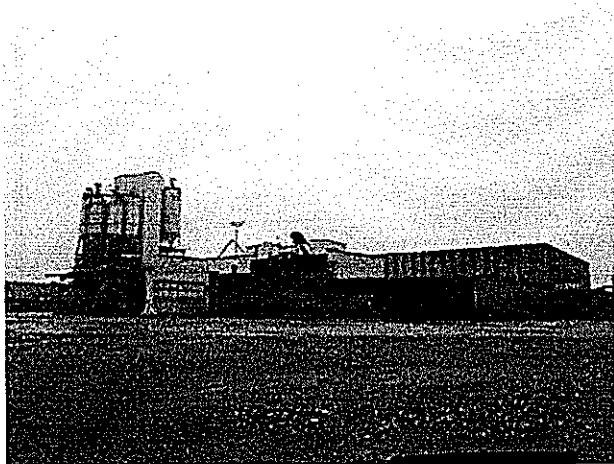
FACCIATA NORD - CAPANNONE E TETTOIE



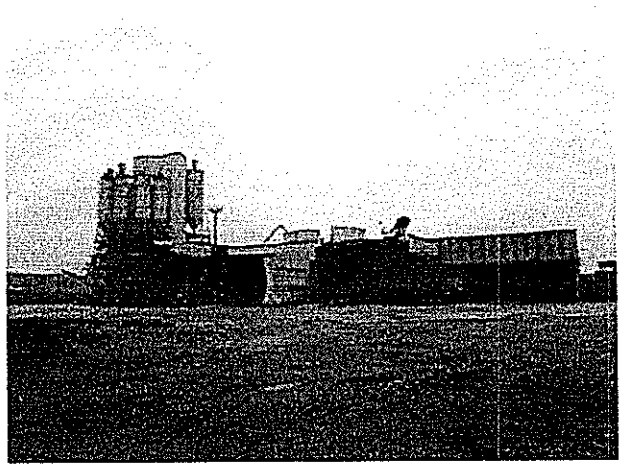
FACCIATE EST E NORD VISTE DAI PIAZZA



ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - FACCIATE ESTERNE



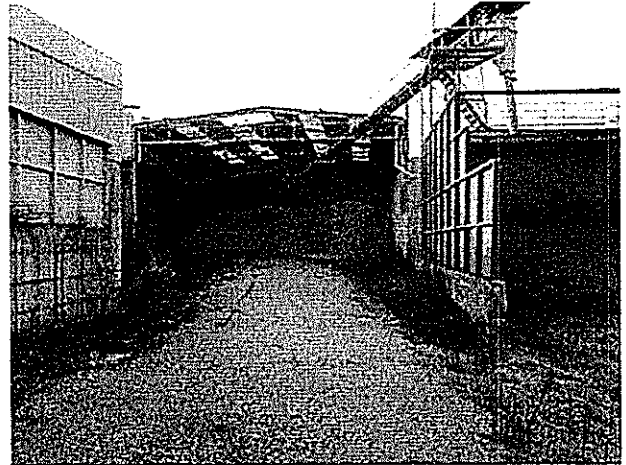
FACCIATA EST VISTA DAL PIAZZALE



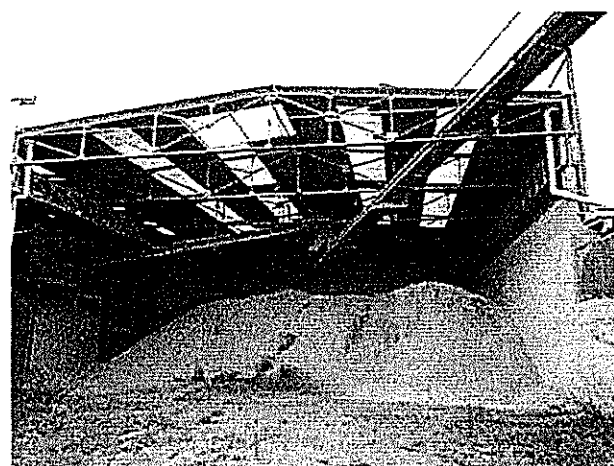
FACCIATA EST



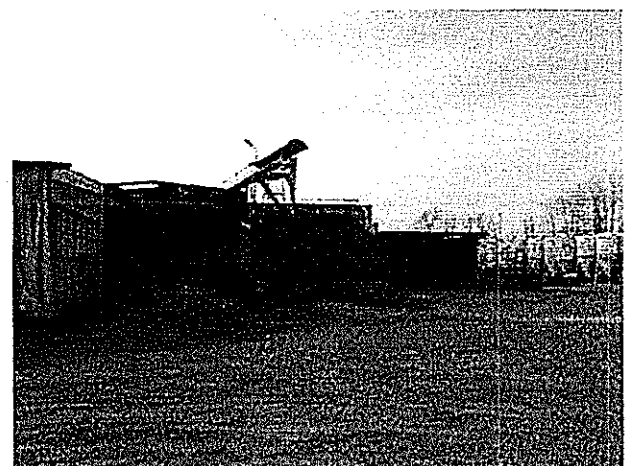
FACCIATA EST - SULLO SFONDO A DESTRA LA 5° TETTOIA



FACCIATA EST - 4° TETTOIA

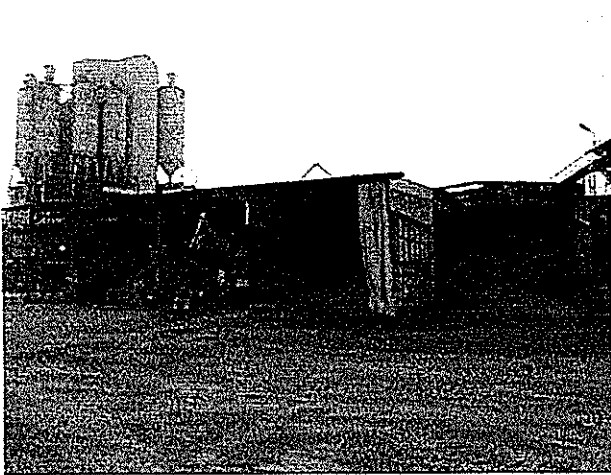


FACCIATA EST - 4° TETTOIA

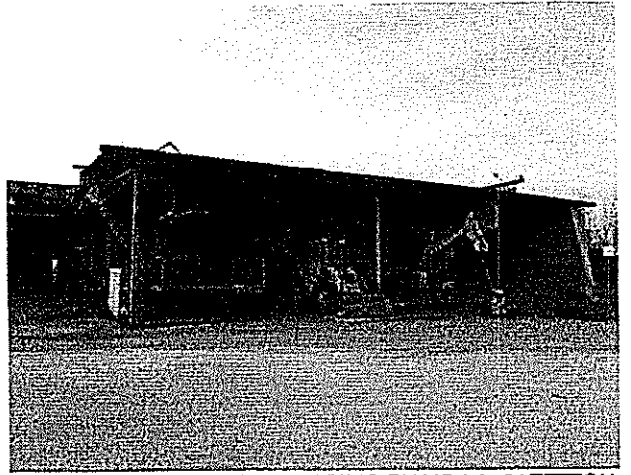


FACCIATA EST

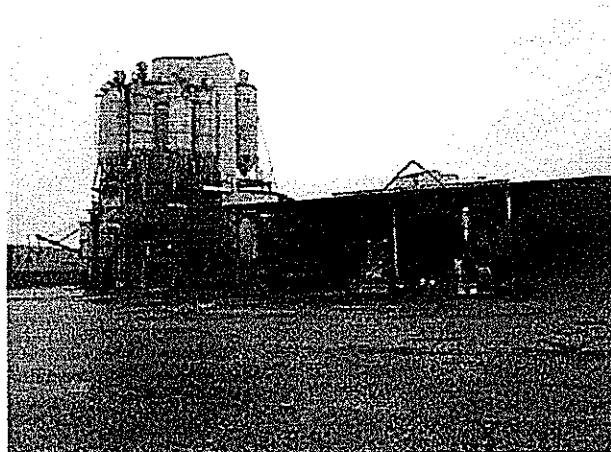
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - FACCIATE ESTERNE



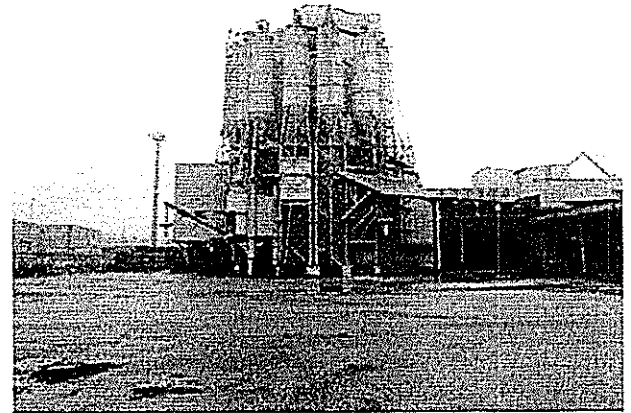
FACCIATA EST



FACCIATA EST - IN PRIMO PIANO LA 3° TETTOIA



FACCIATA EST



FACCIATA EST - PARTICOLARE TORRE CON SILOS  
(DI ALTRA PROPRIETA')

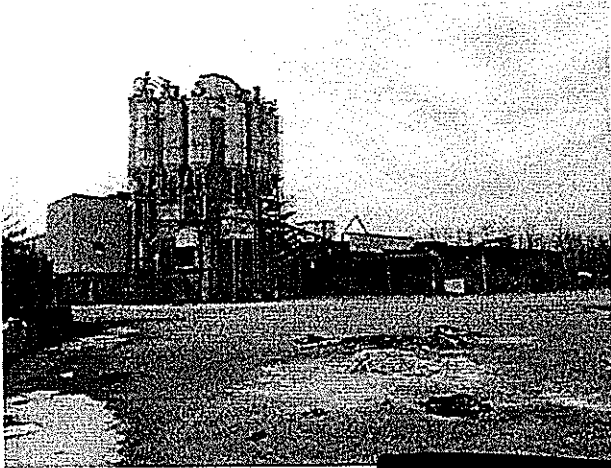


FACCIATA EST - TETTOIE 1°/ 2°/3°

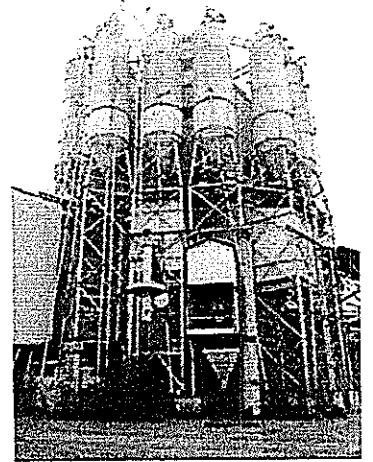


FACCIATA EST - PARTICOLARE 3° TETTOIA

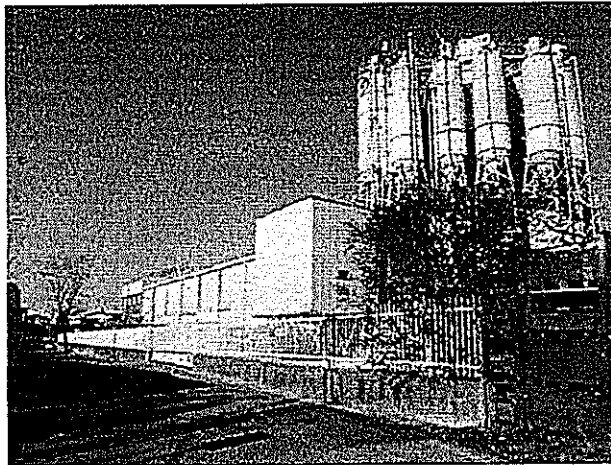
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - FACCIATE ESTERNE



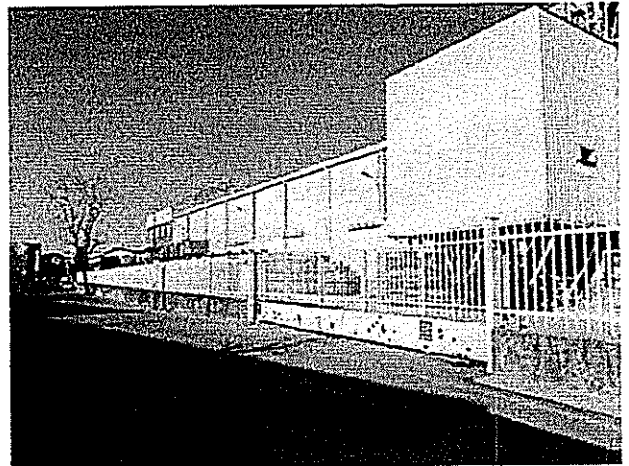
FACCIATA EST VISTA DAI PIAZZALI



TORRE CON SILOS - IMPIANTO DI ALTRA PROPRIETA'



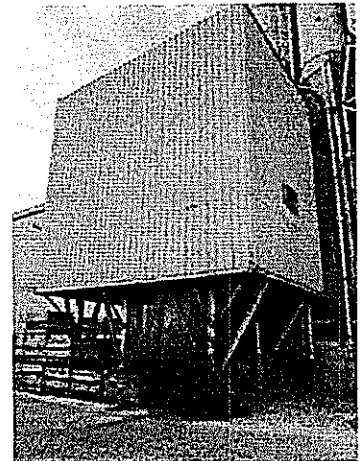
FACCIATA SUD



FACCIATA SUD

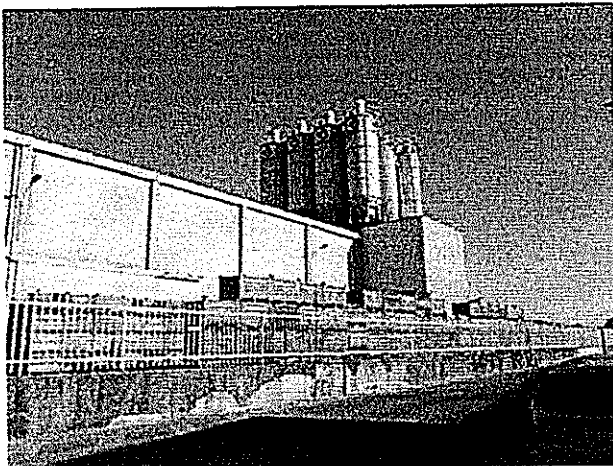


FACCIATA SUD



ELEMENTO DI MASCHERAMENTO IMPIANTI

ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - FACCIATE ESTERNE



FACCIATA SUD



FACCIATA SUD



FACCIATA SUD



FACCIATA SUD



FACCIATA SUD

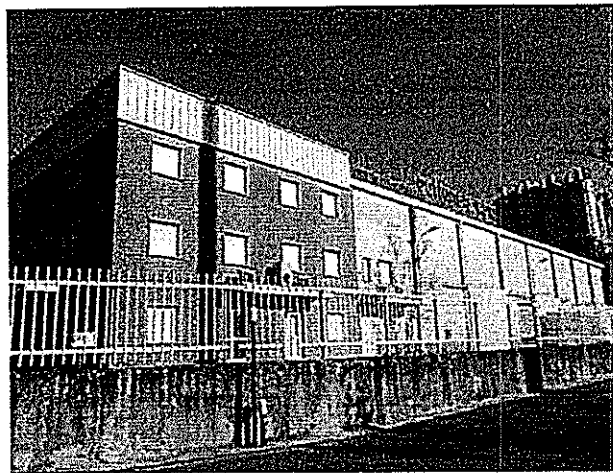


FACCIATE SUD E OVEST

ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - FACCIATE ESTERNE



FACCIATA SUD - PALAZZINA UFFICI



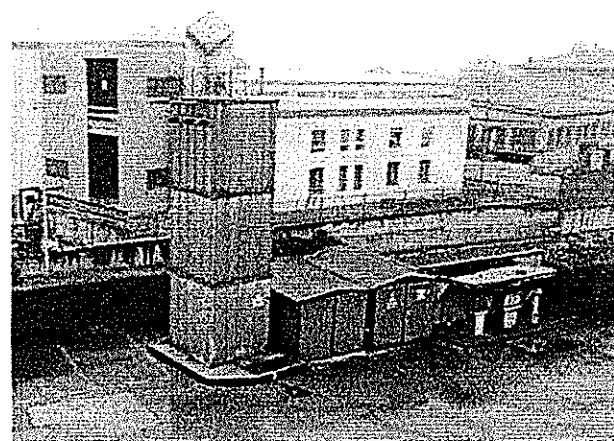
FACCIATA SUD



PIAZZALE OVEST E CANCELLO D'INGRESSO



PIAZZALE OVEST E CABINA ELETTRICA

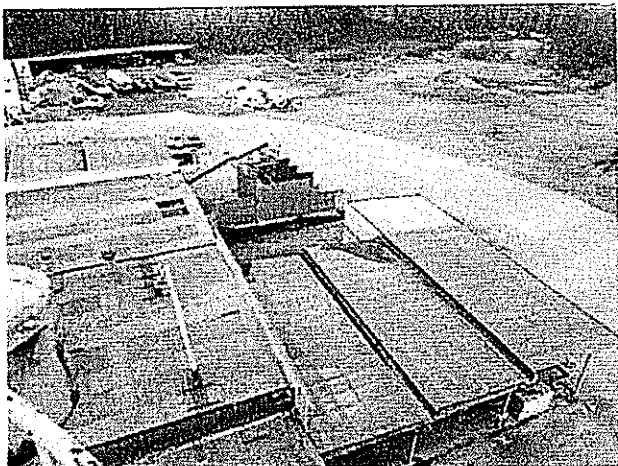


PIAZZALE OVEST - CABINA ELETTRICA



PARTICOLARE STAZIONE RIFORNIMENTO CARBURANTE

ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - FACCIATE ESTERNE



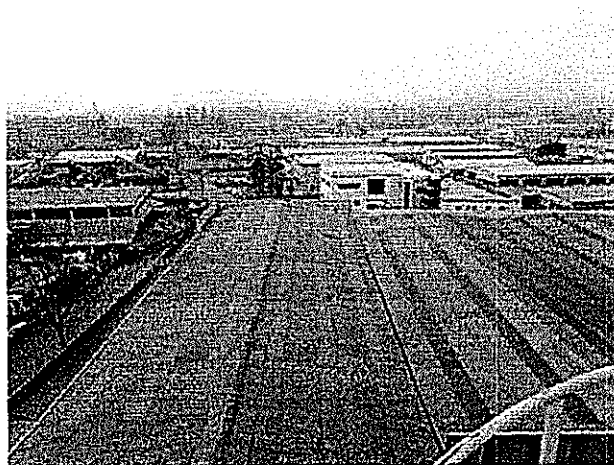
PARTICOLARE COPERTURA TETTOIE



PARTICOLARE COPERTURA TETTOIE

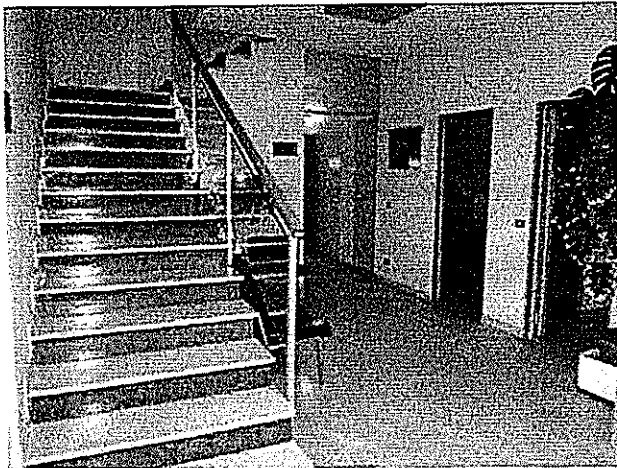


PARTICOLARE COPERTURA PADIGLIONE PRINCIPALE

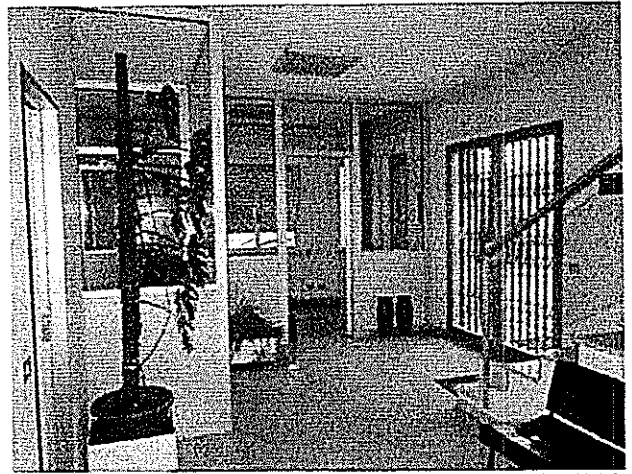


PARTICOLARE COPERTURA PADIGLIONE PRINCIPALE

ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - PALAZZINA UFFICI



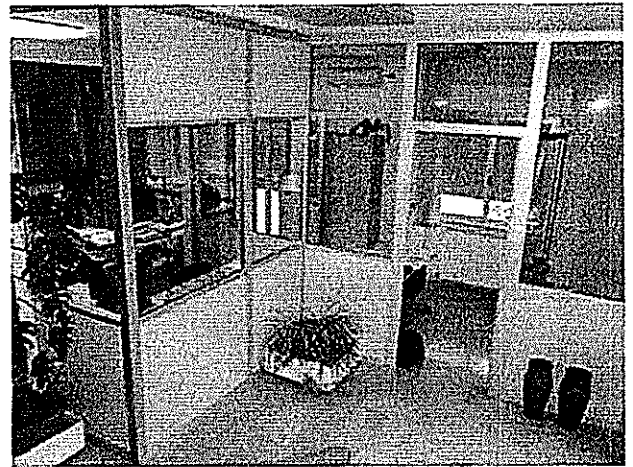
PALAZZINA UFFICI - PIANO TERRA, INGRESSO



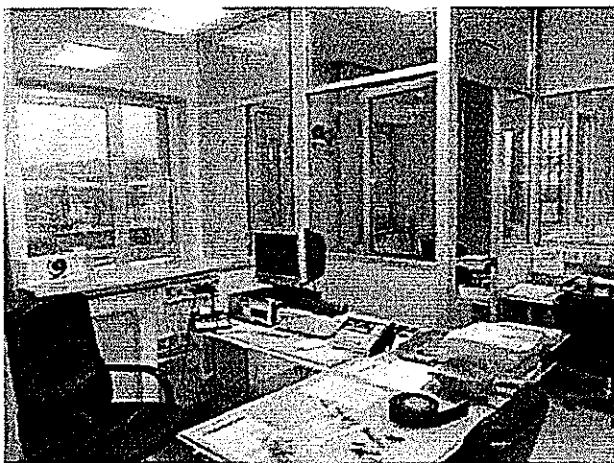
PALAZZINA UFFICI - PIANO TERRA, INGRESSO



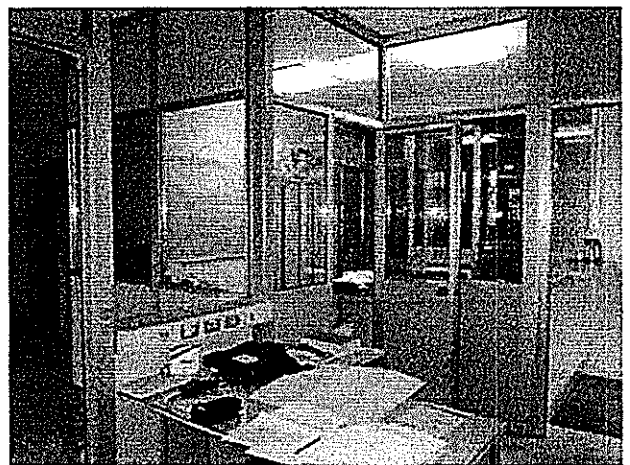
PALAZZINA UFFICI - PIANO TERRA, INGRESSO



PALAZZINA UFFICI - PIANO TERRA, INGRESSO

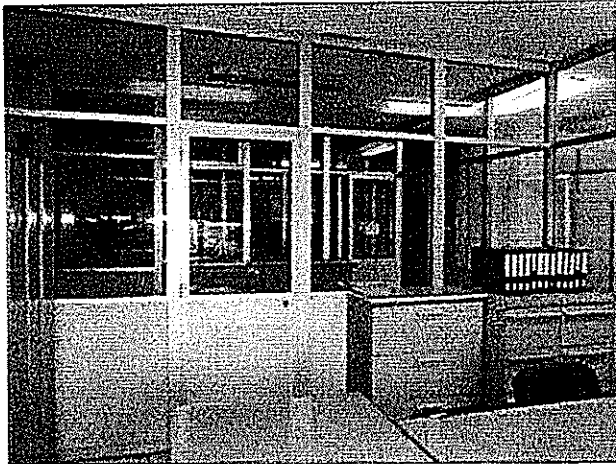


PALAZZINA UFFICI - PIANO TERRA

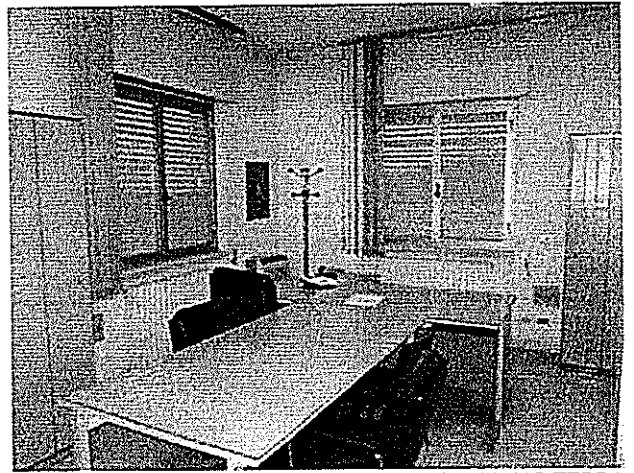


PALAZZINA UFFICI - PIANO TERRA

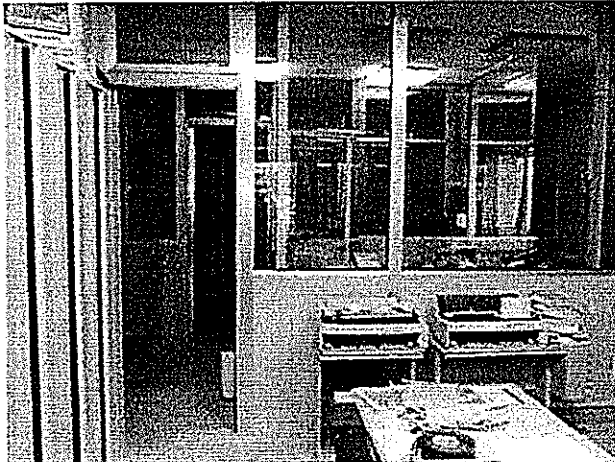
ARCH. ROBERTO CAPPAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - PALAZZINA UFFICI



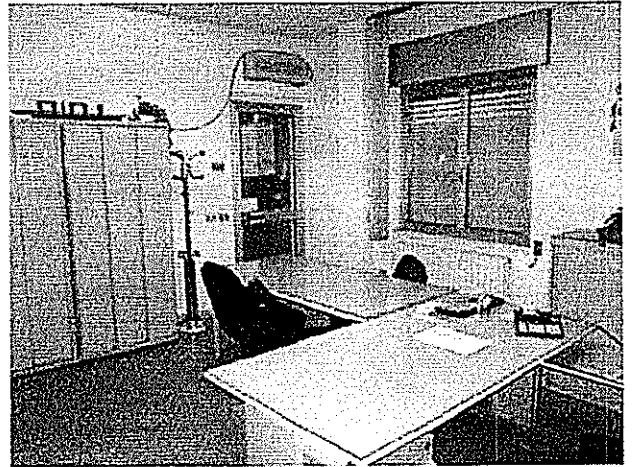
PALAZZINA UFFICI - PIANO TERRA



PALAZZINA UFFICI - PIANO TERRA



PALAZZINA UFFICI - PIANO TERRA



PALAZZINA UFFICI - PIANO TERRA



P.T. - SALETTA RIUNIONI



P.T. - CORRIDOIO



P.T. - BAGNO



ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - PALAZZINA UFFICI



P.T. - ACCESSO ALLO SPOGLIATOIO



P.T. - SPOGLIATOIO E WC



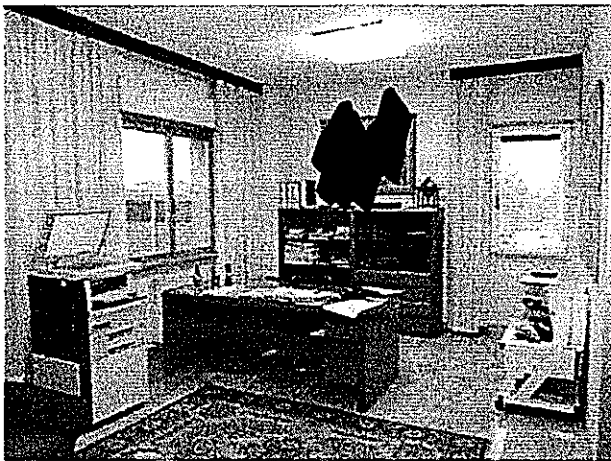
P.T. - MONTACARICHI



PALAZZINA UFFICI - PIANO PRIMO, DISIMPEGNO



PALAZZINA UFFICI - PIANO PRIMO, DISIMPEGNO

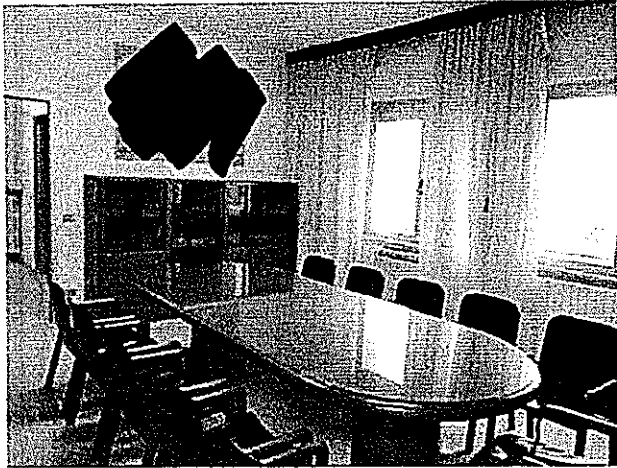


PALAZZINA UFFICI - PIANO PRIMO, UFF. DIRIGENTE



PALAZZINA UFFICI - PIANO PRIMO, UFF. DIRIGENTE

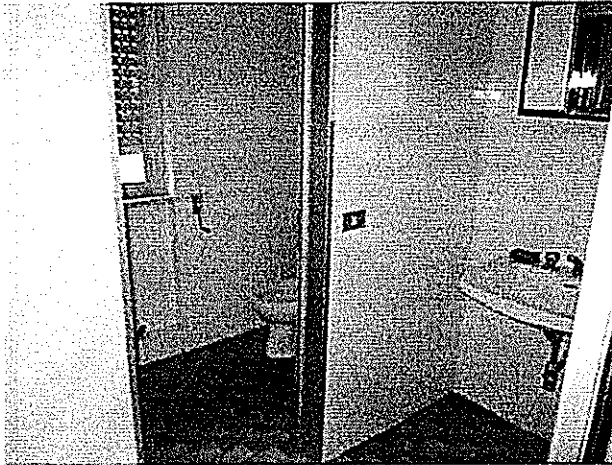
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - PALAZZINA UFFICI



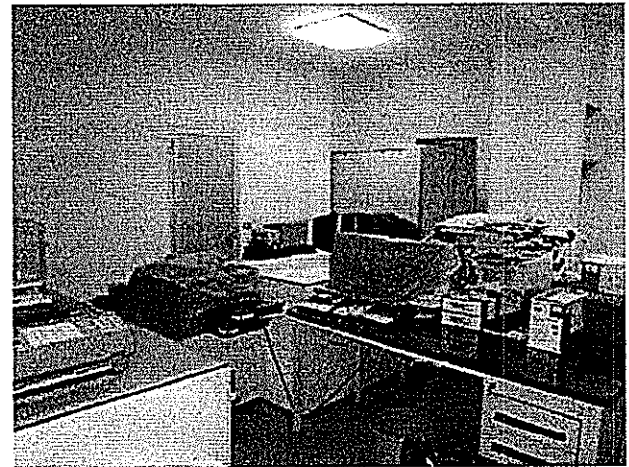
PALAZZINA UFFICI - PIANO PRIMO, SALA RIUNIONI



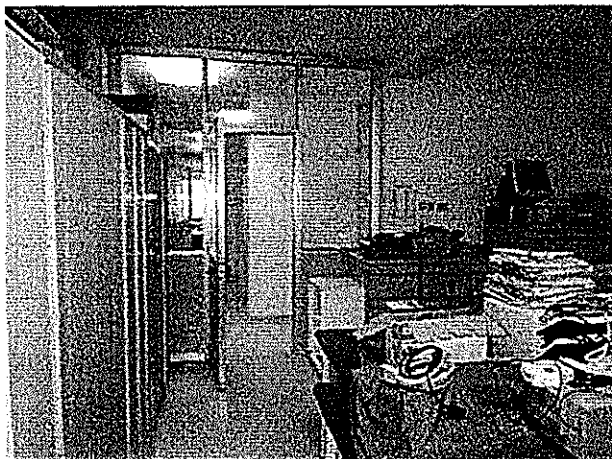
PALAZZINA UFFICI - PIANO PRIMO, SALA RIUNIONI



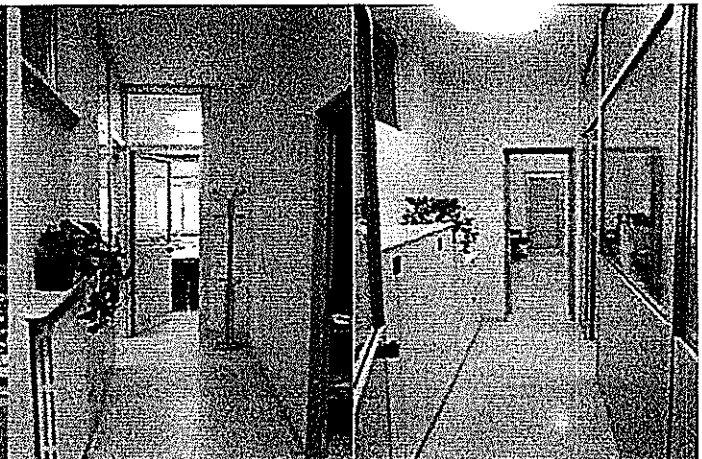
PALAZZINA UFFICI - PIANO PRIMO, BAGNO



PALAZZINA UFFICI - PIANO PRIMO



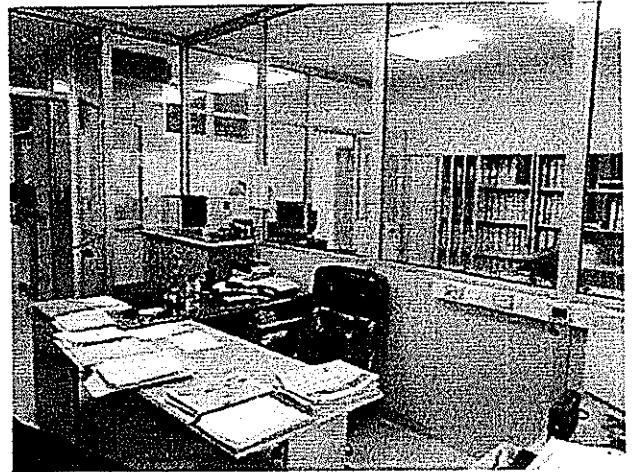
PALAZZINA UFFICI - PIANO PRIMO



ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - PALAZZINA UFFICI



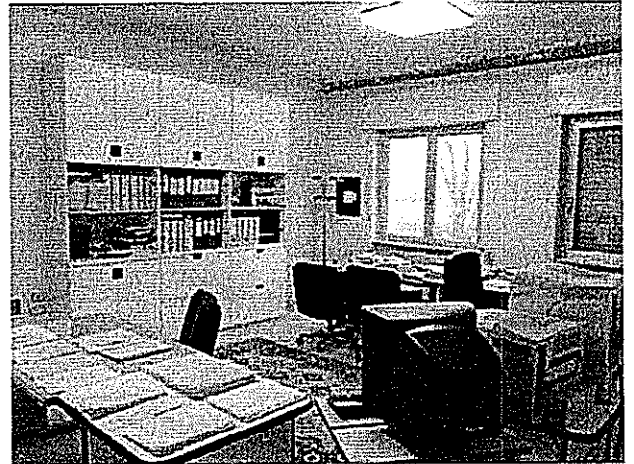
PALAZZINA UFFICI - PIANO PRIMO



PALAZZINA UFFICI - PIANO PRIMO



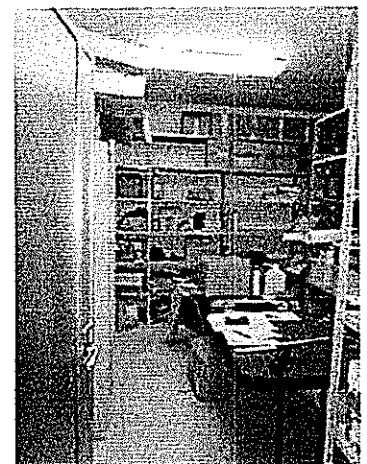
PALAZZINA UFFICI - PIANO PRIMO



PALAZZINA UFFICI - PIANO PRIMO

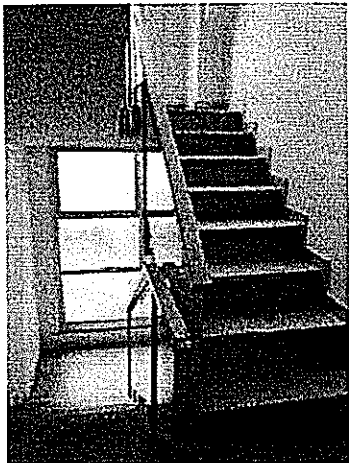


PALAZZINA UFFICI - SCALA PIANO PRIMO / PIANO SECONDO

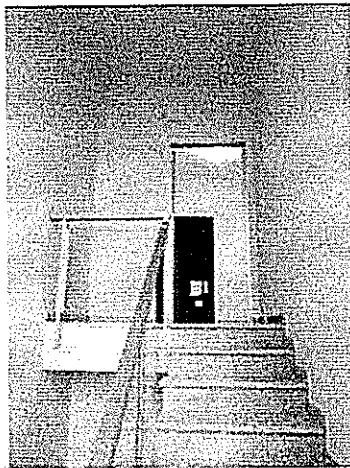


PALAZZINA UFFICI - P. SECONDO, DEPOSITO

ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - PALAZZINA UFFICI



P.1 - SCALA SECONDARIA



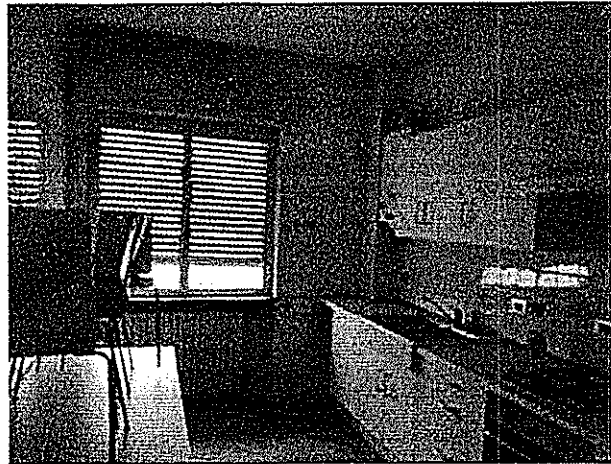
P.2 - SCALA SECONDARIA



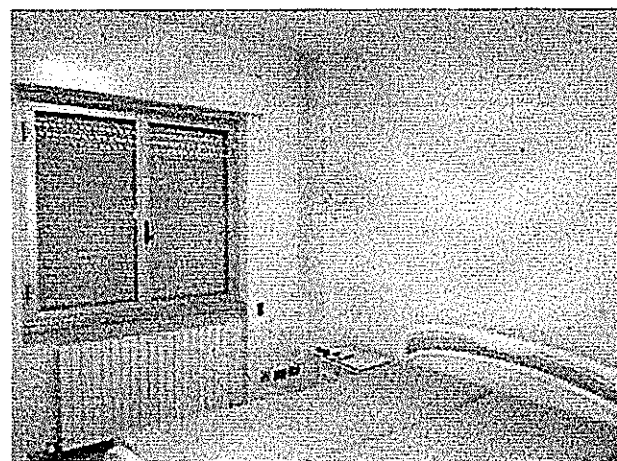
APPARTAMENTO P.2, CORRIDOIO



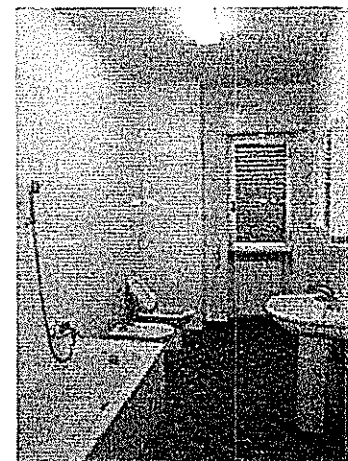
PALAZZINA UFFICI - APPARTAMENTO P.2, SOGGIORNO



PALAZZINA UFFICI - APPARTAMENTO P.2, SOGGIORNO

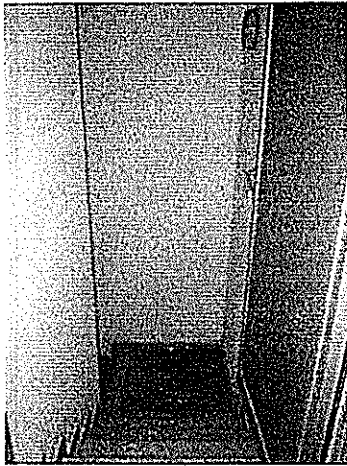


PALAZZINA UFFICI - APPARTAMENTO P.2, CAMERA



APPARTAMENTO P.2, BAGNO

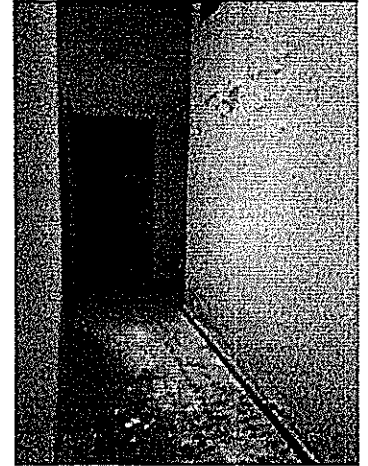
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - PALAZZINA UFFICI, LABORATORI E DEPOSITI INTERRATI



SCALA P.TERRA / P.INTERRATO



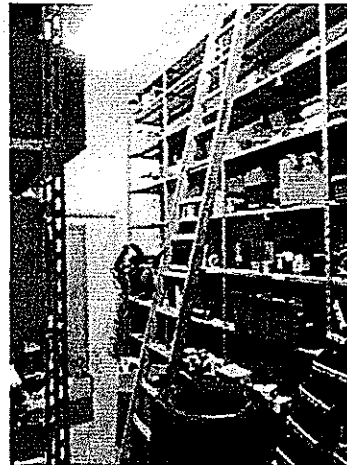
SCALA P.TERRA / P.INTERRATO



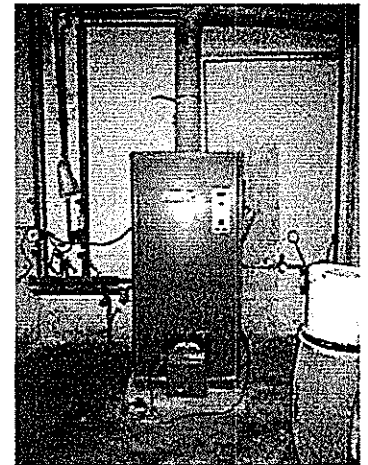
P.INTERRATO, DISIMPEGNO



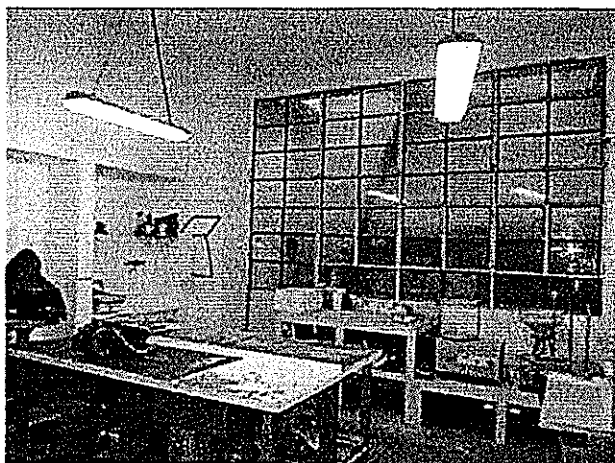
P.INTERRATO, DEPOSITO CARTA



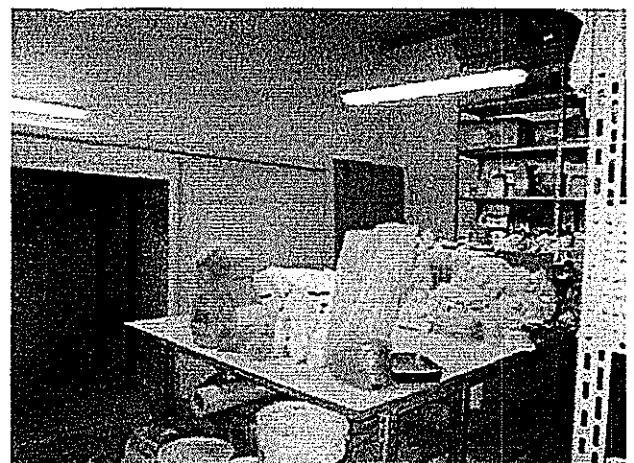
P.INTERRATO, MAGAZZINO



P.INTERRATO, CENTRALE TERMICA



PALAZZINA UFFICI - PIANO INTERRATO, LABORATORIO

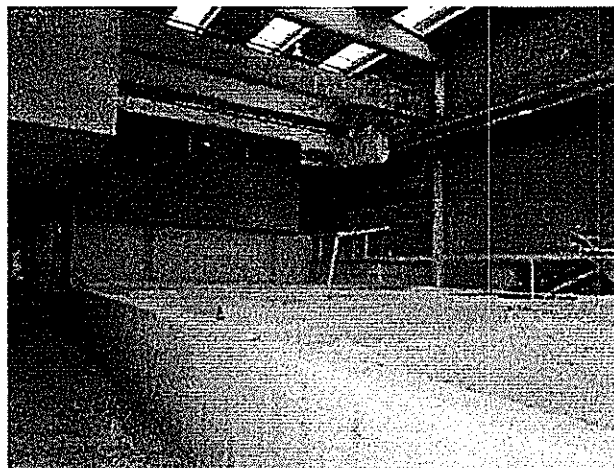


PALAZZINA UFFICI - PIANO INTERRATO, LABORATORIO

ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA



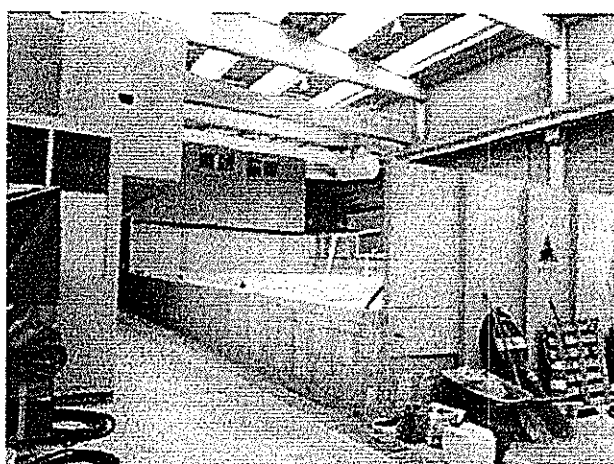
STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA



STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA



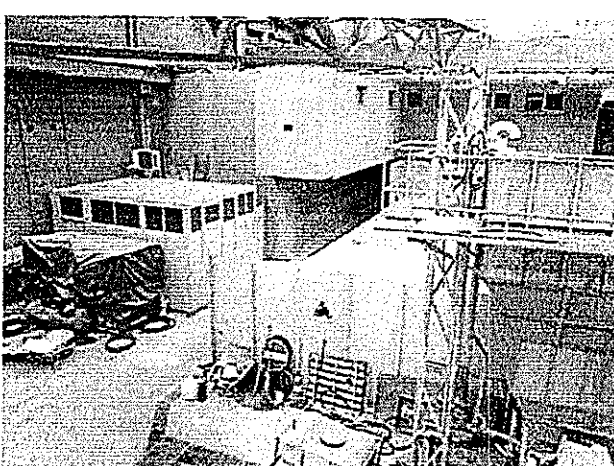
STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA



STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA



STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA

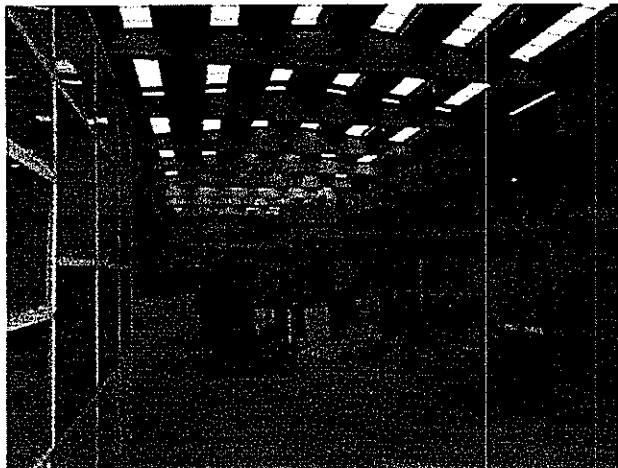


STABILIMENTO - SULLO SFONDO IL VOLUME DEGLI UFFICI

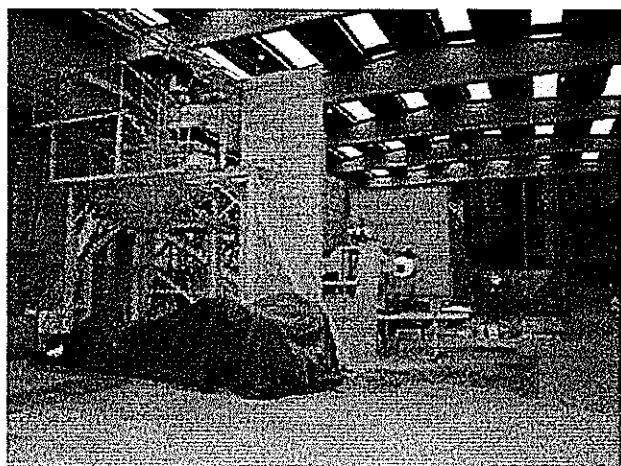
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA



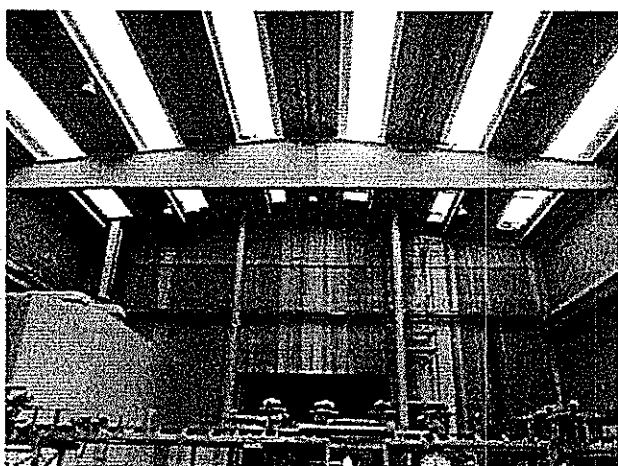
STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA



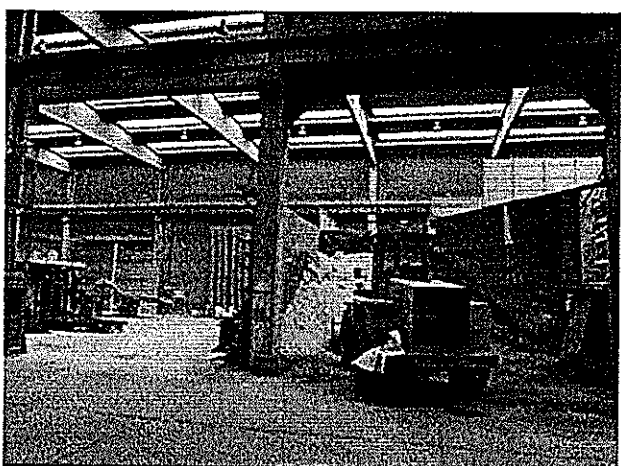
STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA



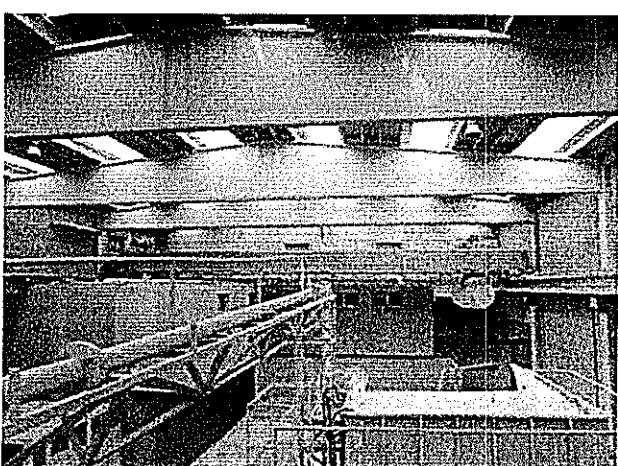
STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA



STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA

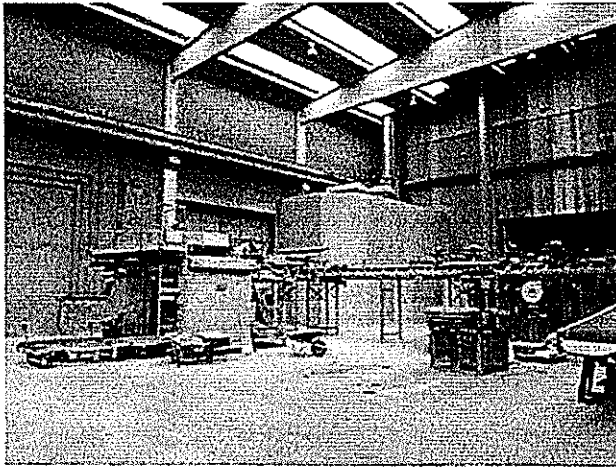


STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA

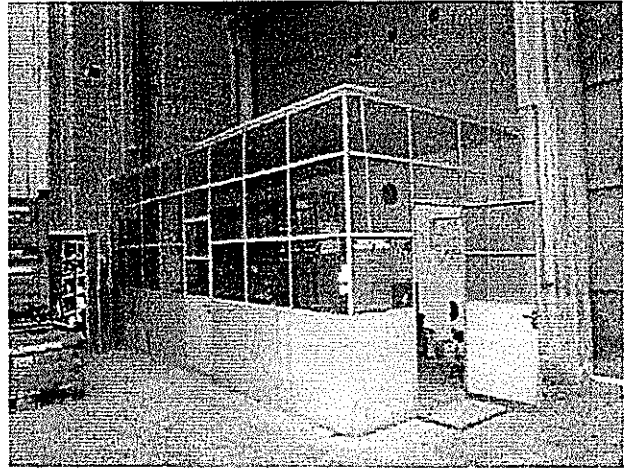


STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA

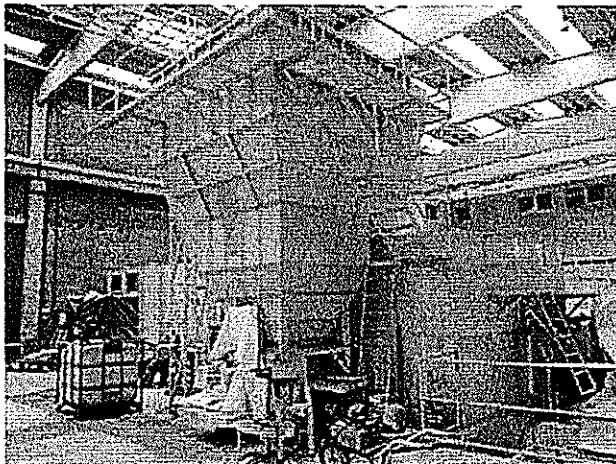
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SÒLZA, VIA SAN ROCCO 33 - STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA



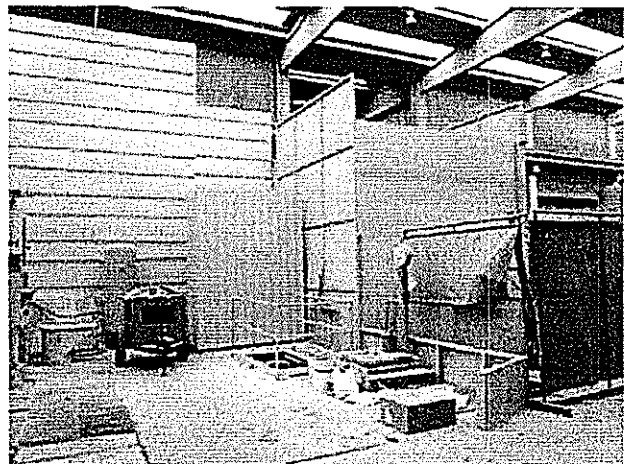
STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA



STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 1° NAVATA



STABILIMENTO - GLI IMPIANTI SONO DI ALTRA PROPRIETÀ



STABILIMENTO - ACCESSO AI VANI INTERRATI



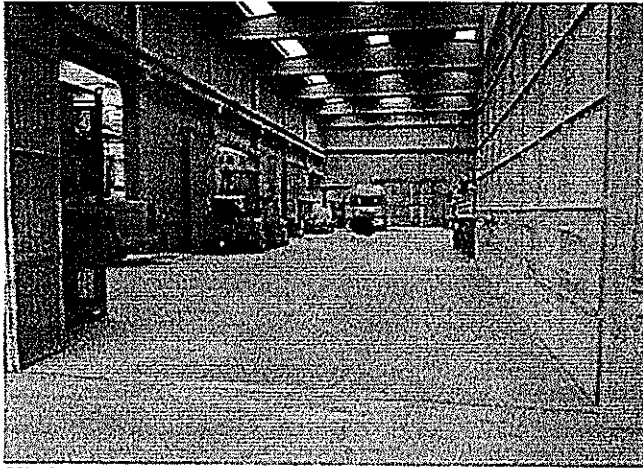
STABILIMENTO - ACCESSO AI VANI INTERRATI



STABILIMENTO - VANO TECNICO INTERRATO



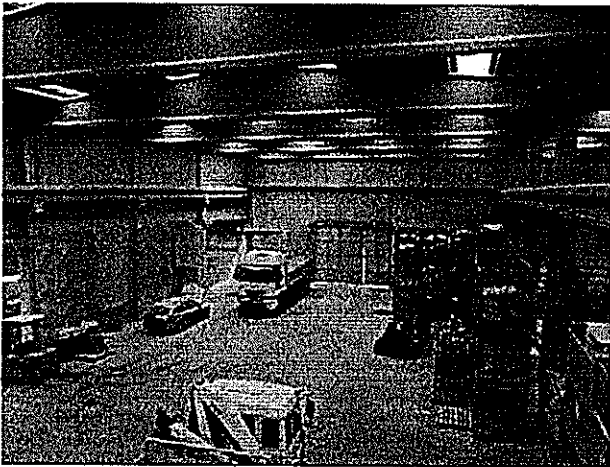
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE 2°, 3° E 4° NAVATA



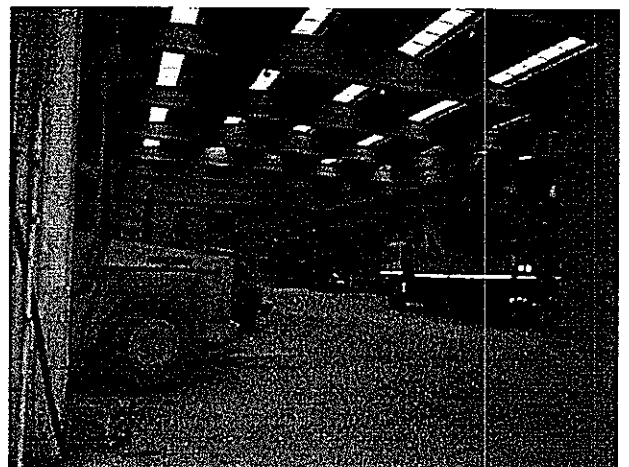
STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 2° NAVATA



STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 2° NAVATA



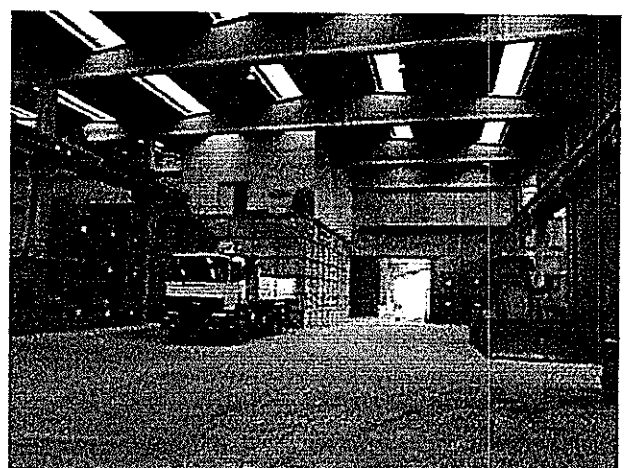
STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 2° NAVATA



STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 2° NAVATA

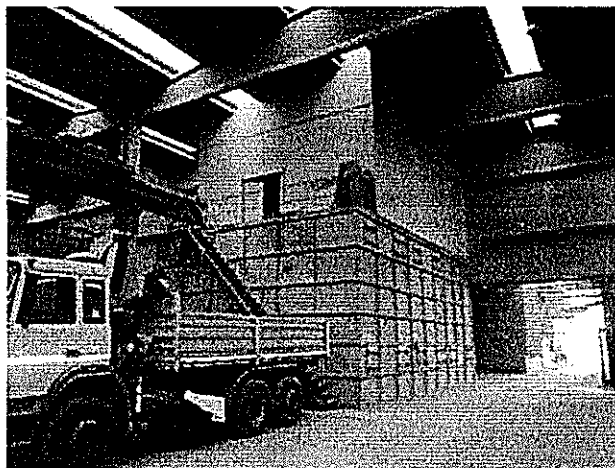


STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 2° NAVATA

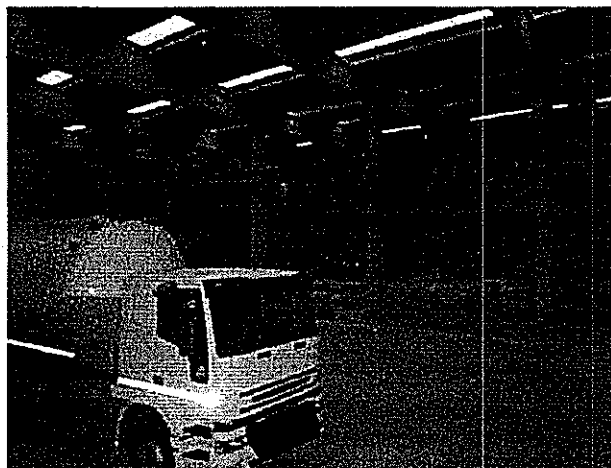


STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 2° NAVATA

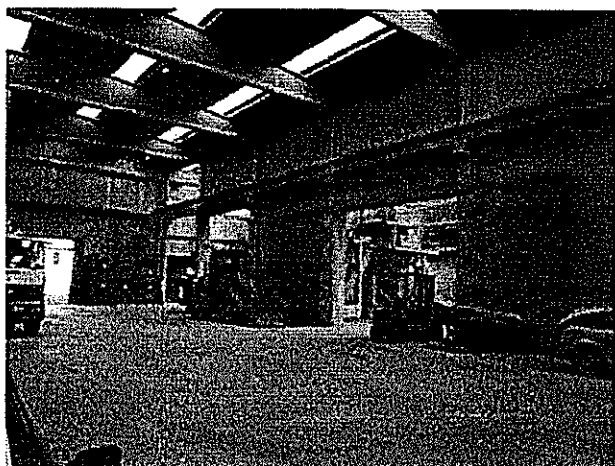
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE 2°, 3° E 4° NAVATA



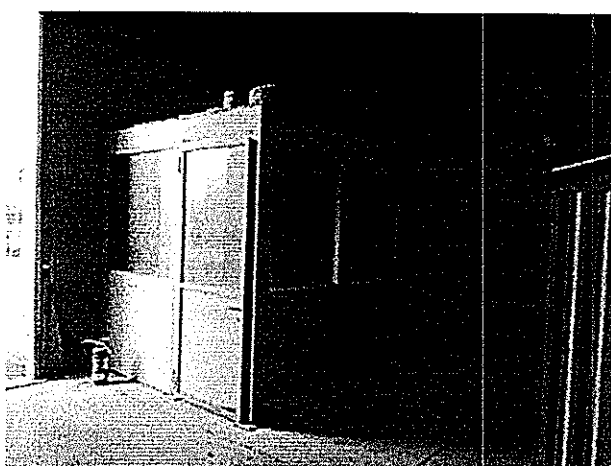
STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 2° NAVATA



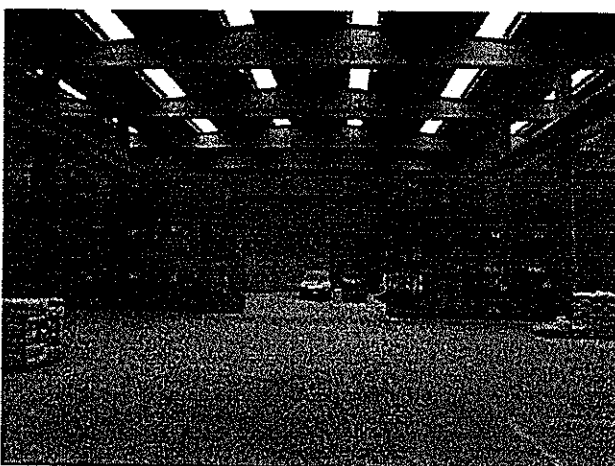
STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 2° NAVATA



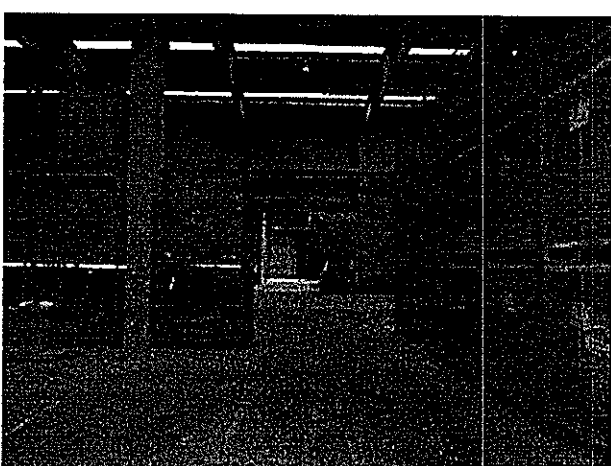
STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 2° NAVATA



PADIGLIONE PRINCIPALE, 2° NAVATA, CABINA COMANDO

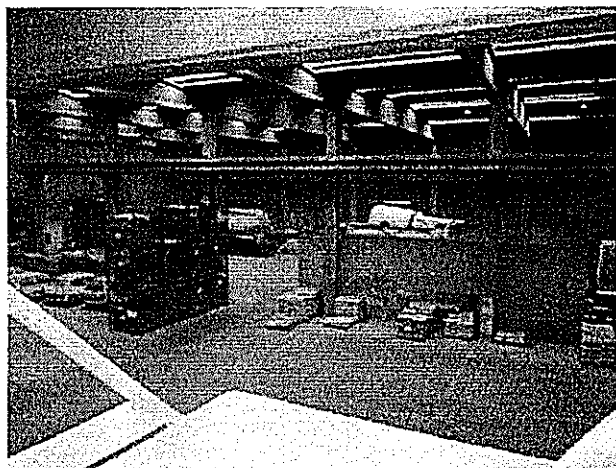


STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 3° NAVATA



STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 3° NAVATA

ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE 2°, 3° E 4° NAVATA

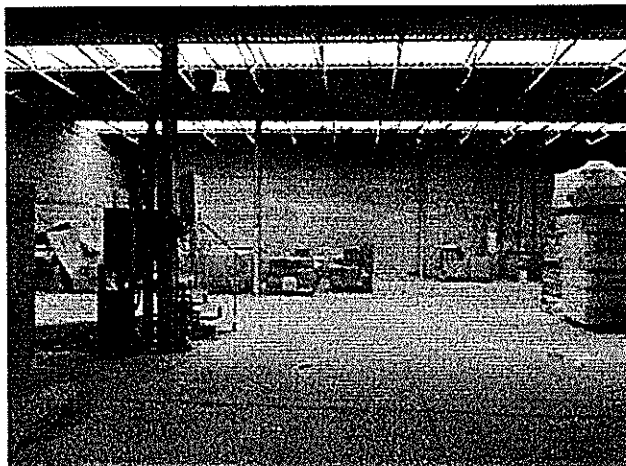


STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 3° NAVATA

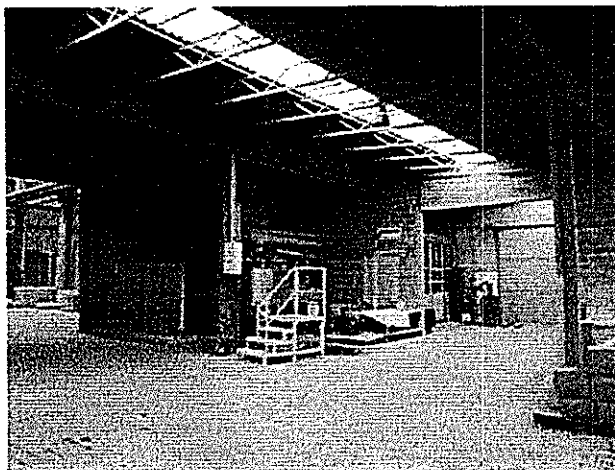


STABILIMENTO - PADIGLIONE PRINCIPALE, 4° NAVATA

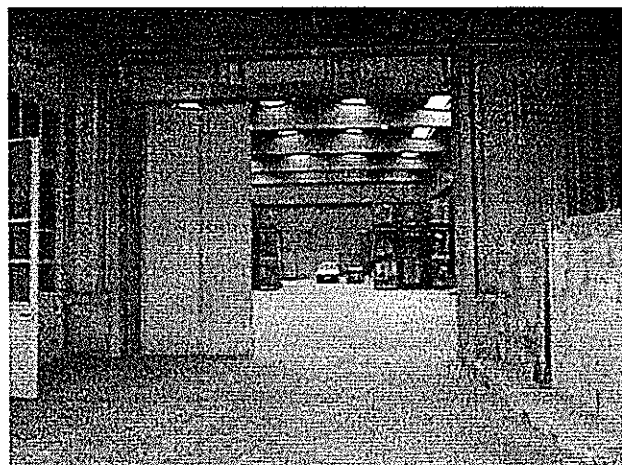
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - PADIGLIONE MINORE E TETTOIE



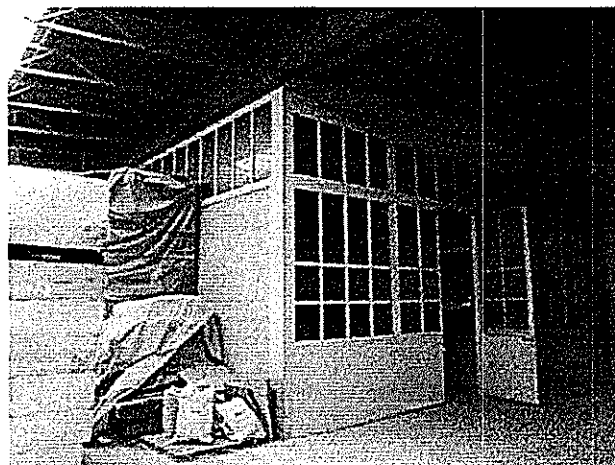
PADIGLIONE SECONDARIO - MAGAZZINO, SALA PRINCIPALE



PAD. SECONDARIO - MAGAZZINO, SALA PRINCIPALE



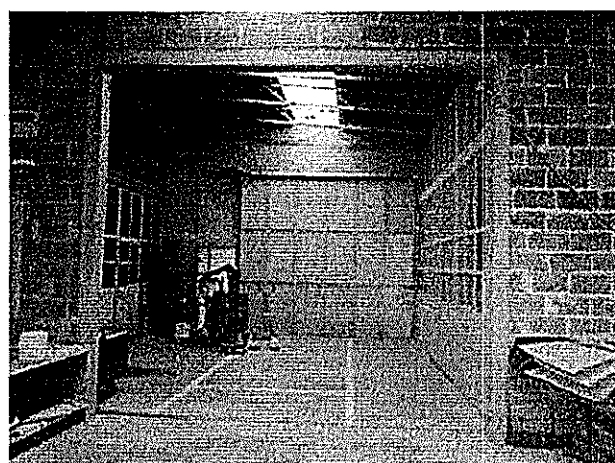
LA 3° NAVATA DEL PAD. PRINCIPALE VISTA DAL MAGAZZINO



PADIGLIONE SECONDARIO - MAGAZZINO, DEPOSITO

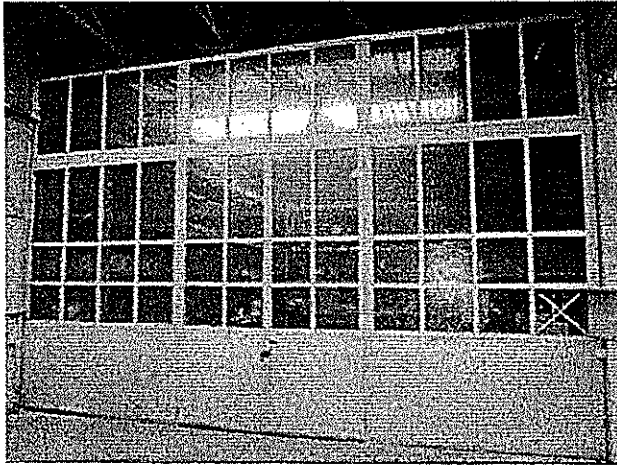


PADIGLIONE SECONDARIO - MAGAZZINO

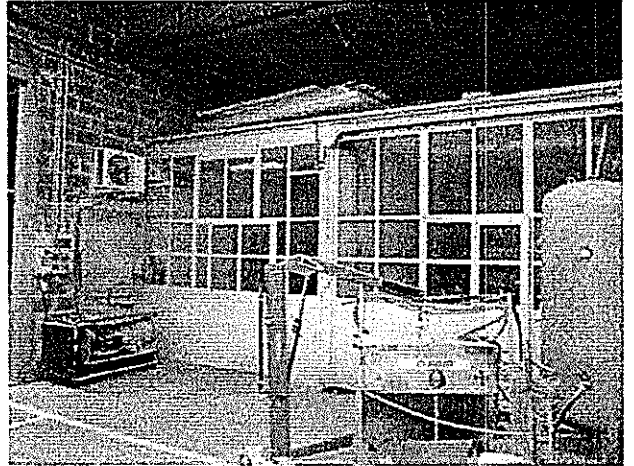


PAD. SECONDARIO - MAGAZZINO, VISTA SALA MINORE

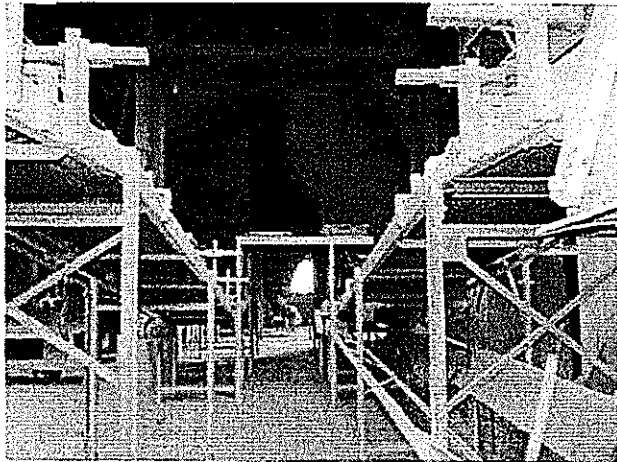
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - PADIGLIONE MINORE E TETTOIE



PADIGLIONE SECONDARIO - MAGAZZINO, SALA MINORE



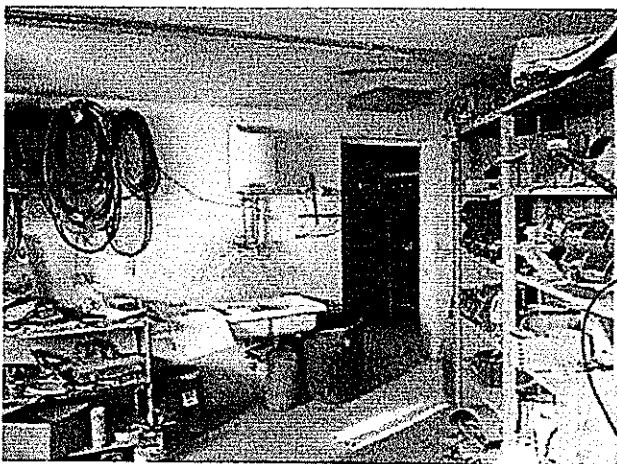
PADIGLIONE SECONDARIO - MAGAZZINO, SALA MINORE



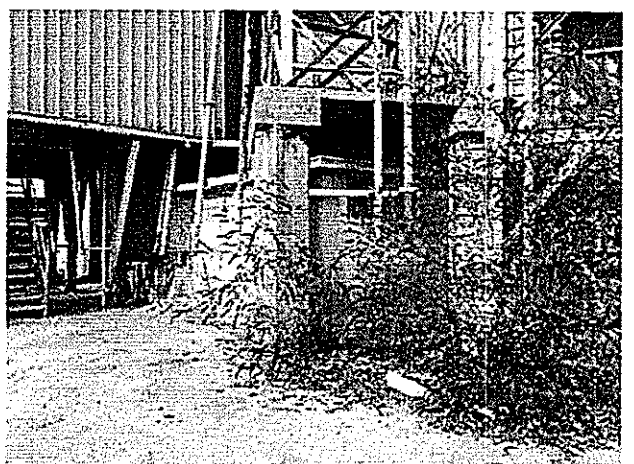
TORRE CON SILOS - IMPIANTI DI ALTRA PROPRIETA'



MAGAZZINO/ATTREZZERIA SOTTO TORRE CON SILOS



ATTREZZERIA SOTTO TORRE CON SILOS



ATTREZZERIA SOTTO TORRE CON SILOS - VISTA ESTERNA

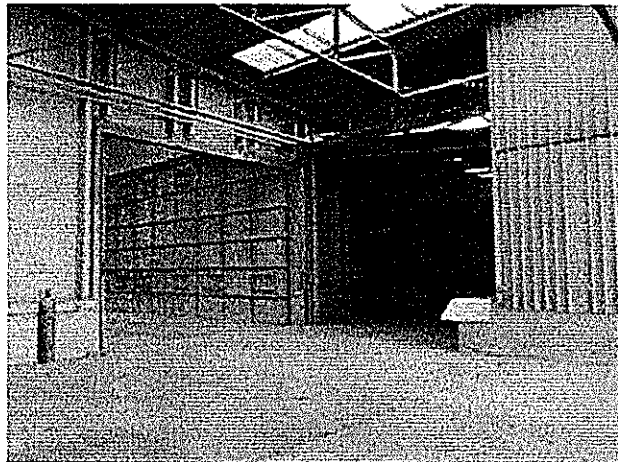
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - PADIGLIONE MINORE E TETTOIE



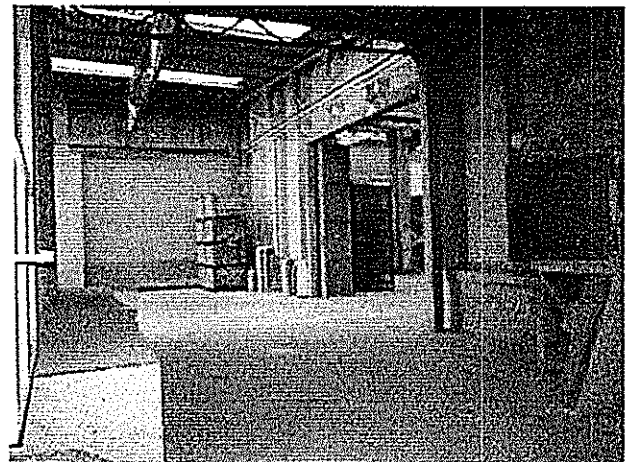
1° TETTOIA - VISTA DAL PIAZZALE



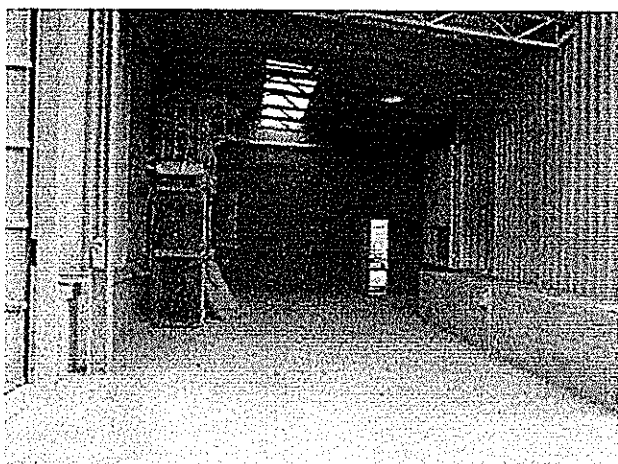
1° TETTOIA - VISTA INTERNA



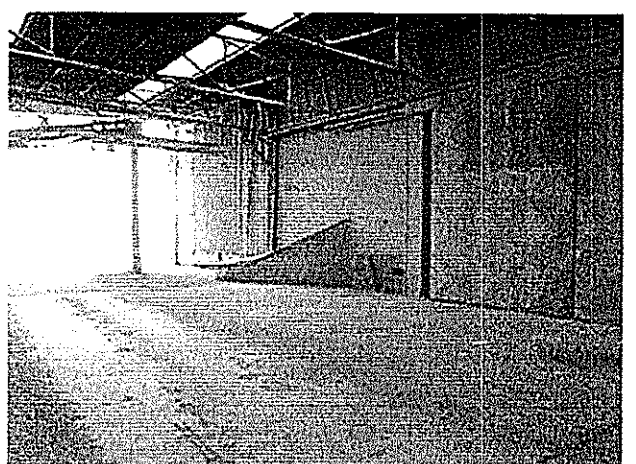
1° TETTOIA - VISTA INTERNA



1° TETTOIA - VISTA INTERNA

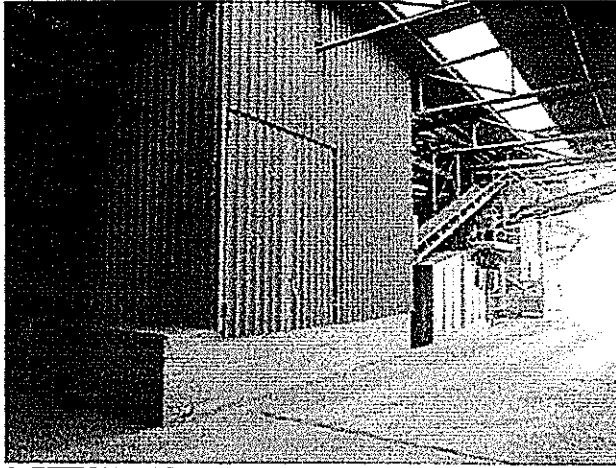


1° TETTOIA - VISTA INTERNA

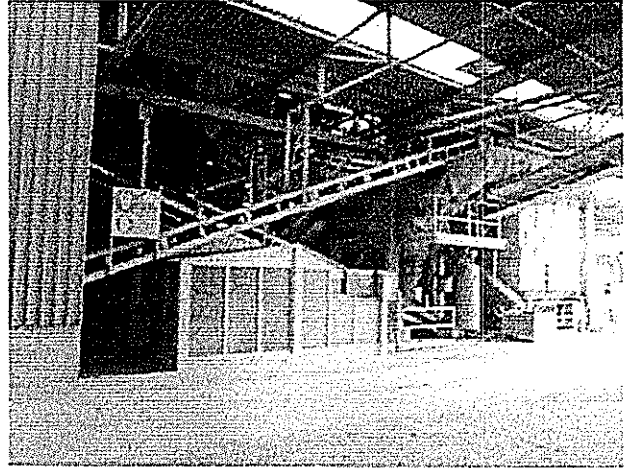


1° TETTOIA - VISTA INTERNA

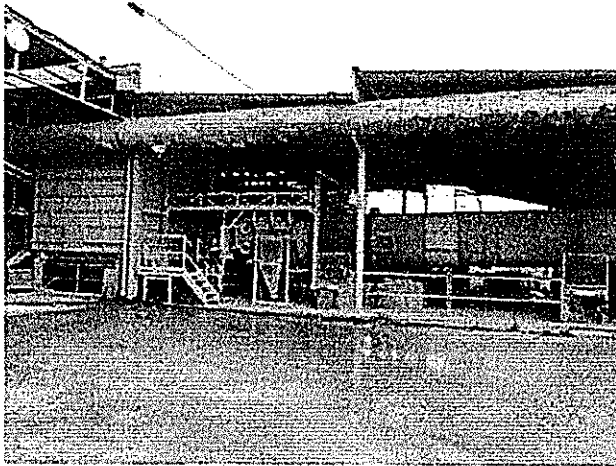
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - PADIGLIONE MINORE E TETTOIE



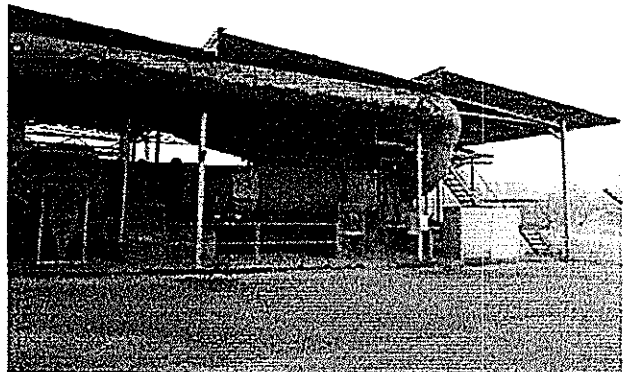
2° TETTOIA - VISTA DALLA 1° TETTOIA



2° TETTOIA - VISTA DALLA 1° TETTOIA  
(GLI IMPIANTI SONO DI ALTRA PROPRIETA')



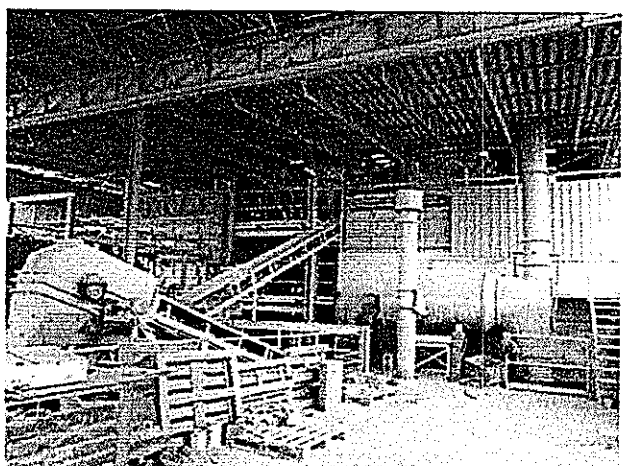
3° TETTOIA - VISTA DAL PIAZZALE



3° TETTOIA - VISTA DAL PIAZZALE  
(GLI IMPIANTI SONO DI ALTRA PROPRIETA')



3° TETTOIA - VISTA DAL PIAZZALE



3° TETTOIA - VISTA INTERNA. SULLO SFONDO LA 2° TETTOIA

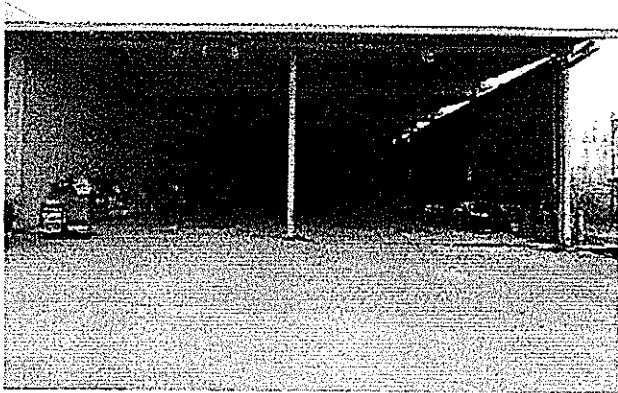
ARCH. ROBERTO CARFAGNO ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TRIBUNALE DI BERGAMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA, VIA SAN ROCCO 33 - PADIGLIONE MINORE E TETTOIE



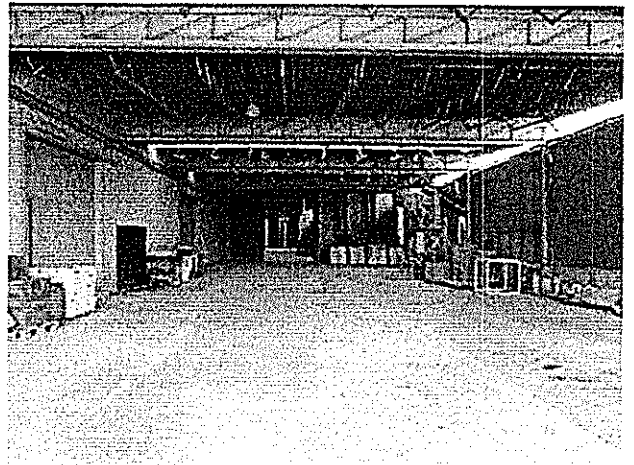
4° TETTOIA - VISTA DAL PIAZZALE



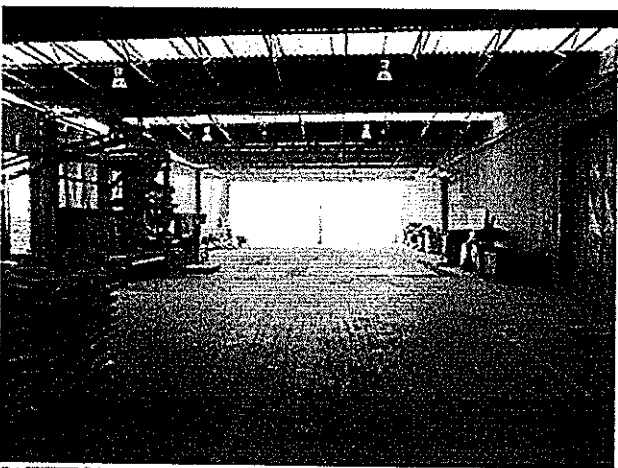
2° E 4° TETTOIA



5° TETTOIA - VISTA DAL PIAZZALE



5° TETTOIA - VISTA INTERNA



5° TETTOIA - VISTA INTERNA



5° TETTOIA - VISTA DAL PIAZZALE



PROPRIETA  
SUB. 706

CONFINE PRIVO DI RECINZIONE

AREA DI MANOVRA  
SUB. 708

VIA SAN ROCCO

AREA URBANA - PARCHEGGIO AUTOTRENI  
SUB. 712

RECINZIONE

CAPANNONI  
SUB. 708

PADIGLIONE PRINCIPALE  
4° NAVATA  
MAGAZZINO H. 9,4 m

LABO  
LABO

AREA DI MANOVRA  
SUB. 708

PADIGLIONE PRINCIPALE  
3° NAVATA  
MAGAZZINO H. 9,4 m

DEP

RIFORMIMENTO

BARACCHE

CABINA  
COMANDO

IMPIANTO  
A TUTT'AL1

CABINA ELETTRICA  
SUB. 710  
SCALA COMUNE  
SUB. 711

PADIGLIONE PRINCIPALE  
2° NAVATA  
MAGAZZINO H. 9,4 m

VIA SAN ROCCO

RECINZIONE

UFFICI  
SPOGL  
W.C.  
H. 3,0 m

VASCHE PER LA CALCE

PADIGLIONE PRINCIPALE  
1° NAVATA  
REPARTO PRODUZIONE H. 9,4  
IMPIANTI CON LOCALI INTERR

CANCELLO CARRABILE

PALAZZINA UFFICI  
SUB. 708

H. 3,0 m

UFFICI

UFFICI

CABINA

AREA DI MANOVRA  
SUB. 708

B  
II

RECINZIONE

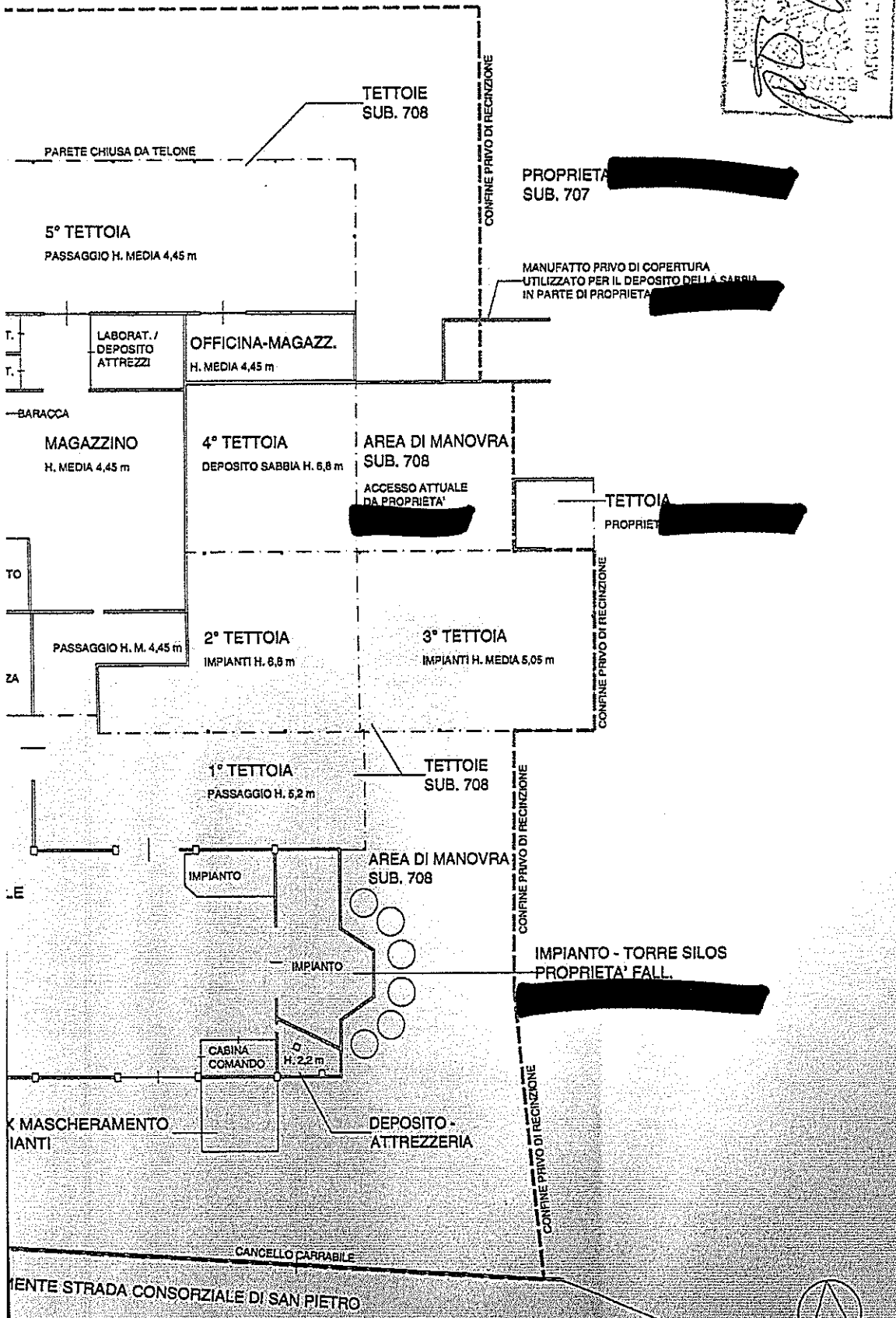
RECINZIONE

0 5 10

PERIMETRO BENI OGGETTO DI PERIZIA

VIA SAN ROCCO - CATASTA

# COMPLESSO INDUSTRIALE - PIANTA PIANO TERRA



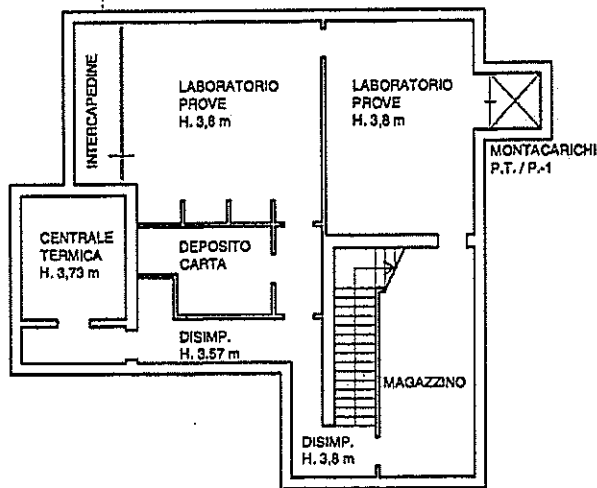
R1

TRIBUNALE DI BERGAMO  
 ESECUZIONE IMMOBILIARE 1062/10  
 RILIEVO COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA  
 SCALA 1:500

ARCH. ROBERTO VIA CROCEFISSO 39 24123 BERGAMO  
 C.A.R.F.A.G.N.O. TEL. 0350931933 3402453629 FAX 0350931933  
 ARCHITETTURA E A.R.C.H. C.A.R.F.A.G.N.O. @ G.M.A.I.L.C.O.M  
 URBANISTICA P.IVA 02934380169 CF CRFRRT75A29A794E

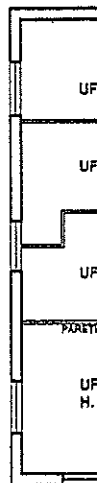


# COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA



COMUNE DI SOLZA  
S.U. SO. I. 2. part. 170, sub.708

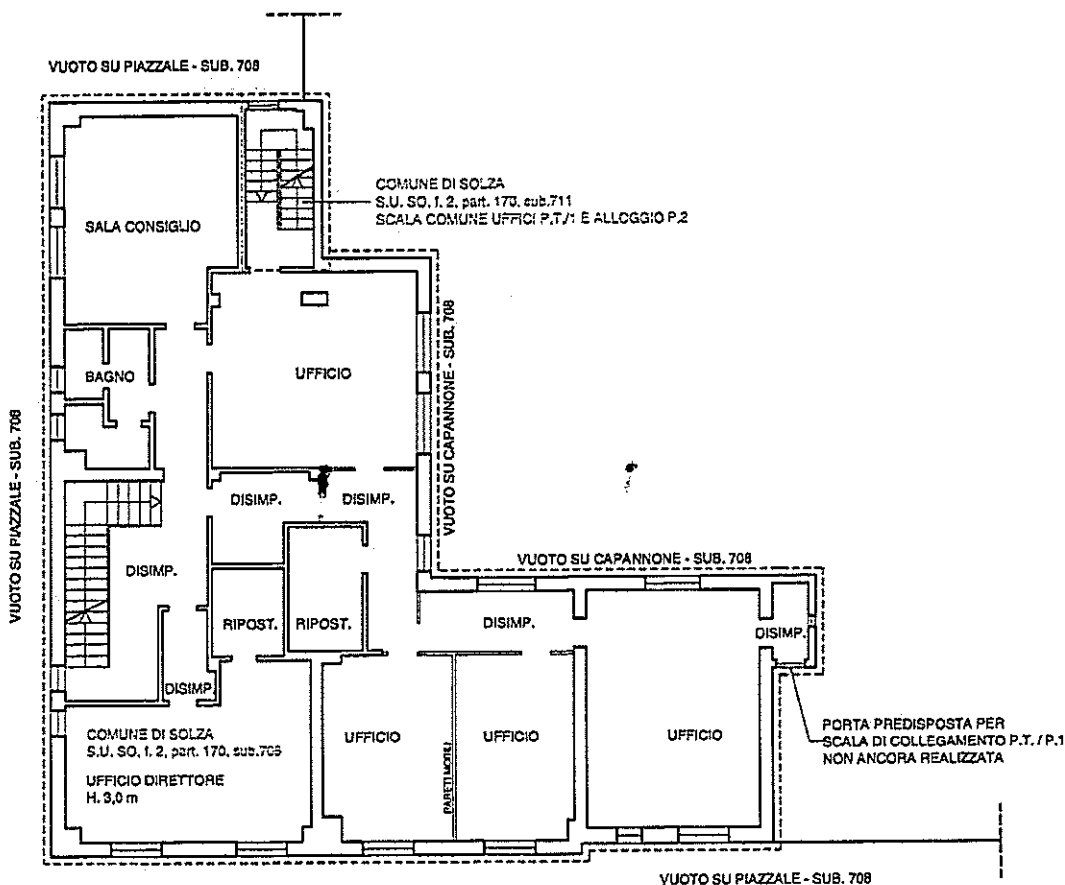
PIAZZALE



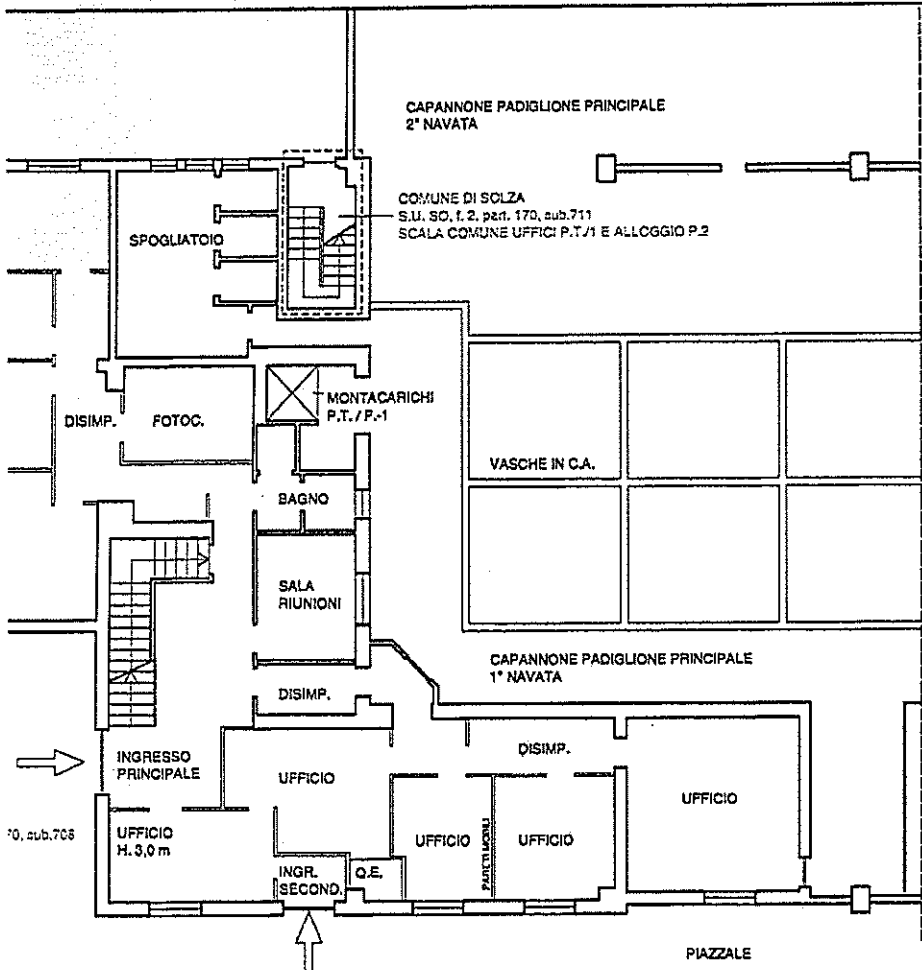
PIAZZALE

COMUNE DI S  
S.U. SO. I. 2. f

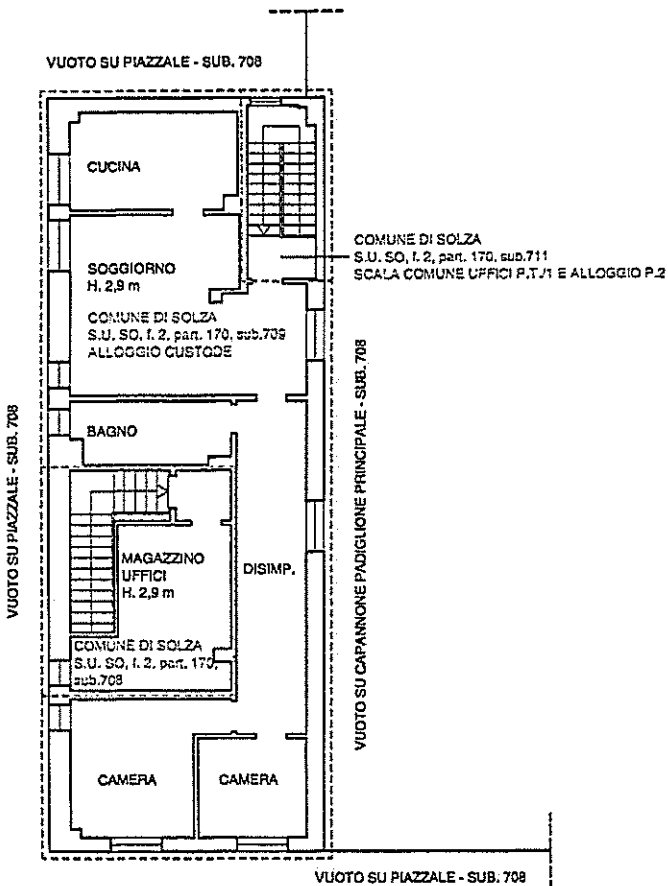
### PALAZZINA UFFICI - PIANTA PIANO INTERRATO



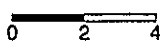
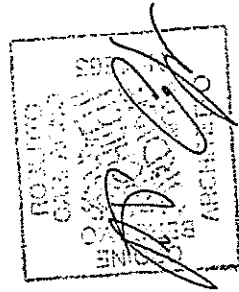
### PALAZZINA UFFICI - PIANTA PIANO PRIMO



PALAZZINA UFFICI - ESTRATTO PIANTA PIANO TERRA



PALAZZINA UFFICI - PIANTA PIANO SECONDO



R2

TRIBUNALE DI BERGAMO  
 ESECUZIONE IMMOBILIARE 1052/10  
 RILIEVO PALAZZINA UFFICI - COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA  
 SCALA 1:200

ARCH. ROBERTO VIA CROCEFISSO 39 24123 BERGAMO  
 C.A.R.F.A.G.N.O. TEL. 0350931933 3402453629 FAX 0350931933  
 ARCHITETTURA E A.R.C.H. - C.A.R.F.A.G.N.O. @ G.M.A.I.L. - C.O.M.  
 URBANISTICA P.IVA 02934380169 CF CRFRRT75A29A794E

# COMPLESSO INDUSTRIALE IN SOLZA

**TRIBUNALE DI BERGAMO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE REG.ES.IMM. 1062/10**

PROMOSSA DA: COMUNE DI SOLZA  
CONTRO: [REDACTED]  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SA GIOVANNA GOLINELLI

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE  
IMMOBILI IN SOLZA**

La presente integrazione alla relazione tecnica d'ufficio è redatta sulla scorta del quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione in data 08.01.2013 e di seguito riportato; del successivo sopralluogo effettuato in sito in data 08.02.2013; degli accertamenti e delle indagini svolti presso il Catasto, l'Agenzia delle Entrate e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo.

L'integrazione alla relazione risulta così articolata:

1.	PREMESSA. NUOVO SOPRALLUOGO IN SITO	pag.	2
2.	RISPOSTA AI QUESITI	pag.	3
2.1	MANUFATTI EVENTUALMENTE NON RILEVATI IN PERIZIA	pag.	3
2.2	SERVITU'	pag.	7

**QUESITO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

"Il G.E., a scioglimento della riserva che precede, letta la comparsa di costituzione della debitrice [REDACTED]  
-rilevato che, né la stessa, né la terza [REDACTED] hanno ritualmente proposto alcuna questione sulla determinazione dei confini delle loro proprietà;  
-ritenuto che, in considerazione di quanto segnalato dalla debitrice sulla esistenza di una cabina per la decompressione di metano ad alta pressione e della relativa condotta e di manufatti non rilevati dal CTU, tutte questioni rilevanti al fine dell'esatta descrizione del bene in oggetto di vendita, sia opportuno incaricare il CTU - sotto il vincolo del giuramento già prestato - di **verificare l'esistenza di eventuali manufatti o impianti esistenti sul lotto oggetto di vendita o nel suo sottosuolo, ulteriori rispetto a quelli già evidenziati e dell'eventuale sussistenza di servitù**, assegnando allo stesso termine fino al 28.02.2013 per il deposito di relazione scritta, dispone in conformità e fissa, per la comparizione delle parti, l'udienza del 15.3.2013 ore 9.30. Si comunichi alle parti ed al CTU."

Depositato in cancelleria  
28 FEB 2013  
Il Cancelliere  
Il Funzionario Giudiziario  
[REDACTED]

### 1. PREMessa. NUOVO SOPRALLUOGO IN SITO

A seguito del quesito formulato dal G.E., il C.T.U. ha disposto un nuovo sopralluogo in sito per l'esecuzione di ulteriori indagini inerenti l'eventuale presenza, sia in soprassuolo che in sottosuolo, di manufatti o di impianti non individuati nella relazione peritale già consegnata, tali da configurare eventuali servitù in favore dei fondi attigui di proprie [REDACTED].  
Al sopralluogo, che si è svolto in data 08.02.2013, erano presenti:

- l'avv. [REDACTED] intervenuto per conto di [REDACTED];
- il geom. [REDACTED] nominato custode giudiziario dei beni;
- il sig. [REDACTED] che di fatto ha la disponibilità delle chiavi degli immobili;
- il geom. [REDACTED] autore dell'aggiornamento catastale precedente per conto del C.T.U. e consulente del C.T.U. per gli aspetti catastali;
- il geom. [REDACTED] consulente del C.T.U. per gli aspetti catastali.

Si precisa che, prima dell'incontro, lo scrivente CTU aveva chiesto verbalmente all'avv. [REDACTED] adoperarsi per far intervenire in sito anche un rappresentante [REDACTED].

In conformità con quanto disposto dal G.E., durante la riunione non si sono svolte operazioni di "riconfinamento". Il *Verbale del sopralluogo n.1*, firmato da tutti i presenti, ad eccezione del sig. [REDACTED] delegato alla presente integrazione.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI

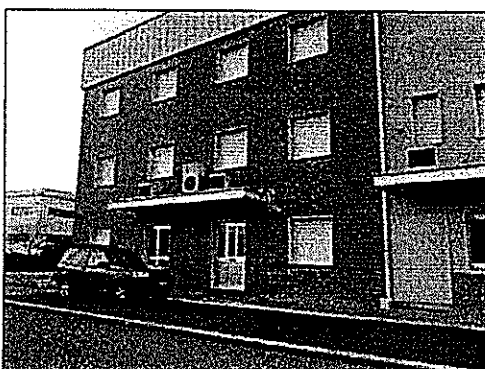
### 2.1. MANUFATTI EVENTUALMENTE NON RILEVATI IN PERIZIA

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati manufatti ulteriori rispetto a quelli già individuati in precedenza. In particolare, facendo riferimento agli impianti citati nella *Relazione di Consulenza Tecnica di Parte Esecutata* del geon [REDACTED] riportano di seguito le descrizioni già contenute nella perizia depositata.

#### 2.1.1. "PESA INTERRATA"

"Pesa automezzi. In corrispondenza dell'ingresso sud della palazzina uffici è presente a pavimento una grande pesa metallica per autocarri. Durante i sopralluoghi non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento. La pesa è di proprietà del fallimento [REDACTED] (r. *Relazione CTU*, pag. 7).

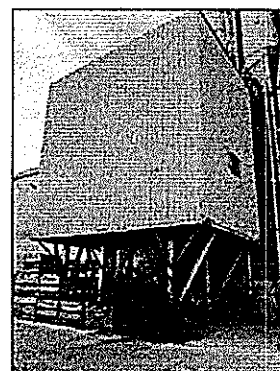
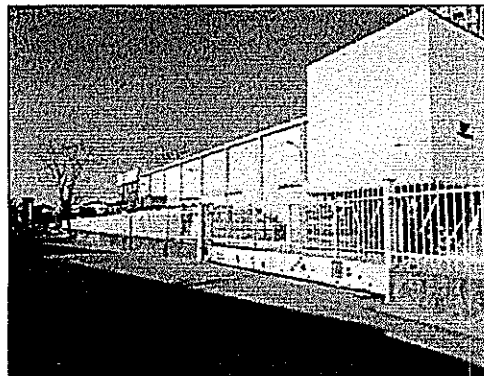
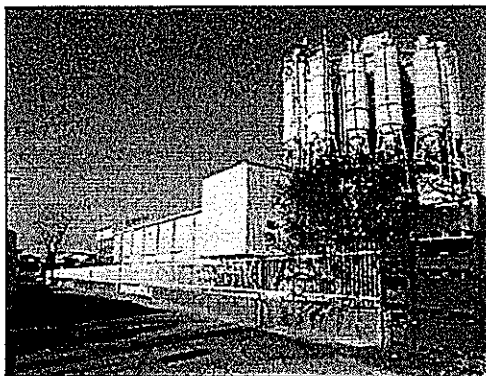
Di seguito si riportano alcune delle fotografie presenti nell' *Allegato A - Documentazione fotografica* della perizia che ben rappresentano la pesa automezzi.



### 2.1.2. "IMPIANTO DI DEPURAZIONE FUMI" - ELEMENTO METALLICO ESTERNO

Innanzitutto va precisato che il manufatto indicato dal geon [redacted] è un impianto di depurazioni fumi. Si tratta invece di un "manufatto metallico esterno [posto] a sud del padiglione principale. A sud del padiglione principale vi è un manufatto metallico di notevoli dimensioni, sopraelevato rispetto al livello del piazzale. Tale elemento è privo di soffitto ed è composto da: - basamenti con profili ad H; - pavimento al piano primo con travi e spezzoni di grigliati tipo orsoiril; - pareti perimetrali in pannelli di lamiera nervata di acciaio; - scala di collegamento tra piazzale (piano terra) e piano primo. **Detto manufatto costituisce una sorta di protezione / mascheramento di natura estetica per gli impianti installati al suo interno** (durante i primi sopralluoghi all'interno vi erano installati due silos cilindrici del tipo per intonaci premiscelati). L'attrezzatura fissa appena descritta non è rappresentata nella tav.2 allegata al Permesso di Costruire in sanatoria n.21/2004. In precedenza, proprio in corrispondenza del predetto elemento, era stata autorizzata la costruzione di un impianto per la depurazione dei fumi (C.e. n.15/1978 e Concessione n.17/1982). Il manufatto descritto dovrebbe essere di proprietà del fallimento [redacted] cfr. *Relazione CTU*, pag. 19 - 20 e *Allegato H - Documenti relativi agli impianti installati in sito di proprietà del fallimento [redacted] aggiudicati alla società [redacted]*. Si evidenzia che tale elemento metallico è privo di copertura.

Di seguito si riportano alcune delle fotografie presenti nell' *Allegato A - Documentazione fotografica* della perizia che ben rappresentano tale elemento .





### 2.1.3. "SESTA TETTOIA"

L'elemento indicato dal geom. [redacted] non è propriamente una tettoia dotata di struttura autonoma come le altre indicate in perizia.

Le cinque tettoie descritte in perizia sono di proprietà [redacted] e hanno dimensioni assai più rilevanti rispetto a quella indicata dal geom. [redacted]. Le tettoie inoltre sono strutture complesse del tutto autonome rispetto agli impianti industriali ivi presenti (impianti che sono di proprietà del fallimento [redacted]). Le cinque tettoie citate in perizia sono formate, in genere, da basamenti ed elementi metallici verticali di sostegno (pilastri/colonne), travi reticolari orizzontali a sostegno della copertura, copertura a capanna o a shed. In alcuni casi le travi reticolari a sostegno della copertura sono vincolate alle pareti esterne dei padiglioni principali del capannone (capannone di proprietà [redacted]).

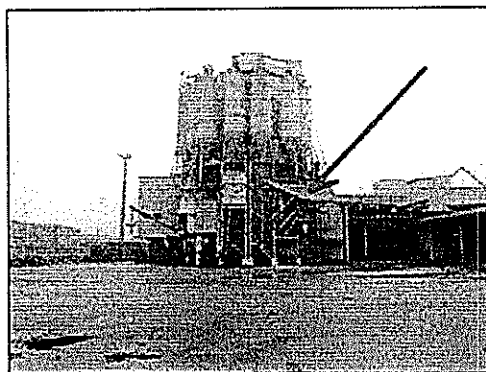
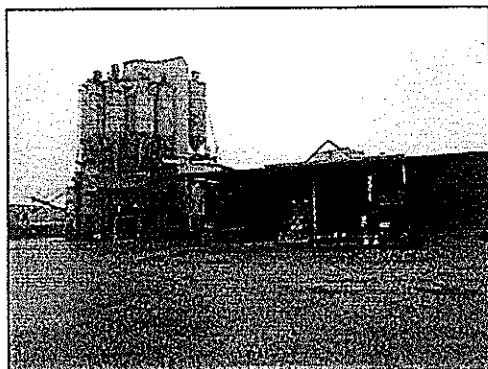
La presunta "sesta tettoia" è una struttura precaria del tipo a sbalzo. Essa non ha basamenti propri ed è vincolata alla "torre dei silos", che è di proprietà del fallimento [redacted] (in caso di rimozione della torre dei silos, si dovrà rimuovere anche la copertura in questione).

Come confermato dal sig. [redacted] durante il sopralluogo in sito, **si ritiene che tale copertura posticcia a sbalzo sia essa stessa parte dei beni di proprietà del fallimento**

[redacted]. *Verbale di sopralluogo n.1 del 08.02.2013 pag. 2* "il sig. [redacted] interpellato dal CTU, precisa che la torre silos e la relativa tettoia sono di proprietà del fallimento [redacted] in quanto parte integrante degli impianti della torre silos.

Poiché la perizia riguardava solo i beni pignorati [redacted] la torre silos è stata solo sommariamente descritta nella perizia (cfr. Relazione CTU, pag. 13 - 14).

Di seguito si riportano alcune delle fotografie presenti nell' *Allegato A - Documentazione fotografica* della perizia che ben rappresentano la torre dei silos. La "sesta tettoia" in questione è la copertura a sbalzo indicata dalla freccia.



#### 2.1.4. PRECISAZIONI CIRCA GLI AGGIORNAMENTI CATASTALI E LA STIMA DEGLI IMMOBILI

Benché non espressamente richiesto dal quesito del G.E., per completezza, si riportano di seguito alcune considerazioni inerenti la mancata rappresentazione grafica dei manufatti minori appena descritti negli aggiornamenti catastali redatti dal geom. [REDACTED]

- **gli impianti citati (pesa automezzi, schermatura metallica esterna, tettoia a sbalzo) non risultano compresi tra i beni pignorati e "quindi non possono entrare a far parte della stima dell'edificio ed essere dunque rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale del bene"** (cfr. *Nota del geom. [REDACTED] allegata*);
- "ad ogni modo è corretto rappresentare nelle planimetrie i principali impianti fissi per meglio comprendere il bene oggetto di denuncia al catasto e per dimostrare la destinazione d'uso prevalente e quindi la conseguente attribuzione della categoria catastale corretta. Questo non significa che tutti gli impianti debbano necessariamente essere rilevati e rappresentati" (cfr. *Nota del geom. [REDACTED] allegata*);
- "l'impianto di depurazione fumi ad oggi ed al momento dell'accatastamento non è più completo, in quanto ne è rimasta solo la schermatura in pannelli metallici esterna". [Esso] "è sprovvisto di copertura e di fatto non può ritenersi un edificio in senso stretto e neppure essere considerato come impianto avente una propria autonomia reddituale" (cfr. *Nota del geom. [REDACTED] allegata*);
- "la tettoia adiacente ai silos non è da intendersi tale in quanto strettamente ed univocamente collegata all'impianto di carico materiale sugli automezzi, essa va considerata necessariamente parte integrante dell'impianto, in quanto inadatta ad altro scopo" (cfr. *Nota del geom. [REDACTED] allegata*);
- per la definizione della rendita catastale complessiva dei beni, "si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativa, utilizzando il parametro del prezzo a mq apportando le opportune correzioni, per riferire il valore all'epoca censuaria del 1988/89 come da normativa catastale. **Si ritiene quindi inopportuno provvedere alla variazione grafica degli elaborati per rappresentare altri impianti, in quanto la rendita catastale risulterebbe comunque invariata**" (cfr. *Nota del geom. [REDACTED] allegata*);

**Infine si precisa che la presenza di tali manufatti, peraltro tutti ben noti allo scrivente CTU, non influenza e non modifica la valutazione complessiva dei beni pignorati effettuata in precedenza e riportata nella Relazione peritale.**

## 2.2. SERVITÙ

### 2.2.1. SERVITÙ DI PASSAGGIO.

La questione relativa al configurarsi sul lotto di proprietà [redacted] di una servitù di passaggio a favore dei lotti attigui era stata già ampiamente affrontata in perizia. Si riporta quindi quanto allora indicato: "I terreni attigui ai beni in perizia, di proprietà della società [redacted] sono attualmente privi di accessi pedonali e carrabili indipendenti. Da anni la [redacted] utilizza gli ingressi posti in via San Rocco e transita sui terreni di proprietà della [redacted] per accedere ai propri beni. Ciò premesso, ad avviso dello scrivente CTU, potrebbero sussistere i presupposti per la formazione di una servitù di passaggio sui beni pignorati a favore dei fondi della [redacted] sensi dell'art. 1062 del c.c. ("se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario, senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa s'intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati"), in quanto fino al 2004, come si è detto, la proprietà dei terreni e dello stabilimento era unica. Si segnala comunque che i terreni di proprietà della società [redacted] confinano per ampi tratti con la via pubblica San Rocco e con la strada consorziale di San Pietro e che pertanto, in tali punti, potrebbero essere realizzati facilmente nuovi passaggi pedonali e carrabili, rendendo del tutto autonomi i terreni della [redacted] rispetto alle aree oggetto di pignoramento [...]" (cfr. *Relazione CTU*, pag. 29).

E' chiaro, come peraltro riconosciuto dall'avv. [redacted] nel verbale di sopralluogo n.1 allegato, che non spetta al CTU formalizzare l'esistenza o meno di una servitù di passaggio del genere, quanto piuttosto indicare se, ad avviso del CTU stesso, esistono i presupposti perché la servitù possa in futuro essere costituita.

### 2.2.2. CABINA DI DECOMPRESSIONE GAS METANO E LINEE DEL METANO INTERRATE

Come già riportato in perizia "la cabina di decompressione e di misura per il gas metano che serve il complesso è posta sui terreni di proprietà della [redacted]. Con atto del notaio Remo Russo di Bergamo, trascritto in data 15.07.1992 ai n.23613/16497 è stata costituita una servitù per il passaggio di metanodotto in favore [redacted] (*Relazione CTU*, pag. 37).

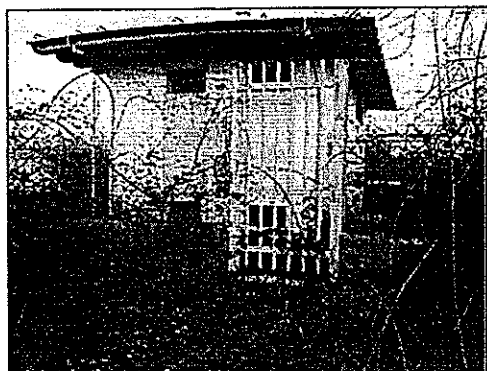
In particolare, dal contratto di costituzione di servitù del 20.05.1992 - 22.06.1992 depositato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo (contratto che si allega in copia alla presente integrazione) risulta che la ditta [redacted] avente come amministratore unico il s. [redacted] concedeva in favore della [redacted] "una servitù avente ad oggetto: 1.1.) Lo scavo e l'interramento lungo la strada consorziale di San Pietro alla profondità di circa m 1[...] di una tubazione trasportante idrocarburi [...]. 1.2) L'installazione di apparecchi di sfiato e cartelli segnalatori [...]. 1.3) La costruzione di un manufatto accessorio fuori terra, occupante una superficie di circa mq 6 (sei) insistente sulla particella 115, foglio 2 del comune censuario di Solza con il relativo accesso. 1.4) L'obbligo di non costruire sulla parte del fondo di sua proprietà [...] a distanza inferiore a metri 3 (tre) dall'asse della tubazione [...] in deroga a tale obbligo [...] è ammesso l'attraversamento del metanodotto con fognatura, condotta o cavo, purchè ad una distanza di almeno m 0,50 misurata tra le superfici affacciate più vicine" (cfr. *Contratto di Costituzione di Servitù* allegato).

A seguito dell'ulteriore sopralluogo in sito e del contratto predetto, è emerso quanto segue:

- la cabina di decompressione si trova sui terreni di proprietà [redacted] posizione assai lontana rispetto alla propria [redacted]
- la tubazione di adduzione del metano ad alta pressione che serve la cabina è stata realizzata in sottosuolo, ad una profondità di circa 1 m, lungo la strada consorziale di San Pietro, al di fuori dell'area recintata di proprietà [redacted]
- **dalla cabina di decompressione fuoriescono condotte per il metano decompresso che servono il complesso industriale di proprietà [redacted]**, oggetto di pignoramento. In corrispondenza di quella indicata in perizia come "terza tettoia" (proprietà [redacted]) esiste un piccolo manufatto contenente tubazioni del gas metano;
- **il percorso delle tubazioni attualmente non è facilmente identificabile/rilevabile**, in quanto in soprassuolo non esistono segnali riconoscibili che indichino la presenza delle linee del metano. Si potrebbe tentare di verificare il percorso di tale tubazione attraverso l'ausilio di metal detector o con scavi di natura invasiva;
- secondo quanto riferito verbalmente dal sig. [redacted] in passato erano state predisposte tubazioni del metano interrate fino quasi al confine dell'area urbana, attualmente censita in catasto con il sub 712 di proprietà [redacted] allo scopo di realizzare in futuro altri manufatti industriali;
- ad avviso del CTU **si potrebbe configurare, al limite, una servitù gravante sui fondi Gretedo s.r.l. a favore dei fondi [redacted]**, in quanto le tubazioni che servono il complesso industriale giungono dalla cabina di trasformazione [redacted] passando nel sottosuolo nei fondi [redacted]
- Si precisa comunque che l'eventuale presenza di una tubazione del metano interrata, in mancanza di altri documenti scritti e di accordi tra le parti, **non è un elemento sufficiente a determinare il confine dei lotti** tra [redacted] s.r.l.. Tale impostazione è stata peraltro condivisa durante il sopralluogo in sito anche dal geom. [redacted] nominato custode giudiziario dei beni, nonché dai consulenti stessi del CTU.

Alla luce di quanto sopra esposto, **pur ritenendo del tutto superflua l'esecuzione in sito di ulteriori indagini, lo scrivente CTU è disponibile a sovrintendere a qualsiasi ricerca - eventualmente disposta dal G.E. - finalizzata alla definizione del tracciato delle predette tubazioni interrate.**

Di seguito si riportano due fotografie raffiguranti la cabina di decompressione.



### 2.2.3. ULTERIORI LINEE INTERRATE PRESENTI NEL SOTTOSUOLO

Come già riportato in perizia, secondo quanto comunicato con nota consegnata dal sig. [redacted] in data 11.04.2012, [redacted] sostiene che "sulla proprietà [redacted] sono inoltre posate le linee interrato dei nostri servizi di utilites quali condutture del gas metano, acqua, energia elettrica e telefoni" (cfr. *Relazione peritale* pag. 28).

**Oltre al metanodotto di cui s'è detto, allo stato attuale non è possibile escludere o confermare la presenza di linee e di servizi interrati (che dai fondi [redacted] potrebbero servire i fo [redacted])**

A tal proposito è bene precisare che i terreni confinanti di proprietà [redacted] sono perlopiù privi di costruzioni (ad eccezione della cabina di decompressione [redacted] e di un'ampia tettoia a nord del lotto [redacted])

Ciò premesso, analogamente a quanto indicato al paragrafo precedente, **pur ritenendo del tutto superflua l'esecuzione in sito di ulteriori indagini, lo scrivente CTU è disponibile a sovrintendere a qualsiasi ricerca eventualmente disposta dal G.E..**

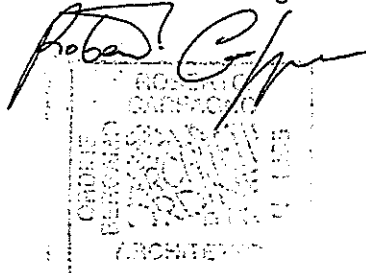
### 2.2.4. VALUTAZIONI DI PERIZIA

Si precisa che **le questioni inerenti le servitù prima descritte (servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei fondi confinanti, eventuale presenza di tubazioni e condotti interrati) sono state attentamente considerate dallo scrivente CTU in occasione della stima del valore complessivo dei beni pignorati.**

Bergamo, 28 febbraio 2013

Il C.T.U.

arch. Roberto Carfagno



The image shows a handwritten signature in black ink over a rectangular professional stamp. The stamp contains the text: 'TRIBUNALE DI BERGAMO', 'UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI', and 'ARCHITETTO'. The signature is written in a cursive style.


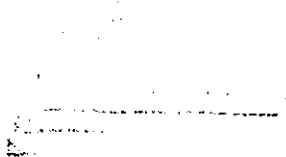
**DISTINTA DEGLI ALLEGATI  
ALL'INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

- Verbale di sopralluogo n.1 in data 08.02.2013
- Nota in data 25.02.2013 del geom. [REDACTED] inerente gli aggiornamenti catastali eseguiti per conto del CTU.
- Contratto di costituzione di servitù del 20.05.1992 - 22.06.1992 in favore di [REDACTED]
- Comunicazione del CTU del 10.07.2012 inerente i confini completa dei relativi allegati.

Il sottoscritto dichiara che le copie dell'integrazione all'elaborato peritale e dei relativi allegati sono state trasmesse alle varie parti a mezzo di raccomandata PEC.

Bergamo, 28 febbraio 2013

Il C.T.U.  
arch. Roberto Carfagno

TRIBUNALE DI BERGAMO	VERBALE DI SOPRALLUOGO N.1 C.T.U. ARCH. ROBERTO CARFAGNO	ESECUZIONE 1062/2010
----------------------	-------------------------------------------------------------	----------------------

<b>VERBALE DI SOPRALLUOGO n.1</b> <b>TRIBUNALE DI BERGAMO</b> <b>INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE DISPOSTA IN DATA 08.01.2013</b> <b>ESECUZIONE IMMOBILIARE 1062/10 COMUNE DI SOLZA + ALTRI</b> <b>Giudice Esecuzione Dott.ssa Giovanna Golinelli</b>		
<b>Data verbale:</b>	08.02.13	
<b>Oggetto:</b>	Integrazione alla Relazione peritale. Quesito posto al CTU dal G.E.: "rilevato che, nè la stessa, nè la terza [redacted] hanno ritualmente proposto alcuna questione sulla determinazione dei confini delle loro proprietà; ritenuto che, in considerazione di quanto segnalato dalla debitrice sulla esistenza di una cabina per la decompressione di metano ad alta pressione e della relativa condotta e di manufatti non rilevati dal CTU, tutte questioni rilevanti al fine dell'esatta descrizione del bene in oggetto di vendita, sia opportuno incaricare il CTU [...] di verificare l'esistenza di eventuali manufatti o impianti esistenti sul lotto oggetto di vendita o nel suo sottosuolo, ulteriori rispetto a quelli già evidenziati e dell'eventuale sussistenza di servitù"	
<b>Distribuzione:</b>	AVV. [redacted] PER [redacted] AV [redacted] GEOM [redacted] NOMINATO CUSTODE GIUDIZIARIO [redacted] AV [redacted] PER BANCA DI CREDITO COOPERATIVO [redacted] AV. [redacted] PER COMUNE DI SOLZA [redacted] AV. [redacted] PER [redacted] AV. [redacted] PER [redacted] AV. [redacted] PER [redacted] CREDITO COOP. INZAGO [redacted]	
<b>Data Riunione:</b>	08.02.13	<b>Durata:</b> 2h. ca.
<b>Sede Riunione:</b>	Sede [redacted]	
<b>Presenti:</b>	C.T.U. - arch. Roberto Carfagno AVV. [redacted] CHE INTERVIENE PER [redacted] DOTT. [redacted] GEOM [redacted] NOMINATO CUSTODE GIUDIZIARIO GEOM [redacted] CONSULENTI CTU GEOM [redacted] CONSULENTI CTU	
<b>Redattore:</b>	C.T.U. - arch. Roberto Carfagno	

In data 8 febbraio 2013, presso il complesso industriale pignorato sono convenuti l'arch. Carfagno, C.T.U., L'AV [redacted], IL GEOM [redacted] NOMINATO CUSTODE GIUDIZIARIO DEI BENI, IL GE [redacted] E IL GEOM [redacted] (CONSULENTI DEL CTU PER LE PROCEDURE CATASTALI), IL SIG [redacted] (CHE DI FATTO



TRIBUNALE DI BERGAMO	VERBALE DI SOPRALLUOGO N.1 C.T.U. ARCH. ROBERTO CARFAGNO	ESECUZIONE 1062/2010
----------------------	-------------------------------------------------------------	----------------------

HA LA DISPONIBILITÀ DELLE CHIAVI DELL'IMMOBILE) \_\_\_\_\_, per esaminare lo stato dei luoghi alla luce del quesito formulato dal G.E. sopra riportato.

Si espongono di seguito sommariamente i temi affrontati nel corso del sopralluogo e le prime osservazioni sui documenti allegati agli atti della causa.

1. Vengono letti dal C.T.U. i quesiti posti dal giudice ~~istruente~~ <sup>DELL'</sup> ESECUZIONE
2. IL CTU ESPONE CHE, IN BASE AL PUESITO RICEVUTO, NON PROCEDERÀ AD OPERAZIONI DI "RICONFINAMENTO".
3. RELATIVAMENTE AI BENI "NON RICEVATI" IN PERIZIA, IL CTU RICORDA CHE I BENI CITATI NELLA MEMORIA DEL CTP \_\_\_\_\_ "PESA INTERRATA", "IMPIANTO DI DEPURAZIONE FUMI" SONO AMPIAMENTE DESCRITTI NELLA RELAZIONE PERITALE. IL CTU PRECISA INOLTRE CHE TALI MANUFATTI SONO DI PROPRIETÀ \_\_\_\_\_ DEL FALLIMENTO \_\_\_\_\_ E CHE SONO IMPIANTI TECNOLOGICI (MOTIVO PER IL QUALE NON SI È PROCEDUTO ALL'INSERIMENTO DI TALI MANUFATTI NELLE SCHEDE CATASTALI)
4. IL SIG. \_\_\_\_\_ INTERPELLATO DAL CTU, PREUSA CHE LA TORRE BLOS E LA RELATIVA TETTOIA SONO DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO \_\_\_\_\_ NON DI \_\_\_\_\_
5. SERVIZI DI PASSAGGIO. IL CTU PRECISA CHE L'ARGOMENTO ERA STATO GIÀ AMPIAMENTE TRATTATO NELLA RELAZIONE PERITALE CONSEGNA TA, ALLA QUALE RIMANDA (RELAZIONE P.29). ANCHE L'AVV. \_\_\_\_\_ CONCORDA CHE NON SPETTA AL CTU ~~istruente~~ ADOPERARSI PER COSTITUIRE LA SERVITÙ DI PASSAGGIO.

TRIBUNALE DI BERGAMO	VERBALE DI SOPRALLUOGO N.1 C.T.U. ARCH. ROBERTO CARFAGNO	ESECUZIONE 1062/2010
----------------------	-------------------------------------------------------------	----------------------

6. SECONTO LINEA INTERRATA METANO DITTO DA CABINA [REDACTED] VERSO I TERRENI / PROPRIETA' [REDACTED] IL SIG. [REDACTED] INTERPELLATO SULL'ARGOMENTO SOSTIENE CHE LA LINEA DE [REDACTED] [REDACTED] DA PROPRIETA' [REDACTED] ARRIVA SUL LOTTO DI PR. [REDACTED] ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO E NEL PIAZZALE POCO A NORD DEL CAPANNONE [REDACTED] ALL'ESTERNO SUL PIAZZALE NON SONO VISIBILI ALCUNI MANUFATTI CHE POSSANO INDICARE IL PERCORSO DI TALE LINEA DI METANO INTERRATA.

7. IL CTU OSSERVA CHE NON E' POSSIBILE DETERMINARE IL PERCORSO DI TALE TUBAZIONE. INOLTRE RIBADISCE CHE LA PRESENZA EVENTUALE DI UNA LINEA INTERRATA NON COSTITUISCE UN PRESUPPOSTO SUFFICIENTE PER LA DETERMINAZIONE DI UN ALCUNO CONFINE. INFINE PRECISA CHE LA TUBAZIONE DEL GAS METANO GIUNGE ALLA CABINA DI DECOMPRESIONE PASSANDO DALLA STRADA CONDIZIONALE DI SAN PIETRO, DA PUI IL METANO (UNA VOLTA CHE E' STATO DECOMPRESSO) ARRIVA SUI TERRENI [REDACTED] E ALL'INTERNO DELL'IMPIANTO. PERTANTO NON SI COMPRENDE LA NATURA DELLA SERVITU' CHE [REDACTED] PRETENDEREBBE DI VANTARE SUI TERRENI DI [REDACTED]

9.

10.

TRIBUNALE DI BERGAMO	VERBALE DI SOPRALLUOGO N.1 C.T.U. ARCH. ROBERTO CARFAGNO	ESECUZIONE 1062/2010
----------------------	-------------------------------------------------------------	----------------------

11.

12.

13.

14.

TRIBUNALE DI BERGAMO	VERBALE DI SOPRALLUOGO N.1 C.T.U. ARCH. ROBERTO CARFAGNO	ESECUZIONE 1062/2010
----------------------	-------------------------------------------------------------	----------------------

Osservazioni dei presenti.

15. L'AVVOCATO [REDACTED] SI RISSOVA DI TRASMETTERE AL CTU LE OSSERVAZIONI  
[REDACTED] IN RELAZIONE AL SOPRALLUOGO CITATO

16. IL GEOM [REDACTED] OSSERVA CHE LA POSIZIONE DELLA CITATO  
MILANO 10000 INSCRITTO NON DOVREBBE DETERMINARE LA POSIZIONE DEL CONFINE  
[REDACTED] E QUINDI LA SUA ESATTA POSIZIONE  
[REDACTED] E' ININFLUENTE AL FINE DELL'ESATTO CONFINE, LO STESSO [REDACTED]  
L'ESECUZIONE DI SCAVI O ULTERIORI INDAGINI.

17.

18.

19.

TRIBUNALE DI BERGAMO	VERBALE DI SOPRALLUOGO N.1 C.T.U. ARCH. ROBERTO CARFAGNO	ESECUZIONE 1062/2010
----------------------	-------------------------------------------------------------	----------------------

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Documento redatto in copia unica, letto e confermato dalle parti.

arch. Roberto Carfagno  
 C.T.U.

[Redacted signature] (AV) [Redacted]  
 [Redacted signature] (E) [Redacted]  
 [Redacted signature] (G.SOM) [Redacted]  
 [Redacted signature] (G.SOM) [Redacted]

SI PRECISA CHE: • IL FIG. [Redacted] SEBBENE HA STATO PRESENTE PER  
 L'INTERA DURATA DEL SOPRALLUOGO, NON HA FIRMATO IL PRESENTE VERBALE -  
 • L'AV [Redacted], PER PRECEDENTI IMPEGNI, HA LASCIATO LA RIUNIONE ALLE ORE 16.00  
 OCA -



Villa D'Almè 25/02/2013

Oggetto: contestazione confini [redacted] Comune di Solza

In riferimento alla pratica in oggetto si fanno le seguenti considerazioni:

1) "Corretta ed esatta identificazione del bene, comprensiva di confini"

Non è mai stata richiesta una riconfinazione esatta del lotto così come previsto dagli art. 950 e 951 del Codice Civile. Ad ogni modo come trovasi riscontro nella relazione di consulenza tecnica di parte eseguita a firma del Geom. [redacted] punto 1) Pag. 2 " i riconfinamenti non esistono ed appaiono ora i pochi elementi in possesso, di tutt'altro che facile identificazione" la quale lascia chiaramente trasparire che l'azione di regolamento di confini debba essere riferita all'art. 950 C.C. tenendo conto quindi di quanto delineato dalle mappe catastali. Nello specifico dovrà prendersi a riferimento l'elaborato planimetrico in quanto trattasi di nient'altro che una rappresentazione a scala maggiore della mappa catastale. Per quanto riguarda la proposta di realizzare un tipo di frazionamento al catasto terreni secondo i dettami della circ. 2/88 si ritiene totalmente inutile al fine di determinare la posizione dei confini. Procedere con un frazionamento comporterebbe inoltre il coinvolgimento della proprietà [redacted] napp. 170 sub 706 e 707 e un aggravio di costi. L'unico vantaggio apportato dal frazionamento (previa riconfinazione di cui sopra) sarebbe costituito dalla più facile e certa ricostruzione dei confini in tempi futuri in caso di nuovo smarrimento o contestazione.

2) "Mancato inserimento di impianti e strutture fisse negli elaborati grafici"

In risposta al quesito si ritiene utile chiarire fin da subito che gli impianti presenti nell' edificio non risultano di proprietà [redacted] quindi non possono entrare a far parte della stima dell' edificio ed essere dunque rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale del bene. Ad ogni modo è corretto rappresentare nelle planimetrie i principali impianti fissi principali per meglio comprendere il bene oggetto di denuncia al catasto e per dimostrare la destinazione d'uso prevalente e quindi la conseguente attribuzione della categoria catastale corretta. Questo non significa che tutti gli impianti debbano necessariamente essere rilevati e rappresentati. Si segnala inoltre che l'impianto di depurazione fumi ad oggi ed al momento dell'accatastamento non è più completo in quanto ne è rimasta solo la schermatura in pannelli metallici esterna. è sprovvisto di copertura e di fatto non può ritenersi un edificio in senso stretto e neppure essere considerato come impianto avente una propria autonomia reddituale. La tettoia adiacente ai silos non è da intendersi tale in quanto strettamente ed univocamente collegata all'impianto di carico materiale sugli automezzi, essa va considerata necessariamente parte integrante dell'impianto in quanto inadatta ad altro scopo. Concludendo si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativa utilizzando il parametro del prezzo a mq apportando le opportune correzioni per riferire il valore all'epoca censuaria del 1988/89 come da normativa catastale. Si ritiene quindi inopportuno provvedere alla

variazione grafica degli elaborati per rappresentare altri impianti in quanto la rendita catastale risulterebbe comunque invariata.

### 3) "Variazione aree urbane"

La rappresentazione delle aree urbane è necessariamente stata variata in quanto sono stati inseriti in mappa ed in scheda i ripostigli a fianco alla cabina [REDACTED] quindi necessariamente si è dovuto stralciare la parte di terreno occupata da detti manufatti. E' prassi non procedere al frazionamento al catasto terreni delle aree urbane se queste ultime rimangono parte del lotto edificato in quanto si andrebbero a creare inutilmente delle particelle aggiuntive sulla già complessa cartografia catastale. Ad ogni modo non trattasi di costituzione di nuove aree ma di variazione di aree urbane F1 già individuate prima dell' emanazione della circolare n. 4/2009. Si segnala inoltre che la procedura adottata è stata preventivamente concordata con i tecnici dell'agenzia del territorio di Bergamo ed è stata dalla stessa validata e approvata.

### 4) "Discordanze nella rappresentazione grafica"

Si ritiene che l'esposizione grafica sia corretta anche tenuto conto della scala di rappresentazione di 1:500 che necessariamente non può avere un elevato grado di dettaglio.

GEO [REDACTED]



Repertorio 13886/13911 \_\_\_\_\_

Bergamo, 20 maggio 1992 - 22 giugno 1992. \_\_\_\_\_

CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' \_\_\_\_\_

METANODOTTO Allacciamento \_\_\_\_\_

Tra la Ditta \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

capitale versato L. \_\_\_\_\_ iscritta presso

la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Bergamo

\_\_\_\_\_ i volume ed al \_\_\_\_\_ di registro

società, codice fiscale e partita I.V.A. <sup>R</sup>

\_\_\_\_\_ in appresso detta "Concedente" <sup>II</sup>

rappresentata dal signor \_\_\_\_\_ nato a

\_\_\_\_\_ ivi residente <sup>E</sup>

\_\_\_\_\_ dirigente d'azienda, quale <sup>E</sup>

Amministratore Unico munito di tutti i poteri <sup>di</sup>

ordinaria e straordinaria amministrazione a norma <sup>di</sup>

dello statuto sociale in vigore \_\_\_\_\_ <sup>L</sup>

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
la \_\_\_\_\_ - con sede legale in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ capitale sociale L. \_\_\_\_\_

interamente versati, iscritta al Tribunale di

Milano al \_\_\_\_\_ i Vol.

\_\_\_\_\_ codice fiscal \_\_\_\_\_

e Partita I.V.A. \_\_\_\_\_ in appresso detta

\_\_\_\_\_ rappresentata dal signor \_\_\_\_\_ nato



a [redacted] domiciliato in

[redacted] funzionario, giusta

procura in data 2 gennaio 1992, repertorio 354382

del Notaio Giovanni Andreottola di Milano, che si

trova allegata all'atto autentificato dal Notaio Remo

Russo di Bergamo in data 19 febbraio 1992 e 11

maggio 1992, repertorio 13798/13876, in corso di

1) perfezionamento, registrazione, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ si conviene \_\_\_\_\_

Art. 1 La Concedente dichiara di costituire, in

favore della [redacted] come in effetti costituisce, sul

fondo sito in Comune di Solza Prov. di Bergamo ed

identificato in catasto con le particelle 118 - 546

- 116 - 115, foglio 2, confinante con strada

consorziale e terreni particelle 139, 170, 117,

102, 386, 112, 113, 114, 105, una servitù avente ad

oggetto: \_\_\_\_\_

1.1) Lo scavo e l'interramento lungo la strada

consorziale San Pietro alla profondità di

circa m 1 (uno), misurata al momento della

posa, di una tubazione trasportante

idrocarburi secondo il tracciato indicato

nella planimetra che al presente atto si

allega sotto la lettera A. \_\_\_\_\_

1.2) L'installazione di apparecchi di sfiato e

*[Handwritten signature]*

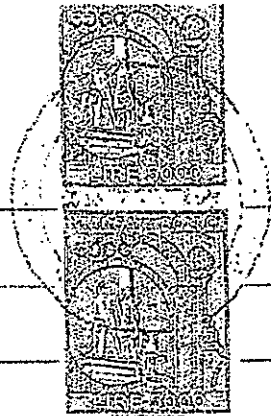
cartelli segnalatori, nonché eventuali opere  
sussidiarie necessarie ai fini della  
sicurezza. \_\_\_\_\_

1.3) La costruzione di un manufatto accessorio  
fuori terra, occupante una superficie di circa  
mq 6 (sei) insistente sulla particella 115,  
foglio 2 del comune censuario di Solza con il  
relativo accesso. \_\_\_\_\_

1.4) L'obbligo di non costruire fabbricati sulla  
parte del fondo di sua proprietà come sopra  
identificato a distanza inferiore a metri 3  
(tre) dall'asse della tubazione e a non  
alterare la profondità di posa della  
tubazione. In deroga a tale obbligo, peraltro,  
con preavviso alla Concessionaria è ammesso  
l'attraversamento del metanodotto con  
fognatura, condotta o cavo, purché ad una  
distanza di almeno m 0,50 misurata tra le  
superfici affacciate più vicine. \_\_\_\_\_

Art. 2 Ai fini di cui al precedente Art. 1 la  
Concedente: \_\_\_\_\_

2.1) Dichiaro di conoscere l'ubicazione della  
tubazione, anche se posata sui fondi  
viciniori, delle opere di cui ai precedenti  
punti 1.2) 1.3) e la delimitazione della



superficie di terreno oggetto della servitù.

2.2) Dichiaro e garantisce di essere legittima proprietaria del fondo sopra descritto e garantisce altresì la [REDACTED] contro qualsiasi molestia o pretesa di terzi, obbligandosi a portare l'assenso di chiunque, per qualsiasi titolo, potesse vantare diritti sul fondo e sulla indennità. \_\_\_\_\_

2.3) Autorizza la [REDACTED] ad occupare per tutto il tempo occorrente l'area necessaria all'esecuzione dei lavori. \_\_\_\_\_

2.4) Riconosce che le tubazioni, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative al gasdotto di cui in premessa sono inamovibili, sono e rimarranno di proprietà della [REDACTED] che pertanto avrà anche la facoltà di rimuoverle. \_\_\_\_\_

2.5) Consente alla [REDACTED] il libero accesso in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le eventuali riparazioni ed i recuperi. \_\_\_\_\_

2.6) Si impegna ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguire o pericolo per l'impianto.

ostacoli il libero passaggio, diminuisca o  
renda più scomodo l'uso e l'esercizio della  
servitù. \_\_\_\_\_

Art. 3 La \_\_\_\_\_ contestualmente alla stipulazione  
del presente atto versa alla Concedente "una  
tantum" la somma di Lire 200.000 (duecentomila)  
quale corrispettivo concordato della servitù. \_\_\_\_\_

La Concedente dichiara di ricevere qui tale somma  
dando con il presente atto ampia e finale quietanza  
di saldo e liberazione. \_\_\_\_\_

Art. 4 La \_\_\_\_\_ prende atto che all'interno del  
terreno asservito, adiacenti al muro di recinzione  
esistono linee elettriche, telefoniche, per aria  
compressa ed antincendio, rispettanti le distanze  
di cui al decreto ministeriale 24 novembre 1984 e  
successive modificazioni, per cui si impegna a non  
danneggiare detti impianti nell'esecuzione dei  
lavori. I danni prodotti alle cose, alle  
piantagioni ed ai frutti pendenti, sia durante la  
realizzazione dell'impianto, sia in occasione di  
eventuali riparazioni, modifiche, recuperi,  
manutenzione, esercizio dello stesso, saranno  
determinati di volta in volta a lavori ultimati e  
liquidati a chi di ragione. \_\_\_\_\_

Art. 5 Restano a carico della Concedente i tributi

e gli altri oneri gravanti sul fondo. \_\_\_\_\_

Art. 6 Il presente atto opererà alle stesse condizioni anche nei confronti di eventuali successori o aventi causa della Concedente e della SNAM. \_\_\_\_\_

Art. 7 Le spese inerenti alla stipulazione del presente atto sono a carico dell' \_\_\_\_\_

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il terreno asservito è compreso in zona edificabile. \_\_\_\_\_

Letto, confermato e sottoscritto. \_\_\_\_\_

1) Si cancelli "perfezionamento," \_\_\_\_\_ Postilla approvata.

Repertorio 13886 \_\_\_\_\_

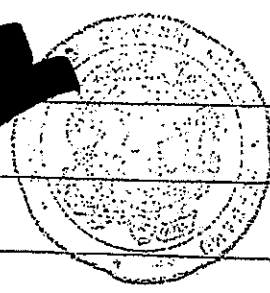
Attesto io sottoscritto Remo Russo, Notaio residente in Bergamo, iscritto presso il Collegio Notarile del distretto di Bergamo, che, premessa col mio assenso la rinuncia alla assistenza dei testi, il signor \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ivi residente via \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ dirigente d'azienda, della cui identità personale io Notaio sono certo, ha firmato la suesesa scrittura in calce, a margine e nell'allegato alla mia presenza. \_\_\_\_\_

Bergamo, li venti maggio millenovecentonovantadue. —

[REDACTED]



[REDACTED]

Repertorio 13911 \_\_\_\_\_

Attesto io sottoscritto Remo Russo, Notaio  
residente in Bergamo, iscritto presso il Collegio  
Notarile del distretto di Bergamo, che, premessa  
col mio assenso la rinuncia alla assistenza dei  
testi, il signor [REDACTED]

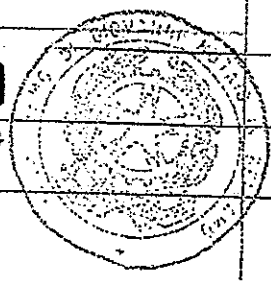
[REDACTED] domiciliato in

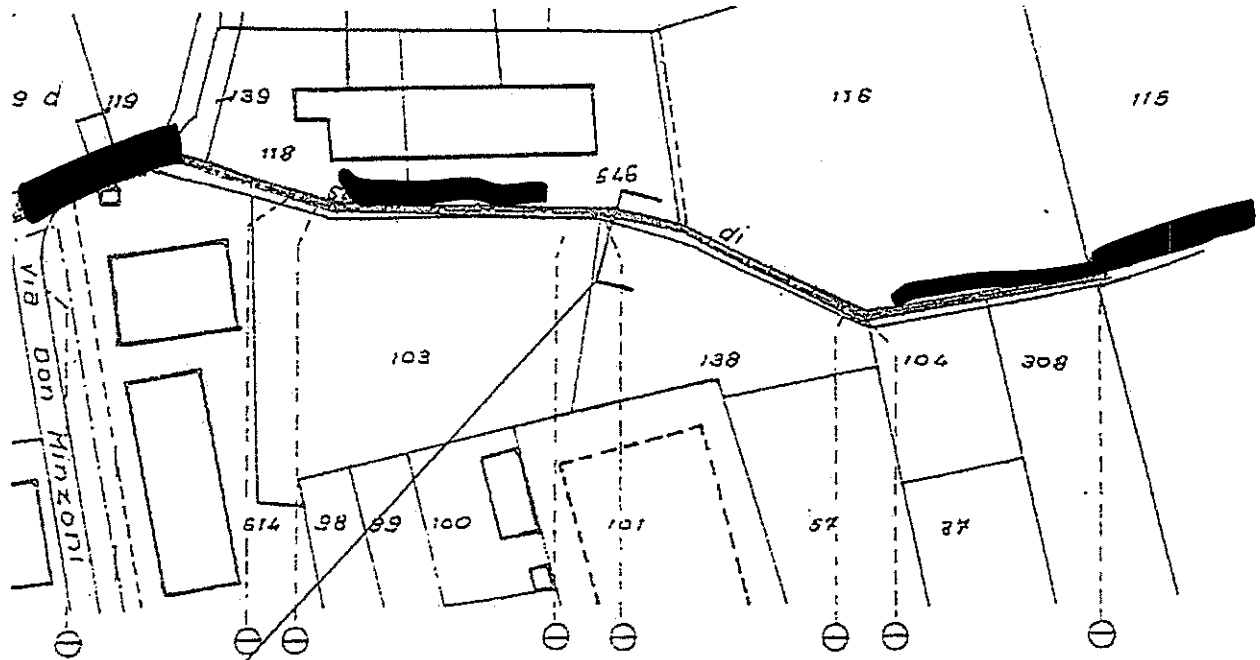
[REDACTED] della cui

identità personale io Notaio sono certo, ha firmato  
la suesesa scrittura in calce, a margine e  
nell'allegato alla mia presenza. \_\_\_\_\_

Bergamo, li ventidue giugno millenovecento-  
novantadue. \_\_\_\_\_

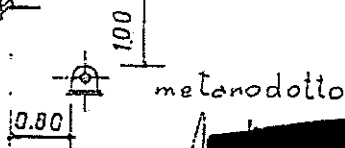
[REDACTED]



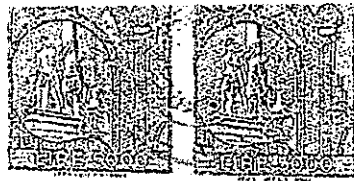


0.20      5.00      2.50

Proprietà



0		EMISSIONE			
INDICE	DATA	MODIFICHE		DISEGN.	CONTR. / APPROV.
[REDACTED]				DIS.	
ALLACCIAMENTI [REDACTED] 100 (4")				COMM.	
Attraversamento proprietaria [REDACTED]				INDICE	
[REDACTED]				SCALA	
				SOSTITUISCE IL	
				SOSTITUITO DAL	



TRIBUNALE DI BERGAMO  
SEZIONE SOCIETA' COMMERCIALI

LI.05/05/1992

IL SOTTOSCRITTO FUNZIONARIO ADDETTO ALLA CANCELLERIA  
COMMERCIALE, ISPEZIONATI I REGISTRI DELLE SOCIETA' ED ESAMINATI GLI ATTI  
DEPOSITATI, TRASCRITTI E PUBBLICATI NELLE FORME DI RITO.

C E R T I F I C A

CHE LA SOCIETA' :

[REDACTED]

CON SEDE IN [REDACTED] ( BERGAMO )

CAPITALE SOCIALE DI L. [REDACTED]  
VERIFICATA SINO AL 31/12/2050

OGGETTO SOCIALE :

GESTIONE, LA CONDUZIONE NONCHE' LA COSTRUZIONE DI CAVE PER LA PRODUZIONE  
DI SABBIA, GHIAIA E PIETRISCHI; L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA PERMUTA, L'AFFIT-  
TANZA, IL LEASING E IN GENERE LA GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEI BENI  
IMMOBILI URBANI, INDUSTRIALI E RURALI OVUNQUE SITUATI NONCHE' LA COSTRUZIONE  
DI FABBRICATI E OPIFICI SU AREE DI PROPRIETA' SOCIALE;  
L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA PERMUTA, L'AFFITTANZA, LO SFRUTTAMENTO, LA GESTIONE  
ORDINARIA E STRAORDINARIA DI TERRENI AVENTI E CONTENENTI GIACIMENTI MINERARI DI  
OGNI TIPO E NATURA ESSI SIANO;  
LA GESTIONE, LA CONDUZIONE DI IMPIANTI PER LA LAVORAZIONE DI MINERALI ESTRATTI;  
LA PRODUZIONE, IL COMMERCIO, L'IMPORTAZIONE DI PRODOTTI PER L'EDILIZIA E DI  
MACCHINE PER LA STESSA; - OMISSIS. -

OGGI E' LEGALMENTE COSTITUITA CON ATTO DEL 12/01/1984 .NUMERO REPERTORIO 44136  
FIRMATO DAL NOTAIO ANTONIO PARIMBELLI  
ISCRITTA AL N. 23187 DEL REGISTRO DELLE SOCIETA' (VOL. 22236 ).  
E' IN PIENA E LIBERO ESERCIZIO DEI PROPRI DIRITTI IN QUANTO NON E' FALLITA  
IN LIQUIDAZIONE, NE SOTTOPOSTA ALLE PROCEDURE DEL CONCORDATO PREVENTIVO  
NELL'AMMINISTRAZIONE CONTROLLATA.

SOCI E/O ORGANO AMMINISTRATIVO :

[REDACTED]

NATO A [REDACTED]

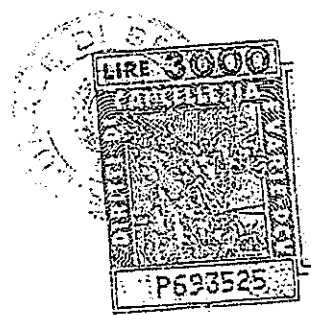
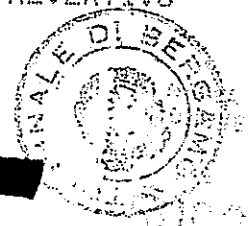
RESIDENTE [REDACTED]

SINO A [REDACTED]

CON CARICA : [REDACTED]

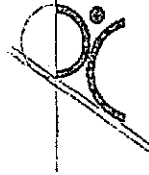
UNICO AMMINISTRATORE, CHE HA ACCETTATO LA CARICA CON ATTO DEPOSITATO E  
VERIFICATO E TUTTORA LA DETIENE, COMPETONO LA LEGALE RAPPRESENTANZA DELLA  
SOCIETA' E POTERI SIA DI ORDINARIA CHE DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE.

[REDACTED]





2



ARCH. ROBERTO CARFAGNO

Bergamo 10 luglio 2012

Spett.le  
Tribunale di Bergamo  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
via Borfuro, 11 B  
24122 Bergamo  
fax 035/4120788

Alla cortese attenzione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.a Giovanna Golinelli

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n.1062/10 Reg.Es.Imm.

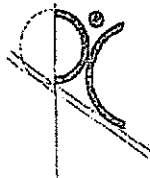
[REDACTED] / COMUNE DI SOLZA - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI  
INZAGO S.C.

Memoria di costituzione [REDACTED] Istanza di riconvocazione del CTU

In riferimento alla procedura in oggetto e in particolare alla memoria presentata dall'avv. [REDACTED] per conto della società esecutata [REDACTED]

**PREMESSO:**

- che all'udienza del 18.11.2011 il sottoscritto arch. Roberto Carfagno veniva nominato CTU nella procedura indicata in epigrafe;
- che la procedura riguardava un vasto complesso industriale sito in Solza edificato a partire dalla prima metà degli anni '70 del secolo scorso. Lo stabilimento si estende su un'area di 12.900 mq. L'area coperta da fabbricati misura complessivamente 6.845 mq.;
- che il sito produttivo non risultava correttamente censito in Catasto (in particolare, non risultavano inseriti in archivio i dati di classamento, di rendita e le planimetrie catastali dei manufatti pignorati);
- che in data 13.12.2011 il CTU ha presentato, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, richiesta di autorizzazione a redigere e a completare le pratiche catastali;
- che in data 14.12.2011 il G.E. ha autorizzato il CTU ad eseguire gli aggiornamenti catastali necessari;
- che in data 20.12.2011, vista la complessità della pratica, il CTU ha incaricato il geom. [REDACTED] con studio in Villa d'Almè, di redigere i nuovi documenti catastali;
- che in data 30.04.2012 è stata depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari e sono

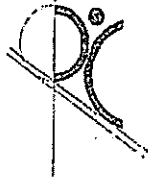


- state consegnate/inviare a tutte le parti copie degli elaborati peritali complete dei relativi allegati;
- che in data 16.06.2012 l'avv. [redacted] depositato una *Memoria di Costituzione* per la società [redacted] ha chiesto la riconvocazione del C.T.U., invocando un'errata individuazione dei confini della proprietà pignorata (lato nord e ovest, verso proprietà [redacted] confini oggetto di contestazione sono quelli tra i subalterni ora censiti al NCEU come segue *Comune di Solza, Sezione SO, Foglio 2, Particella 170, sub. 708 (proprietà [redacted] solo piazzale era prima indicato come segue Comune di Solza, Foglio 2, Particella 170, sub. 705) e Comune di Solza, Foglio 2, Particella 170, sub. 706 e 707 (proprietà [redacted]*
  - che ad avviso dello scrivente CTU, la memoria dell'avv. [redacted] contiene alcune inesattezze circa il corretto operato del professionista incaricato dell'aggiornamento catastale;

#### TANTO PREMESSO

Il CTU precisa quanto segue:

- I confini tra il citato subalterno 708 (proprietà [redacted] e subalterni 706 e 707 (proprietà [redacted] sono stati oggetto di modifica rispetto alla situazione catastale precedente. Le linee dividenti tra le due differenti proprietà risultavano già tracciate nell'elaborato planimetrico Prot.n. BG0117455 dell'11.05.2004 a firma dell'ing. [redacted] (tale elaborato è stato redatto quando ancora la proprietà era unica).
- La società [redacted] ha acquistato i beni ora pignorati con atto di compravendita, a rogito dott. Giovanni Vacirca, notaio in Bergamo, in data 29.12.2004, repertorio e raccolta 107469/30639 (atto trascritto a Bergamo il 05.01.2005 ai numeri 884/595). Come risulta dalla dichiarazione allegata del Notaio Vacirca, i confini del bene comune non censibile sub. 705 (piazzale esterno, ora parte del sub. 708) all'epoca erano esclusivamente identificabili dall'elaborato planimetrico predetto a firma dell'ing. [redacted]
- Relativamente agli elaborati allegati alla Memoria dell'avv. [redacted] precisa che:
  - Allegati 1, 2, 3, 4, 8. Non contengono alcuna informazione in merito all'individuazione dei confini tra proprietà [redacted] in particolare l'estratto mappa riferito all'anno 1990 deve ritenersi superato dagli elaborati successivi.
  - Allegato 6. L'elaborato planimetrico del 27.09.2001 deve ritenersi superato da quello dell'11.05.2004. In particolare nell'elaborato del 27.09.2001 non vi è nemmeno traccia del sub.705 (il piazzale esterno, bene comune non censibile) compravenduto nel dicembre 2004. Come già indicato in perizia, si precisa per completezza che nell'elaborato planimetrico del 2004 non era riportata l'indicazione della Sezione Urbana SO.
  - Allegato 7. L'elaborato planimetrico dell'11.05.2004 (a firma dell'ing. [redacted] porta - verso la proprietà [redacted] sedesimi confini del nuovo elaborato planimetrico redatto dal geo. [redacted]
- In sito non esistono manufatti facilmente identificabili che possano individuare i confini tra i lotti di proprietà [redacted] Relativamente al metanodotto interrato e alla sua posizione,



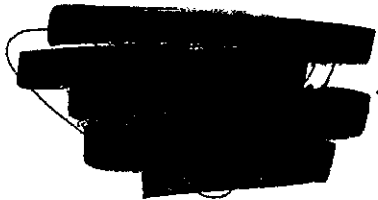
si precisa che in fase di sopralluogo non è stata fornita al CTU nessuna particolare indicazione.

Resto in ogni caso a disposizione per qualsiasi chiarimento e per le operazioni di riconfinazione eventualmente disposte alla prossima udienza.



Cordiali saluti.

arch. Roberto Carfagno

Per conferma.



Allegati:

- Nota del 04.07.12 del Notaio Vacirca.
- Stralcio elaborato planimetrico del 2004 a firma dell'ing. 
- Stralcio elaborato planimetrico del 2012 a firma del geom 

Notaio GIOVANNI VACIRCA  
Via Partigiani, 5 - 24121 BERGAMO  
Tel. 035.235001 - Fax 035.235868

\*Egr. sig.  
Roberto arch. Carfagno  
via Crocefisso n. 39  
24123 Bergamo

A seguito della sua richiesta telefonica Le confermo che i confini delle pertinenze indicate con il mappale 170/705 - bene comune non censibile - nell'elaborato planimetro per dimostrazione in sublaterni presentato in data 11 maggio 2004 n. BG0117455 di protocollo, relativo a beni immobili in Comune di Solza, sono desumibili esclusivamente da detto elaborato planimetrico, poichè alla data del 29 dicembre 2004 non risultavano in catasto altri elementi da cui dedurre migliori e più esatti confini.

Bergamo, 04 luglio 2012

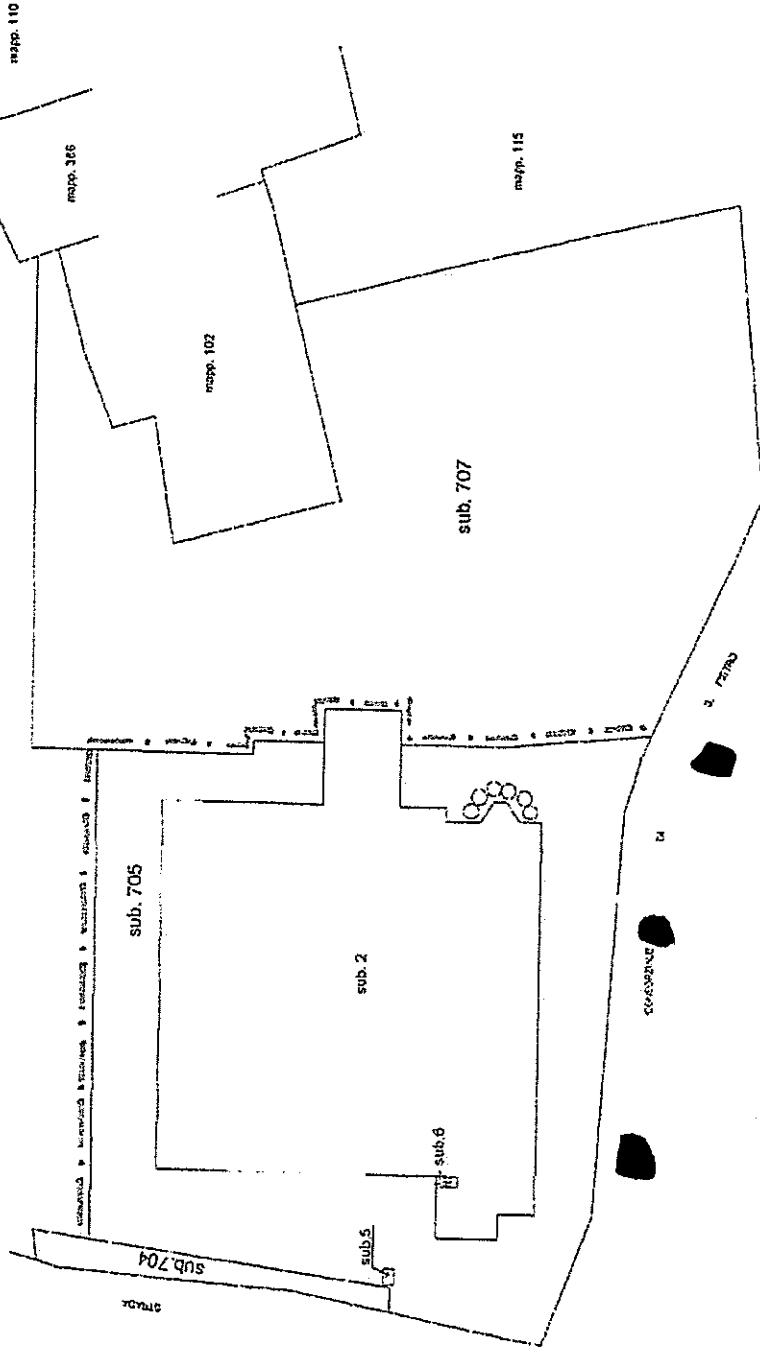
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2012 - Comune di SOLZA (813) - < Foglio: 2 - Particella: 170 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO		Completato		Iscritto all'albo: Ingegneri		Prov. Bergamo	
Comune di Solza		Foglio: 2		Particella: 170		P. 8899185 n. 11/85/2004 del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Catastrale n. 9622		del 19/12/1990		Scala 1 : 1000	

ELABORATO 2004

CONFINI PROPRI

sub. 706



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 09/01/2012 - n. T414620 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agencia del Territorio  
**CAIASIO FABBRICAI**  
Ufficio provinciale di Bergamo

ELABORATO PENNINERECO

Comuni di SOLETA

Operazione di riqualificazione del patrimonio

Progetto di attuazione urbanistica

Partecipazione 100%

Professione R. del 1

Prov. Bergamo

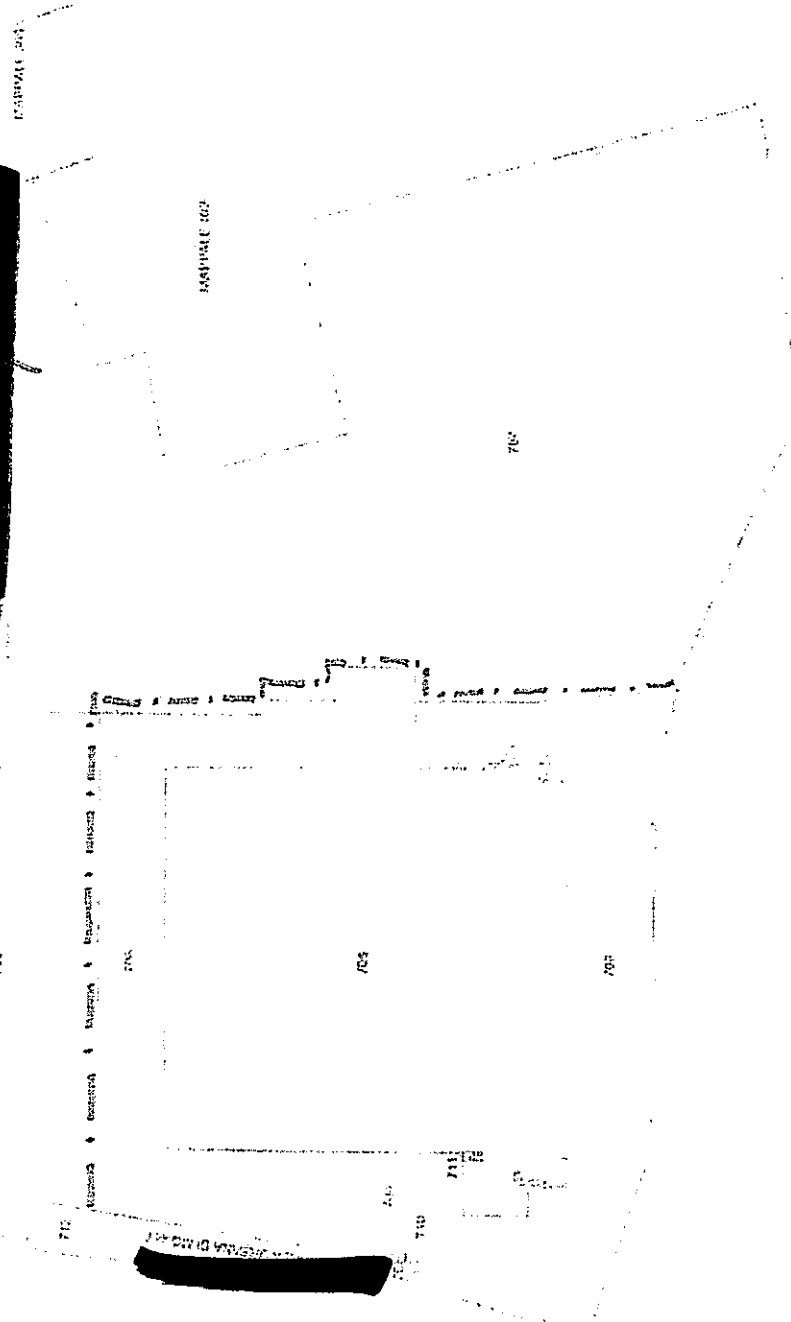
Zona Industriale n. 101117 del 12/04/2011 Sc. n. 1/1050

**ELABORATO 2012**

Autore: **CONFIMI Assoc.**

**110607 240812012**

Stampato in



PIANO TERRA

