

TRIBUNALE di BERGAMO

Sezione Fallimentare

◆◆◆◆◆
FALLIMENTO [REDACTED]

R.F. n. 78/15 (dichiarato con Sentenza del 12/03/2015)

Giudice Delegato: **Dott.ssa Giovanna Golinelli**

Curatore: **Dott. Luigi Gaffuri**

◆◆◆◆◆
Relazione Tecnica Estimativa del C.T.U.

Geom. **Fulvio Lotto** di Bergamo, Via **Zambianchi n. 6** - Tel. **035/232797**

◆◆◆◆◆
Premesse

Trattasi della stima di diverse porzioni immobiliari all'interno di un capannone ubicato a Basiano (in provincia di MI) di proprietà della Società

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] come da incarico del Curatore Dr. Gaffuri.

Individuazione catastale degli immobili

Le unità immobiliari di proprietà della ditta [REDACTED] sono comprese all'interno di un capannone industriale ubicato in Comune di Basiano (MI) - Via delle Industrie n. 22, così identificate catastalmente:

Comune Censuario di Basiano (codice A697)

catasto fabbricati - foglio 2 -

— mappale 227 sub. 2 cat. A/3 - cl. 6 - cons. 5,5 vani Rend. € 326,66

- mappale 227 sub. 702 cat. D/7 Rend. € 13.489,85
- mappale 227 sub. 703 cat. D/7 Rend. € 5.773,99
- mappale 227 sub. 707 cat. D/7 Rend. € 2.747,55
- mappale 227 sub. 708 Rend. € 18,78
- mappale 241 area urbana di mq 3.600

Le unità immobiliari come sopra elencate, risultano correttamente intestate alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] così come risulta dal modulo di visura catastale che si allega alla presente sotto il n. 1.

*** *** ***

Le unità immobili di proprietà della [REDACTED] sono comprese all'interno di un fabbricato residenziale ubicato in Comune di Oltre il Colle (BG) Via Capriana (ex civico n. 34), attuale civico n. 1264 il box e n. 1266 l'abitazione.

Tali unità immobiliari, sono così identificate catastalmente:

[REDACTED]
Comune Censuario di Oltre il Colle (codice G050)

[REDACTED]
catasto fabbricati - foglio 30 -

- mappale 4154 sub. 7 cat. A/2 - cl. 1 - cons. 6 vani Rend. € 449,32
- mappale 4154 sub. 3 cat. C/6 - cl. 2 - cons. 16 mq Rend. € 29,75

Le unità immobiliari come sopra elencate, risultano correttamente intestate alla [REDACTED]

[REDACTED] così come risulta dal modulo di visura catastale che si allega alla presente sotto il n. 2.

*** *** ***

Per quanto riguarda l'identificazione grafica dei fabbricati come sopra

Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 01/03/2007 ai n.ri 31428/16442.

[REDACTED]
[REDACTED]
pervenuti in proprietà alla stessa ditta [REDACTED] per
acquisto dalla [REDACTED]

[REDACTED] atto notarile del 11/06/2007 n. 53199 di Rep. e n. 6695 di
Raccolta del Notaio [REDACTED] trascritto presso il Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Milano 2 in data 19/06/2007 ai n.ri 94697/49573.

Servitù e precisazioni

❖ Nella nota di trascrizione riguardante l'atto di compravendita del
20/02/2007 rep. n. 52376/6306 Dott. Andrea Ciniglia, relativa alla
compravendita dei beni immobili siti in Comune di Basiano ed individuati
dai mappali 227 subalterni 702 - 703 - 241, nella sezione D, si legge:
*"..omissis.. che a favore degli immobili oggetto del presente atto ed a carico
degli immobili censiti nel Catasto Terreni del Comune di Basiano al foglio 2
con le particelle 221, 223 e 234 è stata costituita con atto a rogito Notaio
Alessandro De Cicco in data 13 Novembre 1998 rep. n. 1258/441, trascritto
a Milano 2 in data 20/11/1998 ai n.ri 93206/66891 servitù di passo pedonale
e carraio con divieto di sosta anche temporanea ai mezzi di qualsiasi genere,
da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di metri 5 (cinque)
che partendo dalla via delle Industrie attraversa i fondi alle particelle 234 e
223, indi attraverso il cancello carraio immette sull'area cortilizia a parte
della part. 221; - L'accesso alle porzioni in vendita avverrà esclusivamente
dal Viale Delle Industrie, attraverso la striscia di terreno oggetto della*

costituita servitù di passo pedonale e carraio; - Il cancello carraio di accesso all'area cortilizia di proprietà della dante causa della odierna parte venditrice contrassegnato con la lettera "K" nella planimetria allegata all'atto di compravendita e costituzione di servitù al rep. n. 1258/441 a ministero notaio Alessandro De Cicco sopra citato, dovrà essere sempre tenuto chiuso nel periodo intercorrente tra le ore 18.00 e le ore 7.00; - Il terrapieno esistente lungo i confini perimetrali (Ovest-Nord-Est) dell'area cortilizia pertinenziale (particella 241) della porzione in vendita potrà essere rimosso a condizione che lungo gli stessi confini venga realizzata, ad esclusivo onere, cura e spese della parte acquirente, una nuova recinzione in muratura o ferro lavorato (con esclusione di rete metallica) in modo da garantire una idonea sicurezza alle intrusioni dall'esterno; - Le facciate esterne del fabbricato, in caso di ripristino o riverniciatura, dovranno risultare sempre di colore bianco, come al lomento della consegna e come le restanti parti dell'edificio; - tutte le uscite delle porzioni di fabbricato qui vendute aventi affaccio verso il corridoio destinato a via di fuga non potranno avere larghezza utile superiore a centimetri 120; - La parte acquirente potrà utilizzare, solo ed esclusivamente per la collocazione dei misuratori, il vano a ciò destinato adiacente la cabina di trasformazione data in uso all'Enel al foglio 2 particella 224, e ciò fino a quando tale ente disporrà di tale cabina; qualora l'Enel dovesse spostare il punto di consegna, saranno a carico della parte acquirente tutti gli oneri relativi agli eventuali necessari interventi di modifica e ricollocazione in altro luogo dei misuratori, con conseguente perdita del diritto all'uso al vano suddetto; - esiste servitù di tubazione interrata a favore Enel nel tratto adiacente al

confine in lato Sud ed Est; - Il corridoio indicato in tinta azzurra sulla planimetria allegata su "C" all'atto di compravendita e costituzione di servitù al rep. n. 1258/441 a ministero Notaio Alessandro De Cicco sopra citato, è destinato a percorso di emergenza per ragioni di sicurezza e via di fuga in caso di incendio, al servizio di tutte le porzioni immobiliari costituenti il fabbricato al foglio 2 particella 227, fatta precisazione che l'uscita verso il cortile venduto dovrà essere sempre tenuta sgombra in modo e misura tali da consentire il libero deflusso delle persone nei casi suesposti;- L'alimentazione elettrica delle luce poste in tale corridoio, così come l'energia per la eventuale motorizzazione del cancello carraio ed eventuali altri servizi di uso e utilità comuni sono prelevate da un unico misuratore richiesto all'Enel ed i cui costi e consumi sono ripartiti fra tutti gli aventi diritto secondo le superfici coperte di rispettiva proprietà, così come sono riparti anche i costi di gestione e manutenzione; - La parte acquirente dovrà tenere sempre assicurato il fabbricato per i rischi derivanti in caso di incendio e R.C., anche nei confronti delle porzioni confinanti, ivi compresa la copertura per i danni alle merci ivi giacenti; - Le reti di fognatura generale sia delle acque chiare e meteoriche che delle acque nere, con scarico nel torrente vallone e nella fognatura comunale, sono al servizio di tutto il complesso produttivo e sono supportate da un impianto con vasca volano, smaltimento liminare e pompe di sollevamento; le spese di gestione, pulizie, periodiche, manutenzione ordinaria e straordinaria, eventuali imposte e tasse, sono poste a carico degli aventi diritto in ragione delle rispettive superfici (coperte e scoperte) di proprietà; - Le spese di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle porzioni destinata a strada di

accesso individuata sul foglio 2 particelle 221 – 223 – 234, al servizio di tutto il complesso industriale, sono poste a carico degli aventi diritto in ragione delle rispettive superfici coperte di proprietà”.

❖ Nella nota di trascrizione riguardante l'atto di compravendita del 11/06/2007 rep. n. 53199/6695 Dott. Andrea Ciniglia, relativa alla compravendita dei beni immobili siti in Comune di Basiano ed individuati dai mappali 227 subalterni 707 – 708 – 2, nella sezione D, si legge:

*“...omissis...la presente vendita viene fatta ed accettata, a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, si possiede e dalla parte venditrice si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza ed in particolare con tutti i diritti e gli oneri sulle parti comuni come per legge e per convenzione. La parte acquirente, nella propria qualità di utilizzatrice, richiamate e riconfermate le pattuizioni assunte con il contratto di locazione finanziaria citato in premessa, conferma di ben conoscere lo stato e le condizioni in cui l'immobile attualmente si trova e di accettarle integralmente, rinunciando ora e per il futuro ad ogni e qualsiasi contestazione, richiesta o rivalsa nei confronti della società venditrice, che rimane pertanto esonerata espressamente da ogni obbligo di garanzia di qualsiasi tipo e natura, legale o convenzionale, normalmente incombente al soggetto venditore, anche in ordine ai vizi e difetti anche occulti, che l'immobile stesso abbia appalesato o dovesse in futuro appalesare, rinunciando l'utilizzatore ad ogni conseguente azione, compresa quella di cui all'Art. 1669 C.C. Patti Speciali la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza: *che a favore degli*

*immobili oggetto del presente atto ed a carico degli immobili censiti nel catasto terreni del Comune di Basiano al foglio 2 con le particelle 221, 223 e 234 è stata costituita con atto a rogito Notaio Alessandro De Cicco di Pioltello in data 18 Giugno 1999 rep. N. 2295/853, sopra citato, servitù di passo pedonale e carraio con divieto di sosta anche temporanea ai mezzi di qualsiasi genere, da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di metri 5 (cinque) che partendo dalla Via Delle Industrie attraversa i fondi alle particelle 234 e 223, indi attraverso il cancello carraio immette sull'area cortili zia a parte della Part. 221; * dei patti portati dall'atto di provenienza a rogito Notaio Alessandro de Cicco di Pioltello in data 18 Giugno 1999 rep. N. 2295/853, sopra citato, da aversi come qui integralmente riportati e trascritti e di cui si riporta quanto segue: "Le parti si danno atto che, le porzioni di capannoni oggetto di questo contratto, formano oggetto, insieme con altri immobili di proprietà della parte venditrice, di un unico intervento edilizio al quale i calcoli di verifica urbanistica sono stati riferiti, le parti espressamente stabiliscono che, in considerazione del prezzo convenuto per la compravendita, sia compresa nella presente cessione soltanto la capacità edificatoria attualmente utilizzata per la realizzazione dei capannoni in oggetto, riservandosi la parte venditrice, con il consenso della parte acquirente e della società utilizzatrice, la piena e libera disponibilità della capacità edificatoria esuberante rispetto al rapporto oggi esistente tra edifici alienati e superfici di area ancora già edificata e scoperta, la parte acquirente e la parte utilizzatrice, ove ciò fosse richiesto e/o necessario, si obbligano a reiterare il proprio consenso presso le competenti autorità, relativamente all'asserimento, testé convenuto, della capacità edificatoria*

esuberante rispetto a quella oggi loro attribuita, così come risultante dall'applicazione dei parametri urbanistici in materia di superfici e volumi edificabili secondo il vigente piano regolatore del Comune di Basiano.

"omissis" L'accesso alle porzioni in vendita avverrà esclusivamente dal Viale Delle Industrie, attraverso la striscia di terreno oggetto della costituita servitù; - il cancello carraio di accesso all'area cortili zia di proprietà della parte venditrice contrassegnato con la lettera K, nella citata planimetria allegata, dovrà essere sempre tenuto chiuso nel periodo intercorrente tra le ore 18,00 e le ore 7,00; - la parte venditrice si impegna a realizzare a suo esclusivo onere, cura e spese, una recinzione del tipo di muratura piena di circa due metri di altezza lungo tutto il tratto contrassegnato con le lettere "A-B-C-D-E-F" nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "C". Tale recinzione verrà realizzata non appena in possesso della necessaria autorizzazione edilizia che verrà richiesta dalla parte venditrice entro il termine di trenta giorni dalla data odierna; - La parte acquirente è sin da ora autorizzata a collocare, a suo insindacabile arbitrio e qualora lo ritenesse necessario, lungo il tratto contrassegnato con la lettera "H-Z" nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "C", un cancello carraio con apertura a battente, convenendo si da ora che alla [REDACTED] [REDACTED] e suoi aventi causa sarà consentito in qualsiasi momento l'accesso per i casi conseguenti alla necessità di interventi di ispezione o manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti tecnologiche (impianti, canne, tubi e pozzetti) installati nella porzione di area che con la installazione del detto cancello verrebbe a trovarsi inaccessibile; - le facciate esterne del fabbricato, sempre nel rispetto dei piani urbanistici di volta in volta vigenti,

in caso di ripristino o riverniciatura, dovranno risultare sempre di colore bianco, come al momento della consegna e come le restanti parti dell'edificio; - tutte le uscite delle porzioni di fabbricato qui vendute aventi affaccio verso il corridoio destinato a via di fuga non potranno avere larghezza utile superiore a centimetri 120 fatta salva una diversa normativa di legge; - le parti acquirente ed utilizzatrice potranno utilizzare, solo ed esclusivamente per la collocazione dei misuratori, il vano a ciò destinato adiacente la cabina di trasformazione data in uso all'Enel al mappale 224 del foglio di mappa N. 2, e ciò fino a quando tale ente disporrà di tale cabina. Qualora l'Enel dovesse spostare il punto di consegna, saranno a carico della parte utilizzatrice tutti gli oneri relativi agli eventuali necessari interventi di modifica e ricollocazione in altro luogo dei misuratori, con conseguente perdita del diritto all'uso al vano suddetto; -La rete di distribuzione dell'acqua potabile è dimensionata per il solo uso civile e igienico sanitario, la suddivisione delle spese avverrà per lettura diretta dei misuratori privati, fatta precisazione che qualora la parte acquirente richiedesse una maggiore quantità di acqua o alla stessa occorresse per usi industriali, la stessa parte acquirente dovrà provvedere a proprio esclusivo onere, cura e spese per la realizzazione di un nuovo allacciamento all'acquedotto comunale. In tal caso la parte venditrice consente fin da ora alla posa in opera delle relative tubazioni di adduzione sulle aree di sua proprietà, nel percorso che dovrà essere comunemente concordato e di minor disturbo e danno per entrambe le parti contraenti, fatti salvi tutti gli oneri e spese anche per ripristino di manufatti esistenti che vengono sin da ora convenuti a carico della parte acquirente, o per essa della parte

utilizzatrice; - Le tubazioni di adduzione del gas metano esistenti, con partenza dal vano realizzato per la collocazione dei misuratori, vengono consegnate nelle dimensioni e caratteristiche esistenti, con esonero per la parte venditrice da ogni responsabilità circa l'idoneità per le necessità della parte acquirente, con espressa autorizzazione alla collocazione dei misuratori nell'apposito vano a ciò destinato, fatti salvi tutti gli oneri di allacciamento e diritti dovuti all'ente erogante per l'utilizzo del gas metano; qualora la parte acquirente, o per essa la parte utilizzatrice, dovesse ritenere per essa più conveniente l'utilizzo di altra fonte energetica (gas propano, GPL o energia elettrica) dovrà provvedere alla realizzazione dei manufatti di stoccaggio o di trasformazione esclusivamente sull'area di proprietà; - Il corridoio facente parte del subalterno 708 indicato in tinta azzurra sulla planimetria allegata sub "C" è destinato a percorso di emergenza per ragioni di sicurezza e via di fuga in caso di incendio, al servizio di tutte le porzioni immobiliari costituenti il fabbricato al mappale 227 del foglio di mappa N. 2, fatta precisazione che l'uscita verso il cortile al mappale 241 del foglio di mappa N. 2 dovrà essere sempre tenuta sgombra in modo e misura tali da consentire il libero deflusso delle persone nei casi suesposti; - L'alimentazione elettrica delle luci poste in tale corridoio, così come l'energia per la eventuale motorizzazione del cancello carraio ed eventuali altri servizi di uso ed utilità comuni saranno prelevate da un unico misuratore che verrà richiesto all'Enel ed i cui costi e consumi saranno ripartiti fra tutti gli aventi diritto secondo le superfici coperte di rispettiva proprietà; così come saranno ripartiti anche i costi di gestione e manutenzione; - L'impianto antincendio generale al quale sono collegati gli

idranti fuori terra e le cassette con lancia e tubazione, è stato dimensionato per un uso generico ed un carico di incendio limitato ad attività senza speciali necessità. Poiché l'ente erogatore (consorzio acqua potabile della Provincia di Milano) non garantisce portate e pressioni adeguate neppure per tali casi, l'impianto è stato collegato ad una vasca di accumulo con pompe di spinta per le quali la parte venditrice non si assume alcun onere né responsabilità nel caso di non disponibilità delle quantità o pressioni di acqua necessarie in caso di incendio generico o per specifiche richieste dei Vigili del Fuoco in funzione della attività che verrà esercitata nel fabbricato in vendita. Resta pertanto esclusivo onere e cura della parte utilizzatrice prendere i necessari provvedimenti ai fini della esecuzione di quanto necessario per adeguare ulteriormente fabbricati e impianti ai fini della prevenzione incendi; - La parte acquirente e per essa la parte utilizzatrice dovrà tenere sempre assicurato il fabbricato per i rischi derivanti in caso di incendio e R.C., anche nei confronti delle porzioni confinanti, ivi compresa la copertura per i danni alle merci ivi giacenti; - Le reti di fognatura generale sia delle acque chiare e meteoriche che delle acque nere, con scarico nel torrente Vallone e nella fognatura comunale, sono al servizio di tutto il complesso produttivo e sono supportate da un impianto con vasca volano, smaltimento liminare e pompe di sollevamento; le spese di gestione, pulizie periodiche, manutenzione ordinaria e straordinaria, eventuali imposte e tasse, sono poste a carico degli aventi diritto di ragione delle rispettive superfici (coperte e scoperte) di proprietà; - Le spese di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria della porzione destinata a strada di accesso individuata sui mappali 234 – 223 – 221 (parte) del foglio di mappa

N. 2, al servizio di tutto il complesso industriale sono poste a carico degli aventi diritto in ragione delle rispettive superfici coperte di proprietà."

Formalità pregiudizievoli (con aggiornamento al 02.12.2015)

♦ Ipoteca volontaria in forza dell'atto a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 20/02/2007 rep. n. 52377/6307 Dott. Ciniglia Andrea, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 01/03/2007 ai n.ri 31429/7325.

A favore del Credito Bergamasco Spa con sede in Bergamo ed a carico della

Quota capitale € 1.300.000,00 – importo iscritto € 2.600.000,00 – durata anni 10.

Grava sui mappali 227 subalterni 702 – 703 nonché sul mappale 241.

Annotamenti all'ipoteca n. 31429/7325

- Atto di erogazione a saldo del 11/06/2007 rep. n. 53200/6696 Dott. Ciniglia Andrea, trascritto presso il data 27/09/2007 ai n.ri 145411/30350.

- Atto di accordo del 03/03/2010 rep. n. 36917/14838 Dott. Brienza Arturo, trascritto presso data 09/03/2010 ai n.ri 29564/5158. Con il presente atto di accordo viene altresì posticipata la scadenza del finanziamento al 31/08/2018 (anziché 31/08/2017).

♦ Ipoteca volontaria in forza dell'atto a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 29/07/2011 rep. n. 98567/10325 Dott. Trotta Bruno Leonardo, trascritta presso data 02/08/2011 ai n.ri 91552/21057.

A favore della Agrileasing Banca per il Leasing delle Banche di Credito Cooperativo – Casse Rurali ed Artigiane Spa con sede in Roma ed a carico della [REDACTED].

Quota capitale € 880.000,00 – importo iscritto € 1.320.000,00 – scadenza anni 15.

Grava sui mappali 227 subalterni 2 – 707 – 708.

♦ Ipoteca volontaria in forza dell'atto a garanzia di mutuo stipulato in data 25/01/2012 rep. n: 37643/16001 Dott. Brienza Arturo, trascritta presso il [REDACTED] in data 27/01/2012 ai n.ri 9412/1417.

A favore del Credito Bergamasco Spa con sede in Bergamo, domicilio ipotecario in Milano – Piazza Missori ed a carico della [REDACTED]

Quota capitale € 125.000,00 – importo iscritto € 250.000,00 – durata anni 4.

Grava sui mappali 227 subalterni 702 – 703 – 241 (Ente Urbano) – 241 terreno di are 36.20.

♦ Trascrizione di Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 24/04/2014 rep. n. 115/13, trascritto presso il S [REDACTED] data 05/06/2014 ai n.ri 49945/34949.

A favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo [REDACTED] ed a carico della [REDACTED]

Nel Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo sono indicati i beni immobili di proprietà della [REDACTED] e più precisamente:

Comune di Basiano (Milano) – Via Delle Industrie - Foglio 2 - mappali 227 subalterni 702 – 703 – 2 – 707 – 708 – 241.

♦ Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Bergamo in data 17/03/2015 rep. n. 100/2015, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 13/05/2015 ai n.ri 44134/29315.

A favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] ed a carico della Società [REDACTED].

Nella Sentenza Fallimentare vengono indicati i beni immobili posti in Comune di Basiano, Viale delle Industrie civico 6/8, Foglio 2, individuati dai mappali 227 subalterni 702 – 703 – 2 – 707 – 708 – 241.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Società e associazioni

— ONISSIS —

Breve descrizione degli immobili

Immobili in Comune di Basiano (MI)

Gli immobili - in Comune di Basiano (MI) - rientranti nella presente procedura fanno parte di un grosso capannone ubicato alla Via delle Industrie n. 22 al quale si accede esercitando un diritto di servitù di passo su area di altra proprietà, risultante anche sugli atti notarili sopra citati.

La zona di ubicazione è buona in quanto è collocata in zona industriale, a 2 Km circa dal casello autostradale (A/4) di Cavenago-Cambiago e a circa 20 Km dal Comune di Milano.

Tutte le porzioni immobiliari di cui ai mappali n. 227/702, 227/703, 227/707, 227/708 (ivi compresa l'area urbana di cui al mapp. 241), sono occupate dalla ditta "██████████" in base ai contratti di locazione citati più di seguito nella presente relazione e sono fra loro direttamente comunicanti tramite aperture interne; si precisa anche che la citata ditta "██████████" occupa pure tutte le altre porzioni immobiliari esistenti all'interno del capannone comprendente quelle di proprietà della ditta ██████████

La porzione immobiliare rispondente al mappale n. 227/2 invece - pur essendo individuata con una destinazione residenziale - è di fatto utilizzata come uffici, in parte occupati dalla ditta proprietaria ██████████ srl ed in parte dalla "██████████".

In generale il capannone che comprende le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato realizzato con struttura portante in elementi di cemento armato prefabbricato (con un'altezza utile interna - misurata sottotravetto - di circa 7,40 m), così come i tamponamenti verticali e la copertura (vedasi allegate fotografie n. 1, 2, 3, 4 e 5 raffiguranti l'immobile ripreso esternamente); ogni porzione di capannone, pavimentata in calcestruzzo di tipo industriale, è dotata di gruppo servizi igienici in muratura e adiacente struttura a secco formante alcuni uffici a servizio della produzione; l'illuminazione naturale è garantita dai lucernari a correre nella copertura e dai serramenti apribili nella parte superiore delle pareti verticali, le partizioni interne sono costituite da blocchi di conglomerato cementizio ed il riscaldamento è costituito da tubi radianti

posti a soffitto nelle varie porzioni di capannone (sulle allegare fotografie - dalla n. 6 alla n. 14 - sono riprese internamente varie porzioni del capannone e di servizi e/o uffici pertinenziali, dalle quali sono desumibili le caratteristiche tecnologiche) esternamente le aree scoperte presentano una pavimentazione parte in calcestruzzo industriale e parte in asfalto.

Gli uffici (catastalmente a destinazione residenziale) sono costituiti da una porzione al piano terra dove è ubicato l'atrio/ingresso (allegata fotografia n. 15) dal quale tramite scala interna (allegata fotografia n. 16) si accede ai locali del primo piano costituiti da 4 vani più servizio e antibagno (allegate fotografie dalla n. 17 alla n. 22); per le caratteristiche tecnologiche si consulti la citata documentazione fotografica.

In generale le condizioni di manutenzione e conservazione sono scadenti (consultare, oltre alle già citate, le allegare fotografie dalla n. 22, 23, 24, 25 e 26).

Va segnalato che sulla porzione di area scoperta corrispondente al mappale n. 241 (ubicata sul retro del capannone) sono stati rilevati dei manufatti (tettoie, tensostrutture ecc.) a protezione degli impianti e/o destinati al deposito di materiali, da considerarsi precari in quanto non autorizzati dal Comune e quindi da rimuovere prima dell'eventuale vendita delle porzioni immobiliari di proprietà della ditta [REDACTED] (detti manufatti, sono quelli ripresi sulle allegare fotografie dalla n. 27 alla n. 32).

- MISSIS -

—0715515 .

Informazioni edilizio-urbanistiche relative agli immobili

Immobili in Comune di Basiano (MI)

A seguito della ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Basiano, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 31/92 del 30/06/1994** riguardante l'originaria realizzazione di nuovi capannoni industriali, tra cui quello oggetto della presente relazione.
- **Concessione Edilizia n. 30/94 del 18/03/1995** riguardante varianti alla C.E. n. 31/92.
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 9/98 del 17/08/1998** riguardante la seconda variante alla C.E. n. 31/92.

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di abitabilità/agibilità del 20/10/1998 (prot. n. 5343).
- D.I.A. (Denuncia Inizio attività) n. 16/99 prot. n. 4552 del 14/08/1999 riguardante la realizzazione di una recinzione.
- D.I.A. (Denuncia Inizio attività) n. 37/07 del 20/08/2007 prot. n. 1143 del 20/08/2007 riguardante opere interne alla porzione di capannone rispondente al numero di mappale 227/707.

*** *** ***

Dall'ispezione degli immobili, risulta che esistono alcune modeste difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Basiano mediante i sopra elencati provvedimenti e/o pratiche edilizie e più precisamente:

- per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al mapp.le 227/2, la stessa risulta autorizzata come abitazione (appartamento del custode) mentre nella realtà è utilizzata come uffici; si è inoltre rilevata la diversa disposizione dei tavolati nella zona del bagno.
- per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al mapp.le 227/707, la stessa risulta sostanzialmente corrispondente a quanto autorizzato.
- per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al mapp.le 227/708, la stessa risulta sostanzialmente corrispondente a quanto autorizzato salvo la mancata realizzazione di alcuni divisori nel blocco uffici.
- per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al mapp.le 227/703, la stessa risulta sostanzialmente corrispondente a quanto autorizzato salvo la realizzazione di una porta in più nel blocco uffici.
- per quanto riguarda infine l'unità immobiliare di cui al mapp.le 227/702, la stessa risulta sostanzialmente corrispondente a quanto autorizzato.

Si è inoltre rilevato, che tutti i manufatti rilevati sul retro del capannone (quelli ripresi sulle allegate fotografie n. 22, 23, 24, 25 e 26), non sono stati autorizzati dal Comune e quindi sono da considerarsi precari e da demolire prima della eventuale vendita degli immobili rientranti nella presente procedura fallimentare.

Si precisa anche che prima dell'eventuale vendita, sarà necessaria l'aggiornamento catastale di talune planimetrie per le difformità come sopra rilevate.

Si segnala inoltre che le aree scoperte presentano una pavimentazione parte in calcestruzzo industriale e parte in asfalto, ma parte delle stesse - secondo quanto previsto dalle Concessioni Edilizie n. 3/2000 del 23/08/2000 e n. 26/2002 del 24/05/2002 (relative alla costruzione di altro fabbricato industriale all'interno dello stesso comparto) - avrebbero dovuto essere destinate ad "area libera - colante" e pertanto non pavimentate.

- OMISSIS -

- omissis -

Occupazione degli immobili

Immobili in Comune di Basiano (MI)

Come già anticipato, le porzioni immobiliari in Comune di Basiano, sono utilizzate dalla ditta "[REDACTED]"

secondo i seguenti contratti d'affitto:

- Contratto di locazione commerciale riferito al solo mapp. 227 sub. 702 stipulato in data 22/02/2013 in scadenza il 28/02/2019;
- Contratto di locazione commerciale riferito ai mapp.li n. 227 sub. 703, n. 227 sub. 707, n. 227 sub. 708, in scadenza il 31/05/2019 (si precisa che in detto contratto erano stati originariamente ed erroneamente inseriti i mappali 227/704, 227/705 e 227/706 di altra proprietà, successivamente estromessi con scrittura privata regolarmente registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bergamo 2).

Gli uffici al primo piano sono invece occupati:

- in parte dalla "[REDACTED]" (ditta proprietaria)
- ed in parte dalla stessa ditta "[REDACTED]", ma non è dato sapere a che

titolo posto che nei contratti di locazione sopra citati non risulta affittato il mapp. 227 sub. 2 dove sono appunto ubicati tali uffici.

Consistenza degli immobili

Immobili in Comune di Basiano (MI)

Mappale n. 227 sub. 2

(appartamento al 1° piano utilizzato come uffici, con atrio/ingresso al piano terra)

Primo piano	circa mq	113,00
Atrio/ingresso al piano terra	circa mq	24,00

Mappale n. 227 sub. 702

Porzione di capannone	circa mq	1.922,00
-----------------------	----------	----------

Mappale n. 227 sub. 703

Porzione di capannone	circa mq	831,00
-----------------------	----------	--------

Mappale n. 227 sub. 707

Porzione di capannone	circa mq	372,00
Servizi (sottostanti gli uffici al 1°P)	circa mq	33,00

Mappale n. 227 sub. 708

<u>Porzione di capannone</u>	<u>circa mq</u>	<u>1.204,00</u>
Totale porzioni di capannone	circa mq	4.329,00
Servizi (sottostanti gli uffici al 1°P)	circa mq	33,00

Mappale 241

area urbana di pertinenza esclusiva	mq	3.600,00
-------------------------------------	----	----------

*** *** ***

[REDACTED]

Valutazioni

La valutazione degli immobili ricadenti nel presente Fallimento, è stata redatta utilizzando il metodo di stima di tipo sintetico basato sul confronto dei beni qui trattati, con beni immobili della zona e delle stesse caratteristiche e di cui si conosce il valore medio di mercato.

La stima tiene conto del particolare momento di flessione del mercato immobiliare dato dall'attuale crisi economica e tiene conto di tutte le caratteristiche e fattori che contribuiscono positivamente o negativamente all'attribuzione dei valori.

Sulla base di quanto sopra esposto pertanto ecco di seguito la valutazione dei beni così come più sopra individuati:

Immobili in Basiano (MI)

Individuazione porzione immobiliare	Superficie (mq)	Valore unitario €	Valore totale €
Locali al primo piano utilizzati come uffici (catastalmente abitazione, mapp. 227/2) con atrio/ingresso al piano terra	137,00	800,00	109.600,00 €

Porzioni di capannone di cui ai mappali 227/702, 227/703, 227/707, 227/708	4.329,00	450,00	1.948.050,00 €
Servizi (facenti parte del mapp. 227/708) ubicati sotto i locali del primo piano	33,00	300,00	9.900,00 €
Area urbana (di pertinenza esclusiva)	3.600,00	30,00	108.000,00 €
Valore Totale immobili in Basiano			2.175.550,00 €

- OMISSIS -

In fede.

Bergamo, 09 Dicembre 2015.

IL C.T.U.
(Geom. Fulvio Lotto)

Allegati

1. Modulo di visura catastale degli immobili in Comune di Basiano (MI);
 2. [REDACTED]
 3. planimetria catastale del mapp. 227 sub. 2 (Basiano);
 4. planimetria catastale del mapp. 227 sub. 702 (Basiano);
 5. planimetria catastale del mapp. 227 sub. 703 (Basiano);
 6. planimetria catastale del mapp. 227 sub. 707 (Basiano);
 7. planimetria catastale del mapp. 227 sub. 708 (Basiano);
 8. [REDACTED]
 9. [REDACTED]
 10. [REDACTED]
- Documentazione fotografica.



Geom. Fulvio Lotto

Via Zambianchi, 6 - tel. 035 232797 - 24121 Bergamo

Via Sante, 32 - tel. 035 826337 - 24060 Endine Gaiano (Bg)

Bergamo, 09 Maggio 2016

Egregio Signor
DOTT. LUIGI GAFFURI

Raccomandata a mani

OGGETTO: Tribunale di Bergamo - Procedura Fallimentare n. 78/2015

Ad evasione dell'incarico conferitomi in data 03/03/2016, allego alla presente la variazione catastale relativa all'immobile sito in Comune di Basiano (MI).

Le segnalo che - rispetto al reale stato di fatto riscontrabile in sito - non sono stati rappresentati sulle nuove planimetrie alcuni manufatti che per le loro caratteristiche rappresentano delle strutture provvisorie e/o precarie che dovranno essere eventualmente rimosse; a ciò si aggiunga che tali strutture non risultano nemmeno autorizzate urbanisticamente dal Comune di Basiano così come già relazionato nelle precedenti perizie già a sue mani.

Si tratta in particolare di un blocco uffici (in struttura amovibile) all'interno dell'u.i. mapp.le 227/702, di una parte del blocco servizi (sempre in struttura amovibile) dell'u.i. mapp.le 227/703 e di un soppalco (realizzato in struttura metallica) all'interno dell'u.i. mapp.le 227/707.

Di seguito riporto i nuovi identificativi catastali:

Comune Censuario di Basiano (codice A697) - Catasto Fabbricati - foglio 2 -

- **MAPP.LE 227 SUB. 702 cat. D/7 rend. 13.442,00 €**
Originario mapp. 227/702 cat. D/7 rend. 13.489,85 €
- **MAPP.LE 227 SUB. 703 cat. D/7 rend. 5.846,00 €**
Originario mapp. 227/703 cat. D/7 rend. 5.773,99 €
- **MAPP.LE 227 SUB. 707 cat. D/7 rend. 2.750,00 €**
Originario mapp. 227/707 cat. D/7 rend. 2.747,55 €
- **MAPP.LE 227 SUB. 708 cat. D/7 rend. 8.760,00 €**
Originario mapp. 227/708 cat. D/7 rend. 8.748,78 €
- **MAPP.LE 227 SUB. 709 cat. A/10 cons. 4,5 vani sup. cat. 122 mq rend. 976,10 €**
Originario mapp. 227/2 cat. A/3 cl. 6 cons. 5,5 vani rend. 326,66 €

Rimane invece invariata l'area urbana di 3.600 mq di cui al mapp.le 241.

Cordialmente.



Geom. Fulvio Lotto