

Geom. FRANCO MAGNI

Via Masone 11, 24121 BERGAMO
Tel. 035/22.02.32 - Fax. 035/21.31.79
E-mail: franco.magni@geopec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

Procedura di concordato preventivo N. 5/10

“IMMOBILIARE LA VALLE SRL”

**STIMA DELL' IMMOBILE “CASA DEL FRANCESE” UBICATO
IN ALMENNO SAN BARTOLOMEO (BG) VIA CAMILLO ROTA, 17
LOTTO 3 DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 05.10.2010**

* * *

Il sottoscritto Franco Magni, geometra libero professionista, con studio in Bergamo - via Masone n. 11, in esecuzione all'incarico conferitogli dal commissario giudiziale dott. Angelo Galizzi della procedura di concordato preventivo sopra indicata, svolte le attività di seguito descritte, ha redatto in aggiornamento alla relazione del 05.10.2010 la presente consulenza tecnica estimativa che si articola nei seguenti argomenti:

- Operazioni peritali	<i>pag. 2</i>
- Ubicazione, dati di identificazione catastale, confini	<i>pag. 2</i>
- Accertamenti edilizi – urbanistici	<i>pag. 4</i>
- Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico, del criterio di stima e dei coefficienti di differenziazione	<i>pag. 6</i>
- Dati metrici – coefficienti di differenziazione	<i>pag. 10</i>
- Aspetto economico e criterio di stima	<i>pag. 11</i>
- Stima del valore di mercato dell'immobile riferito a settembre 2017	<i>pag. 12</i>

* * *

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha provveduto a:

- ispezionare l'immobile in data 12.09.2017 rilevando le condizioni e le caratteristiche costruttive per accertare la possibilità e la convenienza economica del cambio di destinazione d'uso del fabbricato;
- eseguire gli accertamenti catastali ed edilizi-urbanistici in aggiornamento a quelli effettuati per la relazione di stima del 05.10.2010;
- svolgere gli accertamenti descritti nel paragrafo "Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima e dei coefficienti di differenziazione".

UBICAZIONE, DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI

Ubicazione

L'immobile è ubicato nel comune di Almenno San Bartolomeo (Bg), via Camillo Rota, 17 (v. estratto di mappa allegato 1, dove l'immobile è contornato in verde, e v. foto aerea allegato 2).

Dati di identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo è stato accertato:

Catasto Fabbricati:

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Almenno San Bartolomeo intestato alla Ditta Immobiliare La Valle s.r.l., con sede in Almenno San Bartolomeo, come segue:

Mappa	Ubicazione	Cat..	Cl.	Consi- stenza	Rendita Catastale
Fg 9 n. 1285 sub 701	via Camillo Rota, 17 piano S1-T-1-2-3-4	D/2	/	/	€ 23.664,06
Fg 9 n. 1285 sub 703	via Camillo Rota, 17 piano T	lastrico solare	/	145 mq	€ /
Fg 9 n. 1285 sub 704	via Camillo Rota, 17 piano S1-S2	D/8	/	/	€ 795,34
Fg 9 n. 1285 sub 705	via Camillo Rota, 17 piano S2	D/1	/	/	€ 51,65
Fg 9 n. 1285 sub 707	via Camillo Rota, 17 piano S1-T-1	C/3	3	206 mq	€ 446,84
Fg 9 n. 1285 sub 706	via Camillo Rota, 17 - piano T	BENE COMUNE NON CENSIBILE Area verde comune ai sub. 701-703-704-705-707			

(v. visura per soggetto, allegato 3).

Il fabbricato è rappresentato graficamente dalle planimetrie catastali, allegati 4,5,6,7 e 8.

Lo scrivente ha rilevato che quanto rappresentato dalle planimetrie catastali non corrisponde alla reale situazione di fatto, in quanto:

- parte del primo piano del fabbricato mappale 1285 sub 701 non è stato ristrutturato e non sono stati costruiti i locali (v. foto 1) rappresentati sulla planimetria catastale allegato 4;
- il piano secondo del fabbricato mappale 1285 sub 701 è al rustico e non sono stati costruiti i locali (v. foto 2) rappresentati sulla planimetria catastale allegato 4;
- il piano terzo del fabbricato mappale 1285 sub 701 è al rustico, sono stati costruiti i muri divisorii dei locali con una piccola difformità dei vani 6 – 8.
- il parcheggio indicato come “*piano 1 sottostrada*” è ad una quota più bassa (circa m 1,00) rispetto il piano stradale; il parcheggio coperto indicato al “*piano 2 sottostrada*” corrisponde al primo piano sottostrada (v. foto 3).
- l’edificio “guardaroba”, mappale 1285 sub 707 è al rustico, non è stata costruita la scala di accesso al piano primo e i balconi. Il piano interrato presenta delle difformità planimetria catastale allegato 8.



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Confini

L'immobile confina con Via Camillo Rota, termina in punta, mappali 4516, 4380, 1275/a; strada e mappali 4302 e 3253 (dati desunti da atto notarile).

ACCERTAMENTI EDILIZI - URBANISTICI

Il Comune di Almenno San Bartolomeo dispone di Piano del Governo del Territorio, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.6 del 23.01.2009 e approvato dal Consiglio Comunale in data 20.04.2009 con delibera n.18.

Il consiglio comunale con delibera n.16 del 16.06.2011 ha adottato la variante parziale n.3 al piano delle regole e al piano dei servizi del PGT vigente, che però non riguarda l'immobile "Casa del Francese".

L'immobile oggetto della presente stima è inserito nel PGT, in zona "Ambiti urbani di Antica Formazione -A" e in zona "Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale" regolamentati dall.'art.17 delle NTA (v. allegato 9) e dall'Art. 6.1 del Piano dei Servizi (v. allegato 10).

Per l'ambito di "Antica formazione" il Piano delle Regole riconferma gli elaborati di dettaglio allegati al PRG previgente (che individuava l'immobile nel nucleo del centro storico, regolato in base alla variante al P.R.G. n.10/2003 del 05.12.2003, che classifica gli immobili in zona A con possibilità di RISTRUTTURAZIONE

EDILIZIA - CON CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE SIGNIFICATIVE - SOGGETTA A/2 con P.R. OBBLIGATORIO).

Sugli immobili ricadenti in queste zone sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi di altezza e dell'indice volumetrico fondiari esistenti.

La destinazione dell'immobile principale è ricettivo-alberghiera (v. copia della C.E. 128/92, *allegato 11*).

La costruzione del fabbricato è anteriormente al 01.09.1967 e successivamente sono state rilasciate le seguenti Concessioni:

- C.E. 128/92 prot. 2667 del 01/08/1992 (v. *allegato 11*) per lavori di *“ristrutturazione fabbricato con ampliamento da adibire a struttura ricettivo-alberghiera”* e Convenzione rep. nn.82104-82297 in data 03-22.07.1992 del Notaio dott. Alessandro Fieconi di Bergamo, trascritta ai nn.25942/18270 del 01.08.1992 (v. *allegato 12*), che prevede l'obbligo da parte dell'Immobiliare La Valle srl a *“costituire la servitù di uso pubblico del parcheggio di superficie nonché di quello interrato”*.

Nota

Detti parcheggi sono stati oggetto di successiva C.E. in sanatoria per l'impossibilità di realizzare tutta la superficie concessa e il secondo piano interrato a causa di dissesti geologici (v. *allegato 13*).

- C.E. in Sanatoria n.52/94 reg. Costr. Prot.1219 (v. *allegato 14*) a seguito di domanda di Condonò Edilizio presentata in data 01.03.1995 e rilasciata in data 11.02.1999 per i seguenti abusi edilizi: *“formazione di terrapieno, muro di sostegno e vialetto”*;

- C.E. in Sanatoria n. 49/94 reg. Costr. Prot.1216 (v. *allegato 13*) a seguito di domanda di Condonò Edilizio presentata in data 01.03.1995 e rilasciata in data 08.05.1999 per i seguenti abusi edilizi: *“parcheggio interrato realizzato in difformità alla C.E.128/92 con diminuzione di superficie per impossibilità di creare il 2° piano interrato a causa di dissesti geologici”*

- C.E. in Sanatoria n. 47/94 reg. Costr. Prot.1214 (v. *allegato 15*) a seguito di domanda di Condonò Edilizio presentata in data 01.03.1995 e rilasciata in data 08.05.1999 per i seguenti abusi edilizi: *“ampliamento locali interrati, modifiche interne e di facciata secondaria, in difformità alla C.E. 128/92”*.

- C.E. in sanatoria prot. n. 9984 in data 28.08.2008 (v. *allegato 16*) e C.E. in sanatoria prot. n. 10004 del 29.08.2008 (v. *allegato 17*) a seguito di richiesta di condono n. 25/04 e n. 27/04.

Le agibilità delle porzioni di fabbricati ristrutturate non sono state rilasciate. Sarà possibile richiedere l'Agibilità Parziale della porzione di immobile ristrutturata corredandola domanda della documentazione necessaria (art. 24-25 del D.P.R. 06.06.2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e più precisamente:

- dichiarazione di conformità degli impianti;
- schede catastali;
- dichiarazione di conformità edilizia, della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione di esenzione o nulla osta dei Vigili del Fuoco;
- idoneità statica;
- progetto delle Linee Vita.

Lo scrivente ha accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Almenno San Salvatore che l'immobile e i suoi locali accessori non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CONSIDERAZIONI PER LA CORRETTA SCELTA DELL'ASPETTO, DEL CRITERIO DI STIMA E DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

L'immobile "Casa del Francese" oggetto di stima confina a est con il complesso immobiliare "██████████" (v. estratto mappa allegato 1 dove la "Casa del Francese" è contornata in verde e la "██████████" in rosso).

La ██████████, antica villa del settecento, contornata da un vasto parco con fabbricati accessori, nel 1990 era di proprietà della ██████████ ed era utilizzata per feste/ricevimenti di matrimoni ed altri eventi e gestita dal sig. ██████████ il fabbricato però era carente per posti a sedere (n. 100) e parcheggi auto.

La società "Immobiliare la Valle srl", il cui amministratore unico era il sig. ██████████ con atto di compravendita del 29.10.1991 n. 37397 di rep. n. 13440 di

raccolta notaio dott. Gian Maria Grisi di Pavia (v. allegato 18) ha acquistato l'immobile oggi denominato "Casa del Francese" il cui fabbricato è stato parzialmente ristrutturato.

- Al piano terra sono stati realizzati: la hall (v. foto 4), la sala/sale da pranzo per 200 coperti (v. foto 5), la cucina e i servizi; al primo piano la sala congressi (v. foto 6) collegata alla sala pranzo con scala interna (v. foto 7).
- Al piano interrato sono stati realizzati gli spogliatori e i servizi che venivano utilizzati anche dal personale della "██████████".



Foto 4



Foto 5



Foto 6

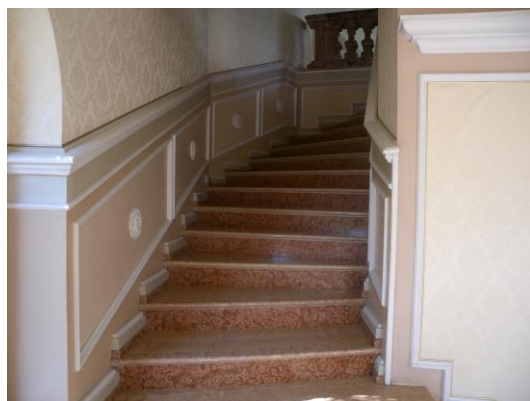


Foto 7

- Al piano secondo e terzo è stata progettata la realizzazione di camere di albergo non realizzate (v. foto 1 e 2).

La "Immobiliare la Valle srl" nel 1995 ha concesso in locazione alla società "██████████" il complesso immobiliare (v. contratto di locazione, allegato 19).

L'attività lavorativa data dall'unione dei due immobili: "Casa del Francese – [REDACTED]" produceva un ottimo reddito anche perché gli immobili erano complementari.

Con la vendita del complesso immobiliare "[REDACTED]" si sono determinate le seguenti criticità:

- la "[REDACTED]" è deficitaria nella zona pranzo perché i coperti sono limitati a 100 ed i parcheggi auto sono insufficienti;
- la "Casa del Francese" non può utilizzare il parco e i fabbricati accessori della "[REDACTED]", il piano interrato ristrutturato ed i parcheggi hanno una superficie eccessiva rispetto a quella necessaria per la gestione del ristorante;
- il completamento della ristrutturazione dei piani secondo e terzo in camere d'albergo presenta criticità economiche in relazione alle dimensioni della "Casa del Francese" e all'ubicazione dell'immobile.
- Il fabbricato "Casa del Francese" confina a nord con la via Carlo Rota (v. foto 8) e ad est con la piazzetta prospiciente l'ingresso di [REDACTED] l'accesso principale avviene tramite cancello posto sulla via Carlo Rota (v. foto 9).

I piani del fabbricato sono collegati tra loro da una scala in cemento armato rustico (v. foto 10) ed è stato realizzato sempre in cemento armato il vano ascensore (v. foto 11).



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

In relazione alle caratteristiche costruttive testé citate risulta difficoltoso e antieconomico destinare i piani secondo e terzo a civile abitazione.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dei percorsi pedonali (v. foto 12) del giardino e delle staccionate non sono buone (v. foto 13 e 14).

- I parcheggi in fregio alla via C. Rota sono di uso pubblico.
- Il fabbricato è privo di agibilità.
- E' da tenere inoltre presente che il fabbricato "Casa del Francese" nella sua consistenza e destinazione può interessare solo soggetti che vi vogliono svolgere attività di ristorazione, di feste di matrimoni, eventi e quindi si riduce sensibilmente la cerchia dei possibili acquirenti.



Foto 12



Foto 13

Considerato che alla data della presente relazione non è stato manifestato alcun interesse all'acquisto dell'immobile da parte della proprietà della "██████████", al fine di una corretta stima per la vendita all'incanto si è reso necessario alla luce di quanto sopra esposto rivedere i coefficienti di differenziazione delle superfici reali ed i criteri di stima adottati.

DATI METRICI – COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Le misure delle superfici reali delle unità immobiliari sono state rilevate dalle planimetrie catastali e secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali sono stati applicati coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione e agli elementi descritti nel paragrafo "Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima"

A – Fabbricato mappale 1285 sub 701:

A1 - Porzione di fabbricato agibile:

	<i>Superficie reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciabile</i>
<u>piano seminterrato</u> : spogliatoi, bagni, locali di sgombero, locali impianti e caldaia	mq 623,00	0,25	mq 155,75
<u>piano terra</u> : -sala ristorante, cucina, reception/hall e servizi	mq 527,37	1	mq 527,37
<u>piano primo</u> :- sala congressi	mq 206,75	0,90	mq 186,07
- balconcino	mq 2,75	0,33	mq 0,90
- terrazzo	mq 30,75	0,33	<u>mq 10,15</u>
Sommano			mq 880,24

A2 - Porzione di fabbricato al rustico:

	<i>Superficie reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciabile</i>
<u>piano primo</u> :	mq 365,62	0,90	mq 329,06
<u>piano secondo</u> :	mq 365,62	0,95	mq 347,34
- terrazzo	mq 13,50	0,33	mq 4,45
<u>piano terzo</u> : (con tavolati)	mq 365,62	0,98	<u>mq 358,31</u>
Sommano			mq 1.039,16

B – Fabbricato uso deposito/lavanderia/ripostiglio**(mapp. 1285 sub.707):**

	<i>Superficie reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciabile</i>
<u>piano 1° interrato</u> : ripostiglio	mq 121,80	0,20	mq 24,36
<u>piano terra</u> : lavanderia-stireria	mq 70,40	0,50	mq 35,20
<u>piano primo</u> : - guardaroba	mq 70,40	0,50	mq 35,20
- balcone	mq 23,60	0,33	<u>mq 7,78</u>
<i>Sommano</i>			mq 102,54

C – Parcheggi:

- Parcheggio coperto a uso pubblico

(mappale 1285 sub.704)

mq 492,26

- Area pertinenziale

mq 4.037,00

ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata.

Poiché la valutazione riguarda l'immobile di pertinenza della procedura di concordato preventivo, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile deve essere valutato sia quella del più probabile valore di trasformazione per la parte di fabbricato non ristrutturata e del più probabile valore di mercato per quella agibile.

La Banca d'Italia ha definito il valore di mercato come "il prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore beni disposti, tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti hanno agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione".

Per formulare un corretto giudizio di stima in relazione al tipo di immobile da valutare, lo scrivente considerato gli elementi descritti nel paragrafo "Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima" ha adottato il criterio di stima sintetico.

Il più **probabile valore di trasformazione** si ottiene dalla differenza del valore dell'immobile, completato dalle opere mancanti al fabbricato, e il costo per realizzare queste ultime.

Il **criterio di stima sintetico** si attua comparando l'immobile da valutare con altri immobili di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico degli immobili presi in esame rispetto al valore del parametro dell'immobile da stimare per le differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Gli accertamenti sono stati svolti presso Agenzie immobiliari di zona e attraverso i dati forniti dalle seguenti fonti di informazione:

- Agenzia del Territorio - Osservatorio dei valori del mercato immobiliare di Bergamo;
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia;
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- Consulente Immobiliare per i costi di costruzione.

* * *

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE RIFERITO A SETTEMBRE 2017

Per quanto sopra esposto, lo scrivente, valutata la consistenza del fabbricato e del terreno pertinenziale e dei parcheggi ad uso pubblico, ritiene che il valore di mercato a settembre 2017 sia il seguente:

A – Fabbricato mappale 1285 sub 701:

A1 - Porzione di fabbricato agibile:

mq 880,24 x € 1.600,00/mq = € 1.408.384,00

A2 - Porzione di fabbricato al rustico:

mq 1.039,16 x € 350,00/mq = € 363.706,00

**B – Fabbricato uso deposito/lavanderia/ripostiglio
al rustico (mapp. 1285 sub.707):**

mq 102,54 x € 350,00/mq = € 35.889,00

C – Parcheggi:

- Parcheggio coperto (mappale 1285 sub.704)

ad uso pubblico

mq 492,26 x € 200,00/mq = € 98.452,00

Valore del Lotto 3 immobile “Casa del Francese”

€ 1.906.431,00

che si arrotonda a

€ **1.900.000,00**

=====

(euro Unmilionenovecentomila/00).

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l’incarico ricevuto, lo
scrivente resta a disposizione per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 17.10.2017


Geom. Franco Magni

DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Estratto mappa;
- 2) Foto aerea;
- 3) Visura per soggetto – Catasto dei Fabbricati
- 4) Scheda catastale sub.701;
- 5) Scheda catastale sub.703;
- 6) Scheda catastale sub.704;
- 7) Scheda catastale sub.705;
- 8) Scheda catastale sub.707;
- 9) Estratto di PGT;
- 10) Art.17 N.T.A.;
- 11) Concessione Edilizia n.128/92;
- 12) Convenzione n. 82104 del 03-22 luglio 1992 Notaio Fieconi (nota trascrizione);
- 13) Concessione Edilizia in Sanatoria n.52/94;
- 14) Concessione Edilizia in Sanatoria n.49/94;
- 15) Concessione Edilizia in Sanatoria n.47/94;
- 16) Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 25/04;
- 17) Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 27/04;
- 18) Atto di compravendita del 1991 n. 37397 notaio dott. Gian Maria Grisi
- 19) Contratto di locazione registrato il 3.5.1995 al n. 3599

Geom. FRANCO MAGNI

Via Masone 11, 24121 BERGAMO
Tel. 035/22.02.32 - Fax. 035/21.31.79
E-mail: franco.magni@geopec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO**Sezione Fallimentare****Procedura di concordato preventivo N. 5/10****“IMMOBILIARE LA VALLE SRL”****STIMA DELL'IMMOBILE “VILLA MOMBELLO”****IMBERSAGO-MERATE (LC)****- LOTTO 7 DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 05.11.2010 -**

* * *

Il sottoscritto Franco Magni, geometra libero professionista, con studio in Bergamo - via Masone n. 11, in esecuzione all'incarico conferitogli dal commissario giudiziale dott. Angelo Galizzi, relativo alla procedura di concordato preventivo sopra indicata, svolte le attività di seguito descritte, ha redatto in aggiornamento alla relazione di stima del 05.11.2010 la presente consulenza tecnica estimativa che si articola nei seguenti argomenti:

- Operazioni peritali	<i>pag. 2</i>
- Ubicazione, dati di identificazione catastale, confini	<i>pag. 2</i>
- Descrizione sommaria del complesso immobiliare	<i>pag. 6</i>
- Accertamenti edilizi-urbanistici	<i>pag. 9</i>
- Individuazione degli abusi edilizi sia sotto l'aspetto urbanistico che del vincolo della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio	<i>pag. 11</i>
- Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico, del criterio di stima e dei coefficienti di differenziazione	<i>pag. 14</i>
- Dati metrici – coefficienti di differenziazione	<i>pag. 15</i>
- Aspetto economico e criterio di stima	<i>pag. 17</i>
- Stima del valore di mercato dell'immobile riferito a marzo 2018	<i>pag. 19</i>

* * *

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha provveduto a:

- assistere il geom. Sergio Maggi nel rilievo strumentale dei fabbricati necessario, per l'individuazione delle più probabili opere abusive, per le variazioni catastali e l'accatastamento dei fabbricati accessori;
- ispezionare l'immobile e al rilievo delle attuali condizioni di conservazione e manutenzione;
- effettuare gli accertamenti urbanistici in aggiornamento a quelli eseguiti per la relazione di stima del 05.11.2010;
- eseguire gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imbersago e quello della Soprintendenza delle Belle Arti di Milano per accertare se è possibile cambiare la destinazione d'uso dell'immobile;
- esaminare con il tecnico comunale del Comune di Imbersago, geom. Stefano Magnani, le problematiche relative alle opere abusive;
- svolgere gli accertamenti descritti nel paragrafo "Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico, del criterio di stima e dei coefficienti di differenziazione";
- individuare gli abusi edilizi mediante la sovrapposizione del rilievo strumentale dei fabbricati con le schede catastali, tenendo conto della descrizione dell'immobile riportata nell'atto di acquisto del 08.02.2005 n. di rep. 120312 di racc. notaio dott. Gianni Tufano di Brescia (registrato a Brescia II, il 10.02.2005 al n. 1225 serie 1T e trascritto a Lecco il 15.02.2005 ai nn. 2615 R.G. n. 1660 R.P.), della tipologia e della presunta epoca dei manufatti;
- determinare, sulla base del rilievo strumentale, le esatte superfici convenzionali dei fabbricati suddivisi in vari corpi secondo le diverse destinazioni e caratteristiche costruttive;
- svolgere accertamenti per la stima del complesso immobiliare in aggiornamento a quella del 05.11.2010.

UBICAZIONE, DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI

Ubicazione

Il complesso immobiliare denominato "Villa Mombello" o "Villa Pià Falcò" insiste per la maggior parte sul territorio del Comune di Imbersago, con ingresso dalla via

Copernico al civico 1 e solo una piccola parte del parco, con il fabbricato del custode, insistono nel Comune di Merate – (v. estratto di mappa *allegato 1* dove l'immobile è contornato in rosso e fotografia aerea *allegato 2*).

Dati di identificazione catastale

Catasto Fabbricati:

Il complesso immobiliare accatastato risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Imbersago intestato alla Ditta Immobiliare La Valle s.r.l., con sede in Almenno San Bartolomeo (BG), come segue:

Mappa	Ubicazione	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita Catastale
Fg 3 n. 225 sub 502 (ex 227 sub 2)	via Villa Mombello, 26 piano T	C/6	U	90 mq	€ 227,76
Fg 3 n. 225 sub 503 (ex n. 227 sub 3)	via Villa Mombello, 26 piano 1	A/6	U	8 vani 278 mq escluse aree scoperte	€ 190,06
Fg 3 n. 225 sub 504 (ex n. 227 sub 501)	via Villa Mombello, 26 piano T-S1	A/3	3	9,5 vani 314 mq escluse aree scoperte	€ 613,29
Fg 3 n. 225 sub 505 (ex n. 229 sub 2)	via Villa Mombello, 26 piano T	C/6	U	75 mq	€ 189,80
Fg 3 n. 225 sub 506 (ex n. 229 sub 3)	via Villa Mombello, 26 piano T	A/4	2	8 vani 257 mq escluse aree scoperte	€ 318,14
Fg 3 n. 225 sub 501 (ex n. 224 sub 501)	via Villa Mombello, 26 piano T	A/8	2	82,5 vani 1184 mq escluse aree scoperte	€ 7.669,38
Questo mappale in catasto è graffiato ai mappali: n. 225 sub 507, n. 225 sub 508, n. 225 sub 509: (ex mappali n. 225 sub.501, n. 226 sub.501, n. 229 sub.501).					
Fg 3 n. 225 sub 510 (ex n. 224 sub 502)	via Villa Mombello, 26 piano S1	C/2	2	400 mq	€ 681,72
Fg 3 n. 225 sub 511 (ex 226 sub 1)	via Villa Mombello, 26 piano T	C/6	U	226 mq	€ 571,92

(v. pag. da 1 a 6 visura per soggetto, *allegato 3*).

Dal confronto tra il rilievo strumentale dei fabbricati (v. Tavole 1,3,5,7,9,10 *allegati da 4 a 9*), e la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali (v. allegato 52 della relazione del 05.11.2010) sono state rilevate discordanze; inoltre i fabbricati accessori (identificati nell'estratto mappa con le lettere E,F,G,H,.I,L e rappresentati nelle Tavole 12,13,14,15,16,17 – v. *allegati da 11 a 16*) non sono accatastati, per cui si rende necessario procedere alle variazioni catastali e agli accatastamenti.

Catasto Terreni:

I fabbricati sopra individuati sono immersi in un parco secolare che risulta censito per una porzione al Catasto Terreni del Comune di Imbersago e in parte al Catasto Terreni del Comune di Merate, intestato alla Immobiliare La Valle s.r.l., con sede in Almenno San Bartolomeo, come segue:

1) **Comune di Imbersago:**

Mappa Fg	n.	Qualità	CI	Superfici ha a ca	Reddito	
					dominicale	agrario
9	126	semin-arbor	3	00 43 60	€ 15,76	€ 15,76
9	127	semin-arbor	3	00 09 70	€ 3,51	€ 3,51
9	128	semin-arbor	2	01 38 90	€ 78,91	€ 57,39
9	129	semin-arbor	3	02 56 00	€ 92,55	€ 92,55
9	130	semin-arbor	2	00 52 50	€ 29,83	€ 21,69
9	222	semin-arbor	3	00 99 10	€ 35,83	€ 35,83
9	223	fabbr rurale	/	00 04 70	€ /	€ /
9	224	prato	2	01 18 10	€ 54,89	€ 48,79
9	227	*** fabbr rurale	/	00 23 60	€ /	€
*** Soppresso Bonifica Identificativo catastale il 6.2.2014						
9	230	semin-arbor	1	00 91 30	€ 54,23	€ 47,15
9	231	semin-arbor	3	00 28 60	€ 10,34	€ 10,34
9	232	bosco ceduo	1	00 04 70	€ 1,21	€ 0,12
9	372	semin-arbor	3	01 04 50	€ 37,78	€ 37,78
9	391	semin-arbor	2	01 58 50	€ 90,04	€ 65,49
9	393	semin-arbor	2	01 85 40	€ 105,33	€ 76,60
9	394	semin-arbor	1	01 19 20	€ 70,80	€ 61,56
9	395	bosco ceduo	1	00 09 90	€ 2,56	€ 0,26
9	396	semin-arbor	2	03 44 50	€ 195,71	€ 142,34
9	2092 (ex 392a)	semin-arbor	2	01 45 80	€ 82,83	€ 60,24
9	2094 (ex1028a)	semin-arbor	2	01 37 60	€ 78,17	€ 56,85
9	225	ente urbano		00 75 50		
9	229	ente urbano		00 83 10		

per un totale di superficie catastale **mq. 221.120,00**

(v. pag. da 6 a 9 visura per soggetto *allegato 3*, e *visure allegati 17 e 18*).

2) Comune di Merate sezione di Sartirana:

Mappa Fg n.	Qualità	Cl	Superfici ha a ca	Reddito	
				domenicale	agrario
9 316	semin-arbor	3	00 97 00	€ 40,08	€ 30,06
9 317	semin-arbor	2	00 26 80	€ 12,46	€ 9,69
9 319	seminativo	4	00 37 20	€ 11,53	€ 9,61
9 320	prato	2	01 23 20	€ 57,26	€ 50,90
9 1048	ente urbano		00 06 80		
per un totale di superficie catastale			mq. 29.100,00		

(v. visure allegati 19 e 20).

La superficie catastale complessiva dei terreni è di mq 250.220,00 (mq 221.120,00 + mq 29.100,00).

La superficie del sedime dei fabbricati risulta essere:

Comune di Imbersago

- Villa (corpo A+B+C) mappale 225 = 2.619,00 mq
- Corpo D mappale 223 = 500,00 mq
- Corpo E mappale 225 = 405,00 mq
- Corpo F mappale 225 = 200,00 mq
- Corpo H mappale 127 = 66,00 mq
- Corpo I mappale 396 = 28,00 mq
- Corpo L mappale 2092 = 31,00 mq

Per un totale di **3.849,00 mq**

Comune di Merate

- Corpo G mappale 1048 = 65,00 mq

Per un totale di **65,00 mq**

La superficie del terreno al netto del sedime dei fabbricati è di 246.306,00 (mq 250.220,00 mq – mq 3.849,00 – mq 65,00).

Confini

L'immobile confina (partendo da nord e in senso orario) con: strada provinciale di San Rocco da Merate a Sabbione, proprietà in Comune di Imbersago ai mappali 390, 406, 1694, 1695, 1331, 1330, 909, 932, 2095, 2093, strada consorziale, mappali 235, 636, proprietà in Comune di Merate ai mappali 31,312 e, per chiudere, di nuovo la strada provinciale da Merate a Sabbione (dati reperiti da mappe catastali).

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare "Villa Mombello" o "Villa Pià Falcò" fu costruito verso la fine del '700 – primo '800 dalla famiglia [REDACTED] e successivamente completato dal nipote [REDACTED] nel 1894 e fu abitato fino al 1990 dalla [REDACTED] e poi, in seguito alla sua scomparsa, venduto dai suoi eredi alla società [REDACTED] e quindi alla Immobiliare La Valle srl.

Il complesso immobiliare è composto da:

- vasto appezzamento di terreno di superficie catastale di mq 246.306,00 (escluso il sedime dei fabbricati di mq 3.914,00) piantumato con alberi di alto fusto di diversa natura inframmentati da spianate tenute a prato, da stradine: elemento integrato della dimora principesca di Villa Mombello e di eccezionale interesse paesaggistico e botanico (v. foto aerea *allegato 2*).
 - Sul parco testé descritto sorgono, come evidenziato sull'estratto mappa *allegato 10*, i seguenti corpi di fabbrica:
 - La villa; in relazione al criterio di stima adottato, è stata suddivisa nei corpi A-B-C in base alle destinazioni e caratteristiche costruttive.
 - Il corpo di fabbrica A – (contornato in rosso nelle Tavole 1 e 5 - v. *allegati 4 e 6*) a forma di cavallo, elevato a due piani fuori terra e uno interrato (locali accessori), destinato alla residenza dei nobili.
 - Il corpo di fabbrica B (contornato in azzurro nelle Tavole 3 e 5 - v. *allegati 5 e 6*), posto al piano ammezzato e secondo, era destinato agli alloggi della servitù.
 - Il corpo di fabbrica C (contornato in blu nelle Tavole 1, 3 e 7 - v. *allegati 4, 5 e 7*), elevato a due piani fuori terra, era destinato al piano terra a scuderie, al piano ammezzato ad alloggi della servitù ed al piano interrato a cantine e magazzini.
- Il corpo A è collegato attraverso il tunnel sotterraneo (rappresentato graficamente nella Tavola 9 - v. *allegato 8*) al corpo di fabbrica D, sala polifunzionale (ex legnaia - rappresentata nella Tavola 10 - v. *allegato 9*), posta al piano seminterrato, a forma rettangolare con due accessi carrali.
- Due fabbricati rurali - corpo di fabbrica E – (contornati in arancione nella Tavola 12 - v. *allegato 11*) posti a sud-ovest della villa, destinati a deposito attrezzi, autorimessa, lavanderia, magazzini, serre.
 - Due fabbricati rurali – corpo di fabbrica F – (contornati in rosso nella Tavola 13 - v. *allegato 12*), posti nella zona d'ingresso della villa.
 - Il corpo di fabbrica G (rappresentato graficamente dalla Tavola n. 14 - v. *allegato 13*), elevato a due piani fuori terra e uno interrato, adibito ad abitazione del custode.
 - Il corpo di fabbrica H (rappresentato graficamente dalla Tavola n. 15 - v. *allegato 14*), prospiciente al corpo G, elevato ad un piano fuori terra e adibito a piccolo.

- Il corpo di fabbrica H (rappresentato graficamente dalla Tavola n. 15 – v. *allegato 14*), prospiciente al corpo G, elevato ad un piano fuori terra e adibito a piccolo.
- Il corpo di fabbrica I (rappresentato graficamente dalla Tavola n. 16 – v. *allegato 15*), elevato a un piano fuori terra, era adibito a deposito attrezzi ed è in pessime condizioni di conservazione.
- Il corpo L (rappresentato graficamente dalla Tavola n. 17 – v. *allegato 16*), che era adibito a deposito attrezzi, è crollato.

Sulle tavole allegate sono state riportate le fotografie che ritraggono i fabbricati.

Il corpo di fabbrica principale A è caratterizzato da locali ariosi e grandiosi, vasti saloni, gradinate artistiche, e grandi terrazzi e porticati, e da una splendida vista sul maestoso giardino all'italiana (v. foto 1-2-3-4-5-6-7-8). Le pareti di alcuni locali sono affrescate e alcune statue adornano i porticati (v. foto 9-10).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

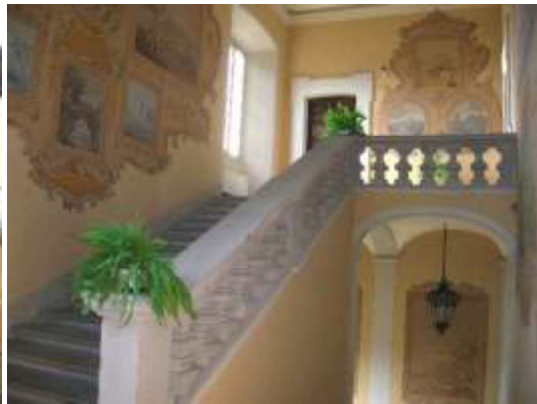


Foto 8



Foto 9



Foto 10

Le caratteristiche costruttive della villa risultano essere:

- struttura portante verticale in muratura tradizionale;
- struttura portante orizzontale in legno;
- tetto con orditura principale e secondaria in legno con capriate a vista in alcuni locali, soffitti in cassettonato decorato in altri, volte affrescate su intonaco in altri ancora; sovrastante manto di copertura in coppi;
- serramenti in legno e vetro d'epoca protetti da persiane in legno.

Il riscaldamento dei locali utilizzati è termoautonomo alimentato da caldaia a legna e i saloni sono dotati di impianto di condizionamento con semplice split a parete.

Gli impianti tecnici, idrico sanitario, elettrico, ecc. sono appropriati alla destinazione del fabbricato ma non sono a norma di legge.

Le condizioni di manutenzione e conservazione in generale, correlate all'anno di costruzione, sono pessime, salvo per alcune parti dei fabbricati, utilizzate dall'affittuario, che presentano condizioni sufficienti.

ACCERTAMENTI EDILIZI-URBANISTICI

Il comune di Imbersago alla data della presente relazione dispone di Piano del Governo del Territorio, adottato con delibera del consiglio comunale numero 10 del 29.07.2013 (approvazione controdeduzioni alle osservazioni presentate ed approvazione definitiva) e approvato dalla Giunta Regionale Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Avvisi e Concorsi n. 44 - Mercoledì 30 ottobre 2013.

Il complesso immobiliare denominato "Villa Mombello" è inserito nel Piano del Governo del Territorio nell'Ambito Territoriale T1 "sistemi insediativi di pregio" e nell'Ambito territoriale T4 "sistema del verde urbano e dei parchi storici" (v. stralcio della planimetria del Documento di Piano tav. 19a.0 area urbana e ambiti territoriali - *allegato 21*).

L'ambito T1 del Piano del Governo del Territorio coincide con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940 e comprende il nucleo storico del capoluogo, i nuclei storici minori, le ville storiche di maggiore rilevanza, il nucleo lungo l'Adda. Tale tessuto edilizio non deve subire variazioni per effetto del piano e non sussistono aree libere considerabili edificabili ex-novo, il Documento di Piano e il Piano delle Regole stabiliscono che:

- il diritto edificatorio DE espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura: **DE = S_{lp} esistente**.
- l'indice di edificabilità fondiaria viene commisurato alle densità fondiarie esistenti:
If = Superfici costruite esistenti / St esistente.
- per Superfici costruite esistenti si considera la somma delle superfici di ciascun piano esistente fuori terra o le cui pareti emergano dal terreno per almeno il 50% della superficie complessiva, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici costruite prive dei requisiti di agibilità, le superfici degli spazi aperti ma coperti,

fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti.

- per St esistente si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.

- **L'ambito T4** del Piano del Governo del Territorio comprende aree inedificate, caratterizzate dalla sporadica presenza di costruzioni di modesta entità, in gran parte appartenenti a parchi storici e a brani territoriali immediatamente contigui a parchi storici.

- Per tale ambito il Documento di Piano e il Piano delle Regole stabiliscono che:

- il diritto edificatorio DE espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale debba essere stabilito nella seguente misura: **DE = 0,00 mq/mq**

- l'indice di edificabilità If, espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale, debba essere stabilito nella seguente misura: **If = 0,00 mq/mq**

Il complesso immobiliare "Villa Mombello" inoltre è inserito nella classificazione degli edifici di pregio del Comune di Imbersago e catalogato in Classe 1 (v. stralcio della planimetria del Piano delle Regole tav. 10.c.0 "classificazione edifici di pregio altri nuclei" – *allegato 22*).

L'art. 71s della disciplina specifica dei tessuti edificati di pregio indica le prescrizioni da seguire per interventi inerenti Villa Mombello:

- E' fatto obbligo di conservazione di tutti gli elementi architettonici e tipologici caratterizzanti l'edificio e in particolare dei seguenti elementi rilevanti:

- portico colonnato con volte a crociera,
- orologio affrescato sulla facciata principale,
- annesso giardino "all'italiana".

- Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a, b, c del comma 1 dell'art. 27 della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11 marzo 2005, n. 12, fermo restando che si determini la piena conservazione del tipo edilizio originario.

L'art. 47s (*Interventi ammessi*) del Piano delle Regole prevede:

"Sulle unità edilizie in Classe I sono ammessi gli interventi di cui alle lettere da a) a c) dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.

Sono ammessi interventi di cui alla lettera d) dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 (ristrutturazione edilizia) esclusivamente al fine di determinare il cambio di destinazione d'uso dell'intero edificio o di parte di esso, fero restando il pieno rispetto di ogni norma di tutela disposta dalla presente disciplina. La parziale demolizione è ammessa per il solo fine di eliminare le superfetazioni.”

- L'immobile “Villa Mombello” è sottoposta a Vincolo Monumentale in base agli art. 10,136 del D.Lgs 42/2004 (v. stralcio planimetria Piano delle Regole tav. 08.0 “Vincoli e Limitazioni” – allegato 23).

L'art. 63 del Piano delle Regole del PGT di Imbersago indica le destinazioni d'uso ammesse e non e gli artt. 78-79-80 del Capo I – Ambito territoriale di pregio T1 definiscono gli indici di edificabilità territoriali.

Per quanto riguarda il parco gli artt. 87-88-89 indicano i parametri edificatori e gli obiettivi di governo.

Il 17.11.2016 negli uffici della Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici della Provincia di Milano, alla presenza del Tecnico del Comune di Imbersago geom. Stefano Magnani, dello scrivente e del dott. Angelo Galizzi, l'arch. Daniele Rancilio della Soprintendenza ha confermato che è possibile il cambio di destinazione d'uso del complesso immobiliare “Villa Mombello”, ovviamente con esecuzione di opere che possono essere autorizzate in relazione al vincolo esistente sull'immobile.

INDIVIDUAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI SIA SOTTO L'ASPETTO URBANISTICO CHE DEL VINCOLO DELLA SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO

Premesso che:

1. Nell'atto di acquisto del 8.02.2005 repertorio n. 120312 notaio dott. Gianni Tufano, con il quale la società La Valle srl acquista l'immobile di Imbersago, è scritto quanto qui di seguito riportato:

... un corpo principale (in seguito corpo A), con pianta a ferro di cavallo, su due piani fuori terra ed un piano seminterrato destinato alla residenza nobile, ad alloggi di servizio, nonché al piano interrato a magazzini, depositi e legnaie; il piano ammezzato interessa una parte limitata dell'ala ovest, mentre il piano seminterrato si sviluppa su tutta l'ala est e su di una parte dell'ala ovest;

... due corpi di forma rettangolare collegati in lato ovest al “corpo A” e precisamente: il primo (in seguito corpo B) in lato nord su due piani fuori terra destinato a scuderie e magazzini al piano terra e d’uso abitativo al primo piano; il secondo (in seguito corpo C) in lato sud, su tre piani, di cui il seminterrato destinato a magazzini, il rialzato ad uso abitativo ed autorimessa ed il primo ad uso abitativo;

... un corpo sito ad est del “corpo A”, su unico piano a forma rettangolare con due accessi carrai contrapposti destinato a cantina, deposito attrezzi e legnaia (in seguito corpo D) collegato al “corpo A” mediante un tunnel sotterraneo;

... due fabbricati rurali (in seguito corpo E) siti a sud-ovest del corpo A destinati a depositi attrezzi, autorimessa, lavanderia, magazzini e serre;

... due fabbricati rurali (in seguito corpo F) ad un solo piano e tra loro contrapposti siti nella zona d’ingresso della villa;

... due piccoli fabbricati rustici all’interno del parco adibiti a deposito.

Il tutto è individuato come segue all’Ufficio del Territorio di Lecco:

Nel catasto urbano (corpi A – B e C)

Comune di: Imbersago

in ditta alla parte venditrice

Fol. 3 Mapp. 224

Villa Mombello n. 26 piano T – cat. A/8 cl. 2 vani 82,5 R.C.

Euro 7.669,38;

Fol. 3 Mapp. 225;

Fol. 3 Mapp. 226 sub. 2;

Fol. 3 Mapp. 229 sub. 1.

I mappali 224, 225, 226 sub. 2 e 229 sub. 1 in catasto risultano graffiati.

Fol. 3 Mapp. 229 sub. 3

Villa Mombello n. 26 piano T – cat. A/4 cl. 2 vani 8 R.C.

Euro 318,14;

Fol. 3 Mapp. 226 sub. 1

Villa Mombello n. 26 piano T – cat. C/6 cl. U mq. 226 R.C.

Euro 571,92;

Fol. 3 mapp. 227 sub. 2

Villa Mombello n. 26 piano T – cat. C/6 cl. U mq. 90 R.C.

Euro 227,76;

Fol. 3 Mapp. 227 sub. 3

Villa Mombello n. 26 piano I – cat. A/6 cl. U vani 8 R.C.

Euro 190,06;

Fol. 3 Mapp. 229 sub. 2

Villa Mombello n. 26 piano T – cat. C/6 cl. U mq. 75 R.C.

Euro 189,80;

[...] Per una migliore identificazione dei cespiti in oggetto le parti fanno riferimento alla planimetria allegata sotto la lettera "C" al titolo di provenienza di cui al successivo articolo 8 di questo atto.

All'articolo 10 "Normativa urbanistica" di tale atto è scritto: "Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, la parte venditrice [...] dichiara che la costruzione dell'immobile oggetto di questo atto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. La stessa parte venditrice precisa e garantisce che successivamente a tale data l'immobile stesso non ha formato oggetto di opere richiedenti il preventivo rilascio, da parte della competente autorità comunale, di provvedimenti concessori, autorizzazioni o licenze" [...]

2. Presso la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Milano a seguito della richiesta effettuata dallo scrivente con email del 31.05.2016, in data 01.07.2016 è stato consultato il materiale di archivio depositato presso la Soprintendenza e gli unici disegni agli atti sono quelli redatti dal Geom. Enrico Bonfanti e commissionati dalla [REDACTED] che risalgono a Novembre 1985; disegni che non si riferiscono a richieste di concessione e non riportano timbri di protocollo della Soprintendenza. Tali rappresentazioni grafiche coincidono con quelle delle schede catastali.

Successivamente a tale data sono state effettuate le seguenti denunce:

- Prot. 6368 in data 10.05.2001 - Segnalazione rimozione superfici decorate.
- Prot. 11013 del 05.07.2005 - Segnalazione lavori di movimentazione terra.
- Prot. 9619 del 21.07.2005 - Segnalazione collocazione di corpi illuminanti.
- Prot. 6926 del 05.07.2005 - Segnalazione rimozione superfici decorate.

Dal confronto tra la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali e quella del rilievo strumentale del fabbricato, tenuto conto di quanto descritto nell'atto di compravendita testé riportato, sono emerse le discordanze evidenziate nelle Tavole 2,4,6,8,11 – v. *allegati da 24 a 28* e documentazione fotografica – *allegato 29*.

Sostanzialmente le difformità risultano essere:

Corpi di fabbrica A,B,C:

Punto 1: demolizione parziale scala nel locale cucina; demolizione di tavolati interni per unire cucina in unico locale più ampio.

Punto 2: demolizione scala di collegamento tra cucina piano terra con locale al piano ammezzato.

Punto 3: demolizione di pareti interne divisorie tra varie sale per unirle in unico salone.

Punto 4: costruzione di scala di collegamento tra piano terra e piano interrato.

Punto 5: demolizione di scala di collegamento tra piano terra e piano ammezzato.

Punto 6: demolizione tavolati dovuti alle infiltrazioni di acqua che rendevano pericolanti muri e soffitto.

Punto 7: costruzioni di tavolati interni per realizzazione servizi igienici piano interrato.

Punto 8: demolizione scala per accesso alla caldaia piano interrato.

Punto 9: creazione bagni al piano primo.

Punto 10: creazione bagno piano ammezzato.

Corpo di fabbrica D:

Punto 11: demolizione di pareti interne, demolizione di pilastri. Trasformazione di finestre in porte finestre e ampliamento dimensioni.

CONSIDERAZIONI PER LA CORRETTA SCELTA DELL'ASPETTO ECONOMICO, DEL CRITERIO DI STIMA E DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

- Il complesso immobiliare della Villa Mombello è costituito da mq 250.220.00 di terreno adibito a parco comprensivo del sedime dei fabbricati, di mq 3.878,00, (rappresentati nell'estratto mappa - *allegato 10*) descritti sommariamente da pag. 6 a pag. 9 della presente relazione.
- L'immobile è affittato alla società [REDACTED] (v. contratto d'affitto – *allegato 30*), che svolge prevalentemente attività di banqueting ed organizzazione eventi. Per svolgere l'attività viene utilizzato solo il corpo principale della villa, mentre i fabbricati accessori sono utilizzati prevalentemente come ripostigli/ricovero attrezzi e si trovano in non buone condizioni di manutenzione e conservazione non ottimali.
- La manutenzione delle porzioni di fabbricato utilizzate per lo svolgimento dell'attività del conduttore vengono effettuate regolarmente, così come per il vasto parco, attraverso i necessari interventi.
- Il complesso immobiliare è vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Culturali.

- Gli interventi di “adattamento” del fabbricato all’attuale destinazione non si possono classificare come restauro conservativo degli aspetti storici, architettonici e paesaggistici che tale immobile richiederebbe.
I richiamati interventi peraltro sono stati eseguiti senza alcuna autorizzazione comunale e/o della soprintendenza, Enti con i quali si dovranno proseguire idonee interlocuzioni finalizzate al calcolo delle sanzioni o le modalità di ripristino dello stato dei luoghi.
- Gli abusi edilizi accertati, descritti nel paragrafo “Individuazione degli abusi edilizi sia sotto l’aspetto urbanistico che del vincolo della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio” (v. pag. 11), per la maggior parte non sono sanabili; conseguentemente l’acquirente dovrà procedere alla demolizione delle opere abusive e alla relativa regolarizzazione presso il Comune di Imbersago e la Soprintendenza: importo stimato prudenzialmente in € 200.000,00 (v. pag. 19).
- E’ inoltre in corso il *procedimento ai sensi della legge 07.08.1990 n. 241 e s.m.i. relativi alla ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 03/2012*” per opere abusive effettuate nell’area del parco vincolato - a confine con la proprietà del [REDACTED] - su tale aspetto la Soprintendenza non si è ancora espressa definitivamente.
- Le condizioni di manutenzione e conservazione dei corpi di fabbrica non utilizzati (chiesetta, fabbricati accessori, rustici, ecc.) necessitano di opportuni interventi di ristrutturazione.

Da ultimo si precisa, peraltro, che la società, trovandosi in concordato preventivo nella sua fase esecutiva e trattandosi di vendita in ambito giudiziale, potrà in ogni caso perfezionare la cessione dell’intero compendio immobiliare “Villa Mombello”, attraverso atto notarile di compravendita (una volta ottenute le relative autorizzazioni da parte degli Organi della Procedura), anche in pendenza delle richiamate irregolarità che potranno essere sanate/ripristinate dal futuro acquirente.

DATI METRICI – COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

In base al rilievo strumentale dei fabbricati sono state calcolate le misure delle superfici reali dei corpi di fabbrica suddivisi per destinazioni, per caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, ecc.

Alle superfici reali sono stati applicati i coefficienti di differenziazione a seconda delle caratteristiche costruttive e quindi dei costi di costruzione, ottenendo così la superficie convenzionale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie convenzionale
VILLA (CORPI A-B-C-D accatastati)			
1 – Piano Interrato - Seminterrato:			
CORPO A: Tavola 7 (v. <i>allegato 7</i>)	mq 495,00	0,15	mq 74,25
CORPO C: Tavola 7 (v. <i>allegato 7</i>)	mq 507,00	0,25	mq 126,75
CORPO D: sala polifunzionale – Tavola 10 (v. <i>allegato 9</i>)	mq 500,00	0,30	mq 150,00
TUNNEL di collegamento – magazzino Tavola 9 (v. <i>allegato 8</i>) (pertinenza)	mq 128,00		
2 – Piano terreno:			
CORPO A: Tavola 1 (v. <i>allegato 4</i>)			
- residenza nobiliare e locali al diretto servizio della residenza	mq 1445,00	1,00	mq 1250,00
- portici	mq 550,00	0,25	mq 137,50
CORPO C: Tavola 1 (v. <i>allegato 4</i>)			
- locali accessori a servizio della residenza - autorimesse	mq 442,00	0,30	mq 132,60
3 – Piano ammezzato:			
CORPO B: Tavola 3 (v. <i>allegato 5</i>)			
- residenza e locali al diretto servizio della residenza	mq 380,00	0,50	mq 190,00
CORPO C: Tavola 3 (v. <i>allegato 5</i>)	mq 650,00	0,40	mq 260,00
4 – Piano secondo:			
CORPO A: - Tavola 5 (v. <i>allegato 6</i>)			
- residenza e locali al diretto servizio della residenza	mq 1527,00	0,60	mq 916,20
CORPO B: Tavola 5 (v. <i>allegato 6</i>)	mq 66,00	0,55	mq 36,30
Totale superficie commerciale Corpi A,B,C,D			mq 3468,60

FABBRICATI ACCESSORI (CORPI E-F-G-H-I-L):

CORPO E: Tavola 12 (v. <i>allegato 11</i>) - depositi, scuderie, serre	mq 690,00
CORPO F: Tavola 13 (v. <i>allegato 12</i>) - rustico	mq 200,00
CORPO G: Tavola 14 (v. <i>allegato 13</i>)	mq 197,00
CORPO H: Tavola 15 (v. <i>allegato 14</i>)	mq 66,00
CORPO I: Tavola 16 (v. <i>allegato 15</i>)	mq 28,00
CORPO L: Tavola 17 (v. <i>allegato 16</i>)	mq 31,00

Il parco secolare in cui il complesso immobiliare si trova immerso ha una superficie catastale di mq 246.342,00.

ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata.

Poiché la valutazione riguarda l'immobile di pertinenza della procedura di concordato preventivo, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile deve essere valutato sia quella del più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato è definito come “il prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti, tramite un'operazione trasparente, dopo un'adequata commercializzazione, in cui le parti hanno agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione”.

Per formulare un corretto giudizio di stima in relazione al tipo di immobile da valutare, lo scrivente ha considerato gli elementi descritti nel paragrafo “Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima e

in particolare che i fabbricati necessitano di importanti e costosi interventi di ristrutturazione.

Alla luce di quanto sopra esposto e degli elementi raccolti durante le indagini effettuate, lo scrivente, valutata ogni circostanza e i processi che regolano il mercato di immobili aventi consistenza e valore come quello oggetto di stima, tenuto conto degli elementi significativi e della loro effettiva incidenza, ritiene di stimare valori distinti al terreno ed ai fabbricati.

Per i fabbricati il criterio estimativo è quello del valore di costruzione a nuovo, con l'applicazione di adeguato deprezzamento per la vetustà e le condizioni di manutenzione.

Per il terreno il criterio estimativo è quello sintetico, che si attua nella comparazione di vendite già effettuate di terreni di cui si conoscono i prezzi di mercato e aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione. La stima del valore del terreno è inoltre influenzata dalla superficie e dal fatto che è vincolata dalla Soprintendenza.

Si ottiene così una valutazione obiettiva del complesso immobiliare, nella quale viene tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche costruttive dei fabbricati, delle condizioni di manutenzione.

Costo di costruzione del fabbricato

Il costo di costruzione di un fabbricato è dato dalla somma di tutte le spese che un imprenditore ordinario, in un dato momento e in un determinato ambiente operativo, deve sostenere per realizzare ex novo un fabbricato, e comprende: le spese di progettazione, il collaudo, la direzione lavori, gli oneri e i contributi di concessione edilizia e l'IVA.

Deprezzamento per vetustà e condizioni di manutenzione

Il coefficiente di vetustà più utilizzato nelle stime di fabbricati civili è quello stabilito dalla Legge 392/78 e successive modifiche così come il Decreto Legge 133/2014 sull'equo canone: nel caso in trattazione è dello 0,70.

Il coefficiente relativo allo stato di conservazione e manutenzione non buona dei fabbricati è dello 0,70.

Lo scrivente per una obiettiva valutazione, ha effettuato le opportune indagini e comparazioni su fabbricati di cui sono noti i costi di costruzione (pubblicati da riviste specializzate) e aventi caratteristiche quanto più simili a quelle del fabbricato che è oggetto della presente valutazione, tenendo in particolare conto:

- delle caratteristiche costruttive dei fabbricati;

- delle condizioni di conservazione, che sono scadenti, e degli impianti esistenti che non sono a norma;
- che il complesso dei fabbricati necessita, per essere utilizzato, di un intervento di ristrutturazione.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE RIFERITO A MARZO 2018

- **valore dell'area** destinata a parco comprensivo del valore delle recinzioni e delle piantumazioni con alberi secolari di alto fusto, ecc.:

mq 246.306,00 x € 20,00/mq € 4.926.120,00

- **valore dei corpi di fabbrica**

- Villa – corpi A, B, C, D:

mq 3.468,60 x € 1.650,00/mq = € 5.723.190,00

- Corpo E:

mq 690,00 x € 450,00/mq = € 310.500,00

- Corpo F:

mq 200,00 x € 350,00/mq € 70.000,00

- Corpo G:

mq 197,00 x € 550,00/mq € 108.350,00

- Corpo H:

mq 66,00 x € 400,00/mq € 26.400,00

- Corpo I:

mq 28,00 x € 350,00/mq € 9.800,00

- Corpo L:

mq 31,00 x € 100,00 /mq € 3.100,00

Sommano

€ 11.177.460,00

A detrarsi costi per demolizioni delle opere abusive, spese tecniche, oneri per sanatorie, importo stimato sommariamente in

€ - 200.000,00

Valore lotto 7 "Villa Mombello" a marzo 2018

€ 10.977.460,00

Che si arrotonda a

€ 10.977.000,00

(euro diecimilioninovecentosettantasettemila/00).

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice Delegato e del Curatore per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 23.03.2018



Geom. Franco Magni

DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Estratto mappa comuni di Imbersago e Merate
- 2) Fotografia aerea
- 3) Visura per soggetto – Comune di Imbersago
- 4) Tavola 1 rilievo strumentale Villa Mombello – piano terra
- 5) Tavola 3 rilievo strumentale Villa Mombello – piano ammezzato
- 6) Tavola 5 rilievo strumentale Villa Mombello – piano secondo
- 7) Tavola 7 rilievo strumentale Villa Mombello – Piano interrato
- 8) Tavola 9 rilievo strumentale Villa Mombello - Tunnel
- 9) Tavola 10 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo D
- 10) Estratto mappa comuni Imbersago e Merate con rappresentati fabbricati accessori
- 11) Tavola 12 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo E
- 12) Tavola 13 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo F
- 13) Tavola 14 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo G
- 14) Tavola 15 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo H
- 15) Tavola 16 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo I
- 16) Tavola 17 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo L
- 17) Visura per immobile – Comune di Imbersago – Foglio 9 mappale 225
- 18) Visura per immobile – Comune di Imbersago – Foglio 9 mappale 229
- 19) Visura per soggetto – Comune di Merate
- 20) Visura storica per immobile – comune di Merate
- 21) Stralcio planimetria del Documento di Piano tav. 19a.0 “area urbana e ambiti territoriali”
- 22) Stralcio planimetria del Piano delle Regole tav. 10.c.0 “classificazione edifici di pregio altri nuclei”
- 23) Stralcio planimetria Piano delle Regole tav. 08.0 “Vincoli e limitazioni”.
- 24) Tavola 2 confronto tra rappresentazione grafica planimetrie catastali e rilievo strumentale fabbricato – Villa Mombello – Piano terra

- 25) Tavola 4 confronto tra rappresentazione grafica planimetrie catastali e rilievo strumentale fabbricato – Villa Mombello – Piano ammezzato
- 26) Tavola 6 confronto tra rappresentazione grafica planimetrie catastali e rilievo strumentale fabbricato – Villa Mombello – Piano secondo
- 27) Tavola 8 confronto tra rappresentazione grafica planimetrie catastali e rilievo strumentale fabbricato – Villa Mombello – Piano interrato
- 28) Tavola 11 confronto tra rappresentazione grafica planimetrie catastali e rilievo strumentale fabbricato – Villa Mombello – Corpo D
- 29) Documentazione fotografica difformità rilevate
- 30) Contratto di affitto d'azienda registrato a Bergamo l il 10.12.2010 al n. 7304.

IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L.***lampadari ubicati in Villa Orsini Colonna***

<i>quantità</i>	<i>descrizione sommaria</i>	<i>ubicazione</i>
2	Lampadari Cà Rezzonico 12+6 fumè decoro rubino oro acquamare oro	CORPO A sala 2 e 19 piano terra
1	Lampadario Cà Rezzonico 12+6 cristallo decoro oro	CORPO A sala 19 piano terra
1	Lampadario Ca' Rezzonico 150 luci fumè decoro oro, verde, fiori in pasta bianca e oro	CORPO A sala 11 primo piano
1	Lampadario Ca' Rezzonico per scalone, cristallo antico, fiori in pasta e oro a 6+12+8+12+ luci esterne formato con 4 arpe più fondino a fiori con 6 luci interne + n.1 appliques speciale a 15 luci in relazione	CORPO A scalone EST
1	Lampadario Cà Rezzonico per sala rosa fumè decoro oro, fiori decoro rubino e verdino oro 12+8+16+12 luci più due appliques in relazione	CORPO A sala 12 e 13 primo piano
1	Lampadario cristallo antico a pastorali 12+6 luci	CORPO A primo piano

mobili ubicati in Villa Orsini Colonna

<i>quantità</i>	<i>descrizione sommaria</i>	<i>ubicazione</i>
1	Macchina per il ghiaccio in acciaio inox marca electrolux	CORPO A sala 1 piano terra
1	Lavastoviglie in acciaio inox marca electrolux	CORPO A sala 1 piano terra
1	Lavastoviglie in acciaio inox marca electrolux	CORPO A sala 1 piano terra
1	Lavandino in acciaio inox a una vaschetta con gocciolatoio e doccino	CORPO A sala 1 piano terra
32	Tavoli in legno composto da supporto più plancia rotonda	Corpo A piano terra - SALA 2/3/5/6/8 piano primo - SALA 11 Corpo D Esterno
41	Sedie con vestina in tessuto bianco	Corpo A piano terra - SALA 2/3 piano primo - SALA 11 Corpo B - piano terra - SALA 19
31 poltroncine 11 tavolini	Salottini in vimini per esterni costituiti da poltroncine, divanetti, tavolini con ripiano in vetro	Corpo A piano terreno - SALA 2 PORTICO ESTERNO

7	Candelabro placcato argento a 11 fiamme	Corpo A piano terreno - SALA 3/5
3	Split condizionatore marca Mitsubishi	Corpo A piano terreno - SALA 3
3	Seggiole in legno con schienale in tessuto	Corpo A piano terreno - SALA 5
1	Poltrona in legno e tessuto damascato	Corpo A piano terreno - SALA 5
4	Seggiole in legno e rivestimento in velluto verde	Corpo A piano terreno - SALA 5
16	Sedie in legno e velluto rosso	Corpo A piano terreno - SALA 7 piano primo - SALA 9/13
1	Tavolo in legno massiccio intersiato (misure 1,55 x 0,70)	Corpo A piano terreno - SALA 7
3	Poltroncina in tessuto floreale con volantino	Corpo A piano terreno - SALA 7 piano primo - SALA 18
1	Mobile in legno con specchiera, n. 2 alzatine e n.2 antine con serratura	Corpo A piano terreno - SALA 7 (bagno)
1	Armadio angolare in legno con specchi h. 220, lunghezza 220 + 270 con settimanale	Corpo A piano terreno - SALA 7 (bagno)
1	Poltrona in legno e tessuto beige	Corpo A piano terreno - SALA 7 (bagno)
1	Armadio in legno massiccio con ante e specchiere	Corpo A piano terreno - SALA 8
2	Mobilette angoliere in legno con ripiano e antine curve	Corpo A piano terreno - SALA 8
1	Armadio in legno massiccio tinta noce con tre ante h.3,00	Corpo A piano terreno - SALA 8
1	Scrivania curva in legno con piano in marmo e cassetti	Corpo A piano terreno - SALA 8
1	Sedia con schieneale curvo	Corpo A piano terreno - SALA 8
2	Tavolinetto in legno con piani ripiegabili	Corpo A piano terreno - SALA 8 piano primo - SALA 15
32	Sedie in legno con seduta imbottita e rivestita in tessuto e schienale impagliato	Corpo A piano primo - SALA 9/10/12/13
1	Poltrona imbottita e rivestita in pelle color marroncino con braccioli	Corpo A piano primo - SALA 10
1	Finto camino in legno masiccio intersiato e decorato con mensola	Corpo A piano primo - SALA 10

1	Bilancia d'epoca marca Bizerba color bronzo, 5 kg max di portata, matr. 33383	Corpo A piano primo - SALA 10
4	Poltrona imbitita in velluto color corallo	Corpo A piano primo - SALA 13/16
1	Salottino composto da: divanetto a due posti, n. 7 sedie in legno e tessuto, panchetta e mobile con antine curve e in vetro decorativo	Corpo A piano primo - SALA 14
4	Sedie inlegno massiccio con braccioli e intarsi	Corpo A piano primo - CORRIDOIO
1	Tavolino in legno massiccio con intarsi	Corpo A piano primo - CORRIDOIO
4	Sedie in legno con schienale intarsiato	Corpo A piano primo - CORRIDOIO
1	Tavolino in legno con intarsi e ripiano	Corpo A piano primo - CORRIDOIO
1	Tavolinetto in legno rettangolare	Corpo A piano primo - SALA 17
1	Console in legno con cassettini frontali con ripiano e intarsi	Corpo A piano primo - SALA 17
1	Mobiletto libreria in legno con antine	Corpo A piano primo - SALA 17
1	Tavolino in legno liscio	Corpo A piano primo - SALA 17
1	Alzatina in legno con due piccoli ripiani rotondi	Corpo A piano primo - SALA 17
1	Lampada da tavolo con paralume in stoffa e struttura in silver	Corpo A piano primo - SALA 17
1	Tavolo da biliardo in legno intersiato con struttura porta stecche e segna punti	Corpo A piano primo - SALA 18
1	Salottino composto da divanetto 3 posti, due poltrone e n.6 sedie in legno con rivestimento in tessuto verde damascato	Corpo A piano primo - SALA 18
1	Piantana con paralume in stoffa e Corpo A - piano primo - struttura in alabastro	Corpo A piano primo - SALA 18
1	scrivania con doppia cassettera in legno, con piano srittoio con inserto in tessuto, compresa sedia	Corpo B piano primo - SALA 19
1	piantana con paralume e struttura in ottone	Corpo B piano primo - SALA 19