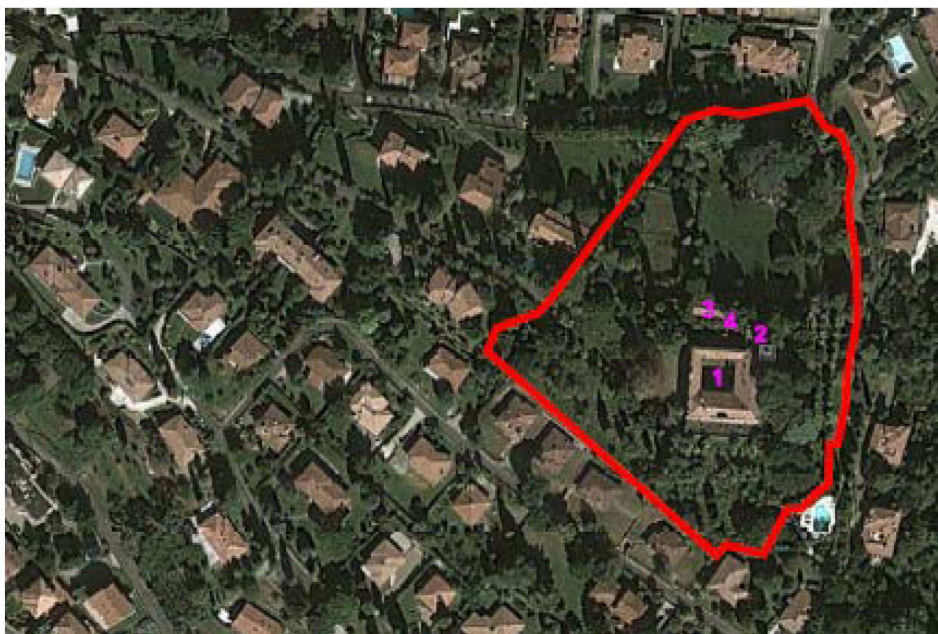




TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE FALLIMENTARE
N. 83/2013

Concordato Preventivo: **F.I.M. FINANZIARIA IMMOBILIARE SRL**
Giudice Delegato: **Dott. Giovanni Panzeri**
Commissario Giudiziale: **Avv. Luciano Gabrielli**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO



Immobili siti in Credaro e Villongo (Bergamo)

TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

N. 83/2013

Concordato Preventivo: **F.I.M. FINANZIARIA IMMOBILIARE SRL**

Giudice Delegato: **Dott. Giovanni Panzeri**

Commissario Giudiziale: **Avv. Luciano Gabrielli**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO INCARICATO

PREMESSA

Il Consulente Tecnico, arch. Germana Trussardi, con decreto di nomina in data 25 Ottobre 2013 emesso dal Giudice, Dott. Giovanni Panzeri, riceveva l'incarico di assistere il commissario giudiziale nella valutazione dei beni che costituiscono l'attivo della società F.I.M. Finanziaria Immobiliare S.r.l., esprimendo un giudizio di congruità dei valori esposti nel ricorso ex art. 160 L.F. e nell'attestazione ex art. 161, III° comma, L.F. e l'eventuale formazione di lotti.

Nell'espletamento dell'incarico la scrivente fa riferimento alla propria relazione peritale, datata 26.11.2012, relativa all'esecuzione immobiliare n. 677/2011 e gravante i medesimi immobili di proprietà della società F.I.M. Finanziaria Immobiliare S.r.l., alle premesse di cui all'istanza ex art. 172 L.F. in data 24.10.2012 del commissario giudiziale e alla relazione del professionista ex art. 161, III° comma L.F., del Dott. Cristiano Rossetti.

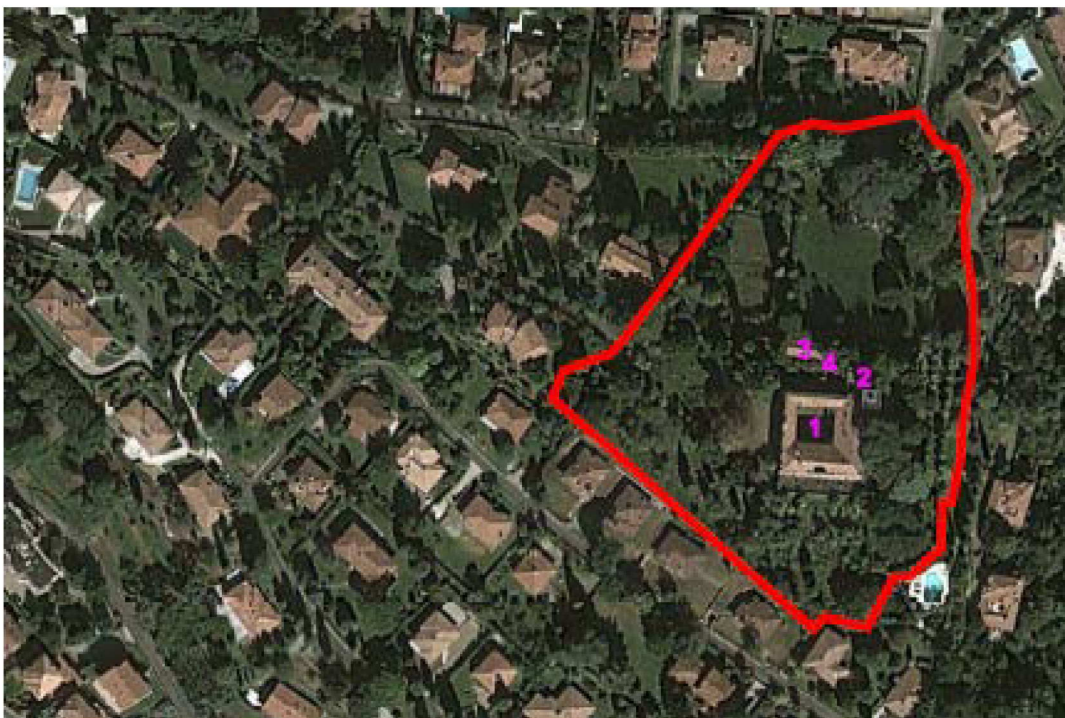
Le operazioni peritali sono state svolte attraverso sopralluogo in sito per la verifica dello stato dei luoghi, accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Villongo, ispezione ipotecaria per il necessario aggiornamento e accertamenti catastali presso l'Agenzia del Territorio, nonché da colloqui telefonici con l'Amministratore del condominio Castelmontecchio ed incontro con il tecnico Arch. Boatti dallo stesso amministratore incaricato, per chiarimenti circa i regolamenti interni condominiali.

In risposta all'incarico assegnato, la presente relazione si articola nei seguenti capitoli:

1. Individuazione e accertamento della proprietà dei beni;
2. Situazione urbanistica;
3. Dimensioni dei beni, divisibilità e stima.

1) INDIVIDUAZIONE, ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E STATO DEI BENI

Viene confermato che i beni di proprietà sono ubicati a cavallo dei Comuni di Credaro e di Villongo (BG) e sono costituiti dal palazzo settecentesco denominato "Castello di Montecchio", da edifici di servizio annessi e da una vasta area che costituisce il parco della villa, con fontane, nicchie, statue, scalinate ed altri elementi architettonici di rilievo, nonché da un appezzamento di terreno ricadente in comune di Villongo, separato dal comparto.



IN ROSSO L'AMBITO DEL COMPARTO IMMOBILIARE DEL "CASTELLO"

- | | | | |
|----|---------------------|----|----------------------|
| 1- | EDIFICIO "CASTELLO" | 2- | ALLOGGIO DI SERVIZIO |
| 3- | DEPENDANCE | 4- | LOCALE CALDAIA |

Dal sopralluogo effettuato in data 20.11.2013, la situazione dei beni è rimasta pressoché invariata rispetto a quanto riscontrato un anno fa in sede di perizia per l'esecuzione immobiliare n. 677/2011.

Si sono notati aggravamenti dello stato di alcuni locali già compromessi da infiltrazioni d'acqua, incuria e mancanza di interventi manutentivi.

Sono stati inoltre rimossi o demoliti alcuni elementi ornamentali all'interno dei locali quali i contorni in marmo dei camini e le mensole di una parete; sono state forzate delle aperture.



VISTA DELLE PARTI PIU' DANNEGGIATE DELL'INTERNO

La situazione del parco si è aggravata a causa della mancanza di manutenzione che ha cancellato la percezione del disegno architettonico dello stesso, lasciando il posto al crescere di vegetazione anche infestante non controllata.



VISTE DELL'ESTERNO

I beni di proprietà sono individuati catastalmente come segue:

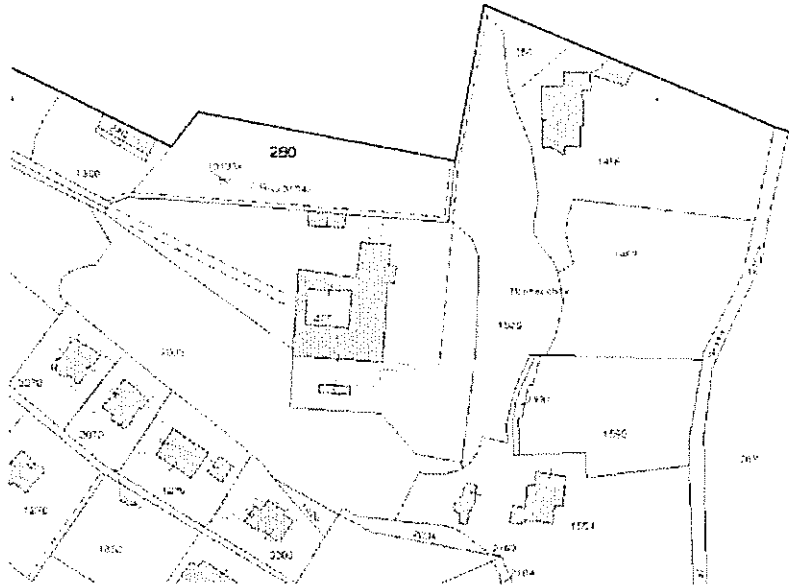
Comune di Credaro - Catasto dei Fabbricati - Foglio 5, via Castel Montecchio, 141:

- Mappale n. **277 sub. 701**, bene comune non censibile;
- Mappale n. **277 sub. 702**, cat. D/8, R. Euro 2.682,00;
- Mappale n. **277 sub. 702**, cat. D/8, R. Euro 2.682,00;
- Mappale n. **277 sub. 703**, cat. D/8, R. Euro 9.164,00;
- Mappale n. **277 sub. 704**, cat. A/1, cl. U, cons. 18 vani, R. Euro 2.695,91;
- Mappale n. **277 sub. 705**, cat. D/8, R. Euro 1.540,00;
- Mappale n. **277 sub. 706**, cat. A/3, cl. 2, cons. 4 vani, R. Euro 277,24;
- Mappale n. **3133** graffato al mappale 277/706;
- Mappale n. **3134** graffato al mappale 277/706.

Comune di Credaro - Catasto Terreni - Foglio 9:

- Particella n. **280**, qualità vigneto, cl. 2, sup. mq 2.180, R.dominicale Euro 23,08, R. Agrario Euro 11,26;
- Particella n. **1529**, qualità semin. arbor, cl. 1, sup. mq 2.880, R.dominicale Euro 17,85, R. Agrario Euro 16,36;
- Particella n. **1826**, qualità semin. arbor., cl. 3, sup. mq 90, R.dominicale Euro 0,35, R. Agrario Euro 0,42;

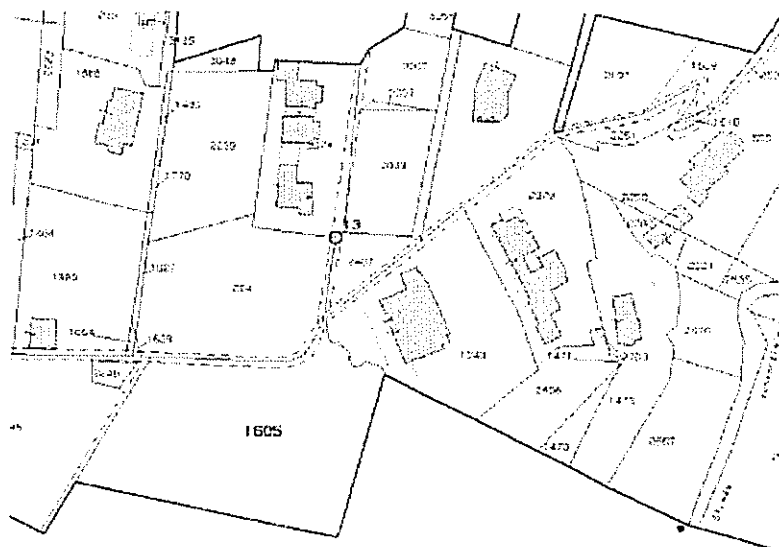
- Particella n. **2035**, qualità semin. arbor., cl. 2, sup. mq 4.290, R.dominicale Euro 21,05, R. Agrario Euro 22,16.



ESTRATTO MAPPA COMUNE DI CREDARO

Comune di Villongo - Catasto Terreni - Foglio 1:

- Particella n. **1605**, qualità semin. arbor., cl. 1, sup. mq 4.020, R.dominicale Euro 24,91, R. Agrario Euro 22,84;
- Particella n. **2869**, qualità pascolo, cl. 2, sup. mq 1.370, R.dominicale Euro 1,20, R. Agrario Euro 0,35.



ESTRATTO MAPPA COMUNE DI VILLONGO

Relativamente a quanto riportato dal commissario giudiziale nella nota citata in premessa, in cui rileva che risulterebbe di proprietà della ricorrente anche l'immobile così identificato: "Comune di Villongo – sezione urbana VF, foglio 4, **particella 1632**, cat. C/2, classe U, cons. 104 mq, rendita Euro 204,40, via L. Passi n. 2", da accertamenti effettuati dalla scrivente, emerge quanto segue.

Intestato alla società "F.I.M. Finanziaria Immobiliare S.r.l., con sede in risulta attualmente accatastato il seguente immobile:

- *Comune di Villongo, Catasto dei Fabbricati – sezione urbana VF, foglio 4, **particella 1642**, cat. C/2, classe U, cons. 104 mq, rendita Euro 204,10, via L. Passi n. 2".*

In realtà, da ispezione ipotecaria è emerso che tale fabbricato è stato demolito e l'area di risulta è stata venduta dalla società "F.I.M. Finanziaria Immobiliare S.r.l." alla signora _____ con scrittura privata in data 27.09.1983 rep. 28578/5948 autenticata dal Notaio Francesco Passari di Breno, ivi registrata il 17.10.1983 al n. 3616 Vol. 25 mod. 1°, trascritta a Bergamo il 3.11.1983 ai nn. 24849/20649.

Copia della trascrizione viene allegata alla presente relazione.

Per quanto concerne la provenienza dei beni, le formalità pregiudizievoli e i vincoli, la scrivente conferma quanto riportato nella sua precedente relazione.

2) SITUAZIONE URBANISTICA

La scrivente ha accertato la situazione urbanistica relativa al comparto immobiliare, anche alla luce delle osservazioni emerse nella relazione del Dott. Cristiano Rossetti inerente il mappale 1605 ricadente in Comune di Villongo.

Per quanto concerne gli immobili siti in Comune di Credaro, si conferma quanto già descritto nella precedente relazione peritale redatta dalla sottoscritta, anche in relazione ai Certificati di Destinazione Urbanistica emessi dal Comune. In sostanza, in base al P.G.T. approvato con deliberazione del C.C. n. 13 del 01.09.2009, i terreni di cui all'oggetto, risultano compresi:

- Il mappale 1826 in "Ambiti del tessuto urbano consolidato – città storica – ambito edificato di interesse ambientale" (art. 16 PdR);
- Il mappale 280 in "Ambiti del tessuto urbano consolidato città storica – castello di Montecchio" (art. 12 – gr 2 PdR);
- Il mappale 2035 in "Ambiti del tessuto urbano consolidato città storica – castello di Montecchio" (art. 12 PdR) e in parte in "Sistema paesistico –

ambientale – Versanti boscati del piano montano con praterie e cespuglieti, anche con forti affioramenti litoidi" (art. 45 PdR);

- Il mappale 1529 in "Ambiti del tessuto urbano consolidato città storica – castello di Montecchio"(art. 12 PdR) e in parte in "Sistema paesistico – ambientale – Versanti boscati del piano montano con praterie e cespuglieti, anche con forti affioramenti litoidi" (art. 45 PdR).

Per quanto concerne i fabbricati, di cui ai mappali 277 sub. 701 – 702 – 703 – 704 – 705 – 706, 3133 e 3134, il PGT li classifica negli "Ambiti del tessuto urbano consolidato – città storica – Castello di Montecchio" rimandando al Piano delle Regole, art. 12, gr. 2.

Si riportano gli articoli del Piano delle Regole in argomento:

Art. 12 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi

La tavola degli interventi sull' edilizia di antica formazione individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo.

GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO GLOBALE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 27 della L.R.12/2005 nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico documentario.

Art. 16 Ambito edificato di interesse ambientale di Montecchio

Per gli edifici esistenti nell'ambito di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione.

Gli indici di edificabilità per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e per l'edificazione dei lotti liberi, intendendosi per tali quelli definiti all'Art 6, sono i seguenti :

- Rapporto di utilizzazione: 0,2 mq/mq
- Rapporto di copertura: 0,20 mq/mq
- Altezza massima: ml 5,50

Negli interventi relativi agli edifici esistenti che non prevedano demolizione e ricostruzione e siano riferiti a fabbricati che hanno già raggiunto il rapporto di utilizzazione sopra indicato è comunque possibile prevedere un ampliamento di sc pari al 15% dell'esistente a condizione che non venga superato il rapporto di utilizzazione di 0,23 mq/mq.

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli esistenti nel comparto.

E' fatto obbligo della conservazione dell'impianto del verde, in particolare non sono modificabili gli impianti arborei d'alto fusto, salva la possibilità di intervenire alla sostituzione di singole essenze arboree in caso di dimostrata necessità.

Per quanto concerne i distacchi e le distanze dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Si precisa che il mappale **1826**, ricadente in tale ambito, ha una superficie di mq 90,00, con possibilità edificatoria pari a mq 18,00.

La scrivente, nella precedente valutazione, il cui criterio viene confermato per tale mappale, anche alla luce della presenza di essenze arboree di alto fusto soggette a tutela, ha ritenuto equivalente il valore conferito all'area nella sua qualità di parco storico, in continuità con gli ambiti circostanti.

Art. 45 Salvaguardia degli Ambiti boscati di valenza paesistico ambientale

Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname.

In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive caratterizzate dalla presenza delle seguenti essenze:

Robineto misto

Castagneto dei substrati carbonatici dei suoli mesici

Querceto di rovello dei substrati carbonatici

Omo-ostrieto tipico

Alneto di ontano nero d'impluvio.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale o dei Comuni contermini nei limiti previsti dal PIF della Comunità Montana del Monte Bronzone e Basso Sebino.

E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento, salvo le strade agro-silvo-pastorali previste dalla Comunità Montana.

E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF .

In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.

Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.

Sono ammesse il potenziamenti e la realizzazione di strade agricolo-forestali o di strade tagliafuoco e la realizzazione di aree di stoccaggio del legname od in genere dei prodotti del bosco, a condizione che non determinino necessità di formazione di nuove radure artificiali e purchè effettuate secondo le indicazioni dell' "abaco degli interventi nelle zone collinari"

Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca dell' area collinare, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.

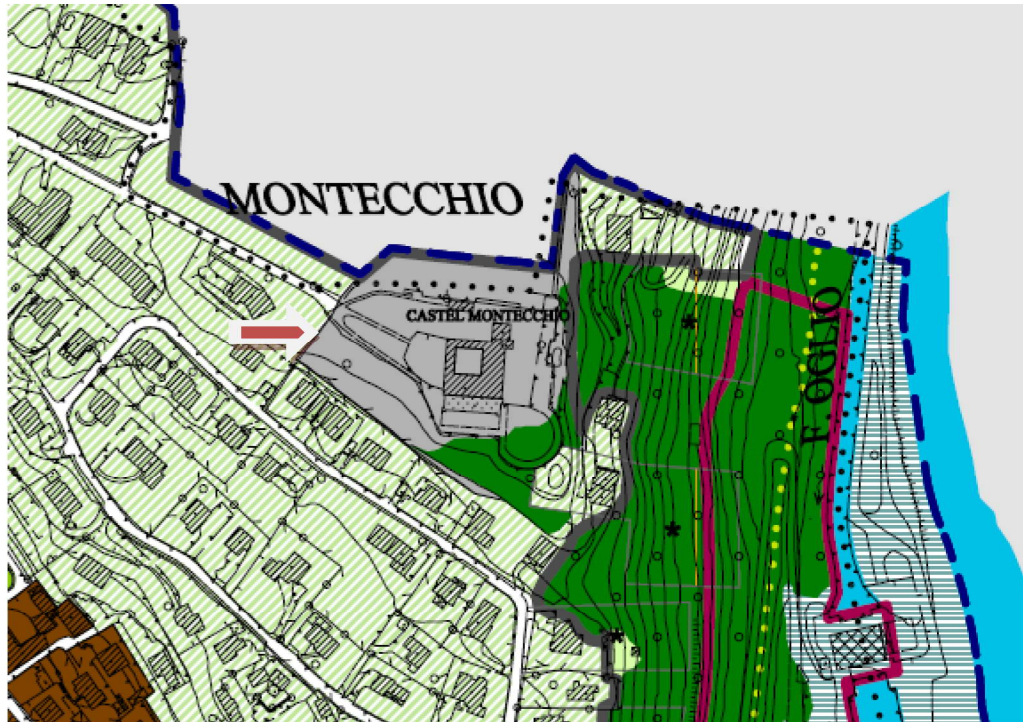
In tutte le zone agricole individuate in cartografi per l'attività di colture arboree è ammesso il potenziamento, l' ampliamento e realizzazione di nuove opere ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità.

Ai fini dell'esatta individuazione del perimetro di tali zone, che nella cartografia di Piano ha valore indicativo, nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive e le zone prative, farà fede il rilievo

topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse. Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.

Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF.

Comune di Credaro - Estratto di PGT approvato



AMBITI URBANI SOGGETTI AL PIANO DELLE REGOLE

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

CITTA' STORICA

- EDIFICI STORICI EMERGENTI (Art. 12 - gr. 1)
- TESSUTI STORICI CONSOLIDATI (Art. 11 / Art. 12 - Tav.4 PIR)
- AMBITO EDIFICATO DI INTERESSE AMBIENTALE DI MONTECCHIO (Art. 16)
- CASTELLO DI MONTECCHIO (Art. 12 - gr. 2)

INSEDIAMENTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI DISOMOGENEE A DENSITA' MEDIO/ALTA (Art. 13-a)
- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI A PICCOLE UNITA' MONOFAMILIARI O PLURIFAMILIARI (Art. 13-b)
- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA DI TIPOLOGIE, SITUAZIONI EDILIZIE, INSEDIATIVE E DI DESTINAZIONE FORTEMENTE DISOMOGENEE (Art. 13-c)
- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI PLURIFAM. INTENSIVE A SINGOLI LOTTI (Art. 13-d)
- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI A SCHIERA (Art. 13-e)
- AREE INTERSTIZIALI DI VERDE PRIVATO (Art. 15)
- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE INSEDIATIVE RESIDENZIALI A VILLA CON AMPI SPAZI VERDI (Art. 15)
- INSEDIAMENTI SPARSI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN AMBITO COLLINARE (Art. 41)

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- AREE LIBERE UTILIZZABILI A FINI EDIFICATORIE (Art. 14)
- AREE INDEDICATE GIA' OGGETTO DI PREVISIONI RESIDENZIALI NEL P.R.G. CON NECESSITA' DI PROGETTAZIONE A SCALA URBANA (Art. 14 / Art.18)
- AREE OGGETTO DI PREVISIONI INSEDIATIVE CONSOLIDATE (Art. 14)

AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA SPECIALE

- AMBITI SOGGETTI A PROGRAMMAZIONE INTEGRATA (Art. 16)
- AMBITI SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE CON INTERVENTI DI RICONVERSIONE (Art. 17)

SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE

- TESSUTI INSEDIATIVI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI (Art. 25 / Art. 27)
- TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE TERZIARI E COMMERCIALI (Art. 34)
- AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLA MOBILITA'
- TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE (Art. 25)
- AMBITI DI COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (Art. 26)

AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

- AMBITI DI VERDE A VALENZA RURALE (Art. 36 / Art. 38 / Art. 40 / Art. 41)

AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE SPECIALIZZATE

- SERRE (Art. 37)
- VIVAI (Art. 37)
- AMBITO DI RICONVERSIONE AMBIENTALE - PAESISTICA PER ATTIVITA' AGRITURISTICA E RICETTIVA (Art. 36)

SISTEMA PAESISTICO - AMBIENTALE

- VERSANTI BOSCATI DEL PIANO MONTANO CON PRATERIE E CESPUGLIETI, ANCHE CON FORTI AFFIORAMENTI LITOIDI (Art. 45)
- PAESAGGIO MONTANO, COLLINARE E PEDICOLLINARE ANTROPIZZATO DI RELAZIONE CON GLI INSEDIAMENTI DI VERSANTE E FONDOVALLE: ambiti terrazzati e seminativi, vigneti, prati e prati-paesi (Art. 41 / Art. 42)
- PAESAGGIO AGRARIO DI PARTICOLARE VALORE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO (art. 25 P.C.T. Parco Oglio) (Art. 45)
- ZONA DI INTERESSE NATURALISTICO - PAESISTICO (Art. 48 / Art. 60) (P.C.T. Parco Oglio)
- AMBITI DI FRUIZIONE SOGGETTI A PROGETTO UNITARIO DI VALORIZZAZIONE (P.C.T. Parco Oglio) (Art. 60)
- RECUPERO AMBIENTALE (Art. 43)
- PERCORSO CAMPESTRE DI VALORE PAESISTICO (Art. 43)
- AMBITI DELLE CAVE (Art. 43 / Art. 51)
- AMBITI SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE CON INTERVENTI DI RICONVERSIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE (Art. 43-e / Art. 44)

Le aree ricadenti in Comune di Villongo, sono comprese, in base al P.G.T. approvato con deliberazione del C.C. n. 1 del 26.02.2008:

- Il mappale 1605 in "Ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati" (art. 19 - 20 PdR);
- Il mappale 2869 in "Ambiti boschivi di interesse paesaggistico" (art. 45 PdR).

Comune di Villongo - Estratto di PGT approvato



AMBITI URBANI SOGGETTI AL PIANO DELLE REGOLE

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

CITTA' STORICA

- AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEI TESSUTI ANTICHI (ART.15)
- EDIFICI STORICI EMERGENTI (ART.16)
- PARCHI STORICI (ART.16)
- TESSUTI STORICI CONSOLIDATI (ART.15)
- TESSUTI DI SOSTITUZIONE
- TESSUTI DI IMPIANTO STORICO PERIFERICO A VALENZA AMBIENTALE

INSEDIAMENTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI DROMOGENES A DENSA/ MEDIOBASSA (ART.17)
- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI A PICCOLE UNITA' MONOFAMILIARI O PLURIFAMILIARI (ART.17)
- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI PLURIPIANO INTERNE A SINGOLI LOTTI (ART.17)
- COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI A SCHIERA (ART.17)
- AMBITI RESIDENZIALI DI VALENZA AMBIENTALE CON PRESENZA DIFFUSA DI GIARDINI PRIVATI (ARTT. 19-20)
- INSEDIAMENTI SPARSI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN AMBITO COLLINARE (ART.49)

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- AREE LIBERE UTILIZZABILI A FINI EDIFICATORIE (ART.18)
- AREE OGGETTO DI PREVISIONI INSEDIATIVE CONSOLIDATE (ART.22)

SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE

- TESSUTI INSEDIATIVI POLIFUNZIONALI CONFERMATI (ART.33)
- TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI CONFERMATI E DI COMPLEMENTAMENTO (ART.29-30)

AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

- TERRITORI A PARCO FLUVIALE (ART.44c)
- AMBITI DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (ART.44c)
- AMBITI DI RECUPERO DELLE CAVE (ART.44c)
- AMBITI COLLINARI A VALENZA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE (ARTT.44c-46)
- RETICOLO IDROGRAFICO DI INTERESSE ECOSLOGICO (ART.44c)
- AMBITI BOSCHIVI DI INTERESSE PAESAGGISTICO (ART.45)
- EDIFICI IN AMBITO COLLINARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ART.44)
- EDIFICI SPARSI IN AMBITO COLLINARE E BOSCHIVO (ARTT.44-46)
- AMBITI ED EDIFICI DI RILEVANZA PAESISTICA SOGGETTI A DISCIPLINA DI RECUPERO (ART.44c)
- LIMITI DELLA EDIFICABILITA' DELL'AMBITO DI MONTICCHIO

AMBITI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

- AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AREE SOGGETTE ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

SISTEMA DEL VERDE, DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI (PIANO DEI SERVIZI)

- ATTREZZATURE E SERVIZI COMUNALI E SOVRACOMUNALI
- VERDE, SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PUBBLICI O DI USO PUBBLICO IN AREE NON EDIFICATE
- AREE SULLE QUALI SONO STATE ACCOLTE PARZIALMENTE O TOTALMENTE OSSERVAZIONI IL CUI CONTENUTO NON E' RICONCILIBILE A DISCIPLINE DI CARATTERE GENERALE.

Il tutto così come riportato nei Certificati di Destinazione Urbanistica emessi a suo tempo, dal Comune di Villongo.

Si riportano gli articoli del PdR:

Art. 19 Ambiti residenziali caratterizzati da presenza diffusa di giardini privati

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della Legge Regionale 12/2005.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal presente Piano delle Regole.

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria né di superficie coperta.

Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 15% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.

In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.

Art. 20 Ambito residenziale di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati (MONTECCHIO)

Per gli edifici esistenti nell'ambito di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione.

Gli indici di edificabilità per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e per l'edificazione dei lotti liberi, intendendosi per tali quelli definiti all'Art 7, sono i seguenti :

- Rapporto di utilizzazione: 0,2 mq/mq
- Rapporto di copertura: 0,20 mq/mq
- Altezza massima: ml 5.50

Negli interventi relativi agli edifici esistenti che non prevedano demolizione e ricostruzione e siano riferiti a fabbricati che hanno già raggiunto il rapporto di utilizzazione sopra indicato è comunque possibile prevedere un ampliamento di sc pari al 15% dell'esistente a condizione che non venga superato il rapporto di utilizzazione di 0,23 mq/mq.

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli esistenti nel comparto.

E' fatto obbligo della conservazione dell'impianto del verde, in particolare non sono modificabili gli impianti arborei d'alto fusto, salva la possibilità di intervenire alla sostituzione di singole essenze arboree in caso di dimostrata necessità.

Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui ai precedenti Artt. 4 e 11 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

La tav. 3 individua il limite inferiore al piede della collina oltre il quale deve essere mantenuta la caratterizzazione dell'impianto di verde esistente e non può essere realizzato alcun tipo di edificazione.

La scrivente, in relazione a quanto riportato dal dott. Rossetti, si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Villongo per chiarimenti in merito all'edificabilità o meno dell'area di cui al mappale 1605, in quanto la normativa a riguardo risulta di ambigua interpretazione.

In effetti, per l'area in questione, vige l'art. 20 che riporta però l'inedificabilità oltre la linea grafica al piede della collina.

La scrivente, nella precedente relazione, aveva inteso "oltre la linea, verso monte", anche in attinenza con la destinazione del comparto in base al PGT di Credaro e alla valenza storica e di insieme del parco, che contiene elementi di continuità, quali viali e manufatti in pietra anche nel terreno in oggetto e tra l'altro confermata a suo tempo attraverso colloqui telefonici dall'ufficio tecnico.

In realtà, sentito l'arch. Diego Facchinetti, responsabile dell'area tecnica del comune di Villongo, in data 20.11.2013, tale limite va interpretato "verso valle" e pertanto l'area risulterebbe edificabile, salvo l'obbligo di conservazione degli impianti arborei d'alto fusto.

Art. 45 Salvaguardia degli Ambiti boscati di valenza paesistico ambientale

Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname.

In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive caratterizzate dalla presenza delle seguenti essenze:

Robineto misto

Castagneto dei substrati carbonatici dei suoli mesici

Querceto di rovello dei substrati carbonatici

Omo-ostrieto tipico

Alneto di ontano nero d'impluvio.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale o dei Comuni contermini nei limiti previsti dal PIF della Comunità Montana del Monte Bronzone e Basso Sebino.

E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento, salvo le strade agro-silvo-pastorali previste dalla Comunità Montana.

E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF.

In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.

Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di

interventi di riqualificazione agricolo forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.

Sono ammesse il potenziamenti e la realizzazione di strade agricolo-forestali o di strade tagliafuoco e la realizzazione di aree di stoccaggio del legname od in genere dei prodotti del bosco, a condizione che non determinino necessità di formazione di nuove radure artificiali e purchè effettuate secondo le indicazioni dell' "abaco degli interventi nelle zone collinari"

Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca dell' area collinare, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.

In tutte le zone agricole individuate in cartografi per l'attività di colture arboree è ammesso il potenziamento, l' ampliamento e realizzazione di nuove opere ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità.

Ai fini dell'esatta individuazione del perimetro di tali zone, che nella cartografia di Piano ha valore indicativo, nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive e le zone prative, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse.

Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.

Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF.

Parte del comparto ricade nel vincolo ai sensi del D.lgs 29/10/1999 n. 490 – tutela dei beni culturali ed ambientali – area perimetrata ai sensi dell'art. 146 – laghi e corsi d'acqua (lettera c).

3) DIMENSIONI DEL BENE, DIVISIBILITA' E STIMA

Si riportano le consistenze delle unità:

1 - EDIFICIO "CASTELLO":

Piano seminterrato:	mq	817,00
Piano terra:	mq	424,00
-terrazza:	mq	217,00
-chiosstro:	mq	484,00
Piano ammezzato:		
-ripostiglio:	mq	16,00
Primo piano:	mq	736,00

2 - ALLOGGIO DI SERVIZIO:

Piano terra:	mq	90,00
Primo piano:	mq	90,00
Torre piano terra e primo:	mq	46,00

3 – DEPENDANCE:

Piano seminterrato:

-spogliatoi tennis: mq 19,00

Piano terra: mq 76,00

Primo piano: mq 76,00

4 – LOCALE CALDAIA:

Piano terra: mq 16,00

5 – PARCO:

mq 17.140,00

6 – AREA EDIFICABILE IN COMUNE DI VILLONGO:

mq 4.020,00

7 – TERRENO AGRICOLO IN COMUNE DI VILLONGO:

particella 2869, qualità pascolo: mq 1.370,00

Ai fini dell'alienazione dei beni, si ritiene opportuno suddividere gli stessi in tre lotti, comprendendo il compendio immobiliare del "Castello", costituito dall'edificio principale, dall'alloggio di servizio, dalla dependance, dal parco e dalle strutture annesse, nel lotto 1, il terreno edificabile contraddistinto dal mappale 1605, che presenta possibilità di accesso indipendente, nel lotto 2 e il terreno censito con la particella 2869 in Comune di Villongo, nel lotto 3.

Per quanto concerne il **compendio del "Castello"** si conferma sostanzialmente la valutazione della precedente perizia datata 26 novembre 2012, in quanto la svalutazione del mercato nell'ultimo anno e i danneggiamenti subiti dal complesso immobiliare e per l'usura del tempo, non sono incisivi e ritenuti apprezzabili in considerazione della particolarità del bene, dei suoi connotati storico-artistico-ambientali e degli indubbi pregi architettonici.

Per il terreno di cui al mapp. **1605**, del Comune di Villongo, il valore di mercato dell'area edificabile è stato desunto confrontando le due metodologie di stima, quella con procedimento sintetico comparativo, derivante da valori unitari mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili e quella ricavata dal probabile valore di trasformazione, per cui la stima dell'area risulta dalla differenza tra il valore del fabbricato edificabile sull'area e il suo costo di costruzione, considerando gli oneri e le spese tecniche, il ricavo dell'impresa, ecc.

Si fa presente che la stima tiene in considerazione la svalutazione del mercato immobiliare anche in un settore di "nicchia" come quello per l'area in oggetto, così come emerso anche dal confronto con operatori del settore, specializzati nelle vendite immobiliari ricadenti nel territorio dei beni di cui trattasi.

E' inoltre da considerare che, in tale ambito, esistono ulteriori vincoli che potrebbero limitare l'edificazione, quali l'esistenza di essenze arboree secolari da salvaguardare e le prescrizioni contenute negli atti di compravendita (la nota di trascrizione dell'atto riferito ai beni in oggetto è allegata alla presente relazione), oltre ai dettami del Regolamento condominiale, che impone determinate tipologie architettoniche e un iter di approvazione interno al condominio.

Di contro, si rileva l'ottima posizione dell'area, che gode di buona esposizione e di gradevole vista sul lago.

Per il terreno di cui al mapp. **2869**, del Comune di Villongo, i valori sono stati desunti dalla tabella dei valori agricoli medi, valevoli per l'anno 2013, della Commissione Espropri della Provincia di Bergamo, considerando l'area in parte a prato e in parte a bosco ceduo.

Viene confermato il valore espresso nella precedente perizia datata 26 novembre 2012, in quanto i valori agricoli sono rimasti invariati rispetto a tale data.

LOTTO 1

Compendio immobiliare denominato "Castello", costituito dal palazzo principale e dalle pertinenze, compreso il parco monumentale, il tutto accatastato ai mappali **277 sub. 701-702-703-704-705-706**, e ai mappali **3133-3134-280-1529-1826-2035**:

1. Palazzo denominato "castello", costituito da piano seminterrato, piano terra e primo, compreso chiostro e terrazza esterna: Euro 4.040.000,00
2. Alloggio di servizio, costituito da piano terra e primo e dalla torre in stile medievale: Euro 330.000,00
3. Dependance, costituita da piano terra e primo, più spogliatoi al piano seminterrato: Euro 173.000,00

4. Locale caldaia: Euro 5.200,00

5. Parco storico-monumentale: Euro 685.600,00

VALORE STIMATO DEL LOTTO 1 ALLO STATO DI FATTO Euro 5.233.800,00

Coerenze lotto: viale comune (Credaro) – mappali 1300 (Credaro) – 1605 (Villongo) – 260 (Credaro) – 1456 (Credaro) – 1457 (Credaro) – 1554 (Credaro) – 2036 (Credaro) – 1218 (Credaro) – 3080 (Credaro) – 1275 (Credaro) – 3079 (Credaro) – 3078 (Credaro) – 2039 (Credaro).

LOTTO 2

Terreno edificabile contraddistinto dalla particella **1605** in Comune di Villongo, di complessivi mq 4.020,00 e con indice di edificabilità pari a 0,2 mq/mq per un totale di mq 804,00:

Euro 520.000,00

VALORE STIMATO DEL LOTTO 2 ALLO STATO DI FATTO Euro 520.000,00

Coerenze lotto: mappale 2245 (Villongo) – 284 (Villongo) – 2407 (Villongo) – 1343 (Villongo) – 260 (Villongo) – 1529 (Credaro) – 280 (Credaro).

LOTTO 3

Terreno di cui al mapp. **2869** del Comune di Villongo di complessivi mq 1.370,00, considerato in parte a prato e in parte a bosco ceduo:

Euro 7.535,00

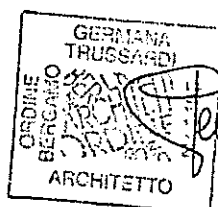
VALORE STIMATO DEL LOTTO 3 ALLO STATO DI FATTO Euro 7.535,00

Coerenze lotto: mappali 1473 (Villongo) – 2870 (Villongo) – Strada consorziale detta di Sottocorna – mappale 1456 (Credaro).

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico affidatole.

Il Consulente Tecnico Incaricato

Arch. Germana Trussardi



Germana Trussardi

Bergamo, 11 dicembre 2013

ALLEGATI:

- Nota di trascrizione atto di vendita particella 1642;
- Nota di trascrizione atto di vendita comparto Castello e particella 1605.



TRIBUNALE DI BERGAMO
N. 677/2011 R.G.

Esecuzione immobiliare promossa da:



contro:

- F.IM. FINANZIARIA IMMOBILIARE S.R.L.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Immobili siti in Credaro e Villongo (Bergamo)

TRIBUNALE DI BERGAMO

N. 677/2011 R.G.

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Giovanni Panzeri nella esecuzione immobiliare promossa da:



contro

- F.IM. FINANZIARIA IMMOBILIARE S.R.L.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, arch. Germana Trussardi, nell'udienza istruttoria del 4.05.2012 riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

Il CTU provveda, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

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

2 - ad una sommaria descrizione del bene;

3 - per le costruzioni iniziate anteriormente al 02.09.1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;

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

- 5 - per i terreni alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6 - all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7 - all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
- 8 - all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente;
- 9 - alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
- 10 - alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11 - all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
- 12 - all'accertamento dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

13 – all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;

14 – all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15 – proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;

16 – al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Le operazioni peritali sono state svolte attraverso sopralluoghi in sito in data 19 e 26.06.2012 e 4.07.2012, verifiche presso il Comune di Credaro in data 5 e 20.06.2012 e presso il Comune di Villongo il 5 e 26.06.2012, ispezione ipotecaria presso la conservatoria dei registri immobiliari e accertamenti catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Bergamo, in data 14 – 21 - 23.05.2012.

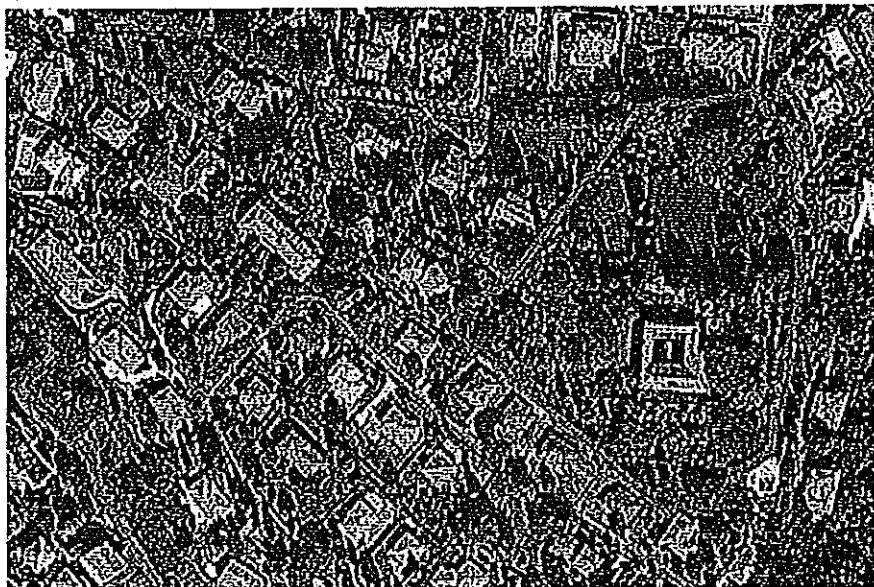
La scrivente comunica di aver richiesto al Giudice dell'esecuzione, con nota depositata presso la cancelleria il 27.07.2012, una proroga di 90 giorni per il deposito della perizia.

In risposta ai quesiti posti, la presente relazione si articola nei seguenti argomenti:

1. *Individuazione e descrizione del bene;*
2. *Identificazione catastale;*
3. *Accertamento della proprietà e della provenienza del bene;*
4. *Situazione urbanistica e rispondenza alle autorizzazioni amministrative;*
5. *Modalità di occupazione del bene;*
6. *Dimensioni del bene, divisibilità e stima*

1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto della procedura esecutiva sono ubicati a cavallo dei Comuni di Credaro e di Villongo (BG), in zona collinare e sono costituiti dal palazzo settecentesco denominato "Castello di Montecchio", da edifici di servizio annessi e da una vasta area che costituisce il parco della villa, con fontane, nicchie, statue, scalinate ed altri elementi architettonici di rilievo.



IN ROSSO L'AMBITO DEL COMPARTO IMMOBILIARE DEL "CASTELLO"

- | | | | |
|----|---------------------|----|----------------------|
| 1- | EDIFICIO "CASTELLO" | 2- | ALLOGGIO DI SERVIZIO |
| 3- | DEPENDANCE | 4- | LOCALE CALDAIA |

Nel pignoramento è inserito anche un appezzamento di terreno ricadente in comune di Villongo, separato dal comparto appena descritto e raggiungibile solo attraverso un sentiero pedonale.

1.a) CENNI STORICI

Da notizie apprese attraverso le pubblicazioni fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Credaro e da ricerche effettuate sui testi di letteratura specifica, si è cercato di ricostruire la storia del complesso immobiliare, in quanto gli elementi di pregio in esso rinvenuti contribuiscono a definirne l'importanza storico-architettonico-culturale e, di conseguenza, anche il valore economico che tale bene può assumere nel mercato immobiliare.

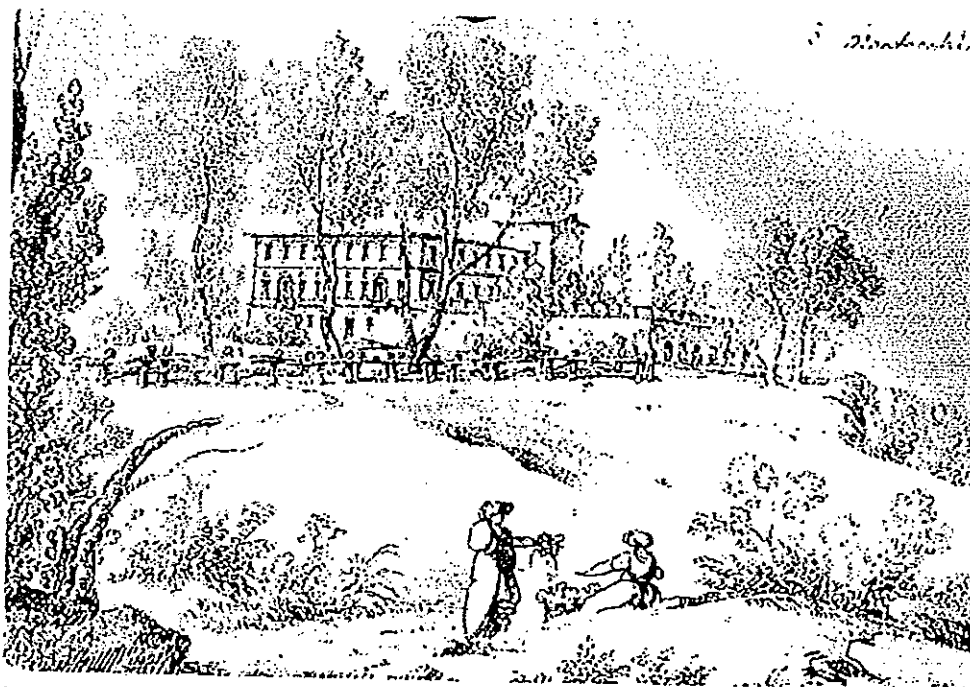
Durante l'Alto Medioevo, sul colle di Credaro venne edificato un castello successivamente distrutto a seguito delle battaglie tra Guelfi e Ghibellini.

Tuttavia, dai documenti storici pervenuti, sembra che le rovine del castello siano state risistemate e riutilizzate fino al 1427, epoca delle lotte tra i Visconti di Milano e la Serenissima Repubblica Veneta, fino a quando i primi riuscirono ad espugnarlo e a distruggerlo nuovamente.

Sul finire del Medioevo il colle di Montecchio diviene la sede dell'Ordine dei Serviti, che decidono di erigere sull'altura il loro monastero.

La prima pietra venne posata dall'allora Vescovo di Bergamo, il 14 aprile 1469; il monastero venne ultimato nel 1507 e consacrato nel 1514.

La vita del convento proseguì fino al 1789, anno in cui, per ordine delle autorità venete, venne chiuso e i suoi beni confiscati e venduti.



Doc. 15, Stampa raffigurante il castello di Montecchio a Credaro nell'Ottocento (vol. Ville della Bergamasca)

Dopo circa un decennio di abbandono, il nuovo proprietario, discendente della famiglia Alessandri, antica proprietaria del castello, commissiona, nel 1796, all'architetto Leopoldo Pollack, autore di opere quali villa Belgioioso a Milano, il teatro di fisica e anatomia a Pavia, la villa Amalia ad Erba tra le altre e, a Bergamo, palazzo Grumelli-Pedrocca in via S. Salvatore in città alta e il Teatro Sociale, la sistemazione dell'edificio e delle sue dipendenze.

Il disegno neoclassico del Pollack è rinvenibile nelle facciate dell'attuale edificio e in altri particolari architettonici.

A metà Ottocento il "Castello" passò di proprietà e, nel 1872, l'ing. Crespi fece costruire la torre nel luogo dove c'era il campanile dell'antico monastero.

Nel 1926 l'edificio passa di nuovo di proprietà e viene acquistato dall'ing. Pericle Pizzigoni che lo sottopone ad un accurato restauro durante il quale vengono riportati alla luce i resti del chiostro quattrocentesco.

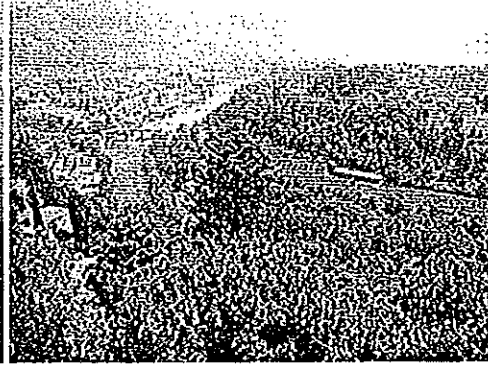
A partire dagli anni '60 l'area del colle di Montecchio viene lottizzata con realizzazioni edilizie che hanno in gran parte privato il luogo del fascino e del fasto che era rimasto invariato nei secoli precedenti.

La villa mantiene tuttavia un insieme di elementi di grande interesse, dalla posizione eminente, con una vista mozzafiato sul lago e sulla piana del fiume

Oglio, all'impianto settecentesco, al cortile rinascimentale, alle aggiunte medievalescanti, quali la torre merlata che domina il paesaggio.



LA COLLINA E IL CASTELLO



VISTA DALLA TORRE

1.b) LO STATO ATTUALE

Attualmente il complesso storico-architettonico si presenta in stato di forte abbandono. A detta dell'Amministratore della società proprietaria, due anni fa, si sono verificati atti vandalici che hanno danneggiato la fontana del chiostro e sono state trafugate le statue ivi presenti.

L'accesso avviene dalla strada Provinciale n. 91 della Valcalepio in direzione Sarnico, attraverso ingresso comune al comparto condominiale denominato "Condominio residence Castel Montecchio" e, di qui, oltrepassata la portineria comune, una strada con varie diramazioni porta alla vetta della collina, ove inizia la proprietà privata in oggetto.

Lungo il percorso per giungere al palazzo, si aprono gli accessi privati a ville singole con ampi giardini esclusivi.



LA PORTINERIA

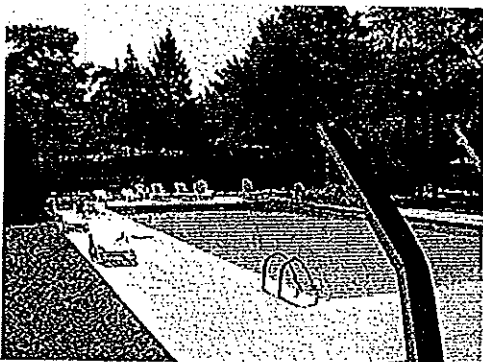


LA STRADA D'ACCESSO ALLA PROPRIETA'

All'interno del complesso condominiale sono presenti alcuni servizi ad uso esclusivo dei residenti, i quali contribuiscono al mantenimento mediante le

quote di spettanza millesimale e altri patti riportati nel regolamento condominiale.

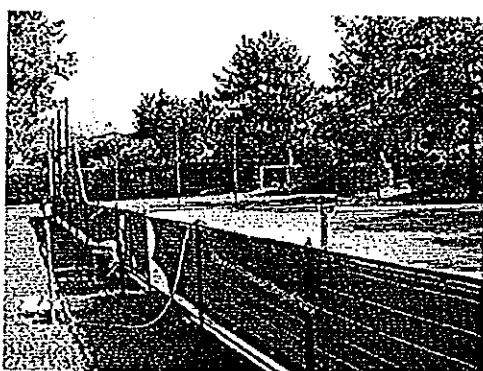
Tali servizi sono riconducibili, oltre che alla porfineria ed all'alloggio del custode, alla piscina scoperta, al campo da calcio e da tennis, all'area attrezzata per il gioco dei bambini.



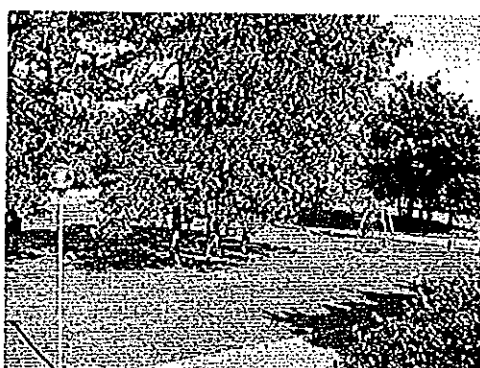
LA PISCINA COMUNE CONDOMINIALE



IL CAMPO DA CALCIO CONDOMINIALE



IL CAMPO DA TENNIS CONDOMINIALE



IL PARCO GIOCHI CONDOMINIALE

L'accesso al palazzo è preceduto da un doppio cancello e da un viale, ormai completamente ricoperto dalla vegetazione, costeggiato da statue in stato di abbandono.

Ovunque palme e piante ad alto fusto, alcune di indubbio pregio.



L'INGRESSO ALLA PROPRIETA'



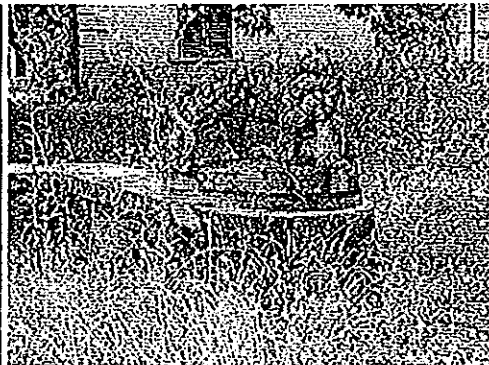
VISTA DI PARTE DEL PARCO

Il Castello

Il cortile prospiciente l'ingresso all'edificio è in ghiaia, in prospettiva sulla facciata principale, costituita da un alto timpano centrale con orologio e campana e da tre arcate d'ingresso contornate in pietra, così come le finestre del primo piano e del piano terra.



LA FACCIATA PRINCIPALE

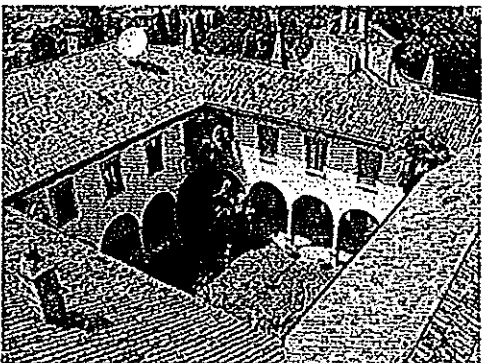


UNA DELLE INNUMEREBOLI STATUE

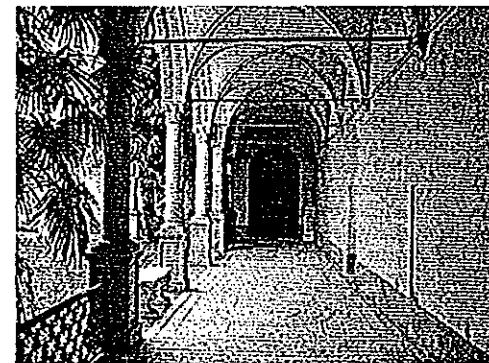
Superate le arcate si raggiunge il chiostro quattrocentesco, a pianta quadrata, con 20 colonne in pietra di credaro dai capitelli finemente decorati con foglie d'acanto ai lati.

Le arcate a crociera presentano decorazioni con formelle di cotto, mentre il pavimento è costituito da mosaici realizzati con tessere in pietra di differente cromatura.

Al centro del cortile è presente un pozzo in pietra finemente decorato che è stato danneggiato durante gli atti vandalici menzionati.



IL CHIOSTRO VISTO DALL'ALTO



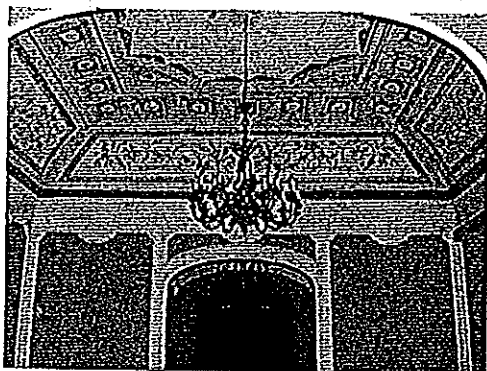
PARTICOLARE DEL COLONNATO

A piano terra i locali coperti si trovano distribuiti nei lati sud ed est del cortile.

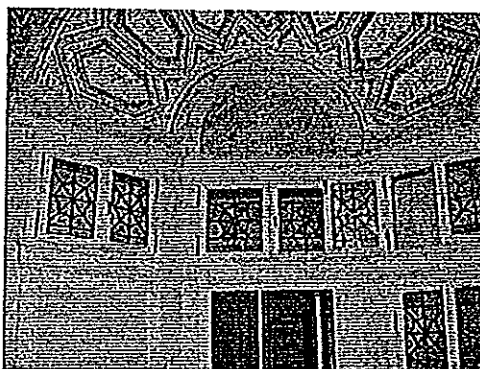
Ad est l'edificio è stato collegato ad un corpo di fabbrica di epoca probabilmente successiva, che ha inglobato la torre merlata e che viene descritto più avanti.

Tutte le sale del "castello" sono pavimentate con parquet in noce a listelli, in molti punti staccato dal supporto e danneggiato, mentre le pareti sono quasi ovunque rivestite con tappezzeria in tessuto e i soffitti, a volta, sono affrescati o decorati con stucchi e dipinti.

Le porte interne sono originali, a doppio battente, in legno tinto di bianco.



PARTICOLARI DELLE SALE A PIANO TERRA

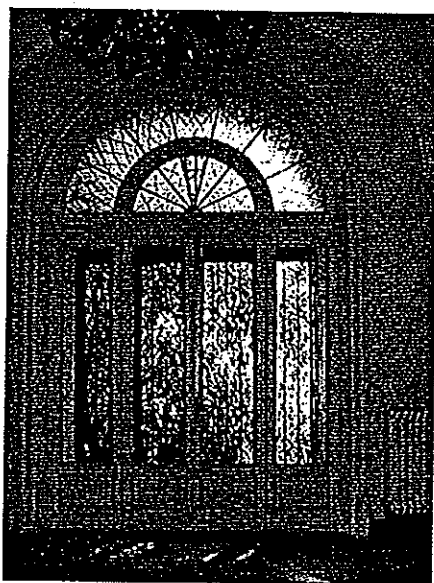


PARTICOLARI DELLE SALE A PIANO TERRA

Alcuni serramenti esterni sono rimasti originali, ma quasi tutti sono stati sostituiti durante i lavori di manutenzione straordinaria negli anni '80, come evidenziato nel successivo capitolo 4.

Durante tali lavori, oltre ai serramenti sostituiti con nuovi in doppio vetro, sono stati adattati alcuni vani a servizi igienici e sono stati realizzati gli impianti, sia quello di riscaldamento, attraverso la posa di radiatori in ghisa, sia l'elettrico, con prese e citofono.

Si sono tuttavia conservati alcuni elementi di indubbio pregio, quali i camini in marmo, lo scalone e soprattutto il soffitto a cassettoni del piano superiore, alcune sale che mantengono anche l'arredo originale.



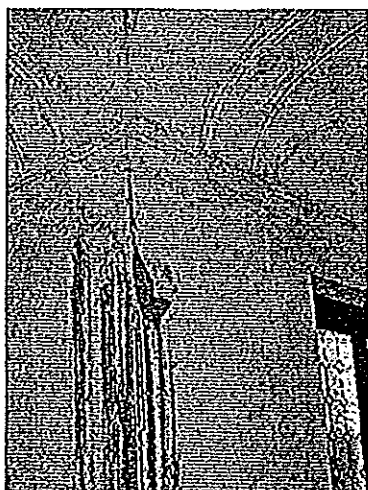
PARTICOLARI DI UN SERRAMENTO



IL SOFFITTO A CASSETTONI SULLO SCALONE

Il primo piano articola le sale in corrispondenza del piano sottostante; alcune si aprono sul loggiato perimetrale al chiostro, che costituisce il disimpegno di collegamento alle stesse. Il loggiato è chiuso da serramenti (molli sostituiti) verso il cortile e nel lato nord è stato realizzato un servizio igienico.

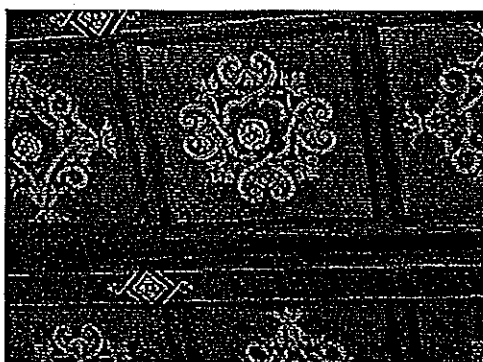
La tipologia è identica al piano sottostante anche se qui sono visibili danni maggiori dovuti principalmente ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura.



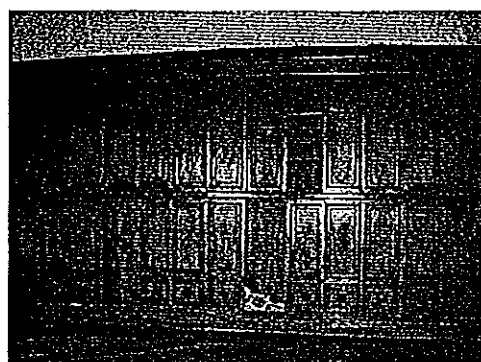
PARTICOLARI DEI DANNI PROVOCATI SUGLI INTONACI E SUI PAVIMENTI

L'edificio è collegato anche a questo piano con il corpo di fabbrica che ha inglobato la torre, mediante una scala che porta al pianterreno di tale corpo.

Anche al primo piano del "castello" si possono notare alcuni elementi architettonici di pregio che si sono conservati, come la libreria in noce, i camini, alcuni serramenti originali, le volte e le decorazioni.



PARTICOLARE DEL SOFFITTO A CASSETTONI



LA LIBRERIA

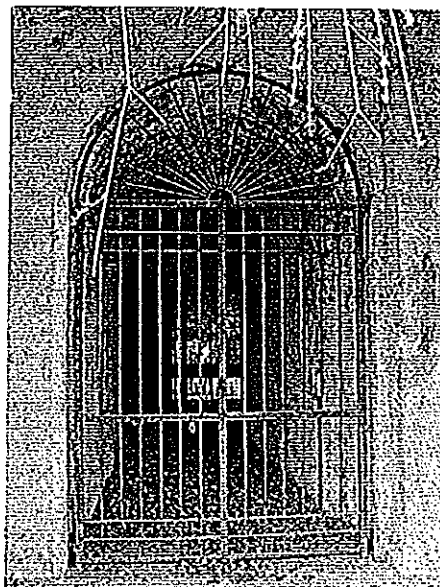
Il "Castello" presenta anche un piano interrato con tre uscite verso il giardino, una a ovest, una ad est e la terza a nord.

Tutte e tre le uscite sono state chiuse con serramenti che nulla hanno a che fare con la tipologia dell'edificio; quella a nord, rispetto alle altre, è la più

scenografica ed è preceduta da una sorta di "grotta" con sedute laterali che sembrano accompagnare verso all'ingresso.



L'USCITA A OVEST



L'USCITA A NORD

Il piano interrato è collegato al piano terra mediante una scala realizzata in tempi successivi.

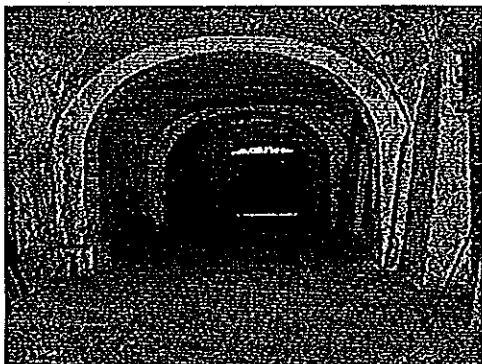
Partendo da nord, è articolato in una grande sala a volta intonacata, dove sono presenti due cisterne per la raccolta dell'acqua e il gruppo pompe per la distribuzione.

Da qui, attraverso un corridoio con nicchie laterali, si giunge ad una sala più ampia che distribuisce ad altri locali a sud e ovest.

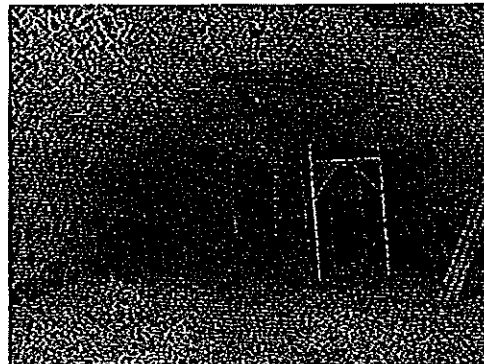
In questi ambienti si notano ponteggi abbandonati e lavori di messa in luce della tessitura muraria interrotti.

Le volte a botte e a crociera sono costituite da ciottoli di fiume in parte intonacati e i pavimenti sono in battuto di cemento.

Gli ambienti sono decisamente rilevanti per le caratteristiche tipologiche e materico-costruttive, risalenti probabilmente in parte, all'epoca di edificazione del vero e proprio castello medievale.



PARTICOLARE DELLE SALE



PARTICOLARE DELLE SALE

La copertura dell'edificio è costituita da tetto in legno a capriata, con gronda esterna a cassettone e mensole decorative in legno intarsiato. Il manto è in coppi.



SIRUTTURA DEL TETTO



PARTICOLARE DELLA GRONDA

L'alloggio di servizio

Collegato al "Castello" è un corpo di fabbrica di epoca successiva, realizzato su due piani e costruito intorno alla torre merlata, che è stata in esso inglobata mediante opere di manutenzione straordinaria risalenti agli anni '80 (vedasi capitolo 4).

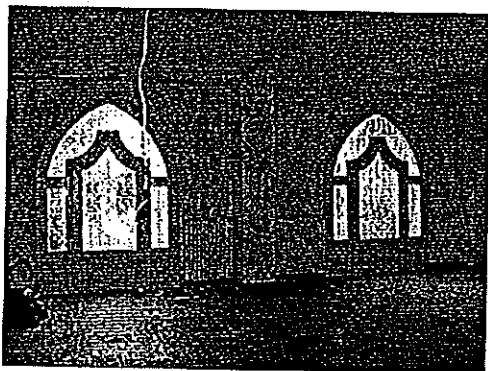


VISTA DA OVEST

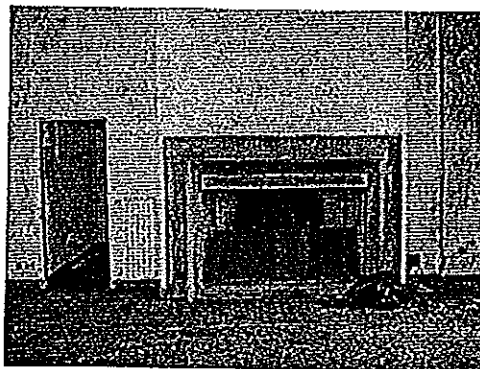


VISTA DA NORD

Il piano terra è costituito da una sala con un grande camino in arenaria e da un locale adibito a cucina con finiture dell'epoca della ristrutturazione e con serramenti in vetro semplice e legno con cancellate esterne.



LA SALA



VISTA DEL CAMINO

Le pareti sono intonacate e presentano evidenti macchie di umidità e muffa diffusa.

Una scala rivestita in marmo con balaustra in ferro battuto porta al piano superiore che si presenta in condizioni peggiori del piano terra, con intonaci staccati e infiltrazioni evidenti.

Il piano si articola in tre stanze e due servizi igienici.



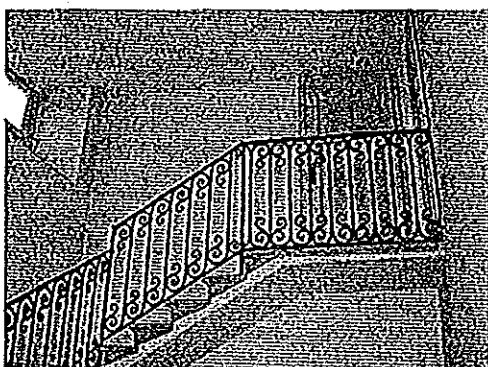
LE CONDIZIONI DEL PRIMO PIANO



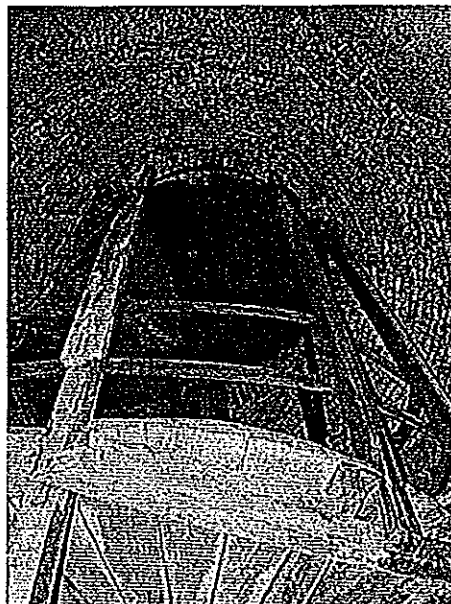
VISTA DI UN BAGNO

Il corpo di fabbrica è collegato sui due piani alla torre, i cui vani sono stati modificati con funzione di servizio all'alloggio.

Per giungere in cima alla torre, a livello del secondo piano, un'apertura dalla scala posta a sud-est tra il castello e il corpo aggiunto, conduce ad una rampa di scale a pianta quadrata e di qui ad una nuova rampa finale in legno a chiocciola che porta alla sommità.



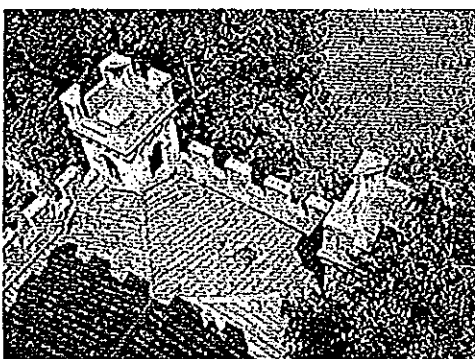
L'INGRESSO ALLA TORRE DAL SECONDO PIANO



INTERNO DELLA TORRE

La struttura è in tessitura muraria a vista, con feritoie che si aprono lungo le pareti, mentre la parte merlata è di epoca più recente in cis.

Dalla sommità della torre si vede tutto il parco e la proprietà e la vista spazia dal lago ai monti a nord.



LA COPERTURA DELL'ALLOGGIO



VISTA DALLA TORRE

La dependance

Del complesso fa parte un edificio separato e posto a nord, realizzato su due piani e modificato internamente mediante ristrutturazioni negli anni '80 (vedasi capitolo 4).

L'ingresso a piano terra è preceduto da un pergolato in legno poggiante su colonne in pietra arenaria che vanno a collegarsi alla muratura del cortile del "castello", lato nord.

La pianta è rettangolare, con tetto a doppia falda e copertura in coppi. Le facciate sono intonacate e integgiate in ocra chiaro.



IL PERGOLATO



VISTA DELLA FACCIATA PRINCIPALE

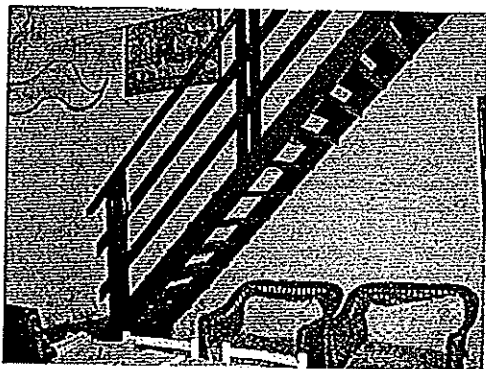
Internamente, a piano terra, il pavimento è in cotto, mentre in cucina è in piastrelle di ceramica.

Porte e finestre sono in legno e vetro doppio ad eccezione della portafinestra in vetro semplice e le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro smerigliato.

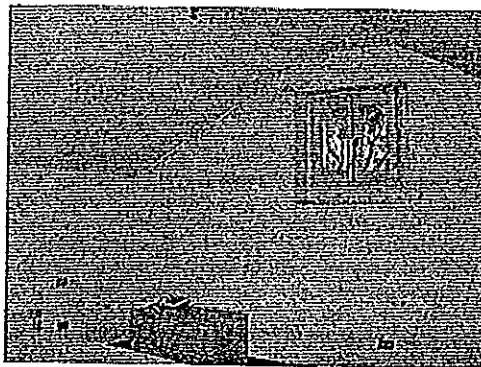
Il piano è articolato in tre vani comunicanti ed è collegato al piano superiore tramite scala in legno.

Il piano superiore è costituito da tre camere, disimpegno e bagno.

Il pavimento è rivestito in moquette ad eccezione del bagno che è in ceramica.



PIANO TERRA



PRIMO PIANO

Come in tutto il complesso immobiliare, sono presenti l'impianto di riscaldamento mediante radiatori e quello elettrico.

Le condizioni manutentive son anche qui critiche, sono presenti muffe, distacchi di intonaci e infiltrazioni un po' ovunque.

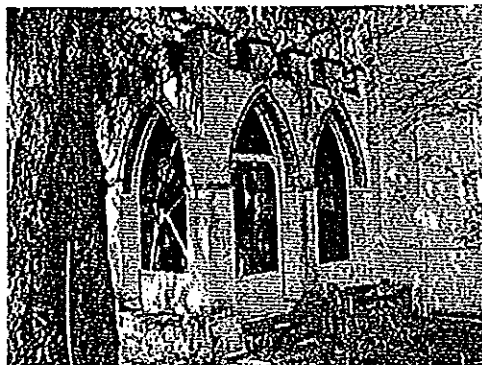
La centrale termica

Adiacente alla dependance, ad est della stessa, è ubicato un piccolo corpo di fabbrica su un piano, che ha destinazione di centrale termica per il servizio centralizzato di tutto il complesso.

All'interno sono ancora presenti le caldaie e il sistema di pompe, anche se tutto l'impianto è stato dismesso ormai da tempo.



CENTRALE TERMICA VISTA EST



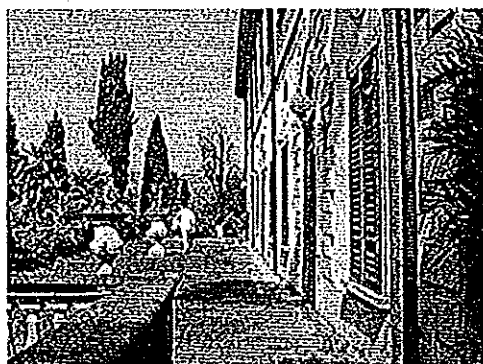
CENTRALE TERMICA VISTA NORD

Il parco

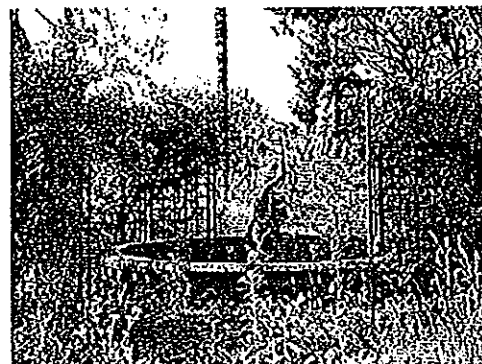
Il parco è articolato in un saliscendi di livelli realizzati mediante scalinate scenografiche con prospettive su fontane monumentali, terrazze, coni otlici realizzati mediante una sapiente architettura del verde e degli esterni.

Nonostante la vegetazione abbia ormai preso il sopravvento, la struttura morfologica e tipologica del parco è ancora ben visibile.

Così, partendo da sud, troviamo una grande terrazza su cui si affacciano gli ambienti al piano terra del "castello" e, da qui, attraverso una scalinata a semicerchio, ornata di statue, parzialmente danneggiate o completamente distrutte, si giunge ad un livello più basso, dove, al centro di un roseto, è posizionata una fontana.



LA TERRAZZA A SUD



ROSETO E FONTANA A SUD

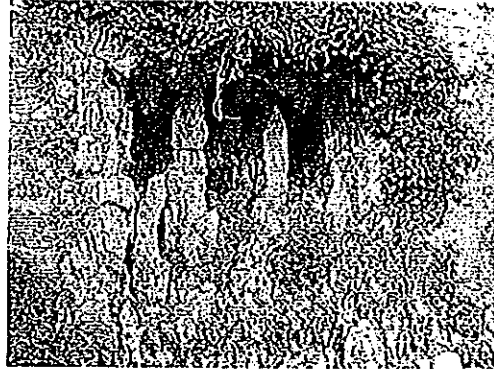
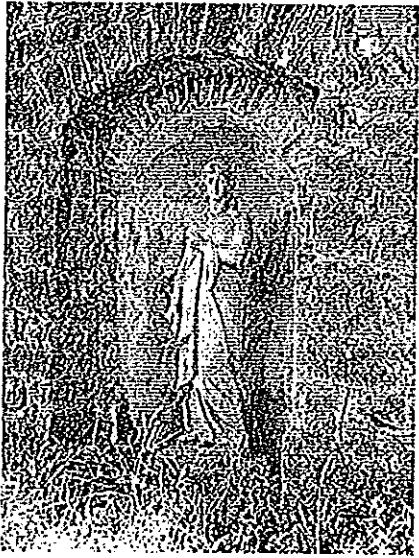
La balaustra di confine a sud è in pietra e presenta statue poggianti sui divisori della balconata.

Proseguendo verso est si trovano ancora diverse fontane, belvedere, pozzi e arredi in pietra ad un livello più alto, mentre sottostante la balconata vi sono piscinette, laghetti artificiali e ovunque, essenze ad alto fusto di pregio e palme di differenti specie.



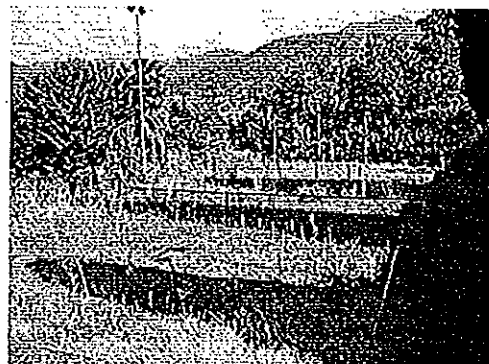
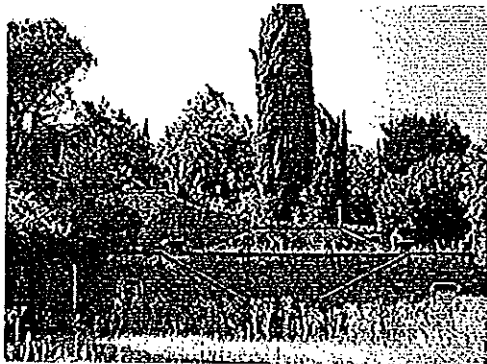
PARTICOLARI DEL PARCO AD EST

La zona a nord è disposta su due livelli. Il primo si trova ad una quota lievemente inferiore a quella di calpestio del "castello" ed è disseminata di elementi in pietra, soprattutto realizzati in nicchia nella muratura di sostegno. Il secondo livello, molto più basso, è invece raggiungibile attraverso una scalinata in pietra, alla base della quale è stato realizzato il campo da tennis con i servizi ricavati all'interno del corpo massiccio della scalinata.



PARTICOLARI DEL PARCO A NORD

La parte più ad est è libera dalla vegetazione ad alto fusto ed è gradatamente discendente fino a raggiungere il confine a nord, con la strada comune condominiale.

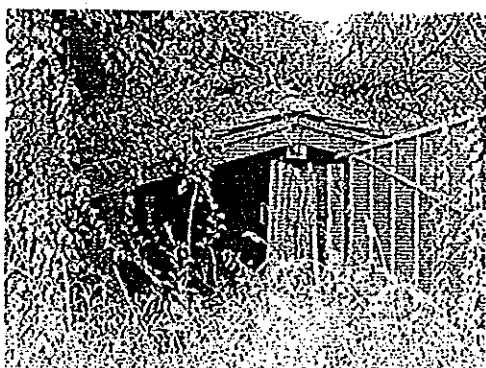


PARTICOLARI DEL PARCO A NORD

La zona ad ovest è occupata dal viale d'accesso, che presenta ai lati innumerevoli statue più o meno integre e dal cortile posto frontalmente alla facciata principale.

Nella porzione più a sud è stata realizzata, in tempi più recenti, una piccola casupola in legno con funzione di cuccia per cani, a ridosso di una serra con struttura in ferro e vetro, che mal si inseriscono nel contesto del parco.

Limitrofo alla serra e raggiungibile mediante una scalinata all'interno della proprietà, nel lato più a sud della stessa, è posto l'ingresso al bacino idrico comunale, regolamentato al punto 5) dei "Patti Speciali" di cui all'atto di acquisto Notato dott. Enrico Rosso in data 30.12.1980 rep. n. 30367, trascritto a Bergamo il 28.01.1981 al nn. 2308/1821 e riportato nella presente relazione al capitolo 3), "Oneri, pesi, servitù attive e passive".



VISTA DELLA CUCCIA E DELLA SERRA



INGRESSO DEL BACINO IDRICO COMUNALE

1.c) APPEZZAMENTO DI TERRENO MAPPALE 2869

Il terreno di cui al mappale 2869, è ubicato in Comune di Villongo ed è situato non lontano dalla proprietà del "castello" ma non direttamente raggiungibile dalla stessa.

L'accesso, esclusivamente ciclopedonale, avviene dalla via consorziale denominata "Sottocorna", che rientra in un circuito ludico-sportivo con il tratto in questione che parte dalla zona cimitero di Credaro e arriva in Comune di Sarnico.

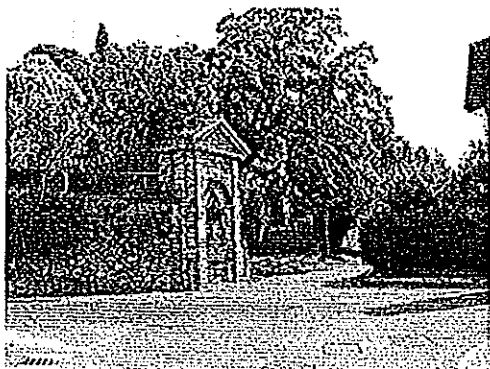


MAPPA DEL CIRCUITO



INDICAZIONE

Il terreno si pone in forte declivio verso est ed è costituito prevalentemente da bosco di tipo ceduo e incolto.



LA PARTENZA DEL SENTIERO



A SINISTRA L'APPEZZAMENTO DI TERRENO

2) DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito di visura catastale è emerso che le unità immobiliari risultano censite nella mappa e negli atti paritari del Comune di Credaro e di Villongo con i seguenti dati:

Comune di Credaro - Catasto del Fabbricati - Foglio 5, via Castel Montecchio, 141:

- Mappale n. 277 sub. 702, cat. D/8, R. Euro 2.682,00;
- Mappale n. 277 sub. 703, cat. D/8, R. Euro 9.164,00;
- Mappale n. 277 sub. 704, cat. A/1, cl. U, cons. 18 vani, R. Euro 2.695,91;
- Mappale n. 277 sub. 705, cat. D/8, R. Euro 1.540,00;
- Mappale n. 277 sub. 706, cat. A/3, cl. 2, cons. 4 vani, R. Euro 277,24;
- Mappale n. 3133 graffato al mappale 277/706;
- Mappale n. 3134 graffato al mappale 277/706.

Intestatari:

- F.IM. FINANZIARIA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in [REDACTED] proprietà per 1/1.

La sottoscritta fa presente che nel comparto immobiliare in oggetto è presente il mappale 277 sub. 701, definito "bene comune non censibile", che riguarda il locale centrale termica precedentemente menzionato e che non è riportato nell'atto di pignoramento immobiliare.

La scrivente ha pertanto contattato l'avvocato di parte procedente per avere le spiegazioni del caso, in quanto tale bene non può essere alienato separatamente dal comparto.

L'Avvocato, tramite il tecnico dallo stesso incaricato, trasmetteva alla sottoscritta i chiarimenti del caso, che vengono allegati alla presente relazione. Si ritiene pertanto compreso nel pignoramento e di conseguenza, nella successiva valutazione, anche il mappale 277/701.

Comune di Credaro - Catasto Terreni - Foglio 9:

- Particella n. 280, qualità vigneto, cl. 2, sup. mq 2.180, R.dominicale Euro 23,08, R. Agrario Euro 11,26;
- Particella n. 1529, qualità semin. arbor., cl. 1, sup. mq 2.880, R.dominicale Euro 17,85, R. Agrario Euro 16,36;
- Particella n. 1826, qualità semin. arbor., cl. 3, sup. mq 90, R.dominicale Euro 0,35, R. Agrario Euro 0,42;
- Particella n. 2035, qualità semin. arbor., cl. 2, sup. mq 4.290, R.dominicale Euro 21,05, R. Agrario Euro 22,16.

Intestatari:

- F.IM. FINANZIARIA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in [REDACTED] proprietà per 1/1.

Comune di Villongo - Catasto Terreni - Foglio 1:

- Particella n. 1605, qualità semin. arbor., cl. 1, sup. mq 4.020, R.dominicale Euro 24,91, R. Agrario Euro 22,84.

Intestatari:

- F.IM. FINANZIARIA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in [REDACTED] proprietà per 1/1.

Comune di Villongo - Catasto Terreni - Foglio 1:

- Particella n. 2869, qualità pascolo, cl. 2, sup. mq 1.370, R.dominicale Euro 1,20, R. Agrario Euro 0,35.

Intestatari:

- F.I.M. FINANZIARIA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in [REDACTED] proprietà per 1/1.

Per quanto concerne i fabbricati, dal confronto fra la situazione attuale e le planimetrie riportate nelle schede catastali sono emerse le seguenti difformità.

- Relativamente al mappale 277/702:

si riscontra solo un differente utilizzo dei locali al piano seminterrato, indicati con funzione commerciale "ristorante", ma in effetti non aventi tali requisiti ed utilizzati, fino a quando l'immobile è stato occupato, con destinazione di autorimessa.

Tuttavia non si ritiene dovuto il cambio di destinazione catastale, ai sensi del necessario recupero di tutto il comparto immobiliare, come meglio specificato nei capitoli successivi.

- Relativamente al mappale 277/703:

non si riscontrano difformità.

- Relativamente al mappale 277/704:

non si riscontrano difformità.

- Relativamente al mappale 277/705:

non si riscontrano difformità.

- Relativamente al mappale 277/706:

è presente una finestra sul lato est del fabbricato in corrispondenza con quella sottostante.

Tale minima difformità non modifica la consistenza dell'unità immobiliare e pertanto, allo stato di fatto e ai fini dell'alienazione degli immobili, non si ritiene necessario procedere alla variazione catastale.

Tale rettifica dovrà essere comunque effettuata successivamente al riordino degli immobili.

Non si è ritenuto, inoltre, di dover accatastare le strutture relative a serra e cuccia per cani, in quanto si tratta di accessori, peraltro non autorizzati e che devono essere demoliti.

Si fa infine presente che vi è una discrepanza fra la destinazione d'uso di alcune unità, così come accatastate, e quanto rilevato dalle autorizzazioni edilizie agli atti del Comune di Credaro.

Tuttavia, ai fini di un completo e necessario recupero di tutto il comparto immobiliare, ritenuto inscindibile nelle sue parti, si ritiene che l'adeguamento di destinazione catastale possa avvenire in seguito agli interventi citati.

3) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DELLA PROVENIENZA DEL BENE

Da ispezione ipotecaria eseguita presso la Conservatoria RR.II di Bergamo la sottoscritta ha accertato che all'atto della notifica del pignoramento, avvenuto il 6.05.2011, la società esecutata risultava piena proprietaria degli immobili di cui all'oggetto.

I mappali 277 sub. 702 - 703 - 704 - 705 - 706 e 3133 - 3134 graffiati al sub. 706, derivano in forza di denuncia di variazione degli originari mappali 1091 (già 1.097) e 277, quest'ultimo risultante dalla fusione dei mappali 277 ente urbano - 249 - 253 - 275 - 276.

Il mappale 280 deriva dall'originario mappale 280; quest'ultimo ed i mappali 1529 - 1826 (già 255/c) e 2035 (già 1559/a) risultano costituiti dall'implanto meccanografico del 1 giugno 1988.

Il mappale 2869 deriva in forza di frazionamento del mappale 1478.

Defini beni sono pervenuti con i seguenti atti:

- In forza di scrittura privata autenticata dal Notaio dott. Enrico Rosso in data 30.12.1980 rep. n. 30367, trascritta a Bergamo il 28.01.1981 ai nn. 2308/1821, la società F.IM. FINANZIARIA IMMOBILIARE S.R.L. acquistava dai signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], gli originari mappali 277 e 1.097 del Catasto Fabbricati del Comune di Credaro, gli originari mappali 249 - 276 - 253 - 275 - 280 - 255/c - 1529 - 1559/a del Catasto Terreni del Comune di Credaro e il mappale 1605 del Catasto Terreni del Comune di Villongo.
- In forza di scrittura privata autenticata dal Notaio dott. Enrico Rosso in data 26.07.1980 rep. n. 29.885 trascritta a Bergamo il 23.08.1980 ai nn. 20101/16766, la società F.IM. FINANZIARIA IMMOBILIARE S.R.L. acquistava dai signori [REDACTED]
[REDACTED], il mappale 1478 del Catasto Terreni del Comune di Villongo.

Oneri, pesi, servitù attive e passive

Si riportano stralci dei "patti speciali" contenuti nel citato atto Notaio dott. Enrico Rosso in data 30.12.1980 rep. n. 30367, trascritto a Bergamo il 28.01.1981 ai nn. 2308/1821:

- Al punto 3): "I venditori si impegnano a non variare la destinazione del complesso "portineria" di circa mq 4.000, che resterà al servizio di tutti gli

acquirenti della zona residenziale privata e compresi gli immobili compresi nel trascrivendo atto".

- **Al punto 4):** "La società acquirente acquista il diritto esclusivo con gli altri residenti nella zona privata, di uso degli impianti sportivi e giochi bambini nell'area a tale scopo riservata.....il diritto suddetto non sarà cedibile disgiuntamente dalla proprietà degli immobili acquistati".
- **Al punto 5):** "la parte acquirente prende atto che sul mappale 1559/a del Comune di Credaro insiste un locale seminterrato destinato a serbatoio di acqua potabile edificato a cura e spese del Comune di Credaro e la cui proprietà dovrà essere trasferita al predetto Comune; la società acquirente si obbliga a prestarsi alla sottoscrizione del relativo contratto a richiesta del predetto Comune di Credaro. A detto serbatoio, peraltro, la società acquirente potrà allacciare gli immobili oggetto del trascrivendo atto. La società acquirente prende atto che dal serbatoio del Comune di Villongo vengono riforniti diversi immobili ai quali l'acqua giunge attraverso tubazioni interrate da oltre vent'anni nelle aree vendute e attraverso serbatoi posti nel fabbricato venduto distinto col mappale 277, pertanto, gli immobili venduti rimangono gravati delle relative corrispondenti servitù....."
- **Al punto 6):** "la destinazione dell'esistente fabbricato dovrà tenere conto delle caratteristiche generali della zona.....esclusa, quindi, ogni destinazione che comporti accesso diretto al pubblico".....
- **Al punto 9):** "la società acquirente prende atto che lungo il lato est del terreno al mappale 1529 del Comune di Credaro da essa acquistato, corre uno dei predetti tronchi di stradagravato di diritto di transito".
- **Al punto 10):** gli immobili venduti hanno diritto di transito pedonale, carrabile e con automezzi sulla stradina compresa nel mappale 1300 del Comune di Credaro e nel mappale 552/a del Comune di Villongo censuario S. Alessandro e corrente ad est dei mappali stessi....."
- **Al punto 11):** "lungo un tratto del confine nord e nord-est del mappale 1605 del Comune di Villongo censuario S. Alessandro, è compresa rispettivamente una parte e tutta la sede stradale che da accesso alla zona parco, mentre in tutto il restante tratto del confine nord è compresa una zona destinata a parcheggio a favore degli immobili facenti parte della zona privata, nonché una piccola porzione destinata a verde privato; dette porzioni destinate a parcheggio e a verde, sono

delimitate verso la restante proprietà della società acquirente da un muretto in pietrame....."

La scrivente precisa che da notizie apprese dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Credaro, il bacino idrico di cui al punto 5) dei patti speciali citati, risulta attivo e serve la maggior parte della zona di Montecchio.

Tuttavia non è stato trovato alcun atto di convenzione per il passaggio di tale bacino al Comune, come previsto al citato punto 5).

Si riporta stralcio del punto 7) dei "Patti Speciali" relativi all'atto 15.03.1975 n. 23609/7881 Notaio dott. Enrico Rosso di compravendita tra i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e i sigg. [REDACTED] che riportano una clausola interessante il comparto in oggetto:

- **Al punto 7):**il corpo centrale della tenuta su cui insiste il castello, è da ritenersi attualmente ad ogni effetto incluso nella zona residenziale privata, ma potrà essere in futuro stralciato dalla stessa.....

Si allega infine, alla presente relazione, copia del regolamento condominiale, che riporta i vincoli a cui deve sottendere il comparto immobiliare in oggetto, la cui proprietà corrisponde a 144,68 millesimi.

Formalità pregiudizievoli

Alla data della visura in Conservatoria, sui beni in oggetto si sono accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 9.12.2006 ai nn. 79290/19288 a favore della banca "SANPAOLO IMI S.P.A." con sede in Torino, in forza di atto a rogito Notaio dott.ssa Carla Fresca Fantoni, in data 27.11.2006, rep. n. 20277, somma iscritta Euro 5.000.000,00, somma capitale Euro 2.500.000,00, gravante sui beni in Credaro e limitatamente al mappale 1605 di Villongo;
- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 16.05.2008 ai nn. 32341/6230 a favore della banca "BANCA DI BERGAMO S.P.A." con sede in Bergamo, in forza di atto a rogito Notaio dott. Alberto Maria Ciambella, in data 15.05.2008 rep. n. 27716, somma iscritta Euro 4.320.000,00, somma capitale Euro 2.400.000,00, scadenza 3 anni e 1 mese, gravante sui beni in Credaro e limitatamente al mappale 1605 di Villongo; annotata di atto di ristrutturazione di debito derivante da

mutuo fondiario in data 14.12.2009 ai nn. 81648/17318 con il quale viene prorogata la scadenza al 31.05.2021;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 27.05.2011 ai nn. 27329/15841 a favore del [REDACTED], in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo Il 6.05.2011 rep. n. 134, a garanzia del credito di Euro 40.957,58; si precisa che nella nota la società è stata erroneamente indicata come "F.I.M. FINANZIARIA IMMOBILIARE S.R.L." anziché "F.I.M. FINANZIARIA IMMOBILIARE S.R.L."
- Ipoteca volontaria iscritta il 23.12.2011 ai nn. 64393/12705 a favore della banca "VENETO BANCA S.C.P.A." con sede in Montebellina, finanziamento di Euro 370.000,00, ipoteca Euro 666.000,00 durata anni 10 e mesi 1, gravante sui beni in oggetto ad eccezione del mappale 2869. Si fa presente che tale ipoteca è stata iscritta successivamente al pignoramento immobiliare.

4) SITUAZIONE URBANISTICA E RISPONDENZA ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

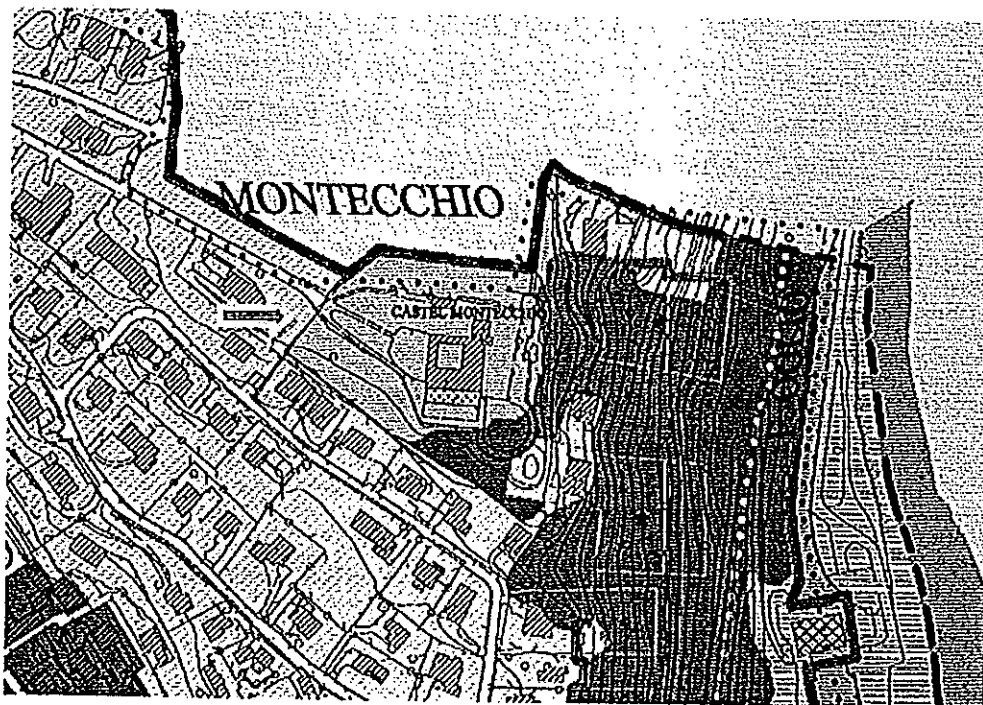
Da notizie assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Credaro, è emerso che, in base al P.G.T. approvato con deliberazione del C.C. n. 13 del 01.09.2009, i beni di cui all'oggetto, risultano compresi:

- Il mappale 1826 in "Ambiti del tessuto urbano consolidato – città storica – ambito edificato di interesse ambientale";
- Il mappale 280 in "Ambiti del tessuto urbano consolidato città storica – castello di Montecchio";
- Il mappale 2035 in "Ambiti del tessuto urbano consolidato città storica – castello di Montecchio" e in parte in "Sistema paesistico – ambientale";
- Il mappale 1529 in "Ambiti del tessuto urbano consolidato città storica – castello di Montecchio" e in parte in "Sistema paesistico – ambientale", con tutela ai sensi del D.Lgs 29.10.1999 n. 490, art. 146, lettera c.

La scrivente ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica di tali terreni, che viene allegato alla presente relazione.

Per quanto concerne i fabbricati, di cui ai mappali 277 sub. 701 – 702 – 703 – 704 – 705 – 706, 3133 e 3134, il PGT li classifica negli "Ambiti del tessuto urbano consolidato – città storica – Castello di Montecchio" rimandando al Piano delle Regole, art. 12, gr. 2.

In base a tali norme gli edifici possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione interna con possibilità di accorpamento o suddivisione delle singole unità immobiliari; le facciate possono essere soggette a soli interventi manutentivi o di restauro.



Comune di Credaro - Estratto di PGT approvato

Da notizie assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villongo, è emerso che, in base al P.G.T. approvato con deliberazione del C.C. n. 1 del 26.02.2008, i beni di cui all'oggetto, risultano compresi:

- Il mappale 1605 in "Ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati";
- Il mappale 2869 in "Ambiti boschivi di interesse paesaggistico".

La scrivente ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica di tali terreni, che viene allegato alla presente relazione.

In sostanza, per tutti i terreni ricompresi nel perimetro del parco del castello vige il divieto di modificare l'impianto arboreo d'alto fusto, mentre per gli ambiti di valenza paesistico ambientale di entrambi gli strumenti urbanistici, è vietata la trasformazione dell'assetto boschivo se non finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname.

Nel comparto non vi è possibilità di incremento volumetrico edilizio.

La scrivente ha inoltre accertato che allo stato di fatto i beni pignorati non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

Dalla verifica degli atti amministrativi del Comune di Credaro è inoltre emerso che gli immobili in questione sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1. Pratica edilizia n. 795/1980 per demolizione scala e rifacimento interni edificio 3. La pratica ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia, tuttavia non risulta rilasciata autorizzazione;
2. Concessione Edilizia n. 798 del 31.10.1980 riferita a modifiche interne all'edificio 2;
3. Concessione Edilizia n. 7 del 5.08.1981 riferita ad opere interne al primo piano lato sud del palazzo 1 e approvazione modifiche effettuate nel lato nord primo piano;
4. Autorizzazione Edilizia n. 3491 prot. del 29.10.1986 riferita ad opere di manutenzione della copertura;
5. Autorizzazione Edilizia n. 3979 prot. del 27.11.1986 riferita ad opere di manutenzione delle facciate;
6. Concessione Edilizia n. 1352 R.G. e n. 649 prot. del 25.03.1987 riferita ad opere interne all'edificio 2;
7. Comunicazione di inizio lavori n. 400 prot. del 9.03.1989 riferita ad opere di manutenzione interna impianti, pavimenti, tinteggiature;
8. Concessione Edilizia con prescrizioni n. 6331 prot. del 8.02.1995 riferita alla realizzazione di un ricovero per cani nel parco esistente.

Da ulteriori verifiche la scrivente ha accertato che gli immobili non sono stati oggetto di condono edilizio.

Dal confronto tra l'autorizzazione citata e lo stato di fatto degli immobili è emerso quanto segue.

- Nell'edificio 3 sono state eseguite le opere indicate nella pratica edilizia 795/1980, tuttavia la stessa non risulta rilasciata, pertanto tali opere dovranno essere sanate.
La sanatoria è possibile in quanto si tratta di opere interne e la sanzione è quella minima di legge.
- Relativamente al palazzo 1, le opere autorizzate sono state eseguite nella porzione sud, ad eccezione del tamponamento di un'apertura sul loggiato che non è stata realizzata; si sottolinea inoltre, che nella pratica edilizia è rappresentata una finestra di oggetto sul loggiato interno che

in realtà non esiste all'attualità. Relativamente al lato nord i lavori autorizzati sono stati eseguiti in parte, mediante la demolizione di due tavolati divisorii, mentre è stata mantenuta la parete esistente per la formazione del bagno, che si configura differente rispetto al progetto approvato.

Anche per queste difformità la sanatoria è possibile in quanto si tratta di opere interne e la sanzione è quella minima di legge.

- In riferimento all'edificio 2 si riscontrano numerose difformità circa l'articolazione interna degli spazi sia a piano terra che, soprattutto, al primo piano.

Si tratta tuttavia anche in questo caso di difformità che non vanno ad incidere sulla struttura e tipologia e pertanto sanabili.

- Per quanto concerne il ricovero dei cani, la scrivente ha rilevato la presenza di tale struttura e di una serra a nord-ovest del comparto immobiliare, in corrispondenza di un vialetto interno alla proprietà che termina di fronte all'ingresso del citato serbatoio comunale.

La serra non risulta autorizzata, mentre il ricovero per cani è stato realizzato a ridosso della cisterna, contrariamente a quanto prescritto nella concessione edilizia, che poneva la condizione che lo stesso venisse posizionato ad almeno 10 m dalla stessa.

Pertanto, sentito anche il responsabile dell'ufficio tecnico, si ritiene che le due strutture debbano essere demolite.

Degli oneri relativi alle sanatorie e alle demolizioni si terrà conto nella successiva valutazione del comparto immobiliare.

5) MODALITÀ DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Al momento dei sopralluoghi tutte le unità in oggetto risultavano libere.

6) DIMENSIONI DEI BENI, DIVISIBILITÀ E STIMA

Da misurazioni effettuate in loco e verificate sulle planimetrie allegate ai progetti recuperati presso il Comune di Credaro, si è proceduto alla definizione della consistenza degli immobili. Per i terreni ci si è riferiti alla superficie catastale.

Non si riportano le consistenze della serra e della cuccia del cane in quanto elementi accessori che devono essere demoliti.

La consistenza delle unità risulta della seguente estensione:

1 - EDIFICIO "CASTELLO":

Piano seminterrato:	mq	817,00
Piano terra:	mq	424,00

-terrazza:	mq	217,00
-chiosstro:	mq	484,00
Piano ammezzato:		
-ripostiglio:	mq	16,00
Primo piano:	mq	736,00

2 – ALLOGGIO DI SERVIZIO:

Piano terra:	mq	90,00
Primo piano:	mq	90,00
Torre piano terra e primo:	mq	46,00

3 – DEPENDANCE:

Piano seminterrato:		
-spogliatoi tennis:	mq	19,00
Piano terra:	mq	76,00
Primo piano:	mq	76,00

4 – LOCALE CALDAIA:

Piano terra:	mq	16,00
--------------	----	-------

<u>5 – PARCO:</u>	mq	21.160,00
--------------------------	----	-----------

6 – TERRENO IN COMUNE DI VILONGO:

-particella 2869, qualità pascolo:	mq	1.370,00
------------------------------------	----	----------

Ai fini dell'alienazione dei beni, si ritiene opportuno suddividere gli stessi in due lotti, comprendendo tutto il compendio immobiliare del "Castello", costituito dall'edificio principale, dall'alloggio di servizio, dalla dependance, dal parco e dalle strutture annesse, nel lotto 1 e il terreno censito alla particella 2869 in Comune di Villongo, nel lotto 2, in quanto si tratta di un'area con accesso indipendente, con destinazione e caratteristiche differenti e non attinente il comparto storico-artistico del Castello.

Non è stato ritenuto opportuno frazionare il compendio del "Castello", allo stato di fatto, per i suoi connotati storico-artistico-ambientali che caratterizzano il bene nel suo complesso, come articolato nelle sue parti (edifici e parco) e inscindibile per gli indubbi pregi architettonici, se non a seguito di un progetto di recupero globale e di riuso delle sue varie parti.

Per la stima si è considerato che tale bene, nel suo complesso, assume, oltre al valore dato da una sua autonoma capacità reddituale (data dalla destinazione d'uso attuale o ipotetica), anche un valore aggiunto, un "valore d'uso sociale" che svolge nei confronti della memoria storica della collettività.

Si tratta del cosiddetto "valore edonico" del bene.

Infatti, se da una parte per gli immobili storico-artistici la gestione e manutenzione ordinaria sono molto costosi (si pensi, ad esempio, alla gestione del parco), essi fanno anche parte dei costi delle economie esterne che quegli edifici, con la conservazione dei loro valori artistici e storici, producono, ad esempio, incrementando il valore degli immobili ubicati nelle aree circostanti.

Il valore dato dalla autonoma capacità reddituale, può essere invece riferito alla destinazione d'uso che tale bene può avere.

Per le caratteristiche intrinseche del compendio immobiliare, la destinazione d'uso più auspicabile sarebbe quella pubblica, con una pluralità di funzioni (ad esempio biblioteca, sala conferenze, ecc.), ma la stessa è difficilmente percorribile, in quanto parrebbe che, nella contingente situazione economica, il Comune interessato, nella fattispecie Credaro, non abbia la possibilità economica per un tale investimento.

La destinazione residenziale sarebbe auspicabile solo nell'ipotesi di un unico investitore, poiché il frazionamento comporta diverse problematiche.

Innanzitutto un progetto che preveda, nei limiti consentiti dalla normativa di tutela specifica del bene, una suddivisione coerente e funzionale degli spazi, senza stravolgerne l'articolazione e la tipologia, ritenendo che, data la natura degli immobili, siano da considerarsi tagli degli alloggi piuttosto elevati.

Ciò comporta comunque un incremento degli standard urbanistici che vanno a gravare sul Comune.

Inoltre si pensi ai costi di gestione e manutenzione del parco, che andrebbero a sommarsi alle spese condominiali già elevate.

Alla luce di ciò, la destinazione più probabile e accettabile sembra essere quella ricettiva, anche per la particolare posizione collinare, prossima al lago e non distante dalla città di Bergamo.

Tuttavia, nel caso in esame, resta in sospeso la problematica dell'accesso pubblico al bene, come precedentemente riferito al capitolo 3).

La valutazione di un bene siffatto è, come si evince, piuttosto difficile.

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata fatta sulla base di valutazioni a criteri multipli, considerando da un lato, gli aspetti e peculiarità che conferiscono al bene un incremento positivo del valore

immobiliare, dall'altro, al contrario, le caratteristiche che producono un costo incidente in negativo su tale valore.

Gli aspetti positivi possono essere come di seguito elencati:

1. Posizione. L'ubicazione del bene, sulla sommità della collina, con una vista che spazia dal lago alle montagne, immerso nel verde del parco secolare è senz'altro un elemento incrementativo nella valutazione;
2. Il valore edonico. Gli elementi storico-architettonici, quali il chiostro quattrocentesco, le facciate di L. Pollack, alcuni elementi di arredo, le decorazioni, conferiscono, come detto, un coefficiente maggiorativo al bene in questione;
3. La destinazione. La possibilità di utilizzo del bene ad uso ricettivo-commerciale conferisce maggior valore nel campo immobiliare, considerata anche la posizione a metà strada tra il lago d'Isèo e la città storica di Bergamo, quindi possibile meta del turismo in arrivo dall'aeroporto di Orio al Serio;
4. I servizi ad uso esclusivo del residence. La portineria e la possibilità di utilizzare piscina, campi da tennis e da calcio, area attrezzata per i bambini è da considerarsi un valore aggiunto.

Gli elementi critici o che comunque determinano un decremento del valore sono invece i seguenti:

1. Gli alti costi per il restauro. I beni, compresa la vegetazione del parco e le strutture ivi presenti, sono completamente da recuperare mediante interventi specifici, che sono sicuramente più costosi rispetto alle normali ristrutturazioni edilizie, proprio per le caratteristiche artistico-architettoniche dei beni stessi;
2. I costi di gestione. Data la tipologia dei beni, sono da considerarsi elevati i costi per la gestione e manutenzione sia dei fabbricati che del parco; si consideri anche la spesa condominiale per la gestione dei beni e servizi comuni;
3. I limiti all'accesso pubblico del bene. Dagli atti di acquisto e dal regolamento condominiale, ad oggi sembra sussistere un limite all'accesso di persone terze al residence Castel Montecchio e di conseguenza, al comparto in oggetto.
4. Gli oneri per la regolarizzazione amministrativa delle opere difformi. Si tratta di istanze in sanatoria per le opere eseguite in difformità dalle concessioni edilizie e di demolizione del ricovero per cani e della serra,

come evidenziato al capitolo 4). Sono tuttavia importi minimi che poco incidono sul valore immobiliare complessivo.

Sulla base di quanto detto, si procede alla stima del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, applicando il valore unitario considerato più attendibile, in riferimento all'attuale mercato immobiliare, alla superficie commerciale. La determinazione di tale superficie è effettuata applicando, alla superficie effettiva, coefficienti relativi agli spazi ritenuti abitabili rispetto a quelli "abitabili" di locali che non hanno i requisiti di abitabilità, secondo i correnti criteri di stima.

LOTTO 1

Compendio immobiliare denominato "Castello", costituito dal palazzo principale e dalle pertinenze, compreso il parco monumentale, il tutto accatastato ai mappali 277 sub. 701-702-703-704-705-706, e ai mappali 3133-3134-280-1529-1826-2035-1605:

1. Palazzo denominato "castello", costituito da piano seminterrato, piano terra e primo, compreso chiosstro e terrazza esterna:

• Piano seminterrato: mq 817,00 x 0,50 =	mq	408,50
• Piano terra:	mq	424,00
• terrazza: mq 217,00 x 0,30 =	mq	65,10
• chiosstro: mq 484,00 x 0,50 =	mq	242,00
• Piano ammezzato: mq 16,00 x 0,30 =	mq	4,80
• Primo piano:	<u>mq</u>	<u>736,00</u>
Sommano	mq	1.880,40

mq. 1.880,40 x Euro 2.150,00 = Euro 4.042.860,00

2. Alloggio di servizio, costituito da piano terra e primo e dalla torre in stile medievale:

• Piano terra:	mq	90,00
• Primo piano:	mq	90,00
• Torre piano terra e primo:	<u>mq</u>	<u>46,00</u>
Sommano	mq	226,00

mq. 226,00 x Euro 1.500,00 = Euro 339.000,00

3. Dependence, costituita da piano terra e primo, più spogliatoi al piano seminterrato:

- Piano seminterrato:
 - spogliatoi tennis: mq 19,00 x 0,30 = mq 5,70
 - Piano terra: mq 76,00
 - Primo piano: mq 76,00
- Sommano mq 157,70

mq. 157,70 x Euro 1.100,00 = Euro 173.470,00

4. Locale caldaia:

- Piano terra: mq 16,00 x 0,30 = mq 4,80

mq . 4,80 x Euro 1.100,00 = Euro 5.280,00

5. Parco storico-monumentale:

mq 21.160,00 x Euro 40,00 = Euro 846.400,00

VALORE STIMATO DEL LOTTO 1 ALLO STATO DI FATTO Euro 5.407.010,00

Coerenze lotto: viale comune (Credaro) – mappali 1300 (Credaro) – 2245 (Villongo) – 284 (Villongo) – 2407 (Villongo) – 1343 (Villongo) – 260 (Credaro) – 1456 (Credaro) – 1457 (Credaro) – 1554 (Credaro) – 2036 (Credaro) – 1218 (Credaro) – 3080 (Credaro) – 1275 (Credaro) – 3079 (Credaro) – 3078 (Credaro) – 2039 (Credaro).

LOTTO 2

Per il terreno di cui al mapp. 2869 del Comune di Villongo i valori sono stati desunti dalla tabella dei valori agricoli medi, vatevoli per l'anno 2012, della Commissione Espropri della Provincia di Bergamo, considerando l'area in parte a prato e in parte a bosco ceduo.

1. Terreno contraddistinto dalla seguente particella in Comune di Villongo:

- particella n. **2869**: mq 1.370,00 x Euro 5,50 =

Euro 7.535,00

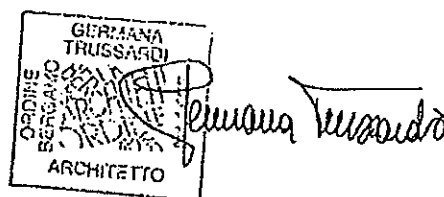
VALORE STIMATO DEL LOTTO 2 ALLO STATO DI FATTO Euro 7.535,00

Coerenze lotto: mappali 1473 (Villongo) – 2870 (Villongo) – Strada consorziale detta di Soffocorna – mappale 1456 (Credaro).

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico affidato.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Germana Trussardi



Bergamo, 26 novembre 2012

ALLEGATI:

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica Comune di Credaro;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica Comune di Villongo;
- 5) Dichiarazione di parte precedente;
- 6) Regolamento condominiale;
- 7) Relazione sintetica;
- 8) Dichiarazione invio alle parti.