

TRIBUNALE DI LA SPEZIA
Sezione Fallimentare

Procedura n° 25/2017

Fallimento Brugnato Sviluppo S.r.l.

Giudice delegato dott. Serena Papini

Curatore fallimentare dott. GianLuca Beverini

RAPPORTO DI STIMA del Lotto n. 1

Porzione di capannone in Brugnato in Via della Colonie s.n.c.

Tecnico incaricato: geom. Donatella Remedi

*iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di La Spezia al n. 1261
iscritto all'Albo del Tribunale di LA SPEZIA
c.f. RMD DTL 65B42 L219S - P. Iva 01027540119*

con studio in La Spezia Via Roma n. 71

*telefono: 0187-21190 cellulare: 348-9385305 fax: 0187-021323
email: Donatella.Remedi@gmail.com*

**Lotto n. 1: Beni in Comune di Brugnato (SP)
in Via delle Colonie s.n.c. - area ex Baccelli**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena ed intera proprietà di porzione di capannone industriale/artigianale nel Comune di Brugnato, nel complesso industriale/commerciale in Via delle Colonie privo di civica numerazione, in area denominata "ex Baccelli" o località Fondeghe.

La porzione immobiliare di cui trattasi, ultimata al grezzo, occupa parte dei piani terra e primo dell'edificio centrale del complesso; sviluppa una superficie complessiva lorda¹ coperta di circa 584 mq. dei quali calpestabili circa 215 mq. terranei e 338 mq. posti al piano superiore. I due livelli di piano sono collegati da scala interna avente ingombro di circa 13 mq.

Costituisce pertinenza esclusiva la corte recintata avente sviluppo di circa 125 mq. nominali e posta antistante l'entrata che offre accesso anche carrabile all'interno del locale terraneo.

Per le specifiche di consistenza si veda comunque quanto dettagliato al paragrafo 7.

Dati catastali ad inizio operazioni peritali:

Il complesso immobiliare di cui il lotto periziando è parte, interamente edificato dalla Brugnato Sviluppo S.r.l., risulta identificato nella cartografia catastale dal mappale 977 del foglio 4 e dal mappale 1171 del limitrofo foglio 6.

Ad inizio operazioni peritali, la specifica porzione di capannone con la relativa corte di pertinenza esclusiva risultava iscritta al Catasto Fabbriati suddivisa in due unità immobiliari distinte:

- foglio 4 mappale 977 sub. 11, censita quale D/7 con conseguente rendita di € 3.850,00 ma non autonoma in quanto era stata dichiarata costituire di fatto un'unica unità immobiliare con i sub. 9 e 10. La consistenza del sub. 11 in argomento era rappresentata dal locale terraneo, esclusa la scala interna, e dalla corrispondente porzione del piano primo sovrastante.

- foglio 4 mappale 977 sub. 10, censita quale D/7 con conseguente rendita di € 1.000,00 ma non autonoma in quanto era stata dichiarata costituire di fatto un'unica unità immobiliare con i sub. 9 e 11. La consistenza

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

za del sub. 10 era rappresentata dall'ulteriore porzione del piano primo.

Il sub. 9 identifica invece porzione del piano terra di proprietà di terzi (F.A.F. S.r.l.) ma all'epoca di inizio operazioni peritali già era stata resa completamente autonoma tramite realizzazione di un divisorio interno di separazione dal sub. 11 e dalla scala interna ed era stata adibita a magazzino.

Le porzioni immobiliari sub. 10 e sub. 11 di cui sopra risultavano intestate alla ditta:

BRUGNATO SVILUPPO S.r.l con sede in Brugnato c.f. 01136070115, proprietario.

Nelle originarie intenzioni del costruttore erano destinate costituire entità autonome e sempre per originaria destinazione dello stesso doveva risultare comune, ad entrambe ed alla limitrofa unità immobiliare terranea sub. 9, la scala interna di collegamento catastalmente identificata:

- foglio 4 mappale 977 sub. 12 del Catasto Fabbricati iscritta alla partita speciale Beni Comuni Non Censibili priva di intestazione ma specificamente indicata quale vano scala - bene non censibile comune ai sub. 9-10-11 del mappale 977.

Il sub. 9, ancora in fase di completamento è stato alienato dalla Brugnato Sviluppo S.r.l. a favore di F.A.F. Ferrari Articoli Funebri S.r.l. in data 06.11.2013 con atto del notaio Pasquale Scrufari trascritto a La Spezia il 12.11.2013 al R.P. 5990 R.O. 7757.

Si legge nell'atto che formava oggetto della vendita a F.A.F. la *porzione di capannone al piano terreno, in corso di completamento a cura e spese della società acquirente, composto da un ampio vano con entrostante pertinenziale corte urbana catastalmente graffata alla porzione di capannone, estesa circa mq. 143.*

Confina con subb. 2 e 7 e con restante proprietà della venditrice.

Nonostante la descrizione sopra riportata con riguardo ai confini (dicitura "*restante proprietà della venditrice*") non essendo stata formulata da parte del venditore riserva di proprietà del sub. 12 i diritti relativi a quest'ultimo si sono trasferiti pro quota alla F.A.F. trattandosi di bene comune non censibile.

Pertanto qualora il Fallimento intenda alienare la scala di cui trattasi in proprietà esclusiva all'Aggiudicatario dovrà essere preventivamente redatto un atto di precisazione nel quale la F.A.F. (che non ha il possesso della scala comune né ha la possibilità di accedervi) ne riconosca la titolarità di diritti esclusivamente in capo alla Brugnato Sviluppo S.r.l.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

Ai fini della presente stima, comunque, la scala di cui trattasi viene considerata quale già fosse proprietà esclusiva del Fallimento in quanto il valore del lotto risulterebbe alquanto deprezzato dall'incertezza dei costi da sostenersi per il riscatto della piena proprietà della struttura.

Dati catastali attuali:

Al fine di allineare la situazione catastale allo stato di fatto e di diritto dell'immobile, la scrivente ha posto in essere le variazioni meglio descritte al capo 4.3.1. della presente per le quali il lotto oggetto di vendita è oggi identificato al Catasto Fabbricati dall'unità immobiliare:

- foglio 4 mappale 977 sub. 14, censita quale D/7 con conseguente rendita di € 4.398,90 che identifica la porzione di capannone articolata su due livelli e la relativa corte annessa; il tutto è stato dichiarato costituire di fatto un'unica unità immobiliare con la scala sub. 13.

E' intestato alla ditta:

BRUGNATO SVILUPPO S.r.l con sede in Brugnato c.f. 01136070115, proprietario.

La scala che offre collegamento interno ai due livelli della porzione capannone oggetto della presente è oggi identificata al Catasto Fabbricati dalla unità immobiliare:

- foglio 4 mappale 977 sub. 13 censita quale D/7 con rendita di € 196,00 ed è stata dichiarata costituire di fatto un'unica unità immobiliare con il sub. 14.

E' intestata alla ditta :

BRUGNATO SVILUPPO S.r.l con sede in Brugnato c.f. 01136070115, proprietario per 1/2;
F.A.F. Ferrari Articoli Funebre S.r.l. con sede in Brugnato c.f. 01041630110 proprietario per 1/2,

con annotazione: *quote provvisorie da definirsi con atto legale.*

Dati catastali pertinenze comuni:

Nonostante l'intestazione catastale e nonostante le trascrizioni, costituiscono di fatto pertinenza comuni all'intero complesso di cui ai mappali 977 del foglio 4 e 1171 del foglio 6:

- la viabilità di accesso e le relative aree a parcheggio entrambe di uso pubblico nonché altre porzioni dell'area scoperta comune; il tutto catastalmente identificato:

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

foglio 4 mappale 977 sub. 7 del Catasto Fabbricati – area urbana di mq. 2782

E' iscritta alla partita speciale Beni Comuni Censibili priva di intestazione ma specificamente indicata quale bene comune ai soli sub. 1-2-9-10-11 del mappale 977 mentre di fatto viene utilizzata anche dal capannone di cui al mappale 1171 sub. 3. Detto capannone è stato oggetto di vendita alla Ing. Lease Italia S.p.a (ora Ing Bank N.V.) per costituire oggetto di leasing alla Termim S.r.l. ed è oggi sede della F.A.F. Ferrari Articoli Funebri S.r.l.

Nell'atto di vendita dalla Brugnato Sviluppo alla Ing Lease (rogito del notaio Federici rep. 107345 del 26.03.2008 trascritto a La Spezia al R.P. 1600 in data 31.03.2008) vi è dichiarato che veniva ceduta la quota proporzionale di comproprietà su tutti gli enti, spazi e servizi comuni ma il mappale 977 sub. 6, dal quale sono derivati i sub. 7 e 8, era espressamente stato costituito come bene comune ai soli due capannoni del mappale 977 e non comune anche al capannone mappale 1171 al quale pertanto non è stato trasferito pro quota.

foglio 6 mappale 1171 sub. 7 - area urbana di mq. 261 intestata alla ditta:

BRUGNATO SVILUPPO S.r.l con sede in Brugnato c.f. 01136070115, proprietario

Trattandosi di porzione della viabilità di uso pubblico, il Costruttore sicuramente non intendeva farsene riserva tuttavia non è mai stato citato tra le parti comuni negli atti di vendita dei singoli capannoni.

- la viabilità interna al complesso catastalmente identificata:

foglio 6 mappale 1171 sub. 8 del Catasto Fabbricati – area urbana di mq. 412 intestata alla ditta:

BRUGNATO SVILUPPO S.r.l con sede in Brugnato c.f. 01136070115, proprietario per $\frac{1}{2}$;
MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING Banca per i servizi finanziari delle imprese S.p.a. con sede in Genova c.f. 92034720532, proprietaria per $\frac{1}{4}$;
SAPORI D'ITALIA S.R.L. con sede in Genova c.f. 02942080124 proprietario per $\frac{1}{4}$.

L'intestazione catastale di cui sopra deriva dai seguenti atti:

- vendita a Saponi d'Italia del capannone mappale 977 sub. 1 con atto notaio Traspadini rep. 11773 del 04.07.2008 trascritto a La Spezia al R.P. 4040 in data 18.07.2008;

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

- vendita a M.P.S. - leasing Laticrete del capannone mappale 977 sub. 2 avvenuta con atto notaio Infantino rep. 33824 del 31.07.2008 trascritto a La Spezia al R.P. 4575 in data 12.08.2008, in quanto in ciascuno dei due rogiti è stato specificato che veniva trasferita anche la quota di 1/4 dell'unità immobiliare mappale 1171 sub. 8 mentre la stessa non è stata citata:
- nella vendita a F.A.F. del capannone mappale 977 sub. 9 avvenuta con atto del notaio Scrufari rep. 189765 del 06.11.2013 trascritto a La Spezia al R.P. 5990 in data 12.11.2013;
- nella vendita alla Ing Lease del capannone mappale 1171 sub. 3 (rogito del notaio Federici rep. 107345 del 26.03.2008 trascritto a La Spezia al R.P. 1600 in data 31.03.2008).

foglio 4 mappale 977 sub. 5 del Catasto Fabbricati – area urbana

E' iscritta alla partita speciale Beni Comuni Non Censibili priva di intestazione ma specificamente indicata quale bene non censibile comune ai sub. 1-2-9-10-11 del mappale 977; l'identificativo sub. 5 comprende anche una striscia di terreno non artificializzato residua dalla costruzione del complesso posta a confine con terreno di rispetto della sponda fluviale.

Nell'atto di vendita dalla Brugnato Sviluppo alla Ing Lease (rogito del notaio Federici rep. 107345 del 26.03.2008 trascritto a La Spezia al R.P. 1600 in data 31.03.2008) vi è dichiarato che veniva altresì ceduta la quota di 1/4 di proprietà del mappale 977 sub. 5.

Nonostante le intestazioni catastali, non conformi ai titoli trascritti, di fatto tali entità immobiliari vengono utilizzate indistintamente da tutti i capannoni del complesso.

- il locale tecnico (centrale termica) ed il locale ad uso contatori che rispettivamente sono catastalmente identificati dalle unità censuarie:

foglio 6 mappale 1171 sub. 4 del Catasto Fabbricati – censito quale C/2 di classe 1 di mq. 37 con rendita di € 55,42,

foglio 6 mappale 1171 sub. 5 del Catasto Fabbricati – censito quale C/2 di classe 1 di mq. 7 con rendita di € 10,48,

entrambi intestati alla ditta:

BRUGNATO SVILUPPO S.r.l con sede in Brugnato c.f. 01136070115, proprietario per 1/4;

MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING Banca per i servizi finanziari delle imprese S.p.a. con sede in Genova c.f. 92034720532, proprietaria per 1/4;

ING BANK N.V. con sede nei Paesi Bassi c.f. 11241140158 proprietario per 1/4;

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

SAPORI D'ITALIA S.R.L. con sede in Genova c.f. 02942080124
proprietario per $\frac{1}{4}$.

L'intestazione catastale è conforme ai titoli trascritti perché le due
unità immobiliari non sono state trasferite pro quota con l'atto di ven-
dita del mappale 977/9 a F.A.F. (atto notaio Scrufari rep. 189765 del
06.11.2013 trascritto a La Spezia al R.P. 5990 in data 12.11.2013).

Di fatto, inoltre, fa altresì parte del complesso in argomento il piazzale
catastalmente identificato dalle unità censuarie:

foglio 4 mappale 977 sub. 8 del Catasto Fabbricati – area urbana di
mq. 685 di fatto in possesso del Comune che la utilizza quale isola
ecologica,

iscritto alla partita speciale Beni Comuni Censibili priva di intestazio-
ne ma specificamente indicato quale bene comune ai sub. 1-2-9-10-11
del mappale 977 e quindi pro quota trasferito anche con gli atti di ven-
dita a F.A.F., M.P.S., Saponi d'Italia e pro quota verrà trasferito anche
con la vendita del lotto di cui alla presente perizia.

E' inoltre posta a servizio di tutte le entità che costituiscono il complesso
la cabina di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica catastal-
mente identificata:

foglio 6 mappale 1171 sub. 6 del Catasto Fabbricati censita quale D/1
con rendita di € 108,00 ed intestata alla ditta:

E-Distribuzione S.p.a. con sede in Roma c.f. 05779711000

Si veda per migliore individuazione l'elaborato planimetrico generale di
produzione della scrivente relativo all'intero complesso allegato alla pre-
sente relazione.

Coerenze:

l'unità immobiliare oggetto di procedura confina: sopra l'aria, sotto con il
suolo; dai lati, tramite corte, con corte sub. 9 di pertinenza di terzi, con via-
bilità comune di cui ai sub. 7 e 5 del mappale 977, con unità immobiliari
sub. 2 e sub. 9, salvo altri e migliori confini.

Note:

- le intestazioni catastali attuali della porzione di capannone oggetto di
vendita e della scala interna di collegamento tra i relativi due livelli ri-
specchiano lo stato delle trascrizioni come più oltre dimostrato.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: zona periferica industriale.

Caratteristiche zone limitrofe: area fluviale, centro commerciale, zone di rispetto stradali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici: strada provinciale nelle direzioni di La Spezia e Levante; autostrada.

3. STATO DI POSSESSO:

Sin data del sopralluogo di inizio delle operazioni peritali affidate alla scrivente nella esecuzione immobiliare R.G.E. n° 188/2015 (27.06.2016) l'immobile risultava occupato, in virtù di titolo non registrato né trascritto, dalla società EDILPROGEST2010 Scarl.

Esiste infatti *Preliminare di compravendita immobiliare* sottoscritto in data 29.06.2015 con il quale la Edilprogest2010 Scarl ha formulato l'intenzione di acquistare, per sé o per qualunque altro soggetto o società che si riserva di nominare entro la data di stipula dell'atto di vendita, previo parere favorevole della società Brugnato Sviluppo S.r.l., la piena proprietà della seguente unità immobiliare in Comune di Brugnato, Via delle Colonie nell'area denominata "ex Baccelli" così come identificata nella documentazione planimetrica allegata rappresentato al NCE urbano del Comune di Brugnato nel foglio 4 particella 977 subalterni 10,11,12 per un totale di mq. 600 di superficie coperta e circa mq 110 di area esterna.

In virtù di tale promessa di acquisto, si legge nel documento in esame che *Il possesso e l'uso del bene, sarà trasmesso alla parte promittente acquirente dalla data di sottoscrizione del preliminare.*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

Non ne risultano dai pubblici Registri Immobiliari

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

- Convenzione edilizia
di cui all'atto del notaio Giovanni Carlo Federici rep. 101801 in data 30.09.2005 trascritta a La Spezia il 13.10.2005 al R.P. 5939 R.G. 9223.

Vi si premette che il Comune di Brugnato era dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 2 in data 04.03.2005 entrato in vigore in data 11.05.2005 ai sensi della L.R. 36/97.

Detto strumento urbanistico individuava una zona denominata "B3/AP" Settore 2 destinata ad uso insediamenti produttivo-commerciale da attuarsi mediante Permesso di costruire sottoposto a convenzione.

La Brugnato Sviluppo S.r.l. risultava proprietaria dei terreni in Via delle Colonie identificati al Catasto Terreni foglio 4 mappali 421-422-424-425-426-427-922 e foglio 6 mappali 1141-1143-1145-1147 che rappresentavano l'intero comprensorio destinato all'uso anzidetto.

Il progetto complessivo dell'area prevedeva la realizzazione di nuove superfici per complessivi mq. 5704,56 che comportavano standard urbanistici di aree destinate a parcheggi pubblici per mq. 613,75 - a verde pubblico per mq. 464,00 e sedi viarie pubbliche per mq. 3291,49 tuttavia la Società attuatrice aveva momentaneamente presentato richiesta di permesso di costruire per la sola realizzazione delle opere di urbanizzazione.

A fronte di dette opere erano stati calcolati i relativi standard urbanistici consistenti in parcheggi pubblici per mq. 186,55 e sedi viarie pubbliche per mq. 658.

Il progetto (P.E. 115/2005) era stato esaminato dall'U.T.C. ottenendo parere favorevole in data 18.05.2005 come da verbale 08/2005.

Prevedendo l'art. 11 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC la stipula di convenzione che garantisse, con apposito vincolo, l'uso pubblico dell'area destinata a parcheggio e della attigua strada di accesso in progetto,

la Brugnato Sviluppo S.r.l. si è obbligata a realizzare, a proprio cura e spese, in attuazione delle previsioni edificatorie le opere di urbanizzazione primaria indicate nella planimetria allegata alla Convenzione con parcheggi pubblici per mq. 186,55 e sedi viarie per mq. 658 costituendo a favore del Comune di Brugnato il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree medesime ed impegnandosi alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

La sede viaria ed i parcheggi oggetto di questa prima convenzione corrispondono al mappale 1171 sub. 7 del foglio 6.

- Atto unilaterale di obbligo edilizio ai sensi dell'art. 49 L.R. 36/97 e art. 11 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC di cui al rogito del notaio Beatrice Di Marino rep. 2590 in data 18.05.2006 trascritto a La Spezia al R.P. 3248 R.G. 4917 il 26.05.2006 .

Vi si legge che la Brugnato Sviluppo, aveva presentato un progetto per la realizzazione di complesso artigianale/industriale ed area ecologicamente attrezzata - Via delle Colonie prevedendo la realizzazione di 5704, 56 mq. di nuove superfici produttive artigianali.

In conformità alle schede attuative del PUC erano stati calcolati standard urbanistici corrispondenti a:
aree destinate a parcheggi pubblici per mq. 613,75 delle quali me. 186,55 già vincolate;
aree destinate a verde pubblico per mq. 464,00
sedi viarie pubbliche per mq. 1677 di cui mq. 640,00 già vincolati.

Il progetto (P.E. 145/2005) era stato esaminato dall'U.T.C. ottenendo parere favorevole in data 29.11.2005 e prevedendo l'art. 11 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC la stipula di convenzione che garantisse, con apposito vincolo, l'uso pubblico dell'area destinata a parcheggio e della attigua strada di accesso in progetto, nonché dell'area destinata a verde pubblico,

la Brugnato Sviluppo S.r.l. si è impegnata alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento;
alla cessione delle opere o il loro vincolo ad uso pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti;

alla realizzazione dei parcheggi e della viabilità d'uso pubblico.

- Atto unilaterale di obbligo edilizio di cui al rogito del Segretario Comunale rep. 1095 in data 16.12.2008 trascritto a La Spezia al R.P. 142 R.G. 162 l'08.01.2009.

Vi si legge che Brugnato Sviluppo S.r.l., soggetto attuatore del progetto per la realizzazione di complesso artigianale/industriale ed area ecologicamente attrezzata - Via delle Colonie, titolare dei permessi di costruire n° 5/2005 per lavori di urbanizzazione e n° 3/2006 per lavori di costruzione di complesso industriale/artigianale, già aveva vincolato ad uso pubblico:mq. 186,55 di par-

cheggi e mq. 640 di viabilità in relazione al permesso 05/2005 nonché mq. 1928,20 di parcheggi, mq. 1037 di sedi viarie e mq. 464 di verde per quanto attiene al permesso 03/2006.

Ferme restando tutte le obbligazioni di cui alle convenzioni pregresse costituiva oggetto della ulteriore convenzione di cui trattasi la modifica della qualificazione degli standard urbanistici.

Restavano valide le obbligazioni del soggetto attuatore per quanto concerne le opere di urbanizzazione di primaria pertinenza di cui alla convenzione 18.05.2006.

Rilevato invece che gli standard urbanistici minimi da realizzare erano complessivamente pari a mq. 1002,40, la Brugnato Sviluppo, su indicazione del Comune, si è impegnata a realizzare e vincolare ad uso pubblico:

spazi destinati a parcheggi pubblici, già in precedenza individuati, per mq. 613,75

spazi destinati a sedi viarie pubbliche variati rispetto alla precedente convenzione per mq. 953.

Si è impegnata inoltre a realizzare e a cedere spazi destinati a isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti e relativo verde di filtro per una superficie complessiva di mq. 465 in sostituzione degli spazi già destinati a verde pubblico per una superficie complessiva di mq. 464.

In virtù di tali convenzioni tutte, oggi in sito:

- i parcheggi pubblici sono da individuarsi quelli posti al limite della scarpata dell'autostrada;
- la viabilità pubblica è identificabile nell'intero mappale 1171 sub. 7 ed in quella porzione del mappale 977 sub. 7 sulla quale si sviluppa la strada che fronteggia i capannoni e raggiunge la recinzione della corte del capannone mappale 977 sub. 1;
- l'area comune vincolata a verde privato è posta verso il fiume oltre la recinzione della corte del capannone sub. 1;
- l'isola ecologica è individuabile quanto meno nel mappale 977 sub. 8.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Atto di acquisto di fabbricato per cabina elettrica e costituzione di servitù di elettrodotto
di cui al rogito del notaio Fiammetta Chiarandini rep. 19934-49961 in data 27.03.2008 trascritto a La Spezia ai RR.PP. 2294-2295 R.G. 3379-3380 il 29.04.2008.

Con l'atto in argomento Brugnato Sviluppo S.r.l. ha venduto a ENEL Distribuzione la *Corte urbana in località Fondeghe della superficie di circa mq. 19 con soprastante piccolo fabbricato in cemento armato prefabbricato* di cui al foglio 6 mappale 1171 sub. 6. Restava inteso che:

1) Poiché il fabbricato oggetto della presente vendita sarà destinato dall'ENEL a cabina di trasformazione di energia elettrica, la Parte venditrice, per sé e suoi aventi causa, ... concede a favore dell'immobile oggetto del presente atto ed a carico del fondo limitrofo di sua proprietà distinto col foglio 6, mappale 1171 sub. 8 del Catasto fabbricati del Comune di Brugnato, la servitù inamovibile di appoggio e di passaggio anche in deroga alle limitazioni di cui al T.U. 11 dicembre 1933 n° 1775, delle condutture elettriche aeree e sotterranee della cabina alle reti di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione alle utenze.

2) Poiché l'accesso al fabbricato destinato dall'ENEL a cabina di trasformazione e smistamento dell'energia elettrica ha luogo dalla viabilità pubblica, interna al costruendo comprensorio edilizio, attraverso i terreni di proprietà della Parte venditrice, identificati dal foglio 6, mappale 1171 sub. 7 e sub. 8 e dal foglio 4, mappali 977 sub. 5 e sub. 6 del Comune di Brugnato, la stessa... costituisce per sé e aventi causa la servitù di passaggio pedonale carrabile, ad ogni ora del giorno e della notte e senza formalità alcuna, a favore dell'ENEL, o della società proprietaria o comunque esercente l'elettrodotto, ed a carico della parte di detto terreno che risulta nella planimetria allegata all'atto.

Per effetto di detta servitù l'ENEL, o della società proprietaria o comunque esercente l'elettrodotto, potrà far accedere al locale cabina elettrica il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e le attrezzature necessarie alla gestione, all'esercizio ed alla manutenzione degli impianti elettrici.

In particolare si è convenuto che, qualora la parte venditrice, o suoi aventi causa, installasse un cancello per l'accesso alla più ampia proprietà di cui il locale cabina in questione fa parte, la medesima parte dovrà fornire all'ENEL le chiavi del cancello che saranno custodite in apposito cassetto portachiavi da installarsi in posizione da concordarsi preventivamente tra le parti.

Le parti hanno convenuto che l'ENEL resta comunque escluso da ogni spesa ordinaria e straordinaria inerente la manutenzione della strada di accesso al suddetto fabbricato con quest'atto compravenduto.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

Ai sensi dell'art. 1123 del Codice Civile non potranno essere addebitate all'ENEL le spese relative alle opere agli impianti, relativi al complesso immobiliare di cui quanto in oggetto è parte, dai quale l'ENEL non trae utilità. La parte venditrice, o suoi aventi causa, ha dichiarato che al fabbricato con l'atto in argomento compravenduto, non verranno mai attribuiti millesimi.

La parte venditrice, o suoi aventi causa, si è impegnata a: non fare o permettere che altri facciano cosa che possa diminuire l'uso delle servitù o renderle incommode, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche; a non eseguire scavi nella fascia asservita che possano compromettere la sicurezza dell'elettrodotto; a non piantare albero di alto fusto ed a non erigere manufatti di qualunque genere da meno di metri cinque dalla suddetta fascia; a non collocare o far collocare condutture interrate nella zona asservita senza previa intesa con l'ENEL; ad usare la fascia asservita compatibilmente con la presenza dell'elettrodotto e inerente servitù, non eseguendo nella fascia stessa opera alcuna che possa comunque ostacolare e/o diminuire il regolare esercizio della servitù di cui trattasi.

Di ogni eventuale innovazione, costruzione o impianto inerente le fasce asservite, dovrà essere data preventiva comunicazione all'ENEL al fine di consentire alla stessa di accertare la compatibilità o meno dell'opera progettata con l'elettrodotto.

Le servitù come sopra costituite dureranno per tutto il tempo in cui l'ENEL, o la società proprietaria o comunque esercente l'elettrodotto, avrà necessità di esercitare gli elettrodotto. Cessando l'uso per il quale sono state concesse il terreno ritornerà gratuitamente nella piena disponibilità della parte concedente.

- Comodato gratuito di bene immobile a favore del Comune di Brugnato, non trascritto nè registrato, recante la data del 21.11.2013 con il quale la Brugnato Sviluppo S.r.l. ha proceduto alla concessione di comodato d'area per l'utilizzo a isola ecologica a favore del Comune di Brugnato della porzione immobiliare identificata al Catasto Fabbricati foglio 4 mappale 977 sub. 8.

La durata del contratto era prevista in anni cinque eventualmente prorogabili in modo espresso e concordato tra le parti.

In relazione a tale contratto si deve però rilevare che la Brugnato Sviluppo al 21.11.2013 non risultava unica proprietaria dell'area in quanto la stessa risultava catastalmente costituire un bene comune censibile afferente le unità immobiliari:

- mappale 977 sub. 1 venduta in data 04.07.2008 a Saporì D'Italia S.r.l.;

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

- mappale 977 sub. 2 venduta in data 31.07.2008 a Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring;
- mappale 977 sub. 9 venduta in data 06.11.2013 a F.A.F. Ferrari Articoli Funebri S.r.l.;
- mappale 977 sub. 10 e 11 costituenti la residua proprietà della Società costruttrice.

Nelle vendite a terzi la Brugnato Sviluppo non aveva fatto espressa riserva di proprietà dell'area di cui trattasi pertanto il contratto non sembrerebbe validamente concluso ed anche nella eventuale futura cessione dell'area al Comune dovranno intervenire tutti i comproprietari.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Federici Giovanni Carlo rep. 95022 in data 17.11.2003 iscritta a La Spezia al R.P. 1792 - R.G. 9915 in data 25.11.2003 a favore della **CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.p.a.**

Importo capitale € 2.800.000,00

Importo ipoteca € 5.600.000,00

La formalità è stata apposta sugli immobili iscritti al Catasto Terreni foglio 4 mappali 421-422-425-426-427-424 e 922 che rappresentano parte dell'area sulla quale è stato costruito il complesso immobiliare.

Risulta annotata per restrizioni successive:

in data 10.09.2008 al R.P. 894 affrancando l'unità immobiliare urbana foglio 4 mappale 977 sub. 2;

in data 13.11.2008 al R.P. 1163 affrancando l'unità immobiliare urbana foglio 4 mappale 977 sub. 1 nonché le quote spettanti sulle relative pertinenze mappale 977 sub. 5 e sub. 6;

in data 03.08.2011 al R.P. 850 affrancando le unità immobiliari urbane foglio 6 mappale 1171 sub. 3 nonché le quote spettanti sulle relative pertinenze mappale 977 sub. 5 e sub. 6; mappale 171 sub. 4 -5-6-7-8;

in data 12.11.2013 al R.P. 811 affrancando l'unità immobiliare urbana foglio 4 mappale 977 sub. 9.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di La Spezia cron. 2765 in data 03.06.2014 iscritta a La Spezia al R.P. 712 - R.G. 5862 in data 29.08.2014 a favore di **VIVIANI Andrea**

Importo capitale € 30.000,00

Importo ipoteca € 30.000,00

la formalità è stata apposta sulle unità immobiliari foglio 6 mappale 1171 sub. 7; foglio 5 mappale 585; foglio 4 mappali 977 sub. 10-11; foglio 6 mappali 1171 sub. 8-4-5; foglio 5 mappale 623 e mappale 624 sub. da 1 a 5, da 10 a 34, da 38 a 43; foglio 5 mappale 185.

Risulta annotata in data 23.12.2014 al R.P. 851 R.G. 8594 liberando l'unità immobiliare foglio 5 mappale 624 sub. 42.

- Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di La Spezia cron. 1235 del 13.07.2015 iscritta in data 21.09.2015 al R.P. 965 R.G. 6844 a favore di **ELETTROVARA S.r.l**

Importo capitale € 35.775,41

Importo ipoteca € 50.000,00

Grava sulle unità immobiliari foglio 4 mappali 977 sub. 10-11; foglio 6 mappale 1171; foglio 5 mappale 623; foglio 5 mappale 624 sub. da 1 a 5, da 10 a 34, da 38 a 43; foglio 5 mappale 624 sub. 40 e foglio 5 mappali 181-585.

4.2.2. Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento a firma degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di La Spezia cron. 3408 del 28.11.2015 a favore di **CONSORZIO CON ATTIVITA' ESTERNA SO.E.RA. ENERGY CALOR con sede in Como** trascritto al R.P. 201 R.G. 254 in data 15.01.2016.

Grava sugli immobili foglio 5 mappale 623; mappale 624 sub. da 1 a 5, da 10 a 34, da 38 a 43; foglio 5 mappali 181-585; foglio 6 mappale 1171 sub. 8-4-57; foglio 4 mappale 977 sub. 10-11.

4.2.3. Altri oneri:

- Sentenza dichiarativa di fallimento della società **CONFEZIONI VAL DI VARA S.r.l.** con sede in Poggio San Vicino di cui a cron. 1631 del Tribunale di Macerata in data 15.05.1995 trascritta a La Spezia il 01.08.1995 al R.G. 4841 R.P. 3700.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

La formalità era stata apposta sugli immobili iscritti al Catasto fabbricati foglio 6 mappale 464 sub. 1 e 2 e sugli immobili iscritti al Catasto terreni foglio 6 mappali 464-460-461-462-153-481-482 e foglio 4 mappale 581.

4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità catastale:

Premessa

Il complesso industriale nel quale è compresa l'unità immobiliare perizianda si compone di tre corpi di fabbrica reciprocamente indipendenti, delle relative aree scoperte esclusive e comuni, di manufatti accessori. Il tutto trova identificazione nella cartografia catastale nei fogli limitrofi 4 e 6.

Più precisamente due dei capannoni e parte delle aree scoperte sono distinti dal mappale 977 del foglio 6, l'altro capannone e l'ulteriore porzione di area scoperta sono distinti dal mappale 1171 del foglio 4.

Entrambe le particelle costituiscono oggi entità urbane divise in subalterni che trovano precisa rappresentazione nei relativi elaborati planimetrici dai quali, in sopralluogo, si evince che molte delle recinzioni presenti in sito non corrispondono perfettamente ai confini catastali.

Incongruenze si sono infatti evidenziate sia in relazione agli enti comuni sia in relazione alla stessa corte antistante la porzione di capannone di cui alla presente relazione che di fatto ha una geometria differente da quella catastale avendo accorpato parte dell'area comune ed avendo ceduto alla stessa altra porzione della sua consistenza.

Il lotto, comunque, e le relative pertinenze esclusive e/o comuni, vengono vendute nello stato di fatto in cui si trovano senza possibilità di rivalsa per l'Aggiudicatario nei confronti della procedura.

Cronologia delle mutazioni catastali

Il raffronto tra la mappa catastale attuale e la cartografia di impianto del Nuovo Catasto Terreni evidenzia che il complesso risulta costruito su area originariamente identificata:

- dai mappali 460-461-462-463 del foglio 6 (ora mappale 1171);

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

- dai mappali 421-422-425-426-427e 424 del foglio 4 (ora mappale 977)
- su un tratto della vecchia Strada comunale del Piano già mappale 922 ora compresa nel mappale 977.

Mappale 1171 del foglio 6

Alla partita 168 di impianto del Nuovo Catasto Terreni intestata alla ditta *Guani Rodolfo fu Aronne* erano caricate le unità censuarie in località detta *Fondeghe* di cui al foglio 6 mappali:

- 460 di mq. 4210 - seminativo irriguo
- 461 di mq. 990 - pascolo cespugliato
- 462 di mq. 460 - seminativo irriguo
- 463 di mq. 1140 - pascolo cespugliato.

Il lotto è pervenuto all'impianto dello schedario meccanografico del 04.08.1970 immutato nella consistenza e nella intestazione, tranne per quanto attiene al mappale 460 la cui superficie è stata ridotta a mq. 3485 con Nota di voltura n° 50/ 1969 per frazionamento.

Deve trattarsi dell'atto di aggiornamento che ha inserito in mappa la presenza dell'autostrada, che aveva occupato parte dei lotti di proprietà privata con la quale oggi confina, direttamente o tramite la creazione di aree di rispetto.

Si è verificato che in data 23.08.1969 con scrittura privata autenticata nelle firme con verbale rep. 46577 del notaio Marcello Federici (*Atto di compra-vendita a causa di espropriazione per pubblica utilità* trascritto al R.P. 202019-12) Guani Rodolfo aveva ceduto alla S.A.L.T. Società Autostrade Ligure Toscana S.p.a. vari appezzamenti di terreno seminativo e tra gli altri il mappale 460 scorporato dal mappale 421.

In data 27.11.1989 è intervenuta la variazione di Ufficio n. 688, probabilmente a seguito di una lustrazione periodica che aveva riscontrato mutazioni nello stato dei luoghi: la consistenza particellare si è ridotta a mq. 1625 per il mappale 460; mq. 465 per il mappale 461; mq. 175 per il mappale 462; mq. 180 per il mappale 463.

Il tipo di frazionamento n. 80966 del 29.07.2.005 ha scorporato:

- la porzione di cui all'attuale mappale 1140 dalla particella 460 che ridotta a mq. 1095 ha assunto l'identificativo mappale 1141;
- la porzione di cui all'attuale mappale 1142 dalla particella 461 che ridotta a mq. 386 ha assunto l'identificativo mappale 1143;
- la porzione di cui all'attuale mappale 1144 dalla particella 462 che ridotta a mq. 152 ha assunto l'identificativo mappale 1145;

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

- la porzione di cui all'attuale mappale 1146 dalla particella 463 che ridotta a mq. 166 ha assunto l'identificativo mappale 1147.

Infine il tipo mappale n. 104484 del 15.05.2007 ha dato evidenza all'avvenuta costruzione di uno dei capannoni del complesso che ha assunto l'identificativo particella re mappale 1171 al quale è stata accorpata tutta la superficie residua dalla costruzione costituendo un unico ente urbano di mq. 1799 comprensivo dei mappali 1141-1143-1145-1147.

--- oOo ---

Il fabbricato di cui al mappale 1171 è stato dichiarato al Catasto Fabbricati in data 06.09.2007 con denuncia di nuova costruzione n. 2257 suddiviso nelle porzioni immobiliari di cui all'epoca si componeva identificate dai subalterni:

- sub. 1 – che è stato censito quale D/7 con rendita di € 7.348,00;
- sub. 2 – bene comune non censibile;

In data 10.01.2008 la denuncia di variazione n. 121 presentata con causale *Ampliamento-Frazionamento e Fusione* ha soppresso i sub. 1 e 2 originando le unità immobiliari:

- sub. 3 – che è rimasto censito quale D/7 con rendita di € 9.162,00 e successivamente in data 26.03.2008 è stato venduto alla Ing Lease Italia S.p.a. unitamente alla quota di 1/4 delle unità immobiliari sub. 4 e 5 e mappale 977 sub. 5 (bene comune non censibile – viabilità veicolare interna);

- sub. 4 – che è stato censito quale C/2 di cl. 1 di mq. 37 con rendita di € 55,42 e che rappresenta locale tecnico a servizio dell'intero complesso di capannoni ma che risulta intestato conformemente ai titoli trascritti per la quota di 1/4 ciascuno a Brugnato Sviluppo Srl, Ing Bank Spa, Monte dei Paschi di Siena e Saponi d'Italia s.r.l.

- sub. 5 – che è stato censito quale C/2 di cl. 1 di mq. 7 con rendita di € 10,48 e che rappresenta locale ad uso contatori a servizio dell'intero complesso di capannoni ma che risulta intestato conformemente ai titoli trascritti per la quota di 1/4 ciascuno a Brugnato Sviluppo Srl, Ing Bank Spa, Monte dei Paschi di Siena e Saponi d'Italia s.r.l. ;

- sub. 6 – che è stato censito quale D/1 con rendita di € 108,00 e che rappresenta una cabina di trasformazione dell'energia elettrica; in data 10.04.2008 è stato venduto ad Enel Distribuzione S.p.a., alla quale pertanto è stato volturato;

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

sub. 7 – area urbana di mq. 261 che identifica parte della viabilità d'uso pubblico;

sub. 8 – area urbana di mq. 412 che identifica parte della viabilità interna.

Strada comunale di Piano

Priva di identificativo particellare, nel foglio 4 della cartografia catastale di impianto la specifica tratta rilevante ai fini della presente relazione separava le particelle 421 e 426 del dai mappali 421 e 422.

Da sempre iscritta alla partita 5 - strade pubbliche è stata stralciata dalla maggior consistenza dell'intero sviluppo stradale con razionamento n. 59854 del 29.06.2000; alla stessa, di superficie pari a mq. 305, è stato attribuito l'identificativo mappale 922 permanendo in modo fittizio la qualità di *strade pubbliche*.

Immediatamente, però, ne è stata mutata la qualità in *relitto stradale* ed è stata intestata al Comune di Brugnato.

Volturata secondo regolari titoli di compravendita trascritti, con tipo mappale 104525 del 15.05.2007 a seguito di edificazione è stata mutata in ente urbano con il nuovo identificativo mappale 977 e quindi accorpata unitamente ai mappali 421,422,425, 426,427 e 424, nel frattempo pervenuti in capo alla medesima ditta, per costituire l'ente urbano mappale 977 di mq. 11415.

Mappale 977 del foglio 4

I mappali 421 (seminativo irriguo di mq. 2160) e 425 (prato di mq. 4920) erano iscritti alla partita 344 di impianto del Nuovo Catasto Terreni intestata alla ditta *Ricchetti Maria mar. Della Palma e Luigia vedova Cascarini, sorelle fu Francesco per 2/3; Poli Ettore fu Leone e Della Palma Ada e Lina sorelle fu Vittorio per l'altro 1/3.*

L'intera partita è poi stata soppressa in data 11.12.1961 ed i relativi cespiti per successione sono passati alla 533 e volturati in capo alla ditta *Ricchetti Maria mar. Della Palma fu Francesco per 3/9; Cascarini Giacomo per 3/9; Poli Ettore fu Leone per 1/9; Della Palma Ada e Lina sorelle fu Vittorio per l'altro 1/9 ciascuna.*

In data 07.02.1970 è stata introdotta in atti la nota di voltura 51/69 relativa a sentenza di usucapione che ha intestato l'intera partita a Cascarini Giacomo.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

All'impianto dello schedario meccanografico del 1970 il mappale 425 è pervenuto immutato mentre il mappale 421, senza alcuna nota giustificativa, è stato iscritto con consistenza di 1260 mq.

Tale variazione è spiegabile con il frazionamento che ha inserito in mappa la presenza dell'autostrada, che aveva occupato parte dei lotti di proprietà privata con la quale oggi confina, direttamente o tramite la creazione di aree di rispetto; in partita tale frazionamento non è stato annotato.

Si è comunque verificato che in data 18.02.1970 con scrittura privata autenticata nelle firme con verbale rep. 47371 del notaio Marcello Federici (*Atto di compra-vendita a causa di espropriazione per pubblica utilità* trascritto al R.P. 2046-1668) Cascarini Giacomo aveva ceduto alla S.A.L.T. Società Autostrade Ligure Toscana S.p.a. vari appezzamenti di terreno seminativo e tra gli altri il mappale 644 scorporato dal mappale 421.

Entrambi i mappali 421 e 425 sono poi sempre stati volturati conformemente ai titoli trascritti. E' stato infine soppresso con il tipo mappale 104525 del 15.05.2007 sopra citato per costituire l'ente urbano mappale 977 di mq. 11415 attuale.

Il mappale 422 (seminativo irriguo di mq. 3910) all'impianto del Nuovo Catasto Terreni risultava allibrato alla partita 323 intestata alla dittra *Ricchetti Elvira Maria vulgo Ida fu Davide maritata Patrone*.

Anche tale particella ha subito riduzione di superficie a seguito dell'introduzione in mappa del rilevato autostradale pervenendo all'impianto meccanografico dello schedario con la consistenza di mq. 2505.

In particolare il mappale 665 con il quale oggi confina e che derivata da scorporo dalla consistenza originaria, è stato oggetto di cessione da parte della signora Ricchetti alla S.A.L.T. con l'*Atto di compra-vendita a causa di espropriazione per pubblica utilità* - scrittura privata autenticata nelle firme con verbale rep. 46415 a data 11.08.1969 del notaio Marcello Federici trascritto a Sarzana al R.P. 2015-46).

Il mappale 422, poi sempre volturato secondo i titoli trascritti, con il tipo mappale 104525 del 15.05.2007 più volte citato ha finito per concorrere a costituire l'attuale consistenza del mappale 977.

I mappali 426 e 427 si trovavano invece iscritti alla partita 168 del N.C.T. in capo alla ditta *Guani Rodolfo fu Aronne* entrambi

censiti con la qualità di pascolo cespugliato rispettivamente di mq. 370 e 1320.

Immutati per qualità e consistenza sono sempre stati volturati conformemente alle trascrizioni finendo riuniti insieme agli altri lotti di cui sopra nell'ente urbano di cui mappale 977 a seguito del tipo mappale per nuova costruzione n. 104525 del 15.05.2007.

Il mappale 424, infine, era stato censito insieme ad altri beni alla partita 96 di impianto del N.C.T. in capo alla ditta *Danè Nicolò fu Giobatta* quale seminativo irriguo di mq. 920.

In data 11.04.1967 è stata introdotta la nota di voltura n. 47 con l' *Annotamento: la ditta sopra indicata viene convalidata dalla permuta istrumento 10/9/950 N° 1862 del dott. Filippetti Notaio in Brugnato registrata a La Spezia il 13.10.1950 al N° 922 in base al quale i mappali 420 e 424 del foglio 4 pervennero alla Ditta intestata da Ricchetti Leonilde fu Francesco e Bertucci ing. Ardeo fu Francesco.*

La nota di voltura n. 48 sempre a data 11.04.1968 ha volturato la partita 96 in capo agli eredi del fu Danè Nicola.

La nota di voltura n. 50/1969 a seguito di generico frazionamento dei mappali 369-370-420-424 ha ricaricato il lotto con la consistenza ridotta a mq. 735, sempre per effetto di introduzione in mappa della sede autostradale e delle relative aree di rispetto.

In particolare si è verificato che il mappale 639 con il quale oggi la proprietà confina, è stato oggetto di vendita alla S.A.L.T. dai signori Danè Paolo, Mario e Ida, eredi del fu Nicola, con l'*Atto di compra-vendita a causa di espropriazione per pubblica utilità* - scrittura privata autenticata nelle firme con verbale rep. 71992 a data 11.08.1969 del notaio Gherardo Federici trascritto a Sarzana al R.P. 2042-1240.

Anche il mappale 424 ha infine concorso a formare l'attuale consistenza dell'ente urbano di cui alla particella 977 attuale con il tipo mappale 104525/2007.

--- oOo ---

La porzione del complesso identificata dal mappale 977 è stata dichiarata al Catasto Fabbricati in data 19.09.2007 con denuncia di nuova costruzione prot. 193941 suddiviso nelle unità immobiliari:

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

sub. 1 - censito con cat. D/7 e rendita di € 11.754,00. Risulta oggi intestato a Sapori d'Italia S.r.l. per compravendita dalla Brugnato Sviluppo secondo i titoli trascritti;

sub. 2 - censito con cata. D/7 e rendita di € 8.066,00. Risulta oggi intestato a Monte dei Paschi di Siena Leasing per compravendita dalla Brugnato Sviluppo secondo i titoli trascritti;

sub. 3 - censito con categoria D/7 e rendita di € 5.900,00, non più attuale.

sub. 4 - bene comune non censibile, non più attuale. Comune ai sub. 1-2-3 identificava indistintamente tutta la sede viaria, l'area a verde e la porzione scoperta attualmente destinata ad isola ecologica.

La collocazione e la descrizione sintetica dei singoli subalterni veniva illustrata nell'apposito elaborato planimetrico allegato alla denuncia di nuova costruzione.

In data 10.01.2008 il sub. 4 è stato soppresso per divisione prot. 4190 originando le unità immobiliari:

sub. 5 - Bene comune non censibile. Comune ai sub. 1-2-3 identifica tutt'oggi sia una parte della strada interna al complesso sia un'area verde lungo il fiume.

sub. 6 - bene comune censibile - area urbana di mq. 3467, non più attuale. Identificava indistintamente la strada di uso pubblico e la zona destinata ad isola ecologica.

La collocazione e la descrizione sintetica dei singoli subalterni veniva illustrata nell'apposito elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione.

In data 09.10.2008 con divisione prot. 192011, il sub. 6 è stato soppresso originando le unità immobiliari:

sub. 7 - bene comune censibile - area urbana di mq. 2782. Comune ai sub. 1-2-9-10 identifica la strada di uso pubblico, i relativi parcheggi pubblici, altre porzioni di area scoperta comune.

sub. 8 - bene comune censibile: area urbana di mq. 685. Rappresenta la zona destinata ad isola ecologica.

La collocazione e la descrizione sintetica dei singoli subalterni veniva illustrata nell'apposito elaborato planimetrico allegato alla denuncia di nuova costruzione.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

Infine in data 04.06.2013 la denuncia di variazione prot. 59328 ha operato *frazionamento per trasferimento di diritti*. La porzione immobiliare sub. 3 è stata suddivisa nelle unità immobiliari:

sub. 9 - venduta a F.A.F. Ferrari Articoli Funebri S.r.l. alla quale risulta tutt'oggi intestata. La porzione, censita quale D/7 con rendita di € 1.318,00 è stata dichiarata *unita di fatto con i sub. 10 e 11*.

sub. 10 - trattasi della parte terranea dell'unità immobiliare oggetto della presente stima. La porzione, censita quale D/7 con rendita di € 1.000,00 è stata dichiarata *unita di fatto con i sub. 9 e 11* ed oggi è di fatto unita con i sub. 11 (al piano primo) e con il sub. 12 bene comune non censibile, comune ai sub. 9-10-11.

sub. 11 - trattasi del piano primo dell'unità immobiliare oggetto della presente stima. La porzione, censita quale D/7 con rendita di € 3.850,00 è stata dichiarata *unita di fatto con i sub. 9 e 10* ed oggi è di fatto unita con i sub. 10 (al piano terra) e con il sub. 12 bene comune non censibile, comune ai sub. 9-10-11.

sub. 12 - bene comune non censibile. Comune ai sub. 9-10-11 rappresenta la scala interna di unico collegamento tra le porzioni sub. 10 e sub. 11 oggetto della presente stima mentre il sub. 9, venduto a terzi ed accessibile da sua corte esterna, non vi ha alcuna possibilità di accesso.

La collocazione e la descrizione sintetica dei singoli subalterni (preesistenti e di nuova costituzione) veniva illustrata nell'apposito elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione.

In data 05.06.2018 la scrivente con denuncia di variazione prot. 38342 ha proceduto a sopprimere il bene comune non censibile sub. 12 identificante la più volte citata scala interna di collegamento tra i due livelli di capannone.

L'operazione si è resa necessaria in vista di un atto pubblico onde acquisire da parte del Fallimento la piena ed intera proprietà della porzione immobiliare: ai fini del trasferimento, infatti, ne occorre l'intestazione in capo agli aventi diritto.

Con contestuale denuncia di unità afferente prot. 38343 sempre a data 05.06.2018, è stata costituita l'unità immobiliare sub. 13 che è stata censita quale D/7 e che rappresenta la scala di cui trattasi, intestata alla ditta Brugnato Sviluppo S.r.l. e F.A.F. Ferrari Articoli Funebri per la quota di 1/2 ciascuno.

La quota di proprietà è stata determinata operando la presunzione di cui all'art. 1101 del Codice Civile che ammette prova contraria pertanto è stata apposta l'annotazione *quota provvisoria da definirsi con atto legale*.

La scala di cui trattasi è stata dichiarata costituire un'unica unità immobiliare con la porzione di capannone sub. 14 costituita per fusione dei sub. 10 e 11 avvenuta sempre in data 05.06.2018 con denuncia di variazione prot. 38344.

A quest'ultima era allegata la planimetria dell'unità immobiliare e l'elaborato planimetrico dell'intero mappale 977 poi perfezionato in data 05.06.2018 con variazione prot. 58887 per correzione di un mero refuso.

Si può quindi attestare alla data odierna la regolarità degli atti catastali relativi all'immobile foglio 4 mappale 977 sub. 14.

Per quanto attiene al piazzale di cui al mappale 977 sub. 8 che, come si è detto, risulta nel possesso esclusivo del Comune di Brugnato che lo utilizza quale isola ecologica, attualmente è ancora iscritto a Catasto quale bene comune censibile - area urbana mentre dovrebbe esattamente essere censito con categoria D/7 con attribuzione di rendita imponibile.

Poiché tale entità urbana è gravata da vincoli di pubblica utilità, non apporta quindi alcun beneficio ai proprietari ed anzi dovrà eventualmente essere ceduta al Comune a titolo gratuito, si è reputato di non procedere agli aggiornamenti catastali (anche al fine di evitare eventuali contenziosi conseguenti il mancato versamento di imposte es. IMU) lasciando che questi vengano presentati al momento della eventuale cessione.

4.3.2. Conformità urbanistica:

Non si può invece attestare la piena legittimità urbanistica del lotto periziando: si veda in proposito quanto illustrato al successivo paragrafo 7.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione condominiale

Il complesso immobiliare costituisce condominio e le modalità di riparto delle spese relative alle entità comuni sono contenute in un prospetto di partizione millesimale fatto predisporre dalla Società costruttrice la quale aveva altresì commissionato e prodotto un regolamento di condominio.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

La scrivente ha interpellato il primo degli Studi al quale era stata affidata l'amministrazione condominiale (studio Massari-Ferretti-Cozzani) che oggi non è più in carica essendo stato sostituito da altri di cui ha perso memoria.

Al fine di trarre notizie utili ha quindi interpellato tutti i Condòmini ma nessuno di loro ha saputo riferire in proposito. Unicamente la Saponi d'Italia ha riferito che sì, effettivamente esisteva un Amministratore ma da tanto tempo "*il condominio c'è più*".

Dal riparto millesimale, rilasciato in copia dal Tecnico redattore geom. Massimo Celi, risulta comunque che alla porzione di capannone oggetto della presente ed all'ulteriore limitrofa porzione di proprietà della F.A.F. spettano complessivamente la quota di 138/1000 di spese generali e 130/1000 di spese relative all'impianto di riscaldamento.

Altre circostanze rilevanti

Nulla di ulteriore riveste particolare valenza oltre a quanto sopra ed oltre riportato. Sul bene oggetto di pignoramento non gravano infatti vincoli storici o alberghieri; lo stesso non è dotato di elementi di particolare valore artistico, storico o documentale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

- BRUGNATO SVILUPPO S.r.l con sede in Brugnato c.f. 01136070115, proprietaria,
- dal 30.05.2003 per acquisto dalla Baccelli Lando & C. S.n.c., dei terreni di cui ai mappali 421-422-425-426-427-424-922 del foglio 4, con atto di compravendita del notaio Giovanni Carlo Federici rep. 93016 trascritto a La Spezia al R.P. 3847 R.G. 5261 in data 18.03.2003.

Con l'atto in argomento la società Baccelli ha venduto alla Brugnato Sviluppo S.r.l. *Corpo di terreno in Comune di Brugnato, località Via delle Colonie, avente destinazione urbanistica "distretto di trasformazione (T) B3/AP Settore 2" secondo i progetti preliminari del Piano urbanistico comunale, complessivamente a confini i beni identificati dai mappali 483,635,637,639,642,644,665; il rio Bedale e il fiume Vara.*

Detto corpo di terreno veniva identificato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 4 dalle particelle 422-425-426-427-424-922.

- dal 29.09.2005 per acquisto dalla società SMA S.r.l. dei terreni di cui ai mappali 1141 (ex 460/b0-1143-1145-1147 del foglio 6, con atto di compravendita del notaio Giovanni Carlo Federici rep. 101786 trascritto a La Spezia al R.P. 5938 R.G. 9222 in data 13.10.2005;

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

La Brugnato Sviluppo S.r.l. ha così acquistato una *Striscia di terreno in Comune di Brugnato, in fregio al fosso Rio, a confini: fosso Rio e beni identificati dai mappali 573-1140-1144-1145-1146 e 464* che veniva catastalmente identificata al Catasto Terreni foglio 6 mappali 1141 (ex 460/b) - 1143 (ex 461/b) - 1145 (ex 462/b) e 1147 (ex 463/b).

6.2 Precedenti proprietari:

Come in precedenza si è accennato il complesso industriale nel quale l'unità immobiliare perizianda è compresa risulta costruito su area di cui agli originari mappali:

460-461-462-463 del foglio 6 (ora mappale 1171);

421-422-425-426-427e 424 del foglio 4 (ora mappale 977)

su un tratto della vecchia Strada comunale del Piano (ex mappale 922 ora mappale 977)

Le ricerche condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari consentono di attestare la sotto elenca cronologia delle trascrizioni.

Strada comunale del Piano

- COMUNE DI BRUGNATO c.f. 80008050, proprietario:

il tratto della vecchia strada denominata del "Piano" posto tra il Fiume Vara ed il tracciato autostradale, da epoca imprecisata costituiva proprietà comunale e tale è rimasta sino al 30.06.2001.

- BACCELLI Lando & C. S.n.c. c.f. 00007420110 con sede in Brugnato,

ne è divenuta proprietaria in data 30.06.2001 per acquisto di cui al rogito del notaio Francesco Calabrese De Feo rep. 44560 registrato a La Spezia il 10.07.2001 ed ivi trascritto al R.P. 4686 R.O. 6150 in data 27.07.2001.

Vi si premette che la porzione della strada comunale denominata "Piano", oggetto del presente atto, posta tra il Fiume Vara e il tracciato autostradale e compresa tra i mappali 421, 422, 426 e 427, della lunghezza di 105 (centocinque) metri lineari, censita in Catasto al foglio 4 mappale 922, non rivestendo più alcuna valenza di pubblica utilità e non svolgendo alcuna funzione di pubblico collegamento viabile o pedonale è stata declassificata e acquisita al patrimonio disponibile del Comune in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n.45/99 ... previo provvedimento di declassificazione del Presidente della Giunta Regionale n° 47 del 28 febbraio 1999, ai sensi dell'articolo 2 comma 7 del D.L.vo n. 285/92 e assunta in seguito alla conforme istanza del Sindaco di Brugnato, di cui alla delibera consiliare n. 29 del 27 marzo 1998 esecutiva ai sensi di legge.

Giudice delegato dott. Serena Papini

Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

Tutto ciò premesso il Comune di Brugnato ha venduto alla Società Baccelli Lando *porzione di terreno già costituente parte del sedime della via denominata "Strada del Piano" della lunghezza di circa 105 (centocinque) metri lineari e della superficie di circa 305 (trecentocinque) metri quadrati, ricadente in parte in zona di rispetto autostradale ed in parte in zona D1 industriale a diretta concessione; confinante con i mappali 421,422,427 e 426 e censita al Catasto Terreni di Brugnato al foglio 4, mappale 922, area 3.05 come risultante da tipo di frazionamento n° 1216 all'uopo predisposto.*

La Baccelli Lando S.n.c. è dante causa in data 30.05.2003 alla società Brugnato Sviluppo S.r.l. oggi in fallimento relativamente alla porzione di cui trattasi.

Mappali 421-422-425-426-427 del foglio 4

- F.A.T.A. S.r.l. con sede in Villafranca in Lunigiana

proprietaria dal 29.11.1973 al 30.07.1994:

- dei mappali 421 e 425 per atto del notaio Carlo Acerbi rep. 46412 registrato a La Spezia il 15.12.1973 al n. 6130 vol. 156 e trascritto a Sarzana al R.P. 2055-8239 con il quale ha acquistato *appezzamento di terreno in parte seminativo e in parte prativo avente a confini: proprietà S.A.L.T.; strada comunale del piano; proprietà Guani Rodolfo; fiume Vara.*

Si legge nell'atto che al venditore, sig. CASCARINI GIACOMO, nato a Brugnato l'11.03.1933, il lotto era stato riconosciuto di proprietà esclusiva con decreto del Pretore di La Spezia del 07.07.1967 registrato a La Spezia il 19.07.1967 al n. 1133.

Si è verificato che detto decreto di usucapione risulta trascritto al R.P. 1880-6.

- del mappale 422 per atto di vendita del notaio Carlo Acerbi rep. 46415 registrato a La Spezia il 14.12.1973 al n. 6117 vol. 156 e trascritto a Sarzana al R.P. 2055-8241 con il quale ha acquistato *appezzamento di terreno seminativo irriguo, avente a confini: ruscello; proprietà Guani; strada comunale di Piano.*

Si legge nell'atto che alla venditrice sig.ra RICCHETTI Maria Elvira ved. Patrone, nata a Buenos Aires il 13.11.1894, il lotto era pervenuto per acquisto a rogito del notaio Ansaldo in data 23.11.1932 registrato a La Spezia il 03.12.1932 al n. 996 vol. 13.

- dei mappali 426 e 427 per atto di vendita del notaio Carlo Acerbi rep. 46417 registrato a La Spezia il 14.12.1973 al n. 6122 vol. 156 e trascritto a Sarzana al R.P. 2055-8237 con il quale ha acquistato *appezz-*

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

zamento di terreno pascolativo cespugliato in località Bedelli-Fondelghe avente a confini: proprietà della Società acquirente, bedale, fiume Vara.

Si legge nell'atto che al venditore, sig. GUANI RODOLFO, nato a Brugnato il 23.01.1930, il lotto era pervenuto per successione di Guani Aronne fu Luigi deceduto il 04.03.1945 la cui eredità era stata accettata con atto del notaio Grondona di Genova in data 07.06.1965.

La denuncia di successione di GUANI ARONNE fu Luigi registrata al n. 34 vol. 97 il 03.07.1945 e trascritta a Sarzana al R.P. 868-69 in data 08.09.1965 indica unicamente che il de cuius in data 01.06.1929, esso vivente, aveva lasciato testamento aperto in data 02.07.1945 del quale non risulta però la trascrizione.

Nella denuncia di cui trattasi sono riportati i nominativi degli eredi Pastori Teresa fu Luigi, Guani Anita, Angela, Luigi e Rodolfo fu Aronne e viene fornita l'identificazione di vari terreni facenti parte dell'asse relitto tramite la toponomastica. Tra questi risultano in Brugnato i lotti denominati Bedelli - Via del Piano e Chicciola.

- GARBINI Attilio Paolo, nato a Rocchetta di Vara il 16.04.1949

proprietario dal 30.07.1994 al 12.06.1995 in virtù di decreto di trasferimento del Tribunale di Massa cron. 3730 ivi registrato in data 13.07.1994 al n. 1251 vol IV, trascritto a La Spezia al R.P. 4614 R.G. 6519 in data 29.09.1994.

Il decreto di cui trattasi veniva emesso a conclusione della procedura n° 53/89 della Sezione Fallimentare e trasferiva all'Aggiudicatario, coniugato in regime di separazione dei beni, la *Piena ed intera proprietà su terreno in Comune di Brugnato (SP), di complessivi mq. 10.375, confinante a nord con raccordo autostradale S.A.L.T., ad est con canale Rio Bedale, a sud con fiume Vara, ssa* che veniva identificato al Catasto Terreni foglio 4 mappali 421-422-425-426-427.

Secondo quanto previsto dal Piano di Fabbricazione Comunale il terreno ricade in parte in zona di rispetto autostradale, in parte in zona di rispetto ambientale e, limitatamente al mappale 427 in zona industriale D1.

- BACCELLI Lando & C. S.n.c. c.f. 00007420110 con sede in Brugnato,

proprietaria dal 12.06.1995 al 30.05.2003 per compravendita con atto del notaio Giovanni Carlo Federici rep. 59534 registrato a Sarzana al n. 1581 in data 29.06.1995 e trascritto a La Spezia al R.P. 2996 R.O. 3381 in data 16.06.1995.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

Con l'atto in argomento la Società acquirente ha acquistato dal sig. Garbini *Corpo di terreno in Comune di Brugnato, località Bedale, diviso in due parti dalla strada comunale del Piano, a confini: i terreni identificati dai mappali 483-424-642-644 - 663 e torrente.*

Il lotto compravenduto veniva individuato al Catasto Terreni, alla partita 2040 foglio 4 mappali 421-422-425-426-427.

La Baccelli Lando S.n.c. è dante causa in data 30.05.2003 alla società Brugnato Sviluppo S.r.l. oggi in fallimento relativamente alla porzione di cui trattasi.

Mappale 424 del foglio 4

- DANE' Nicola, nato a Brugnato il 04.10.1885, proprietario

dal 10.09.1950 al 18.03.1966. E' possibile ricondurre in capo a Danè Nicola il lotto di cui trattasi solo raffrontando gli atti catastali alle trascrizioni. Nella partita 96 del NCT, come si è detto, viene infatti menzionata la permuta a rogito del notaio Pellegrino Filippetti del 10.09.1950 n. 1862 che risulta effettivamente trascritta a Sarzana al R.P. 1001-88 in data 21.10.1950.

Vi si legge effettivamente che Ricchetti Leonilde fu Francesco e Bertucci ing. Ardeo fu Andrea hanno ceduto e trasferito *a titolo di permuta, con tutte le garanzie di legge, al sig. Danè Nicola che accetta: appezzamento di terreno in parte prativo e in parte gerbido, l.d. "Via del Piano", in parte alluvionato con i seguenti confini: sentiero, Raggi Bartolomeo, Ricchetti Luigia da più lati* la cui consistenza veniva dichiarata in circa 1100 mq. e la cui provenienza veniva individuata nella successione di Ricchetti Francesco su Angelo apertasi nel 1930.

La superficie dichiarata, però, non concorda con la superficie nominale delle unità censuarie di cui alle particelle 420 e 424, seminativi irrigui rispettivamente di mq. 1330 e 920, che era stata oggetto di accertamento da parte dell'UTE nell'anno 1955 né le intestazioni catastali delle particelle limitrofe concordano con i confinanti indicati in atto.

- DANE' Ida, nata a Brugnato il 19.06.1922, proprietaria per 1/3;
DANE' Mario, nato a Brugnato il 15.11.1922, proprietario per 1/3;
DANE' Paolo, nato a Brugnato il 05.01.1921, proprietario per 1/3;

dal 18.03.1966 al 22.01.1981 per successione di Dane' Nicola normata da testamento olografo del 10.08.1962, depositato e pubblicato dal notaio Bigliardi con rep. 27505 in data 20.04.1966, registrato a La Spezia il 03.05.1966 e trascritto a Sarzana al R.P.1758-35 in data 05.05.1966, con il quale il de cuius, esso vivente aveva disposto *Lascio eredi universali Ida Danè, Mario e Paolo Danè figli di mio fratello.*

Il mappale 424 del foglio 4 era stato dichiarato far parte dell'asse ereditario, infra maggior consistenza, nella denuncia di successione n. 44 vol. 405 registrata a La Spezia il 06.06.1966 trascritta a Sarzana al R.P. 1776-92 in data 04.08.1966. La denuncia di cui trattasi era poi stata rettificata per errata indicazione della data di nascita di Danè Mario con successiva registrata a La Spezia il 22.11.1967 al n. 13 vol. 412 e trascritta a Sarzana al R.P. 1829-98 in data 25.03.1967.

- DANE' Ida, nata a Brugnato il 19.06.1922, proprietaria per $9/27 = 1/3$;
DANE' Paolo, nato a Brugnato il 05.01.1921, proprietario per $9/27 = 1/3$;
VESIGNA MARIA Pia ved. Danè nata a La Spezia il 25.09.1934, proprietaria per $3/27$;
DANE' Paola, nata a La Spezia il 15.10.1959, proprietaria per $2/27$;
DANE' Monica, nata a La Spezia il 27.07.1963, proprietaria per $2/27$;
DANE' Luigi, nato a La Spezia il 06.10.1969, proprietario per $2/27$,

dal 22.01.1981 al 03.05.2002 per successione mortis causa di Danè Mario di cui a denuncia integrativa n. 85 vol. 995 del 19.04.2002 trascritta a La Spezia al R.P. 6020 R.G. 8081 in data 18.09.2002.

Il de cuius lasciava a succedergli, per Legge, il coniuge superstite ed i tre figli.

- BACCELLI Lando e C. S.n.c. c.f. 00007420110 con sede in Brugnato
proprietario dal 20.04.2002 al 30.05.2003 per compravendita con atto del notaio Tito Raimondi rep. 133390 trascritta a La Spezia al R.P. 2439 in data 03.05.2002.

Con il rogito in argomento la Società Baccelli Lando ha acquistato *appezzamento di terreno in Via delle Colonie, della superficie di metri quadrati 735, a confini: i mappali 421-425-636-637 e 639* identificato al Catasto terreni di Brugnato foglio 4 mappale 424.

La Baccelli Lando S.n.c. è la dante causa in data 30.05.2003 alla società Brugnato Sviluppo S.r.l. oggi in fallimento relativamente alla porzione di cui trattasi.

Mappali 460-461-462-463 del foglio 6 (ora mappale 1171)

- FATA INTERNATIONAL S.p.a. con sede in Milano
proprietaria dal 29.11.1973 al 09.12.1982 per compravendita con atto del notaio Carlo Acerbi rep. 46416 registrato a La Spezia al n. 6121 vol. 156 in data 14.12.1973 e trascritto a Sarzana al R.P. 2055-8238 con il quale ha acquistato *appezzamento di terreno in parte seminativo ed in*

parte pascolativo, avente a confini, nel complesso: strada comunale, proprietà F.A.T.A. Srl, il Fiume Vara; società acquirente, il fosso.

Il lotto compravenduto veniva catastalmente individuato alla partita 168 del NCT distinto dai mappali 461-461-462-463 del foglio 6.

Si legge nell'atto che al venditore, sig. GUANI RODOLFO, nato a Brugnato il 23.01.1930, il lotto era pervenuto per la successione di GUANI ARONNE fu Luigi in precedenza citata.

- CONFEZIONI VAL DI VARA S.r.l. proprietaria

dal 09.12.1982 al 22.07.1998 per acquisto di cui a rogito del notaio Carlo Acerbi registrato a La Spezia il 29.12.1982 al n. 5927 vol. 41 ed ivi trascritto al R.P. 5564 R.G. 6687 in data 30.12.1982.

Con la compravendita di cui trattasi Confezioni Val di Vara S.p.a è divenuta proprietaria per acquisto dal Fallimento Fatam International S.p.a. di:

Stabilimento industriale in Brugnato comprendente gli immobili gli immobili siti alla località Bedelli e di cui alla seguente descrizione:

- appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 17.670 (metri quadrati diciassettemilaseicentose settanta) sito tra il fiume Vara ed il casello di Brugnato dell'Autostrada Sestri levante – Livorno ed entrostante stabilimento industriale composto da:

1) capannone costituito da solo piano terreno della superficie di mq. 3164,80;

2) capannone costituito da solo piano terreno della superficie di circa mq. 193,66 adiacente al capannone di cui sopra comprendente:

a) centrale termica della superficie di mq. 49;

b) locale compressori della superficie di mq. 48;

c) locale adibito ad officina della superficie di mq. 35;

d) locali adibiti a servizio personale femminile della superficie di mq. 33;

e) locali adibiti a servizio personale maschile della superficie di mq. 18;

f) locali adibiti a servizio maestre di taglio della superficie di mq. 18;

3) fabbricato composto due piani fuori terra e comprendente:

a) al piano terra della superficie di circa mq. 1267 locale adibito a magazzino prodotti finiti,atrio e locale per il Direttore di fabbrica, magazzino, per materie prime, due vani scala;

b) al piano primo della superficie di circa mq. 1354, alloggio del custode, cucina e mensa per dipendenti, spogliatoi per uomini, spogliatoi per donne, corridoio, due vani scala, due uffici, corridoio, locale bagno per impiegati, locale attesa, magazzino per abiti pronti;

cabina elettrica a due corpi.

Il tutto a confini:

a nord-est: con terreno relativo al mappale 573 di proprietà Guani Rodolfo, terreno relativo al 575 di proprietà Richetti Elvira, terreni relativi ai mappali 576 – 580 e 582 di proprietà Guglielmi Ottavio e mediante i suddetti terreni con il rilevato dal raccordo all'autostrada Se-stri levante – Livorno;

a sud-est: con fosso e mediante questo con il mappale 604 di proprietà della Parrocchia di S. Giovanni Battista in Suvero di Rocchetta e quindi con terreno relativo ai mappali 483-496-466 e 467 pure di proprietà della Parrocchia di San Giovanni Battista in Suvero di Rocchetta;

a sud-ovest con l'alveo del fiume Vara;

a nord-ovest; con fosso ora ricoperto e adibito a strada collegamento e mediante questa con terreno relativo ai mappali 422 e 427.

Il terreno sopra descritto è stato identificato al Catasto Terreno foglio 6 mappali 464-490-481-489-482-465-491-492-493-460-461-462-463 e foglio 4 mappale 581.

La trascrizione risulta annotata in calce per *Cancellazione totale* al R.P. 44 in data 20.01.1983 ma la scrivente ha appurato che trattasi di mero errore di inserimento agli dell'archivio informatizzato in quanto l'annotamento avrebbe dovuto esattamente risultare unicamente in calce al pignoramento R.P. 3357 R.O. 3906 del 14.09.1978 dove peraltro all'epoca della cancellazione era stato riportato.

- LEASING ROMA S.p.a. proprietaria

dal 22.07.1198 al 29.09.2005 per compravendita del notaio Belogi di Macerata rep. 112554 del 22.07.1998 trascritta a La Spezia al R.P. 4176 R.G. 5759 in data 18.09.1998.

Si premetteva che Confezioni Val di Vara S.r.l. in fallimento era *proprietaria di un opificio industriale con corte, sito in Brugnato(SP) è così censito al C.T. di detto Comune: partita 573 (NCEU) foglio 6 mappale 464 sub. 2 e 3 e alla partita 1560 (NCT) foglio 4 mappali 581-460-461-462-463-481-482* commettendo per questi ultimi errore nella individuazione del foglio di mappa di appartenenza (foglio 4 anziché esattamente foglio 6).

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

Si indicava che la Società Val di Vara S.r.l. era stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Macerata in data 15.05.1995 cron. 1631 trascritta a La Spezia l'01.08.1995 al R.P. 3700

Leasing Roma con questo atto acquista il detto complesso immobiliare al solo scopo di cederlo in locazione finanziaria alla SMA S.r.l.

- SMA S.r.l. con sede in Ancona c.f. 01442000426, proprietaria

dal 29.09.2005 al 29.09.2005 per compravendita a rogito del notaio Giovanni Carlo Federici rep. 101786 del 29.09.2005 trascritta a La Spezia al R.P. 5937 R.G. 9221 in data 13.10.2005.

Si legge nelle premesse alla rogazione che Capitalia Leasing & Factoring S.p.a., già Leasing Roma S.p.a., con contratto n. 35000 del 22.07.1998 aveva ceduto in locazione finanziaria a Sma S.r.l. *porzione immobiliare sita nel Comune di Brugnato, meglio descritta per consistenza, dati catastali, confini, impianti, pertinenze ed accessori nell'atto pubblico ricevuto dal Notaio Giuseppe Belogi di Macerata, in data 22.07.1998, repertorio n. 112554 raccolta n. 12632, registrato presso l'Ufficio del Registro di Macerata in data 5 agosto 1998 al n. 2072, trascritto a Macerata in data 18 settembre 1998 R.P. 4176 R.G. 5759, facendosi peraltro osservare che in detta nota di trascrizione i terreni di cui infra sono stati indicati erroneamente come facenti parte del foglio 4, anziché come di fatto e come in indicato nel titolo, come facenti parte del foglio 6."*

Con gli estremi indicati nell'atto in argomento non è stata reperita alcuna trascrizione presso la Conservatoria dei Registri di Macerata tuttavia si legge ancora nelle premesse alla compravendita che il suddetto contratto prevedeva a favore della Sma il diritto di esercitare opzione per l'acquisto della unità immobiliare oggetto del contratto di leasing al termine della locazione finanziaria stessa previa regolare corresponsione dei canoni contrattualmente dovuti.

Prima dello scadere del leasing, la Sma ha richiesto a Capitalia, che ha accettato, di esercitare anticipatamente il diritto di opzione previsto dall'art. 8 del contratto e di volersi rendere acquirente della porzione immobiliare catastalmente identificata foglio 6 mappali 1141 (ex 460/b) - 1143 (ex 461/b) - 1145 (ex 462/b) e 1147 (ex 463/b).

Tutto ciò premesso, Capitalia ha venduto a Sma S.r.l. una *Striscia di terreno in Comune di Brugnato, in fregio al fosso Rio, a confini: fosso Rio e beni identificati dai mappali 573-1140-1144-1145-1146 e 464* che veniva catastalmente identificata al Catasto Terreni foglio 6 mappali 1141 (ex 460/b) - 1143 (ex 461/b) - 1145 (ex 462/b) e 1147 (ex 463/b).

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

Sma S.r.l. rappresenta la dante causa alla Brugnato Sviluppo S.r.l., oggi in fallimento, della porzione immobiliare attualmente distinta dal map-pale 1171.

7. INFORMAZIONI URBANISTICHE:

Pratiche edilizie:

La costruzione del complesso è stata oggetto delle pratiche edilizie:

P.E. 115/2005 per la realizzazione di urbanizzazione in area ecologicamente attrezzata in loc. Fondegga che ha ottenuto il permesso di costruire n. 5/2005;

P.E. 145/2005 per la realizzazione di un'area artigianale-industriale ed area ecologicamente attrezzata in Via delle Colonie che ha ottenuto il permesso di costruire n. 3/2006;

P.E. 218/2007 di variante che ha ottenuto il permesso di costruire 13/2008.

I lavori risultano intrapresi in data 22.05.2006 con comunicazione prot. 3944 in pari data.

Relativamente alle pratiche edilizie 145/05 e 218/07 l'Ufficio Tecnico comunale ha certificato che in data 31.12.2008 l'agibilità è stata ottenuta in virtù di silenzio assenso per mancata risposta del Comune nei 45 giorni successivi alla richiesta di rilascio.

Da progetto approvato la porzione di capannone oggetto della presente doveva costituire un'unica unità immobiliare con quella terranea oggi di proprietà della F.A.F.: al piano terra era previsto un unico locale della superficie di mq. 352 ad uso magazzino, dotato di doppia entrata dal quale la scala interna oggi in sito conduceva al piano superiore dello sviluppo di mq. 319 ad uso uffici.

La specifica unità immobiliare è stata invece oggetto di:

SCIA 54/2013 del 04.11.2013 per la realizzazione di divisori interni con la quale si prevedeva di ricavare due locali terranei e due ulteriori locali al piano sovrastante tutti però in reciproca comunicazione tramite il vano della scala interna.

Il Comune in data 28.11.2013 aveva richiesto al progettista di produrre la ricevuta del versamento di € 100,00 per diritti di segreteria e relazione tecnica asseverata completata in ogni sua parte sospendendo l'efficacia della SCIA sino ad integrazione. Il titolo urbanistico è quindi invalido.

Difformità riscontrate rispetto al progetto concessionato

Lo stato dei luoghi risulta oggi difforme sia dal progetto concessionato sia dal

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

la successiva SCIA: dal piano terra è stata distaccata la porzione che oggi è di proprietà della F.A.F. S.r.l. che ha quindi costituito nuova unità immobiliare; al piano superiore non è stata realizzata la tramezzatura prevista dalla SCIA né è stata creata la perimetrazione del vano scala.

Le opere sopra descritte hanno rappresentato frazionamento urbanistico illecito in quanto non autorizzato, ed in particolare hanno reso illecite entrambe le unità immobiliari derivate.

Regolarizzazione urbanistica

Si è appreso presso l'Ufficio tecnico comunale che la sanatoria sarà possibile in quanto l'operazione di frazionamento risulta ammissibile sia all'attualità sia all'epoca storica dell'abuso.

Tuttavia risulterà alquanto onerosa perché nel 2013 la creazione di nuove unità immobiliari era ancora soggetta ad oneri da corrispondere in misura proporzionale alla superficie della nuova unità immobiliare di minor consistenza derivata dalla operazione.

Le tariffe degli oneri erano pari ad € 13,03/mq. per i magazzini ed € 50,12/mq. per gli uffici.

Se anche F.A.F. intenderà partecipare alla sanatoria, regolarizzando così anche la propria unità immobiliare, gli oneri da corrispondere saranno pari a circa € 13,03/mq. x 128 mq. = € 1.700,00 circa.

Se invece l'Aggiudicatario dovrà procedere autonomamente gli oneri saranno assai più rilevanti in quanto pari a circa:

$$€ 13,03/\text{mq} \times 215 \text{ mq.} + € 50,12 \times \text{mq. } 338 = \text{circa } € 19.800,00$$

Le spese tecniche per la sanatoria potranno in tutti i casi attestarsi sulla somma di circa € 3.000,00.

Consistenza del lotto pignorato

Altezza utile interna

L'altezza utile interna del piano terra compresa tra pavimento ed intradosso della soletta nervata è stata misurata in m. 5,70; al piano superiore in m. 3,00 all'intradosso della trave che regge la copertura.

Superficie utile dell'unità immobiliare

La superficie utile più oltre indicata è stata rilevata in sito con l'ausilio di distanziometro laser ed è stata computata al netto delle murature perimetrali e divisorie, degli sguanci delle finestre e delle soglie delle porte.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

Superficie lorda ragguagliata

Per superficie lorda si intende lo sviluppo complessivo della specifica unità immobiliare comprensivo delle murature perimetrali e dei divisori interni; trattasi di parametro finalizzato a determinare il valore di stima, conformemente alle attuali convenzioni del mercato immobiliare.

Poiché ogni unità immobiliare si compone di superfici a destinazione diversa (principali ed accessorie) con conseguente diverso valore unitario, a ciascuna superficie deve essere attribuito un coefficiente di omogeneizzazione, che ne rappresenti la percentuale di apprezzabilità rispetto all'ordinarietà delle superfici principali. In fattispecie tale differenziazione si è resa necessaria unicamente per distinguere tra superfici coperte ed aree scoperte: esprimendo nell'unità (C=1,00) il valore delle prime si è ritenuto attribuire coefficiente 0,10 alla corte.

Destinazione d'uso	Superficie utile calpestabile	Superficie lorda	Coefficienti Riduttivi	Superficie lorda ragguagliata
Piano terra: magazzino	mq. 215			
Piano primo: uffici	“ 338			
	mq. 553	mq. 584	1,00	mq. 584
Aree scoperte: corte d'accesso		mq. 125	0,10	12,5
				mq. 597

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Descrizione puntuale del lotto

Il complesso immobiliare in cui è compreso il lotto periziando è raggiungibile per via carrabile dalla rotatoria posta all'entrata del capoluogo, in prossimità dell'uscita del casello autostradale, imboccando la Via Antica Romana.

La strada costeggia da un lato il centro commerciale di recente realizzazione e dall'altro lato l'autostrada che sottopassa dopo circa un chilometro per immettere nella Via delle Colonie, strada carrabile parallela e sottostante l'autostrada, che serve i lotti industriali posti lungo il fiume Vara.

Il complesso di cui trattasi, realizzato da appena un decennio, si compone di tre corpi di fabbrica aventi tutti la medesima altezza di due piani fuori terra, ciascuno dotato di proprie aree scoperte pertinenziali, reciprocamente separati dalla viabilità privata di lottizzazione che costituisce prosecuzione della Via delle Colonie.



Trattasi di capannoni industriali con struttura portante in cemento armato precompresso costituita da pilastri e travi; i tamponamenti sono realizzati in pannelli prefabbricati con finitura di facciata in rasante granulare, i muri interni divisori dalle proprietà limitrofi sono in blocchetti prefabbricati; gli infissi hanno telaio in profilati di alluminio.

Il primo dei capannoni posto all'entrata del complesso è sede di attività di produzione e vendita di articoli funebri. In prossimità dello stesso, dislocati verso il fiume, sono presenti alcuni manufatti secondari rappresentati da un locale tecnico relativo alla centrale termica ed un locale contatori che costituiscono beni condominiali a servizio dei tre capannoni nonché da una cabina di trasformazione elettrica di proprietà dell'ENEL anch'essa a servizio dell'intero complesso.

Lungo la scarpata dell'autostrada, il cui confine non è materializzato, la strada privata è perimetrata da stalli di sosta pavimentati con elementi autobloccanti in cls per gli autoveicoli dei visitatori.

La specifica porzione immobiliare oggetto di stima è compresa nel corpo di fabbrica centrale del complesso che si articola in quattro moduli di varia consistenza ospitanti complessivamente tre unità immobiliari delle quali una è sede un'attività di commercio all'ingrosso di carte da parati, vernici e prodotti edili ed affini, l'altra è adibita a magazzino di pertinenza dell'attività di articoli funebri.

L'entrata carrabile alla specifica unità immobiliare è separata dalla strada tramite corte privata cementata, completamente delimitata da recinzione in pannelli grigliati posto su cordolo murario.

Si articola su due livelli dei quali il piano terra è adibito a magazzino/locale di deposito ed il piano superiore è destinato ad uffici. I due livelli comunicano reciprocamente tramite le tre rampe di una scala interna metallica a giorno.

Allo stato attuale l'unità immobiliare può definirsi ultimata al grezzo in quanto mancano completamente le rifiniture e gli impianti.

La strada privata di lottizzazione dopo aver servito i due capannoni di cui sopra, con il proprio percorso principale conduce all'ultimo, sede di attività di produzione e vendita prodotti alimentari, e ad un ampio piazzale che il Comune di Brugnato ha adibito ad isola ecologica installandovi scarrabili, cassonetti e contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani ed effettuandovi il ricovero dei mezzi di raccolta.

Completamente delimitata con recinzione metallica a maglie plastificata sorretta da montanti infissi al suolo, detta area risulta sorvegliata nell'orario di apertura da Personale del Comune che ha adibito ad ufficio un piccolo prefabbricato del tipo da cantiere. Il manufatto risulta collocato all'esterno del piazzale e posto nella piccola area verde che costeggia il fiume, costituente proprietà comune del complesso.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

In realtà parrebbe, a vista, che molte delle recinzioni presenti in sito non rispecchino fedelmente i confini catastali tra le singole proprietà private e le aree condominiali.

La stessa isola ecologica parrebbe estendersi in minima parte anche nell'area di rispetto dell'autostrada e forse anche sull'area scoperta comune al complesso.

8.2. Possibilità divisionale

Da tutto quanto sopra descritto risulta evidente che la porzione di capannone sopra descritta non può ritenersi divisibile pertanto la stessa dovrà essere offerta in vendita in unico lotto con la propria corte di accesso.

8.3. Criterio di Stima

Si premette che ai fini della stima la scala interna di collegamento tra i due livelli della porzione immobiliare viene considerata quale costituisca proprietà esclusiva del Fallimento in quanto il valore del lotto risulterebbe alquanto deprezzato dall'incertezza dei costi da sostenersi per il riscatto della piena proprietà della scala.

Ciò premesso, al fine di esprimere giudizio estimativo del valore del lotto sopra descritto si è ritenuto fare un primo riferimento al mercato immobiliare di beni analoghi, ricercando tramite specifica indagine, su quale somma potrebbe attestarsi oggi il prezzo di una compravendita in condizioni ordinarie.

L'ordinarietà si configura quale possibilità di disporre all'atto dell'acquisto di un immobile libero da persone e cose e privo di trascrizioni pregiudizievoli: tali circostanze si verificherebbero effettivamente in quanto il Giudice disporrà la liberazione del bene e la cancellazione di formalità pregiudizievoli quali ipoteche e pignoramenti.

Si sono quindi analizzate tutte quelle qualità dell'immobile che normalmente in qualsiasi vendita tra privati possono incidere sulla formazione della domanda del bene ed in definitiva quindi sul prezzo della compravendita.

Si è quindi preso atto che il lotto è ubicato in posizione ottimale in relazione alla propria destinazione sia per la vicinanza al centro commerciale di recente realizzazione sia per la vicinanza all'uscita dell'autostrada. E' inoltre ben servito da strutture ed impianti comuni.

La specifica unità immobiliare può definirsi costruita al grezzo in quanto mancano completamente le rifiniture e gli impianti.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

I valori delle compravendite delle altre unità immobiliari nel complesso sono risultati i seguenti:

- mappale 1171/3 vendita a ING Lease - leasing Termim S.r.l. atto notaio Federici rep. 107345 del 26.03.2008 trascritto a La Spezia al R.P. 1600 in data 31.03.2008.

Lotto composto da c.a 1235 mq. di superficie coperta e 300 mq. di corte. Valore dichiarato € 845.000,00 pari a circa 670,00 €/mq.

- mappale 977/1 vendita a Saponi d'Italia atto notaio Traspadini rep. 11773 del 04.07.2008 trascritto a La Spezia al R.P. 4040 in data 18.07.2008.

Lotto composto da c.a 2190 mq. di superficie coperta e 1735 mq. di corte. Valore dichiarato € 1.554.166,68 par a circa 660,00 €/mq.

- mappale 977/2 vendita a M.P.S. - leasing Laticrete atto notaio Infantino rep. 33824 del 31.07.2008 trascritto a La Spezia al R.P. 4575 in data 12.08.2008.

Lotto composto da c.a 905 mq. di superficie coperta e 335 mq. di corte. Valore dichiarato € 520.000,00 pari a circa 555,00 €/mq.

- mappale 977/9 vendita a F.A.F. atto notaio Scrufari rep. 189765 del 06.11.2013 trascritto a La Spezia al R.P. 5990 in data 12.11.2013,

Lotto composto da c.a 125 mq. di superficie coperta e 131 mq. di corte. Valore dichiarato € 139.754,10 pari a circa 1.012,00 €/mq.

La specifica unità immobiliare perizianda in data 29.06.2015 è stata oggetto di preliminare di compravendita a favore della Edilprogest2010 Scarl. Il lotto composto dalla porzione di capannone e dalla antistante corte pertinenziale è stato compromesso per la somma di € 440.000,00 pari a circa € 738,00/mq.

All'attualità le quotazioni ufficiali della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare relativamente ai capannoni tipici riportano valori compresi tra 400 e 550 € /mq.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare sono invece lievemente inferiori in quanto riportano valori compresi tra 347 e 520 €/mq.

Preso atto di tutto quanto sopra esposto è parere della scrivente che all'attualità il valore di mercato del lotto oggetto della presente stima potrebbe ancora attestarsi sulla somma di € 740,00/mq. e quindi complessivamente sulla somma di € (740,00 x 597 mq.) = 441.780,00.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

Da tale somma occorre però detrarre la spesa che l'Aggiudicatario dovrà affrontare onde conferire legittimità urbanistica all'immobile; come in precedenza riferito tale spesa potrà attestarsi sulla somma di circa € 23.000,00.

L'equo prezzo base al quale offrire in vendita il lotto, a parere della scrivente è pertanto pari a € (441.780,00 - 23.000,00) = arr.to € 419.000,00 come dal prospetto riepilogativo riportato alla pagina seguente.

8.4 Fonti di informazione

Catasto di Terreni e Catasto Fabbricati di La Spezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana e La Spezia, Ufficio Tecnico del Comune di Brugnato, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locali.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

8.5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO			
	Parametri e Valori di stima:			
	Destinazione	Superficie ragg. lorda	Prezzo unitario	Valore stimato
	produttiva	mq. 597	€ 740,00 /mq.	€ 441.780,00

Adeguamenti e correzioni della stima:**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell' acquirente:**

il Giudice Delegato affiderà la redazione del decreto di trasferimento e gli oncombenti connessi ad un Ausiliario di propria fiducia con costi a carico della Procedura.

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

le cancellazioni verranno effettuate a cura e spese della Procedura.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 23.000,00

Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trova: arr.to **€ 419.000,00**

--- oOo ---

Quanto sopra esprime la scrivente in evasione dell'incarico ricevuto, in La Spezia li 10 agosto 2018 ed allega per la pubblicazione:

- a - insieme cartografico estratti di mappa fogli 4 e 6;
- b - elaborato planimetrico generale del complesso;
- c - planimetria dello stato di fatto della specifica unità immobiliare;
- d - planimetrie catastali della specifica unità immobiliare e della scala di collegamento interno;
- e - riprese fotografiche.

il Tecnico
geom. Donatella Remedi

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

Precisazioni per la Procedura

La scrivente si riserva di adeguare la presente relazione e di fornire la descrizione del bene ai fini del bando di vendita in conseguenza delle azioni che la Procedura riterrà intraprendere in relazione alle problematiche esposte nella presente relazione e di seguito riepilogate:

SCALA INTERNA

Dovrà essere deciso se verrà o meno acquisita dal Fallimento la piena ed intera proprietà della struttura: nel primo caso, dopo l'atto, dovrà essere effettuata un'ulteriore variazione catastale, nel caso opposto dovrà essere modificato, in diminuzione, il valore della stima.

CENTRALE TERMICA E LOCALE CONTATORI

L'atto notarile per l'acquisizione della piena ed intera proprietà della scala sarà occasione per trasferire a F.A.F. la quota spettante sui locali condominiali e potrebbe essere altresì occasione per concordare un impegno da parte della F.A.F. stessa a partecipare alla sanatoria urbanistica.

In esenzione da spese, però, in quanto la Brugnato Sviluppo le ha a suo tempo venduto un immobile non urbanisticamente perfetto.

Sarebbe ottimale che la pratica edilizia di sanatoria venisse presentata congiuntamente dal Fallimento e della F.A.F.

ISOLA ECOLOGICA

Vista la titolarità di diritti venutasi a formare per effetto degli atti di vendita degli altri capannoni del complesso, sembrerebbe conveniente per la Procedura non procedere alle operazioni che si renderanno necessarie per il trasferimento al Comune e che sono rappresentate dalla intestazione catastale dell'area in capo a tutti gli aventi diritto e dalla successiva variazione di qualità catastale da corte a entità industriale D/1

L'Aggiudicatario avrà infatti preso atto con la presente relazione che l'area - di proprietà comune ai fabbricati del mappale 977 - dovrà essere ceduta al Comune e l'operazione potrà avvenire a cura dello stesso e degli altri comproprietari.

Qualora invece la Procedura reputi dover porre in essere l'atto di trasferimento si dovrà procedere preliminarmente a verificare tramite preciso rilievo strumentale quale sia effettivamente la superficie occupata dall'isola ecologica: eventuali sconfinamenti dovranno essere ridotti alla superficie prevista dall'atto di sotto-missione o in alternativa la cessione nello stato di fatto dovrà essere concordata con gli altri condòmini.

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

In questo caso occorrerà altresì effettuare frazionamenti ma in tutti i casi si dovranno effettuare le variazioni catastali necessarie e concordare con gli altri comproprietari la data e le modalità del rogito notarile. Quindi dovrà essere adeguata la presente perizia alla nuova realtà del complesso.

STRADA D'USO PUBBLICO

In caso di cessione al Comune della strada di uso pubblico, la porzione di cui al mappale 977 sub. 7 dovrà essere oggetto di rilievo e frazionamento in quanto si dovranno adeguare gli atti catastali allo stato dei luoghi e cedere la sola porzione effettivamente concordata con la convenzione.

All'atto dovranno partecipare inoltre gli altri comproprietari del mappale 977 sub. 7 perchè la Brugnato Sviluppo potrà autonomamente trasferire la sola proprietà del mappale 1171 sub. 7.

VIABILITA INTERNA

Qualora si renda necessario contattare gli altri Condomini e procedere ad atti notarili sarebbe opportuno correggere anche la titolarità di diritti sulla viabilità interna mappale 1171 sub. 8.

--- oOo ---

Si deposita inoltre ad uso della Procedura la sotto elencata documentazione:

- 1) mappe catastali d'impianto;
- 2) visure catastali ad inizio operazioni peritali;
- 3) visure catastali storiche mappale 977;
- 4) visure catastali storiche mappale 1171;
- 5) visure catastali storiche terreni originari edificabili;
- 6) elaborato planimetrico mappale 977 ad inizio operazioni;
- 7) planimetrie catastali mappale 977 ad inizio operazioni;
- 8) elaborato planimetrico e planimetrie mappale 1171;
- 9) pratica Docfa soppressione sub. 12;
- 10) pratica Docfa costituzione sub. 13;
- 11) pratica Docfa costituzione sub. 14;
- 12) pratica Docfa sub. 7;
- 13) visure catastali aggiornate
- 14) ispezioni di Conservatoria mappale 1171 sub. 5;
- 15) ispezioni di Conservatoria FATAM s.r.l.;
- 16) ispezioni di Conservatoria Confezioni Val di Vara;
- 17) ispezioni di Conservatoria Confezioni Valdivara;
- 18) ispezioni di Conservatoria SMA;
- 19) ispezioni di Conservatoria mappali 460-461-462-463;
- 20) ispezioni di Conservatoria Fata Srl;
- 21) ispezioni di Conservatoria Danè Mario;

Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi

- 22) ispezioni di Conservatoria Baccelli Lando;
- 23) ispezioni di Conservatoria brugnato Sviluppo parte I;
- 24) ispezioni di Conservatoria brugnato Sviluppo parte II;
- 25) ispezioni di Conservatoria brugnato Sviluppo parte III;
- 26) titoli di provenienza.

il Tecnico
geom. Donatella Remedi



Giudice delegato dott. Serena Papini
Curatore fallimentare dott. Gianluca Beverini - Perito: geom. Donatella Remedi