

Copia per Curatore Dott. GEMMA

Pr. 56/09

Tribunale Ordinario di MATERA
SEZIONE FALLIMENTI

**Perizia di stima dei beni immobili
del fallimento della
in BRUSNENGO (BI)**

Fallimento n° 4/2009

Giudice Delegato Dott. Antonello VITALE

PREMESSO:

- **che** con sentenza n° 4/2009 del 18 febbraio 2009 depositata in Cancelleria il 18 marzo 2009 veniva dichiarato il fallimento della società con sede in PISTICCI (MT) – Via Pomarico s.n. - C.F. e P.I.: in persona del Legale Rappresentante nato a ed ivi residente in Via Provinciale n° 195/A , Frazione Ponzone; con nomina a Giudice Delegato del **Dott. Antonello VITALE** ed a Curatore del **Dott. Comm. Antonio GEMMA** con studio in Via Passarelli n° 64 – 75100 MATERA – tel./fax 0835-33.37.42 – e-mail: angem@tiscali.it;
- **che** lo scrivente, **geom. Piero GROSSO**, con studio in Via Beaumont n°19 TORINO - tel. 011-434.55.75 - fax. 011-434.59.23, iscritto al Collegio dei Geometri di TORINO e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, veniva nominato Perito Estimatore con lettera del 14 ottobre 2009 cui ha fatto seguito l'invio di documentazione a novembre 2009;



Collegio Geometri Torino

- **che** nel Fallimento in oggetto sono caduti beni immobili di proprietà della società fallita posti nei comuni di **CERRIONE (BI) e BRUSNENGO (BI)**;
- **che** in data 20 marzo 2010 è stata depositata la perizia di stima dei beni immobili ubicati in CERRIONE (BI) - Via Pietro ZIA n° 8 denominato CESPITE A con formazione del LOTTO DI VENDITA n° 1;

~~~~~

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

Con la presente **perizia si integra la precedente consulenza** depositata in data 20 marzo 2010 (stima LOTTO 1) , descrivendo e stimando i restanti cespiti immobiliari del fallimento con formazione dei LOTTI 2 et 3, ovvero:

**Cespite B) un complesso industriale in BRUSNENGO (BI) – Via Masserano n° 22, formato da due corpi di fabbrica, una tettoia aperta e terreni circostanti, costituente il LOTTO DI VENDITA n° 2 di cui infra.**

E' escluso dalla presente perizia di stima il terzo corpo di fabbrica insistente all'interno del complesso industriale in quanto non di proprietà della Società poi fallita, ma della società di leasing

per tale porzione è stato redatto apposito parere/perizia affinché il Curatore possa valutare, per la procedura, se subentrare o meno nel contratto di leasing.



**Cespite C) porzione di fabbricato residenziale ad uso "foresteria"  
in BRUSNENGO (BI) – Via TORINO n° 2, costituente  
il LOTTO DI VENDITA n° 3 di cui infra.**

~~~~~

Lo scrivente Perito, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatorie dei Registri Immobiliari di BIELLA, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto di BRUSNENGO (BI) per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nel Fallimento (Piano regolatore, Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegare in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti:



- A) Descriva sommariamente gli immobili compresi nel fallimento, indicando, per ciascun immobile, dati catastali nonché il reddito catastale, ubicazione, coerenze e valore attuale; nel caso in cui non sia stata ancora effettuata la denuncia al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU), provveda a presentarla, e nel caso di modifiche successive, presenti denuncia di variazione, qualora non sia stato attribuito reddito catastale, indichi quello di unità immobiliari similari;
- B) Dica, con riferimento a ciascun immobile, se esso sia libero ovvero occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il

- titolo dell'occupazione e quale sia la scadenza dell'eventuale contratto di locazione;
- C) Dica se alla data della trascrizione della sentenza di fallimento gli immobili erano di proprietà del fallito e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili dei pignoramenti o diritti reali (ipoteche) a favore di terzi e se pignoramenti od ipoteche sono stati trascritti ed iscritti anche in data successiva, allegando gli atti di provenienza e verificando se vi è corrispondenza con la situazione dei luoghi sottoposti a vendita;
- D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), trascrivendo su tale piano tutti i dati che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento e quindi: descrizione succinta dell'immobile, coerenze, dati catastali aggiornati, dati di provenienza ed eventuali altre condizioni cui è opportuno dare atto nel decreto, compresa la specificazione degli impianti, ove sussistano, e ove soggetti alla normativa sulla sicurezza;
- E) Elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;
- F) Predisponga le domande per le volture catastali;
- G) Dica se la vendita degli immobili sia soggetta ad IVA o imposta proporzionale di Registro a carico dell'aggiudicatario;
- H) Accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie siano state realizzate le costruzioni acquisite al fallimento;
- I) Accerti e dica se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità



edilizie provvedendo, in caso affermativo: 1) a specificare, con riferimento alle unità immobiliari incluse in ciascun lotto, le irregolarità edilizie riscontrate; 2) a dire se le irregolarità riscontrate possano tuttora essere sanate e, in caso positivo, secondo quale procedura e con quale spesa;

L) Dopo la vendita, a richiesta del curatore: 1) richieda certificato catastale; 2) visti il decreto di trasferimento in attestazione che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita, che le formalità da cancellare sono tutte indicate e che i relativi dati identificativi sono esatti.



INDICE della PERIZIA

Descrizione, identificazione e stima CESPITE B – LOTTO n° 2 di vendita Diritto di piena proprietà su un complesso industriale e terreni in BRUSNENGO (BI) – Via Masserano n° 22	da pag. 6 a pag. 59
Descrizione, identificazione e stima CESPITE C – LOTTO n° 3 di vendita Diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato residenziale ad uso “foresteria” e terreno/cortile/parcheggio in BRUSNENGO (BI) – Via TORINO n° 2	da pag. 60 a pag. 73
Piano di vendita dei LOTTI - Premesse	pag. 74
LOTTO n° 2 di vendita - carta azzurra	da pag. 75 a pag. 91
LOTTO n° 3 di vendita - carta verdina	da pag. 92 a pag. 98
Volture catastali e imposta di trasferimento dei LOTTI	da pag. 99 a pag. 100

Si è provveduto rispondere ai quesiti A-B-C-H-I per ogni singolo cespite descritto in premessa.

Nella formazione dei LOTTI di VENDITA si è data risposta ai quesiti ai punti D ed E.

Si procede di seguito all'esame del CESPITE "B" (LOTTO n° 2 di vendita) con risposta ai quesiti di cui sopra (descrizione, dati catastali, consistenza, servitù, stima, ecc.).

Descrizione del CESPITE "B"

Complesso industriale in BRUSNENGO (BI)

- stabilimento e terreni -

LOTTO n° 2 di vendita

Diritto di piena proprietà su un complesso industriale in BRUSNENGO (BI) - Via Masserano n° 22 insistente su un'area di mq 47.970 catastali ed ulteriori terreni non contigui seppur circostanti aventi una superficie complessiva pari a mq 9.446 catastali; l'intero complesso industriale costituito dal sedime dei tre capannoni (due soli sono di proprietà della procedura) e dai terreni ha una superficie pari mq 57.416 catastali (mq 47.970 + 9.446 = mq 57.416).

Si evidenzia che parte dei terreni circostanti (per una superficie catastale pari a 3.940 mq - mappali 441-418-453-370-373-455-451-372-378 del foglio 5) sono oggetto di esproprio per pubblica utilità da par-



te del Comune di BRUSNENGO e destinati a strade e parcheggi (vedasi **allegato n° 38**).

Il complesso industriale è formato da n° 3 corpi di fabbrica, denominati ed identificati con le lettere **α** , **β** e **γ** ; la presente perizia è redatta escludendone uno in quanto non di proprietà della Società poi fallita e cioè il corpo denominato **γ** , in capo alla società di leasing, come detto in premessa.

Il complesso industriale insistente su un'area di mq 43.344 (foglio 5 mappale 458 dedotto il sedime su cui insiste il corpo **γ** -- mq 47.970 - 4.626 = 43.344 mq) e comprende (in piena proprietà):

- un capannone (denominato **α**) con uffici avente una superficie coperta complessivamente pari a circa 5.874 mq di cui:
 - mq 4.980 circa al piano terreno destinati a magazzino/produzione e per deposito materiali;
 - mq 729 circa destinati a magazzini/laboratori esterni al capannone;
 - mq 127 circa ad uffici, spogliatoi, mensa e servizi al piano terreno, oltre a circa 165 mq di uffici al piano primo;
 - mq 38 locali tecnici (centrali termiche, locali impianti, ecc.);
- un capannone (denominato **β**) destinato a magazzino/deposito in parte chiuso sui quattro lati ed in parte aperto di superficie complessiva pari a mq 5.270 di cui:
 - mq 3.550 circa chiusi sui quattro lati;
 - mq 1.720 circa aperti (tettoia aperta);



- una tettoia aperta retrostante i due corpi di fabbrica precedenti, avente una superficie pari a circa 526 mq;
- un'ulteriore tettoia aperta realizzata con container e teloni su cantine, della superficie pari a circa 1.367 mq;
- piazzali e cortili esterni per circa 30.307 mq catastali.

La tettoia realizzata con container e teloni risulta realizzata a seguito di Autorizzazione n° 2992/1999 inerente l'allestimento di deposito provvisorio per la durata di mesi 6 (sei) (vedasi **allegato n° 37 pagina 177-194**); considerato che i tempi sono ormai trascorsi, la tettoia risulta da rimuovere.

I terreni non contigui seppur circostanti lo stabilimento di cui sopra insistono su un'area di mq 9.446 catastali ed la loro destinazione, vincoli, classificazione, ecc. sono quelle che risultano dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10 novembre 2010 (**allegato n° 46**).

Come già detto in premessa, l'area complessiva di proprietà della società fallita ha una superficie pari 52.790 (ovvero mq 57.416 - 4.626 corpo γ = mq 52.790) mq catastali, compresi i terreni contigui seppur circostanti ed in parte oggetto di esproprio.

L'accesso allo stabilimento dalla strada è consentito da un cancello carraio (automatico e scorrevole) posto sulla Via Masserano angolo Via Ezio Porta.

Lo stabilimento principale (immobile **U**) è stato realizzato alla fine degli anni '70 ed è costituito da struttura verticale in cemento armato prefabbricato con tamponamenti esterni in blocchetti di cemento e con



copertura in parte in lastre di fibro – cemento – amianto e lastre di traslucido posate su tegoli in cemento armato prefabbricato.

Le lastre in fibro-cemento-amianto sono state poi incapsulate (vedasi allegato fotografico n° 41).

Per la parte di copertura in fibro-cemento –amianto occorrerà prevedere, per parte dell'aggiudicatario, al controllo e monitoraggio del suo stato d'uso e, se necessario, alla sua rimozione e smaltimento con posa di nuova copertura.

La struttura della palazzina uffici è stata realizzata in cemento armato con solai del tipo in latero-cemento, murature di tamponamento in mattone, tramezzi interni in mattoni semipieni e/o pareti mobili.

Lo stabilimento secondario uso deposito (immobile β) è stato ricostruito a seguito di incendio nel 2000 ed è costituito da struttura verticale in cemento armato prefabbricato con tamponamenti esterni in blocchetti di cemento e con copertura in lastre di traslucido posate su tegoli in cemento armato prefabbricato.

L'immobile α e l'immobile β sono in classe energetica G (vedasi Attestati di Certificazione Energetica – **Allegato n° 40**).

La parte dello stabilimento denominata α destinata a magazzino/laboratorio è dotato di impianto di riscaldamento con aerotermi alimentata da caldaia, impianto che risulta in parte smantellato, inutilizzato ed inutilizzabile.

La parte di stabilimento destinata ad uffici è invece dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas metano, posta all'interno di locale centrale termica.



L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico installato nei servizi igienici degli uffici.

Le restanti parti di capannoni destinate a magazzino/deposito (immobili β) ed a laboratori esterni l'edificio α sono privi di impianto di riscaldamento.

L'intero complesso industriale è dotato di impianto antincendio con stazione di pompaggio e riserva idrica (un pozzo, una vasca di contenimento interrata ed un laghetto).

Non è stato possibile accertare se gli impianti elettrici dell'intero stabilimento, che paiono funzionali e funzionanti all'attività attualmente svolta, siano adeguati alle vigenti normative.

All'interno del piazzale adiacente alla tettoia aperta sono presenti alcuni container utilizzati attualmente come depositi di materiale di scarto.

Sull'area insistono inoltre la cabina ENEL e n° 2 cabine gas metano.



◆

Consistenza del CESPITE "B"
Complesso industriale in BRUSNENGO (BI)
- stabilimento e terreni -
LOTTO n° 2 di vendita

Il complesso industriale insistente su un'area di mq 43.344 (foglio 5 mappale 458 dedotto il sedime su cui insiste il corpo γ -- mq 47.970 - 4.626 = 43.344 mq) e comprende (in piena proprietà):

- un capannone (denominato α) con uffici avente una superficie coperta complessivamente pari a circa 5.874 mq di cui:

- mq 4.980 circa al piano terreno destinati a magazzino/produzione e per deposito materiali;
- mq 729 circa destinati a magazzini/laboratori esterni al capannone;
- mq 127 circa ad uffici, spogliatoi, mensa e servizi al piano terreno, oltre a circa 165 mq di uffici al piano primo;
- mq 38 locali tecnici (centrali termiche, locali impianti, ecc.);
- un capannone (denominato β) destinato a magazzino/deposito in parte chiuso sui quattro lati ed in parte aperto di superficie complessiva pari a mq 5.270 di cui:
 - mq 3.550 circa chiusi sui quattro lati;
 - mq 1.720 circa aperti (tettoia aperta);
- una tettoia aperta retrostante i due corpi di fabbrica precedenti, avente una superficie pari a circa 526 mq;
- un'ulteriore tettoia aperta realizzata con container e teloni su cantine, della superficie pari a circa 1.367 mq;
- piazzali e cortili esterni per circa 30.307 mq catastali.

Adiacenti lo stabilimento vi sono ulteriori terreni di proprietà per una superficie catastale complessiva pari a 9.446 mq così suddivisi:

- mq 5.506 catastali quali terreni inutilizzati e di cui 75 mq gravati di passaggio pubblico;
- mq 3.940 catastali oggetto di esproprio per pubblica utilità.



Dati catastali del CESPITE "B"
Complesso industriale in BRUSNENGO (BI)
- stabilimento e terreni -
LOTTO n° 2 di vendita

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

Ufficio del Territorio di BIELLA - Comune censuario di
BRUSNENGO (vedasi allegato n° 36)

1. Catasto dei Fabbricati:

- **Foglio 5 particella 458 subalterno 1**
Via Masserano n° 22, piano T-1, Categoria D/1, Rendita
Catastale €. 34.427,02;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 2**
Via Masserano n° 22, piano T, Categoria D/1, Rendita Ca-
tastale €. 17.507,89;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 5**
Via Masserano n° 22, piano T, AREA URBANA, 7.590
mq;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 6**
Via Masserano n° 22, piano T, AREA URBANA, 3.799
mq;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 7**
Via Masserano n° 22, piano T, AREA URBANA, 15.650
mq;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 9 (ex subb 4 et 8)**



Via Masserano n° 22, piano T, Categoria D/1, Rendita Catastale €. 1.530,00;

- **Foglio 5 particella 458 subalterno 10 (ex subb 4 et 8)**

Via Masserano n° 22, piano T, Categoria C/2, classe unica, mq. 22, Rendita Catastale €. 31,81;

2. Catasto dei Terreni:

- **Foglio 5 particella 458 parte (escluso il sedime del corpo γ), Ente Urbano di are 479,70**

(già particella 417, già particella 196, già particelle 148 – 149 – 155 – 195 – 196 – 154 – 156 – 157 – 197 – 198 – 190 – 199 – 200 – 288 – 139 – 140 – 141 – 144 – 145 – 216 – 201 – 202 – 152 – 153 – 158 – 160 – 161 – 162 – 165 – 166 – 167 – 182 – 183 – 184 – 185 – 170 – 177 – 178 – 181 – 173 – 188 – 189 – 194 – 282 ex 223 – 283 ex 224 – 284 ex 225 – 285 – 377 ex 235 – 286 – 380 ex 287 – 368 ex 218 – 371 ex 219 – 186 – 187 – 367 ex strade – 193 – 191 – 192 – 163 – 164 – 179 – 180 – 174 – 175 – 168 – 146 – 147 – 150 – 151 – 171 – 142 – 143 – 374 ex 220)

- **Foglio 5 particella 418 (già particella 196)**

Ente Urbano, di are 0,75

- **Foglio 5 particella 419 (già particella 196)**

Ente Urbano, di are 0,75

- **Foglio 5 particella 109**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 4,60, Reddito Dominicale €. 0,71, Reddito Agrario €. 0,21



- **Foglio 5 particella 110**
Prato Arborato, classe 2[^], di are 8,50, Reddito Dominicale € 3,95, Reddito Agrario € 3,07
- **Foglio 5 particella 440**
Prato Arborato, classe 2[^], di are 22,85, Reddito Dominicale € 10,62, Reddito Agrario € 8,26
- **Foglio 5 particella 441**
Prato Arborato, classe 2[^], di are 5,15, Reddito Dominicale € 2,39, Reddito Agrario € 1,86
- **Foglio 5 particella 442**
Prato Arborato, classe 2[^], di are 2,40, Reddito Dominicale € 1,12, Reddito Agrario € 0,87
- **Foglio 5 particella 370**
Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 1,20, Reddito Dominicale € 0,19, Reddito Agrario € 0,06
- **Foglio 5 particella 373**
Vigneto, classe 3[^], di are 2,60, Reddito Dominicale € 1,75, Reddito Agrario € 0,47
- **Foglio 5 particella 452**
Seminativo Arborato, classe 2[^], are 0,05, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,03
- **Foglio 5 particella 453**
Seminativo Arborato, classe 2[^], are 10,15, Reddito Dominicale € 4,72, Reddito Agrario € 6,81
- **Foglio 5 particella 454**



Seminativo Arborato, classe 2[^], are 5,80, Reddito Domini-
cale €. 2,70, Reddito Agrario €. 3,89

- **Foglio 5 particella 455**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 16,20, Reddito Dominicale
€. 2,51, Reddito Agrario €. 0,75

- **Foglio 5 particella 456**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 0,50, Reddito Dominicale €. 0,08, Reddito Agrario €. 0,02

- **Foglio 5 particella 369**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 0,30, Reddito Dominicale €. 0,05, Reddito Agrario €. 0,01

- **Foglio 5 particella 372**

Vigneto, classe 3[^], di are 1,10, Reddito Dominicale €. 0,74, Reddito Agrario €. 0,20

- **Foglio 5 particella 378**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 1,00, Reddito Dominicale €. 0,15, Reddito Agrario €. 0,05

- **Foglio 5 particella 381**

Frutteto, classe 3[^], di are 0,10, Reddito Dominicale €. 0,04, Reddito Agrario €. 0,06

- **Foglio 5 particella 450**

Seminativo arborato, classe 2[^], di are 0,35, Reddito Domini-
cale €. 0,16, Reddito Agrario €. 0,23

- **Foglio 5 particella 451**



Seminativo arborato, classe 2[^], di are 1,25, Reddito Dominicale €. 0,58, Reddito Agrario €. 0,84

- **Foglio 8 particella 1**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 0,20, Reddito Dominicale €. 0,03, Reddito Agrario €. 0,01

- **Foglio 8 particella 16**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 4,30, Reddito Dominicale €. 0,67, Reddito Agrario €. 0,20

- **Foglio 8 particella 15**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 0,35, Reddito Dominicale €. 0,05, Reddito Agrario €. 0,02

- **Foglio 8 particella 2**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 0,82, Reddito Dominicale €. 0,13, Reddito Agrario €. 0,04

- **Foglio 8 particella 17**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 2,70, Reddito Dominicale €. 0,42, Reddito Agrario €. 0,13.



◆

La tettoia costituita da container e teloni non è stata introdotta nella mappa del catasto terreni e censita al catasto fabbricati perché da rimuovere essendo scaduto il termine per la sua conservazione.

◆

Coerenze generali del CESPITE "B"
Complesso industriale in BRUSNENGO (BI)
- stabilimento e terreni -

LOTTO n° 2 di vendita

L'immobile – con espresso riferimento all'estratto di mappa **allegato n° 36** – è posto complessivamente alle seguenti coerenze: il Rio Bisingana, i mappali 101, 104, 107, 437, 438 et 439 del foglio 5, la Via Ezio Porta, i mappali 439,11, 250, 445, 444, 443, 420, 421, 432, 430, 428, 426, 424, 423, 425 et 290 del foglio 5, la Via Masserano, il mappale 3 del foglio 8, la Strada Comunale Vecchia di Masserano, il mappale 18 del foglio 8 ed il Rio Bisingana.

Si evidenzia che le coerenze sopra indicate comprendono tutti i terreni circostanti compresi quelli oggetto di esproprio (mappali 441-418-453-370-373-455-451-372-378 del foglio 5) ed in buona parte già utilizzati a strade ancorché ancora di proprietà.

Valore del CESPITE "B"

Complesso industriale in BRUSNENGO (BI)

- stabilimento e terreni -

LOTTO n° 2 di vendita

La stima che di seguito è stata eseguita tiene conto sia del periodo di estrema congiuntura economica che investe il settore industriale, sia delle caratteristiche dei luoghi ove il fabbricato è posto, sia dell'elevata superficie dell'immobile, ma soprattutto dello stato di non locazione dello stesso.

E' infatti attualmente in corso la procedura di sfratto per morosità nei confronti dell'occupante con sede in MA-



TERA –) ora on
sede in BARI – locataria degli immobili.

Decadendo la peculiarità reddituale dell'immobile (procedura di sfratto), il suo valore di stima deve necessariamente essere ridotto perché non costituisce più attrattiva per gli operatori immobiliari che finalizzano l'investimento a fini reddituali.

I valori di stima devono quindi, per quanto possibile, attrarre l'interesse del maggior numero di acquirenti in ogni direzione del mercato ivi compresa quella di aziende che intendano insediare nuove attività industriali (settore in forte declino).

Lo scrivente perito ha stimato il complesso industriale ed i terreni circostanti in **€. 1.355.000,00** e precisamente:



Descrizione	mq	€/mq	Valore
Capannone ALFA (soppalchi esclusi dalla valorizzazione della superficie in quanto considerati manufatti pertinenziali)	4.980	€ 150,00	€ 47.000,00
Capannone ALFA - magazzini/ laboratori esterni al capannone	729	€ 130,00	€ 94.770,00
Capannone ALFA - uffici/ spogliatoi/servizi - piano terreno	127	€ 200,00	€ 25.400,00
Capannone ALFA - locale CT	38	€ 150,00	€ 5.700,00
Capannone ALFA - uffici/servizi - piano primo	165	€ 200,00	€ 33.000,00
Capannone BETA - magazzino chiuso	3.550	€ 180,00	€ 639.000,00
Capannone BETA - magazzino aperto	1.720	€ 100,00	€ 172.000,00
Tettoia esterna autorizzata	526	€ 100,00	€ 52.600,00
Tettoia costituita da container e copertura (valore recupero strutture e container)	1.367	€ 25,00	€ 34.175,00

Tribunale Ordinario di MATERA
Fallimento n° 4/2009 - Fallimento
Perizia di stima immobili in BRUSNENGO (BI)

Centrale antincendio e cabina ENEL		<i>Esclusi dalla stima in quanto considerati manufatti pertinenziali</i>
Cortili esterni, piazzali, ecc.	30.307	<i>Esclusi dalla stima in quanto considerati manufatti pertinenziali</i>
Terreni adiacenti	9.446	<i>Esclusi dalla stima in quanto considerati manufatti pertinenziali</i>
VALORE DI STIMA IMMOBILE		€ 1.803.645,00
Riduzione del valore degli immobili in mancanza della loro peculiarità reddituale	-25%	-€ 450.911,25
TOTALE VALORE DI STIMA		€ 1.352.733,75
TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO		€ 1.355.000,00

La tettoia realizzata con container e teloni è stata valutata quale valore di recupero delle strutture (rottame) perché da smantellare.

Nella stima degli immobili sono inoltre compresi i seguenti impianti ed attrezzature di cui all'inventario redatto in data 24/03/2009, ovvero:

- n° 1 impianto per la distribuzione di energia elettrica, composto da:
 - n° 1 stazione di consegna in M/T (15 KV) dalla linea urbana;
 - n° 1 linea interrata in M/T dalla stazione di consegna alla stazione di riduzione;
 - n° 1 stazione di riduzione interna da M/T a B/T (380/220 V) composta da n° 2 trasformatori a secco, interruttore generale sezionale, unità di rifasamento;
 - linee di distribuzione alle utenze e relativi quadri periferici;



- n° 1 impianto di illuminazione ambientale interna a soffitto, completo di impianto autonomo di illuminazione di emergenza;
- n° 1 sistema prevenzione incendi, composto da:
 - n° 2 vasche di contenimento acqua dedicate (1 piscina e 1 "laghetto" artificiale), alimentabili sia da pubblica fornitura che da apposito pozzo;
 - n° 1 stazione di pompaggio, dotata di n° 1 pompa di mantenimento pressione e 2 pompe di mandata per emergenza, portata 70 mc/h ciascuna, con relativi accessori;
 - n° 1 anello antincendio con tubazione interrata perimetrale ciascuno dei tre stabili α , β e γ , dotata di n° 11 prese a colonna, di cui una con attacco motopompe VV.FF. e n° 28 prese a parete con manichetta;
 - n° 1 sistema sprinkler a soffitto capannoni β e γ ;
 - n° 1 sistema rilevazione fumi completo di cupole evacuatrici automatiche a soffitto capannoni β e γ ;
- n° 1 impianto per riscaldamento capannone α , composto da:
 - n° 1 caldaia FERROLI, alimentata a metano, completa di impianto di distribuzione acqua calda per utenze riscaldamento e sanitarie;
 - n° 1 sistema di ventilconvettori aerei per riscaldamento capannone α (non funzionante);
 - n° 1 sistema di ventilconvettori a parete per riscaldamento uffici capannone α .



◆

Stato locativo del CESPITE "B"
Complesso industriale in BRUSNENGO (BI)
- stabilimento e terreni -
LOTTO n° 2 di vendita

Dall'esame degli atti prodotti risulta che lo stabilimento è concesso in locazione alla _____ con sede in MATERA – Via _____ ora _____ in sede _____ con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2003 al canone mensile di euro _____ (oltre IVA) e per la durata di anni quattro; sul documento esaminato non sono stati rilevati gli estremi dell'avvenuta registrazione.

Successivamente in data 01/09/2007, 23/07/2008 ed in data 22/12/2008 sono state stipulate tre scritture private; la prima per proroga della locazione, la seconda per riduzione del canone ad € 15.000,00 mensili e la terza per un nuovo prolungato del periodo contrattuale di ulteriori 12 anni oltre ai primi 4 (31/08/2023) ed a rinnovo tacito alla scadenza per anni 6 (**allegato n° 03.3**).

L'indicazione dello stato di occupazione è riferito agli accertamenti eseguiti durante i sopralluoghi con acquisizione della documentazione. Successivamente, con atto di intimazione di sfratto per morosità depositato presso la Cancelleria del Tribunale di BIELLA in data 23/02/2010 e successiva sentenza di convalida del 22/03/2010, il Giudice ha fissato l'esecuzione dello sfratto per 28/06/2010 (**allegato n°**



39); come comunicato dal Curatore, tale esecuzione non è stata ancora eseguita e risulta tutt'ora in itinere.

◆

**Titolarità e Cronistoria delle provenienze
nel ventennio del CESPITE "B"
Complesso industriale in BRUSNENGO (BI)
- stabilimento e terreni -
LOTTO n° 2 di vendita**

Alla data di fallimento il complesso industriale (stabilimento e terreni) risultava di piena proprietà della , società fallita.

Di seguito si è provveduto a redigere la cronistoria degli atti di provenienza in capo alla Società fallita a partire dal 1 gennaio 1989.

Per meglio spiegare la complessa cronistoria è stato prodotto uno schema delle proprietà (vedasi allegato n° 34).



Il complesso industriale è stato edificato dalla società fallita su terreni così pervenuti:

➤ **Foglio 5 particelle 148 et 149**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di n forza di denuncia successione n°88 volume 536 presentata a Cossato in data 20 febbraio 1986 in morte

Trascrizione in data 20 novembre 1986 ai nn°8013/6025

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 27 ottobre 1992 repertorio n°29494/8390 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 24 novembre 1992 ai nn°9297/6775

➤ **Foglio 5 particella 155**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di
in forza di Decreto di acquisto per usucapione
emesso dal Pretore di BIELLA in data 09 aprile 1994 repertorio
n°346.

Trascrizione in data 20 marzo 2001 ai nn°2574/1953

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 27 ottobre 1992 repertorio n°29493/8389 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 24 novembre 1992 ai nn°9298/6776

➤ **Foglio 5 particelle 195 et 196**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della
società in forza di com-
pravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 26 gennaio
1979, registrato a BIELLA il 13 febbraio 1979 al n°1243 volume
151.

Trascrizione in data 23 febbraio 1979 ai nn°1443/1194

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società



Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particella 154**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ n forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 26 febbraio 1980 repertorio n°92413, registrato a BIELLA il 12 marzo 1980 al n°1373.

Trascrizione in data 26 marzo 1980 ai nn°2505/2121

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società _____

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 156 et 157**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 26 febbraio 1980 repertorio n°92414, registrato a BIELLA il 12 marzo 1980 al n°1374.

Trascrizione in data 26 marzo 1980 ai nn°2506/2122

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società _____

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particella 197**



Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 26 gennaio 1979, registrato a BIELLA il 13 febbraio 1979 al n°1242 volume 151.

Trascrizione in data 23 febbraio 1979 ai nn°1444/1195

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società _____

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particella 198**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 18 aprile 1979, registrato a BIELLA il 07 maggio 1979 al n°2904 volume 152.



Trascrizione in data 18 maggio 1979 ai nn°3698/3032

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società _____

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 190 – 199 et 200**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di com-

pravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 03 ottobre 1979, registrato a BIELLA il 18 ottobre 1979 al n°5240.

Trascrizione in data 30 ottobre 1979 ai nn°7587/6118

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 288**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società in forza di permuta a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 11 novembre 1980, registrato a BIELLA il 18 novembre 1980 al n°1856.

Trascrizione in data 18 maggio 1979 ai nn°3698/3032

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 139 et 140**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 08 giugno 1984 repertorio n°131465, registrato a BIELLA il 25 giugno 1984 al n°3492.

Trascrizione in data 04 luglio 1984 ai nn°5693/4659



Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 141 – 144 – 145 – 201 – 202 et 216**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 18 aprile 1979, registrato a BIELLA il 07 maggio 1979 al n°2904 volume 152.

Trascrizione in data 18 maggio 1979 ai nn°3698/3032

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 152 et 153**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società in forza di compravendita a rogito notaio SOLA di Cossato del 17 dicembre 1988 repertorio n°22751/7253, registrato a Cossato il 02 gennaio 1989 al n°41.

Trascrizione in data 12 gennaio 1989 ai nn°420/342

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società



Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 158 et 160**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di compravendita a rogito notaio TAVOLACCINI del 20 giugno 1985 repertorio n°142901, registrato a BIELLA il 10 luglio 1985 al n°1394.

Trascrizione in data 19 luglio 1985 ai nn°5183/4115

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società _____

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 161 – 162 – 165 – 166 – 167 – 182 – 183 – 184 et 185**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 09 aprile 1980, registrato a BIELLA il 22 aprile 1980 al n°2052.

Trascrizione in data 07 maggio 1980 ai nn°3768/3134

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società _____

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 170 – 177 et 178**



Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di compravendita a rogito notaio SOLA di Cossato del 03 maggio 1986 repertorio n°13996/4775, registrato a Cossato il 14 maggio 1986 al n°358.

Trascrizione in data 22 maggio 1986 ai nn°3678/2808

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società _____

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particella 181**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 05 agosto 1981 repertorio n°105781, registrato a BIELLA il 21 agosto 1981 al n°4250.

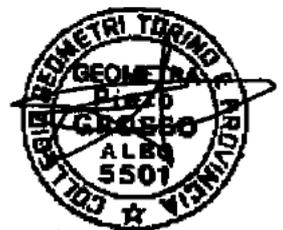
Trascrizione in data 26 agosto 1981 ai nn°6982/5654

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società _____

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 173 – 188 et 189**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di com-



pravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 11 novembre 1981 repertorio n°107243, registrato a BIELLA il 01 dicembre 1981 al n°5696.

Trascrizione in data 09 dicembre 1981 ai nn°9747/7901

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particella 194**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 09 agosto 1979, registrato a BIELLA il 27 agosto 1979 al n°4586 volume 153.

Trascrizione in data 03 settembre 1979 ai nn°6222/5050

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 282 (ex 223/b) – 283 (ex 224/b) et 284 (ex 225/b)**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ n forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 26 febbraio



1980 repertorio n°92414, registrato a BIELLA il 12 marzo 1980 al n°1374.

Trascrizione in data 26 marzo 1980 ai nn°2506/2122

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particella 285**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ n forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 18 settembre 1980 repertorio n°96921, registrato a BIELLA il 08 ottobre 1980 al n°4557.

Trascrizione in data 17 ottobre 1980 ai nn°8390/6822

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particella 377 (ex 235)**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 18 settembre 1980 repertorio n°96922, registrato a BIELLA il 08 ottobre 1980 al n°4558.



Trascrizione in data 17 ottobre 1980 ai nn°8387/6819

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 286 (ex 195/c) et 380 (ex 287 ex 196/c)**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 26 gennaio 1979, registrato a BIELLA il 13 febbraio 1979 al n°1243 volume 151.

Trascrizione in data 23 febbraio 1979 ai nn°1443/1194

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 i terreni vengono ceduti alla società



Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 368 (ex 218) – 371 (ex 219) – 186 et 187**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di

- per la quota di 7/18 in forza di successione in morte di
deceduto in data

denuncia n°22 volume 5454 presentata a TORINO

Trascrizione in data 26 giugno 1985 ai nn°4575/3638

- per la quota di 11/18 in forza di Decreto di usucapione pronunciato dal Pretore di BIELLA in data 26.09.1994/20.07.1995 registrato a BIELLA in data 08 maggio 1996

Trascrizione in data 09 gennaio 1997 ai nn°202/172

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 06 marzo 1997 repertorio n°33950/9911 i terreni vengono ceduti alla società

Trascrizione in data 27 marzo 1997 ai nn°2441/1917

➤ **Foglio 5 particella 367**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società

come dichiarato dalla

stessa e dal Comune di BRUSNENGO nell'atto di spostamento di tracciato di strada vicinale a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 04 novembre 1999 repertorio n°35755/10851, trattasi di sedime di relitto di strada vicinale.



Trascrizione in data 03 dicembre 1999 ai nn°11283/8025

➤ **Foglio 5 particella 193**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di

in forza di cessione e divisione a rogito notaio SUDANO di Cossato del 25 novembre 1977 repertorio n°90235, registrato a Cossato il 12 dicembre 1977 al n°1013.

Trascrizione in data 14 dicembre 1977 ai nn°8356/6922

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 11 maggio 1993 repertorio n°30289/8576 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 09 giugno 1993 ai nn°4339/3258

➤ **Foglio 5 particelle 191 et 192**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di
n forza di titolo anteriore al 24 luglio 1957.

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 11 maggio 1993 repertorio n°30290/8577 il terreno viene ceduto alla :

Trascrizione in data 09 giugno 1993 ai nn°4340/3259

➤ **Foglio 5 particella 163 et 164**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di
in forza di Decreto di
usucapione emesso dal Pretore di BIELLA in data 21 ottobre 1998
repertorio n°712.

Trascrizione in data 20 marzo 2001 ai nn°2575/1954

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 11 maggio 1993 repertorio n°30292/8579 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 09 giugno 1993 ai nn°4341/3260

➤ **Foglio 5 particelle 179 et 180**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di
in forza di titolo anteriore al 24 luglio 1957.



Con scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 11/13 maggio 1993 repertorio n°30288/30305 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 12 giugno 1993 ai nn°4440/3349

➤ **Foglio 5 particella 174**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di
n forza di titolo anteriore al 24 luglio 1957.

Con scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 11/13 maggio 1993 repertorio n°30288/30305 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 12 giugno 1993 ai nn°4440/3349

➤ **Foglio 5 particella 175**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di
n forza di denuncia successione n°97 volume 455
presentata a Cossato in data 30 ottobre 1971 in morte di

Trascrizione in data 03 giugno 1972 ai nn°3873/3100

Con scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 11/13 maggio 1993 repertorio n°30288/30305 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 12 giugno 1993 ai nn°4440/3349



➤ **Foglio 5 particella 168**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di

- per la quota di 2/3 in forza di titolo anteriore al 24 luglio 1957
- per la quota di 1/3 in forza di denuncia successione n°23 volume 542 presentata a Cossato in data 21 gennaio 1987 in morte di _____ deceduta il _____

Trascrizione in data 21 novembre 1987 ai nn°8539/6287

Con scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 11/13 maggio 1993 repertorio n°30288/30305 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 12 giugno 1993 ai nn°4440/3349

➤ **Foglio 5 particelle 146 et 147**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di

- per la quota di 1/2 in forza di titolo anteriore al 24 luglio 1957
- per la quota di 1/2 in forza di compravendita a rogito notaio Gennaro GIANNUZZI del 15 giugno 1968, registrato a Cossato il 25 giugno 1968 al n°755 volume 196

Trascrizione in data 04 luglio 1968 ai nn°4459/3321



Trascrizione in data 12 giugno 1993 ai nn°4440/3349

➤ **Foglio 5 particella 171**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di
in forza di compravendita a rogito notaio Giovanni
FACCIO del 24 maggio.

Trascrizione in data 06 giugno 1960 ai nn°2775/2438

Con denuncia successione n°56 volume 578 presentata a Cossato
in data 30 novembre 1992 in morte di

Trascrizione in data 16 aprile 1994 ai nn°3046/2340

Con scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Silvio
SUSTER di BIELLA del 11/13 maggio 1993 repertorio
n°30288/30305 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 12 giugno 1993 ai nn°4440/3349

➤ **Foglio 5 particelle 142 et 143**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di
in forza di com-
pravendita a rogito notaio Giacomo SUDANO di Cossato del 14
marzo 1977 repertorio n°87521, registrato a Cossato il 21 marzo
1977 al n°207.

Trascrizione in data 17 marzo 1977 ai nn°1816/1554



Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 18 febbraio 1997 repertorio n°33910/9900 i terreni vengono ceduti alla società

Trascrizione in data 03 marzo 1997 ai nn°1619/1274

➤ **Foglio 5 particelle 418 (ex 374, ex 220) et 419 (ex 374, ex 220)**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di

in

forza di titolo anteriore al 24 luglio 1957 e successioni non trascritte.

Successivamente in morte di:

○ in
forza di testamento pubblicato dal notaio SOLA di Cossato in data 19 gennaio 1990 repertorio n°27135/8284 (**trascrizione nn°1189/898 del 10.02.1990**) e denuncia di successione n°35 volume 562 presentata a Cossato in data 21 febbraio 1990 (**trascrizione nn°10480/7617 del 22.12.1990**);

○ in forza
di testamento pubblicato dal notaio SOLA di Cossato in data 08 gennaio 1993 repertorio n°38841 (**trascrizione nn°762/586 del 01.02.1993**) e denuncia di successione n°39 volume 579 presentata a Cossato in data 28 gennaio 1993 (**trascrizione nn°7338/5483 del 29.09.1994**);



○ de-
nuncia di successione n°28 volume 663 presentata a BIEL-
LA in data 07 settembre 1997 (**non trascritta**);
la proprietà risulta in capo a

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BI-
ELLA del 18 febbraio 1998 repertorio n°34609/10238 il terreno
viene ceduto alla società

Trascrizione in data 11 marzo 1998 ai nn°1727/1339

➤ **Foglio 5 particella 109 – 110**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di
n forza di compravendita a rogito notaio Gio-
vanni FACCIO del 19 gennaio 1979 repertorio n°8266/5466.

Trascrizione in data 05 febbraio 1979 ai nn°886/732

Con denuncia di successione n°100 volume 593 presentata a Cos-
sato in data 26 maggio 1995 in morte di

a quota dichiarata pari a 2/6,

probabilmente errata perché la quota esatta sarebbe invece stata pa-
ri a 1/1, viene ereditata per 4/24 anziché per 2/4 da
e per 2/24 ciascuno anziché per 1/4 ciascuno da

Trascrizione in data 20 giugno 1996 ai nn°4955/3890



Con denuncia di successione n°9 volume 599 presentata a Cossato in data 01 febbraio 1996 in morte di

la quota dichiarata pari a 2/4 viene ereditata per 2/8 ciascuno da

Trascrizione in data 12 settembre 2006 ai nn°11772/8178

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 25 novembre 1997 repertorio n°34424/10139 il terreno viene ceduto per la quota intera alla società

Trascrizione in data 11 dicembre 1997 ai nn°9703/7421

N.B.: Dalla certificazione e dalle visure effettuate la quota risultante in capo alle venditrici

è quella ereditata dal marito/padre pari ad 1/4 ciascuna e complessivamente pari ad una metà; la restante metà risulta ancora in capo a

per 1/4 ciascuno, considerando come errate le quote indicate nella successione di

Pertanto la quota pari all'intero trasferita da

è avvenuta senza giusto titolo per la quota pari ad 1/2 ed essendo ormai trascorsi oltre dieci anni dalla data di acquisto avvenuto in buona fede si può ritenere decorso il termine per l'usucapione breve.



In ogni caso la procedura di usucapione breve dovrà sempre essere attivata per parte dell'aggiudicatario con ricorso al Tribunale competente.

➤ **Foglio 5 particella 440 (ex 261) – 441 (ex 261) et 442 (ex 261)**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di

in forza di successione n°27 volume 408 presentata a
Cossato in morte di

Trascrizione in data 23 novembre 1962 ai nn°7057/6028

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 15 dicembre 1994 repertorio n°32042/9101 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 12 gennaio 1995 ai nn°304/260

➤ **Foglio 5 particelle 370 (ex 218) – 373 (ex 219)**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di

- per la quota di 7/18 in forza di successione in morte di

denuncia n°22 volume 5454 presentata a TORINO

Trascrizione in data 26 giugno 1985 ai nn°4575/3638

- per la quota di 11/18 in forza di Decreto di usucapione pronunciato dal Pretore di BIELLA in data 26.09.1994/20.07.1995 registrato a BIELLA in data 08 maggio 1996



Trascrizione in data 09 gennaio 1997 ai nn°202/172

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 06 marzo 1997 repertorio n°33950/9911 i terreni vengono ceduti alla società

Trascrizione in data 27 marzo 1997 ai nn°2441/1917

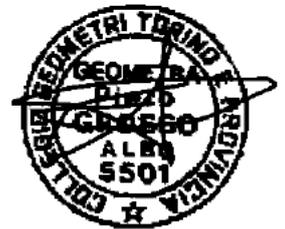
- **Foglio 5 particelle 452 (ex 376, ex 220) – 453 (ex 376, ex 220) et 454 (ex 376, ex 220)**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di

forza di titolo anteriore al 24 luglio 1957 e successioni non trascritte.

Successivamente in morte di:

- in forza di testamento pubblicato dal notaio SOLA di Cossato in data 19 gennaio 1990 repertorio n°27135/8284 (**trascrizione nn°1189/898 del 10.02.1990**) e denuncia di successione n°35 volume 562 presentata a Cossato in data 21 febbraio 1990 (**trascrizione nn°10480/7617 del 22.12.1990**);
- in forza di testamento pubblicato dal notaio SOLA di Cossato in data 08 gennaio 1993 repertorio n°38841 (**trascrizione nn°762/586 del 01.02.1993**) e denuncia di successione n°39



volume 579 presentata a Cossato in data 28 gennaio 1993
(trascrizione nn°7338/5483 del 29.09.1994);

○ de-
nuncia di successione n°28 volume 663 presentata a BIEL-
LA in data 07 settembre 1997 (non trascritta);

la proprietà risulta in capo a

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BI-
ELLA del 18 febbraio 1998 repertorio n°34609/10238 il terreno
viene ceduto alla società

Trascrizione in data 11 marzo 1998 ai nn°1727/1339

➤ **Foglio 5 particelle 455 (ex 379 ex 235) et 456 (ex 379 ex 235)**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della
società in forza di com-
pravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 18 settembre
1980 repertorio n°96922, registrato a BIELLA il 08 ottobre 1980
al n°4558.

Trascrizione in data 17 ottobre 1980 ai nn°8387/6819

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BI-
ELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno vie-
ne ceduto alla società

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 369 (ex 218) et 372 (ex 219)**



Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di

- per la quota di 7/18 in forza di successione in morte di

denuncia n°22 volume 5454 presentata a TORINO

Trascrizione in data 26 giugno 1985 ai nn°4575/3638

- per la quota di 11/18 in forza di Decreto di usucapione pronunciato dal Pretore di BIELLA in data 26.09.1994/20.07.1995 registrato a BIELLA in data 08 maggio 1996

Trascrizione in data 09 gennaio 1997 ai nn°202/172

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 06 marzo 1997 repertorio n°33950/9911 i terreni vengono ceduti alla società

Trascrizione in data 27 marzo 1997 ai nn°2441/1917

➤ **Foglio 5 particella 378 (ex 235)**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 18 settembre 1980 repertorio n°96922, registrato a BIELLA il 08 ottobre 1980 al n°4558.

Trascrizione in data 17 ottobre 1980 ai nn°8387/6819



Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particella 381 (ex 287 ex 196/c)**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 26 gennaio 1979, registrato a BIELLA il 13 febbraio 1979 al n°1243 volume 151.

Trascrizione in data 23 febbraio 1979 ai nn°1443/1194

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 i terreni vengono ceduti alla società



Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 5 particelle 450 (ex 375, ex 220) et 451 (ex 375, ex 220)**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di

forza di titolo anteriore al 24 luglio 1957 e successioni non trascritte.

Successivamente in morte di:

○

in

forza di testamento pubblicato dal notaio SOLA di Cossato

in data 19 gennaio 1990 repertorio n°27135/8284 (**trascrizione nn°1189/898 del 10.02.1990**) e denuncia di successione n°35 volume 562 presentata a Cossato in data 21 febbraio 1990 (**trascrizione nn°10480/7617 del 22.12.1990**);

- in forza di testamento pubblicato dal notaio SOLA di Cossato in data 08 gennaio 1993 repertorio n°38841 (**trascrizione nn°762/586 del 01.02.1993**) e denuncia di successione n°39 volume 579 presentata a Cossato in data 28 gennaio 1993 (**trascrizione nn°7338/5483 del 29.09.1994**);

- de-
nuncia di successione n°28 volume 663 presentata a BIELLA in data 07 settembre 1997 (**non trascritta**);

la proprietà risulta in capo a

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 18 febbraio 1998 repertorio n°34609/10238 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 11 marzo 1998 ai nn°1727/1339

➤ **Foglio 8 particelle 1 et 16**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 11 novembre



1981 repertorio n°107243, registrato a BIELLA il 01 dicembre 1981 al n°5696.

Trascrizione in data 09 dicembre 1981 ai nn°9747/7901

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 8 particella 15**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società in forza di compravendita a rogito notaio CAROLI di BIELLA del 09 aprile 1980, registrato a BIELLA il 22 aprile 1980 al n°2052.

Trascrizione in data 07 maggio 1980 ai nn°3768/3134

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 30 ottobre 1992 repertorio n°29516/8392 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 26 novembre 1992 ai nn°9383/6845

➤ **Foglio 8 particelle 2 et 17**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di SASSO Sandrino in forza di titolo anteriore al 24 luglio 1957.

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 11 maggio 1993 repertorio n°30290/8577 il terreno viene ceduto alla società

Trascrizione in data 09 giugno 1993 ai nn°4340/3259



Con atto di trasformazione di società e di trasferimento di sede sociale a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA del 21 dicembre 2000 repertorio n°37243 la società si trasforma in trasferendo la sede in CERRIONE (BI).

Trascrizioni in data 09 maggio 2002 ai nn°4484-4485/3114-3115

◆

**IPOTECHE E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI del CESPITE "B"
Complesso industriale in BRUSNENGO (BI)
- stabilimento e terreni -
LOTTO n° 2 di vendita**

Le unità immobiliari costituenti il LOTTO n° 2 DI VENDITA risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Ipoteca volontaria iscritta in data 27 ottobre 1995 ai numeri 8211/1112**

Finanziamento a rogito notaio Pietro SORMANI del 24 ottobre 1995 repertorio n°138367.

Favore:

Contro:

BRUSNENGO – Foglio 5 particelle nn°148-149-139-140-141-
144-145-152-153-158-160-161-162-165-166-167-
170-177-178-181-182-183-184-185-188-189-194-
195-201-202-282-283-284-285-173-216-235-286-



287-179-180-174-175-168-146-147-150-151-171-

193-191-192

Foglio 8 particelle nn°1-15-16-2-17

Foglio 5 n°196

Scheda n°9021/89

Capitale £. 1.550.000.000

Ipoteca £. 3.100.000.000

Durata anni 7

Domicilio eletto: BIELLA – Filiale locale della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde.

Annotamento in data 25 maggio 2001 ai numeri 4704/503

Restrizione beni per il Foglio 5 particella n°288 subalterni 3 et 7.

- 2. Ipoteca volontaria iscritta in data 23 dicembre 1997 ai numeri 10327/1327**

Finanziamento a rogito notaio Silvio SUSTER del 19 dicembre 1997 repertorio n°34504.

Favore:

Contro:

BRUSNENGO – Foglio 5 particelle nn°148-149-139-140-141-

142-143-144-145-152-153-158-160-161-162-165-

166-167-170-177-178-181-182-183-184-185-186-

187-188-189-194-195-201-202-282-283-284-285-



155-173-216-235-286-287-219-218-179-180-174-

175-168-146-147-150-151-171-193-191-192

Foglio 8 particelle nn°1-15-16-2-17

Foglio 5 n°196

Foglio 5 n°288

Capitale £. 2.100.000.000

Ipoteca £. 4.200.000.000

Durata anni 7

Annotamento in data 29 giugno 2001 ai numeri nn°5847/587

Restrizione beni per il Foglio 5 particella n°288 subalterni 3 et 7.

**3. Ipoteca volontaria iscritta in data 30 maggio 2002 ai numeri
5478/1065**

Finanziamento a rogito notaio Silvio SUSTER del 29 maggio 2002
repertorio n°37481.

Favore:

Contro:

Debitore non datore:

BRUSNENGO – Foglio 5 n°288 subalterni 1-2-4-5-6-8

Capitale €. 1.200.000,00

Ipoteca €. 2.100.000,00

Durata anni 7



Domicilio eletto: BIELLA – via Tripoli 6/A.

**4. Ipoteca volontaria iscritta in data 07 luglio 2006 ai numeri
7824/1583**

Finanziamento a rogito notaio Silvio SUSTER del 06 luglio 2006
repertorio n°39643/13165.

Favore:

Contro:

Debitore non datore:

BRUSNENGO – Foglio 5 n°458 subalterni 1-2-4-5-6-8

Capitale €. 1.500.000,00

Ipoteca €. 2.625.000,00

Durata anni 7

Domicilio eletto: BIELLA – via Italia 17/C.

**5. Pignoramento trascritto in data 27 novembre 2008 ai numeri
10978/7654**

Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di BIELLA
notificato in data 23 ottobre 2008 repertorio n°2225.

Favore:

Contro:



BRUSNENGO – via Masserano n°22

Foglio 5 n°109-110-369-370-372-373-378-379-381-440-441-
442-450-451-452-453-454

Foglio 8 n°1-15-16-17-2

Foglio 5 n°458 subalterni 1-2-4-5-6-7-8

..... omissis

6. Sentenza di fallimento trascritta in data 09 aprile 2009 ai numeri 3087/2178

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di MATERA emessa in data 18 febbraio 2009 numero 4/2009.

Favore:

Contro:



BRUSNENGO – via Masserano n°22

Foglio 5 n°458 subalterni 1-2-5-6-7-9-10

Foglio 5 n°369-370-372-373-378-381-455-456-109-110-440-441-
450-451-452-453-454

Foglio 8 n°1-2-15-16-17

..... omissis

◆

Servitù – pesi e gravami relativi al CESPITE “B”

Complesso industriale in BRUSNENGO (BI)

- stabilimento e terreni -

LOTTO n° 2 di vendita

Dall'esame dei vari atti di provenienza si sono individuate trascrizioni di servitù a favore di terzi:

1. Servitù trascritta in data 02.01.1981 ai nn°16/16

Servitù di elettrodotto per scrittura privata autenticata dal notaio Cosimo CAROLI di BIELLA in data 26 giugno 1980 e dal notaio Mario BARBERI di NOVARA in data 03 dicembre 1980.

Favore:

Contro:

BRUSNENGO - Foglio 5 particelle nn°235 et 216

2. Servitù trascritta in data 03.12.1999 ai nn°11283/8025

Spostamento di tracciato di strada a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA in data 04 novembre 1999 repertorio n°35755/10851 registrato a BIELLA in data 19 novembre 1999 al n°3877.

Favore:

BRUSNENGO - Foglio 5 particelle nn°367

Favore:

Contro:

BRUSNENGO - Foglio 5 particelle nn°381-375-372-369-378

3. Obbligo edilizio trascritto in data 07.03.2000 ai nn°1968/1429

Atto unilaterale d'obbligo edilizio per scrittura privata autenticata dal notaio Silvio SUSTER di BIELLA in data 07 febbraio 2000 repertorio n°35968.

Favore:



Contro:

BRUSNENGO - Foglio 5 particelle nn°373-370-376/P-379/P

4. Servitù trascritta in data 12.03.2001 ai nn°2333/1783

Servitù di passaggio pedonale e carraio e posa in opera di servizi tecnologici per scrittura privata autenticata dal notaio Silvio SUSTER di BIELLA in data 08 marzo 2001 repertorio n°36741/11410 registrato a BIELLA in data 22 marzo 2001 al n°67.

Favore:

Contro:

BRUSNENGO - Foglio 5 particella n°288 subalterno 7

◆

Aspetti edilizi del CESPITE "B"
Complesso industriale in BRUSNENGO (BI)
- stabilimento e terreni -
LOTTO n° 2 di vendita



Dalle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio del comune di BRUSNENGO, il fabbricato industriale è stato realizzato e successivamente ampliato/modificato secondo i seguenti provvedimenti edilizio-urbanistici (vedasi **allegato n° 37**):

- Concessione Edilizia n. 60/1977 intestata
nerente alla costruzione di stabilimento industriale ad
uso filatura;

produttivo mediante la demolizione di esistente corpo di fabbrica;

- Concessione Edilizia n. 523/1995 intestata ad _____ inerente alla costruzione di un edificio ad uso uffici;
- D.I.A. prot. n.4354 del 16/10/1995 (2718/1995) intestata a _____ inerente ad opere di manutenzione straordinaria;
- Concessione Edilizia n.534/1996 inerente all'ampliamento sul lato sud di esistente fabbricato ad uso produttivo;
- Concessione Edilizia n.557/1997 intestata ad _____ inerente a lavori di ampliamento di esistente fabbricato sui lati nord e sud;
- Concessione Edilizia 556/1997 intestata ad _____ inerente a lavori di variante alla Concessione Edilizia n. 534/1996;
- Concessione edilizia n.619/1999 intestata ad _____ inerente ai lavori di ampliamento sul lato sud di fabbricato ad uso produttivo;
- Concessione Edilizia n.618/1999 intestata ad _____ inerente a lavori di opere di protezione e difesa spondale di area produttiva;
- Autorizzazione n. 2984/1999 intestata a _____ inerente a trivellazione pozzo per innaffiatura aree verdi;
- Concessione Edilizia n.625/2000 intestata ad _____ inerente allo spostamento strada vicinale del Casetto;



- Concessione Edilizia n.628/2000 intestata ad _____ ine-
rente alla costruzione nuovo fabbricato ad uso magazzino;
- Autorizzazione n.3001/2000 intestata a _____ ne-
rente alla costruzione recinzione e tombinatura con tubazione;
- Autorizzazione n.2992/1999 intestata a _____ ne-
rente all'allestimento di deposito provvisorio a servizio
dell'insediamento produttivo;
- Concessione Edilizia n. 648/2000 intestata ad _____ ine-
rente alla demolizione e ricostruzione di edificio distrutto da
incendio;
- Concessione Edilizia n.655/2001 intestata ad _____ ne-
rente alla variante n.2 alla Concessione Edilizia n.619/1999
- Concessione Edilizia n. 681/2001 intestata ad _____ ine-
rente alla costruzione di tettoia aperta ad uso deposito;
- Permesso di Costruire n.8/2003 intestata ad _____ ineren-
te alla nuova costruzione di locale tecnologico e laghetto;
- Permesso di Costruire n. 22/ 2004 intestata a _____
inerente alla trivellazione di pozzo ad uso domestico;
- Permesso di Costruire n.58/2007 intestata a _____
inerente ad una pavimentazione in battuto di cemento
di porzione di cortile.



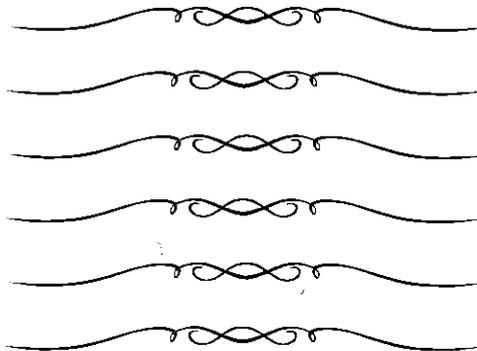
Dei vari provvedimenti sopra citati, non è stata reperita la Dichiarazione di agibilità.

Sarà cura, per parte dell'aggiudicatario, provvedere alla richiesta della stessa; di tale aspetto si è tenuto conto nella valutazione dell'unità immobiliare.

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con i provvedimenti edilizio-amministrativi sopra descritti si è potuto accertare che il complesso industriale è sostanzialmente conforme ai provvedimenti rilasciati ad eccezione di:

- piccole modifiche interne che non alterano il volume dell'edificio e/o la superficie di pavimento, sanabili ai sensi del DPR 380/2001 art. 37 s.m.i. con una spesa non inferiore a €. 5.000,00, comprendente l'oblazione e il costo della pratica professionale;
- una tettoia aperta realizzata con container e teloni della superficie pari a circa 1.367 mq destinata a magazzino, completamente da rimuovere.

Tale tettoia, come già detto in premessa, è stata realizzata a seguito di Autorizzazione temporanea n° 2992 del 01/02/2000 fissata in mesi sei (scadenza 01/08/2000) e doveva essere rimossa entro la scadenza.



Si procede di seguito all'esame del CESPITE "C" (LOTTO n° 3 di vendita) con risposta ai quesiti di cui sopra (descrizione, dati catastali, consistenza, servitù, stima, ecc.).

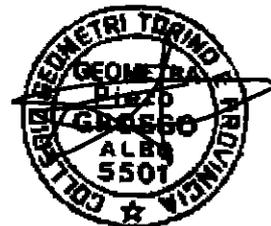
Descrizione del CESPITE "C"

Porzione di fabbricato residenziale con terreno/cortile adiacente ubicato in Via Torino n° 2 - BRUSNENGO LOTTO n° 3 di vendita

Diritto di piena proprietà su una porzione di fabbricato residenziale ubicato in BRUSNENGO (BI) – Via Torino n° 2 pressi Via Biella, costituito da n° 2 unità immobiliari al piano terreno della superficie totale pari a circa $(63 + 110) = 173$ mq con terreno adiacente utilizzato a parcheggio.

Le due unità ubicate al piano terreno, hanno ingresso da marciapiede su cortile comune alle varie unità ivi presenti e sono così composte:

- **UNITA' A:** ingresso su tinello, cucinino, camera e bagno con disimpegno per una superficie commerciale complessiva pari a circa 63 mq, di seguito anche identificato come subalterno catastale n° 9;
- **UNITA' B:** ingresso, tinello, cucina, camera, bagno con disimpegno e servizio con disimpegno per una superficie commerciale complessiva pari a circa 110 mq, di seguito anche identificato come subalterno catastale n° 10.



Le unità risultano in scarse condizioni di manutenzione, con intonaci fatiscenti, muffe ed impianti ammalorati.

Le due unità hanno ognuna impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaie murali a gas metano, probabilmente non funzionanti a causa dell'inutilizzo e della mancata manutenzione.

Ad ogni unità compete la quota di comproprietà sul giardino retrostante l'immobile (sub. 5) e sul terreno adiacente (utilizzato a parcheggio) della superficie pari a 310 mq catastali (foglio 20 mappale 195).

Alle unità competono inoltre le quote di comproprietà sui beni comuni alle varie unità immobiliari presenti (cortile, marciapiede, passaggio carraio, ecc.).

◆

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è costituito da due piani fuori terra per complessive tre unità abitative di cui due al piano terreno ed una all'intero primo piano.

Il complesso immobiliare è stato realizzato agli inizi del '900 ed è caratterizzato da struttura verticale in muratura portante con mattoni pieni e solai a botte.

L'ingresso pedonale e carraio avviene dal passaggio carraio (sub. 8) comune per le altre unità ed è attestato sulla Via Torino.

Le due unità immobiliari hanno diritto di accesso e recesso pedonale solo ed esclusivamente dal marciapiede frontistante i due ingressi (sub. 7) escluso il confinante cortile (sub. 6).

Complessivamente l'immobile risulta in scarse condizioni di manutenzione.



Gli impianti (elettrico, idraulico, ecc.) delle unità oggetto di perizia non sono adeguati alle vigenti normative ed andranno sostituiti; gli infissi risultano in scarse condizioni di manutenzione ed andranno rimossi e sostituiti.

Il terreno adiacente (mappale 195) è utilizzato attualmente quale cortile/parcheggio; sullo stesso insiste un residuo di una porzione di fabbricato rurale (rudere) inutilizzato ed inutilizzabile che necessita di opere di messa in sicurezza.

Il terreno utilizzato come parcheggio, ha destinazione, vincoli, classificazione, ecc. come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10 novembre 2010 (**allegato n° 46**).

Le unità sono in classe energetica E (vedasi Attestati di Certificazione Energetica – **allegati n° 44**).



**Descrizione, consistenza e identificazione catastale
delle singole unità**

**Porzione di fabbricato residenziale con terreno/cortile
adiacente ubicato in Via Torino n° 2 - BRUSNENGO
LOTTO n° 3 di vendita**

Le unità immobiliari facenti parte del presente perizia di stima sono così descrivibili:

---- UNITA' A ----

un trilocale al piano terreno facente parte del fabbricato residenziale in BRUSNENGO (BI) – Via Torino n° 2, così composto: ingresso su tunnel, cucinino, camera e bagno con disimpegno per una superficie

commerciale complessiva pari a circa 63 mq, di seguito anche identificato come subalterno catastale n° 9.

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà sul giardino retrostante l'immobile (sub. 5) e sul terreno adiacente della superficie pari a 310 mq catastali (foglio 20 mappale 195), oltre alle quote di comproprietà sui beni comuni alle varie unità immobiliari presenti (cortile, marciapiede, passaggio carraio, ecc.).

L'unità immobiliare è così identificata (vedasi **allegato n° 42**):

• **catasto fabbricati del Comune censuario di BRUSNENGO:**

- **foglio 20 mappale 96 subalterno 9 (ex sub 3)**
A/3, classe unica, 3,5 vani, rendita € 164,49
- **foglio 20 mappale 96 subalterno 5 parte**, Bene comune non censibile
- **foglio 20 mappale 96 subalterno 7 parte**, Bene comune non censibile
- **foglio 20 mappale 96 subalterno 8 parte**, Bene comune non censibile
- **foglio 20 mappale 195 parte**
Area urbana, sup. 310 mq

• **catasto terreni del Comune censuario di BRUSNENGO:**

- **foglio 20 mappale 96 parte**
Ente urbano, sup. 740 mq
- **foglio 20 mappale 195 parte**
Ente urbano, sup. 310 mq.



Il trilocale ha **superficie commerciale** così come comunemente intese sulla piazza (Superficie compresi i muri interni ed esterni) pari a circa 63 mq, oltre al giardino ed al terreno adiacenti.

◆

---- UNITA' B ----

un quadrilocale al piano terreno facente parte del fabbricato residenziale in BRUSNENGO (BI) – Via Torino n° 2, così composto: ingresso, tinello, cucina, camera, bagno con disimpegno e servizio con disimpegno per una superficie commerciale complessiva pari a circa 110 mq, di seguito anche identificato come subalterno catastale n° 10.

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà sul giardino retrostante l'immobile (sub. 5) e sul terreno adiacente della superficie pari a 310 mq catastali (foglio 20 mappale 195), oltre alle quote di comproprietà sui beni comuni alle varie unità immobiliari presenti (cortile, marciapiede, passaggio carraio, ecc.).

L'unità immobiliare è così identificata (vedasi **allegato n° 42**):

- **catasto fabbricati del Comune censuario di BRUSNENGO:**
 - **foglio 20 mappale 96 subalterno 10 (ex sub 3)**
A/3, classe unica, 4,5 vani, rendita € 211,49
 - **foglio 20 mappale 96 subalterno 5 parte, Bene comune non censibile**
 - **foglio 20 mappale 96 subalterno 7 parte, Bene comune non censibile**
 - **foglio 20 mappale 96 subalterno 8 parte, Bene comune non censibile**



- **foglio 20 mappale 195 parte**
Area urbana, sup. 310 mq
- **catasto terreni del Comune censuario di BRUSNENGO:**
 - **foglio 20 mappale 96 parte**
Ente urbano, sup. 740 mq
 - **foglio 20 mappale 195 parte**
Ente urbano, sup. 310 mq.

Il trilocale ha **superficie commerciale** così come comunemente intese sulla piazza (Superficie compresi i muri interni ed esterni) pari a circa 110 mq oltre al giardino ed al terreno adiacenti.

◆

Coerenze generali del CESPITE "C"

Porzione di fabbricato residenziale con terreno/cortile adiacente ubicato in Via Torino n° 2 - BRUSNENGO LOTTO n° 3 di vendita



Le due unità ed i terreni adiacenti (giardino, cortile, ecc.) costituiranno il LOTTO 3 – con espresso riferimento alla planimetria ed all'estratto di mappa catastale **allegato n° 42** – sono posti complessivamente alle seguenti coerenze:

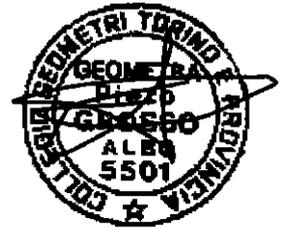
- **Unità abitativa sub. 9, unità abitativa sub. 10 e giardino sub. 5 complessivamente alle coerenze:** terreno mappale 95 foglio 20, la Via Torino, ingresso carraio comune (sub. 8), marciapiede comune (sub. 7), vano scala (sub. 13);
- **Cortile/parcheggio/terreno identificato al foglio 20 mappale 195 alle coerenze:** mappali 152 et 99 del foglio 20, la Strada vi-

cinale seconda della Gattasca, mappale 199 foglio 20 e cortile comune (sub. 6 mappale 96 foglio 20).

Valore del CESPITE "C"

Porzione di fabbricato residenziale con terreno/cortile adiacente ubicato in Via Torino n° 2 - BRUSNENGO LOTTO n° 3 di vendita

Lo scrivente perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle due unità immobiliari (abitazioni, giardino, cortile, ecc.), il loro stato di occupazione ma soprattutto il loro stato manutentivo, le ha complessivamente stimate in **€. 73.000,00** e precisamente:



Designazione	mq	€/mq	Stima
Trilocale sub. 9	63	€ 700,00	€ 44.100,00
Quadrilocale sub. 10	110	€ 700,00	€ 77.000,00
Giardino sub. 5	-	<i>Escluso dalla stima in quanto considerati manufatto pertinenziale</i>	
Terreno/cortile/parcheggio - mappale 195	310	<i>Escluso dalla stima in quanto considerati manufatto pertinenziale</i>	
VALORE DI STIMA			€ 121.100,00
A DEDURRE: costi di ristrutturazione quali: rifacimento o costruzione vespai contro l'umidità, rifacimento intonaci ed impianti, rifacimento murature esterne, sostituzione infissi (vedasi allegato fotografico)		-40%	- € 48.440,00
TOTALE VALORE DI STIMA			€ 72.660,00
TOTALE VALORE DI STIMA ARROTONDATO			€ 73.000,00

Nella stima sono comprese le quote di comproprietà sui beni comuni
(ingresso carraio, marciapiedi, pozzo, ecc.).

Stato locativo del CESPITE "C"

**Porzione di fabbricato residenziale con terreno/cortile
adiacente ubicato in Via Torino n° 2 - BRUSNENGO
LOTTO n° 3 di vendita**

Le unità risultano libere da affittanze nelle disponibilità della
procedura.

Le chiavi delle due unità abitative sono in custodia

Dirigente della Società con sede in
MATERA -

che occupa attualmente gli immobili di cui al
LOTTO 2.



**Titolarità e Cronistoria delle provenienze
nel ventennio del CESPITE "C"**

**Porzione di fabbricato residenziale con terreno/cortile
adiacente ubicato in Via Torino n° 2 - BRUSNENGO
LOTTO n° 3 di vendita**

Alla data di fallimento le unità ed i circostanti terreni/cortili/giardino
risultavano di piena proprietà della società fallita.

Di seguito si è provveduto a redigere la cronistoria degli atti di prove-
nienza in capo alla Società fallita a partire dal 1 gennaio 1989.

➤ **Foglio 20 particella 96 subb 9 – 10 – 5 (ex sub 3) e quote su parti comuni subb 7 et 8**

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà della società _____ in forza di compravendita a rogito notaio Paolo TAVOLACCINI di Biella del 07 ottobre 1983 repertorio n°123826, registrato a Biella il 27 ottobre 1983 al n°1438.

Trascrizione in data 04 novembre 1983 ai nn°8311/6627

Con atto di compravendita a rogito notaio Pietro GELPI di Biella del 19 aprile 1990 repertorio n°42456/3206 le unità censite in maggior corpo al Foglio 20 n°96 subalterno 3 vengono cedute a

Trascrizione in data 26 aprile 1990 ai nn°3362/2378

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di Biella del 07 ottobre 1999 repertorio n°35697 le unità in oggetto vengono cedute alla società _____ con sede in Biella.

Trascrizione in data 05 novembre 1999 ai nn°10224/7282

➤ **Foglio 20 particella 195 (ex 153 – 155 sub 1 – 155 sub 2 – 100 – 154 – 156 subb 1 et 2)**

Foglio 20 particelle 153 et 155 sub 1:

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di _____ in forza di denuncia di successione n°13 volume 433 presentata a Cossato in morte di _____



Trascrizione in data 14 novembre 1967 ai nn°7326/5700

Con testamento pubblicato dal notaio SOLA di Cossato del 26 marzo 1991 repertorio n°31261/9464 (trascrizione nn°3473/2616 del 18.04.1991) le unità in oggetto vengono ereditate dal nipote
denuncia di successione n°22 volume
570 presentata a Cossato in data 17 settembre 1992 in morte di

Trascrizione in data 09 novembre 1992 ai nn°8884/6482

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di Biella del 29 settembre 1999 repertorio n°35670 le unità in oggetto vengono cedute alla società

Trascrizione in data 28 ottobre 1999 ai nn°9920/7080

Foglio 20 particella 100 – 154 – 155 sub 2 – 156 sub 1 et 2:

Alla data del primo gennaio 1989 risulta essere in proprietà di
per la quota pari
ad 1/3 ciascuno in forza di denuncia di successione n°72 volume
525 presentata a Cossato in morte



Trascrizione in data 21 luglio 1984 ai nn°6309/5204

Con atto di compravendita a rogito notaio Silvio SUSTER di Biella del 29 settembre 1999 repertorio n°35670 le unità in oggetto vengono cedute alla società con sede in Biella.

Trascrizione in data 28 ottobre 1999 ai nn°9921/7081

Con atto di trasformazione di società e di trasferimento di sede sociale a rogito notaio Silvio SUSTER di Biella del 21 dicembre 2000 repertorio n°37243 la società con sede in Biella si trasforma in trasferendo la sede in

Trascrizioni in data 09 maggio 2002 ai nn°4484-4485/3114-3115

◆
**IPOTECHE E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI CESPITE "C"**

**Porzione di fabbricato residenziale con terreno/cortile
adiacente ubicato in Via Torino n° 2 - BRUSNENGO
LOTTO n° 3 di vendita**

L'unità immobiliare costituente il LOTTO n° 3 di vendita, risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Pignoramento trascritto in data 27 novembre 2008 ai numeri
10978/7654**

Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di BIELLA notificato in data 23 ottobre 2008 repertorio n°2225.

Favore:

Contro:

BRUSNENGO

Foglio 20 particelle 153 – 155 sub 1 – 100 – 154 – 155 sub 1 –
156 subb 1 et 2



Foglio 20 particella 96 subb 9 – 10 et 7

..... omissis

2. Sentenza di fallimento trascritta in data 09 aprile 2009 ai numeri 3087/2178

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di MATERA emessa in data 18 febbraio 2009 numero 4/2009.

Favore:

Contro:

BRUSNENGO – via Torino snc

Foglio 20 particella 195

Foglio 20 particella 96 subb 9 et 10

..... omissis



◆

**Servitù – pesi e gravami relativi al CESPITE “C”
Porzione di fabbricato residenziale con terreno/cortile
adiacente ubicato in Via Torino n° 2 - BRUSNENGO
LOTTO n° 3 di vendita**

Dai documenti/atti di provenienza esaminati, sono state individuate le seguenti servitù e/o vincoli:

1. Servitù/diritti trascritti in data 05.11.1999 ai nn°10226/7284

Servitù per posa tubazioni, presa d'acqua e servitù di veduta, diritto di passaggio carraio del cortile interno e di ingresso dalla Via Torino, il tutto con atto a rogito notaio Silvio SUSTER di BIELLA in data 07 ottobre 1999 repertorio n°35697.

Favore/contro:

Favore/contro:

BRUSNENGO - Foglio 20 particelle n°96

il tutto come meglio indicato nell'atto di provenienza integralmente prodotto (vedasi **allegato n° 9.1**).

◆

Aspetti edilizi del CESPITE "C"

Porzione di fabbricato residenziale con terreno/cortile adiacente ubicato in Via Torino n° 2 - BRUSNENGO LOTTO n° 3 di vendita

Dalle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio del comune di BRUSNENGO, non è stata reperita la Concessione edilizia originaria che ha autorizzato la costruzione dell'immobile.

Sono state invece individuate le seguenti pratiche edilizio-amministrative (vedasi **allegato n° 43**):

- Concessione Edilizia n. 666/1969 intestata a
inerente all'esecuzione trasformazioni interne
all'abitazione con destinazione a locale bar;
- Concessione Edilizia n. 204/1990 intestata a
inerente alla realizzazione varianti interne agli alloggi al piano
terreno e primo nonché delle aperture esterne;
- Autorizzazione n. 2761/1996 intestata a
ne-
rente alla realizzazione di opere interne e finiture e manuten-
zione delle facciate esterne;



- Concessione Edilizia n.586/1998 e successiva Variante prot. 2493 del 07/06/199 intestate a _____ inerenti a lavori di modifica ad apertura esterna al primo piano e opere di pavimentazione di aree esterne.

Dei vari provvedimenti sopra citati, non è stata reperita la Dichiarazione di agibilità delle unità.

Sarà cura, per parte dell'aggiudicatario, provvedere alla richiesta della stessa anche i relazione alle pratiche edilizie da richiedere per la futura ristrutturazione/adeguamento dei locali (sostituzione impianti, serramenti, ecc.); di tale aspetto si è tenuto conto nella valutazione dell'unità immobiliare.

Le unità sono sostanzialmente conformi ai provvedimenti edilizi richiesti/autorizzati.



◆

D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), trascrivendo su tale piano tutti i dati che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento e quindi: descrizione succinta dell'immobile, coerenze, dati catastali aggiornati, dati di provenienza ed eventuali altre condizioni cui è opportuno dare atto nel decreto, compresa la specificazione degli impianti, ove sussistano, e ove soggetti alla normativa sulla sicurezza;

◆

◆

PIANO di VENDITA DEI LOTTI

◆

◆

Premesse

Per il CESPITE B - porzione di fabbricato residenziale (due unità abitative) con terreno/giardino/parcheggio di Via Torino n° 2 - BRUSNENGO (TO) - si è ritenuto di predisporre un unico lotto (LOTTO n° 3) comprendendo le due unità perché in fase di ristrutturazione, da parte dell'aggiudicatario, può risultare commercialmente più appetibile accorpate le due unità abitative anche visto il giardino esterno che risulta ora comune alle due unità

◆

◆

◆



LOTTO n° 2

Il presente LOTTO n° 2 di vendita che deriva dal CESPITE "B" è costituito da:

Complesso industriale in BRUSNENGO (BI) - stabilimento e terreni -

Diritto di piena proprietà su un complesso industriale in BRUSNENGO (BI) – Via Masserano n° 22 insistente su un'area di mq 47.970 catastali ed ulteriori terreni non contigui seppur circostanti aventi una superficie complessiva pari a mq 9.446 catastali; l'intero complesso industriale costituito dal sedime dei tre capannoni (due soli sono di proprietà della procedura) e dai terreni ha una superficie pari mq 57.416 catastali (mq 47.970 + 9.446 = mq 57.416).

Si evidenzia che parte dei terreni circostanti (per una superficie catastale pari a 3.940 mq – mappali 441-418-453-370-373-455-451-372-378 del foglio 5) sono oggetto di esproprio per pubblica utilità da parte del Comune di BRUSNENGO e destinati a strade e parcheggi.

Il complesso industriale è formato da n° 3 corpi di fabbrica, denominati ed identificati con le lettere α , β e γ ; si esclude dal presente lotto di vendita il corpo denominato γ in quanto non di proprietà della Società poi fallita.

Il complesso industriale insistente su un'area di mq 43.344 (foglio 5 mappale 458 dedotto il sedime su cui insiste il corpo γ -- mq 47.970 – 4.626 = 43.344 mq) e comprende (in piena proprietà):



- un capannone (denominato **A**) con uffici avente una superficie coperta complessivamente pari a circa 5.874 mq di cui:
 - mq 4.980 circa al piano terreno destinati a magazzino/produzione e per deposito materiali;
 - mq 729 circa destinati a magazzini/laboratori esterni al capannone;
 - mq 127 circa ad uffici, spogliatoi, mensa e servizi al piano terreno, oltre a circa 165 mq di uffici al piano primo;
 - mq 38 locali tecnici (centrali termiche, locali impianti, ecc.);
- un capannone (denominato **B**) destinato a magazzino/deposito in parte chiuso sui quattro lati ed in parte aperto di superficie complessiva pari a mq 5.270 di cui:
 - mq 3.550 circa chiusi sui quattro lati;
 - mq 1.720 circa aperti (tettoia aperta);
- una tettoia aperta retrostante i due corpi di fabbrica precedenti, avente una superficie pari a circa 526 mq;
- un'ulteriore tettoia aperta realizzata con container e teloni su centine, della superficie pari a circa 1.367 mq;
- piazzali e cortili esterni per circa 30.307 mq catastali.



La tettoia realizzata con container e teloni risulta realizzata a seguito di Autorizzazione n° 2992/1999 inerente l'allestimento di deposito provvisorio per la durata di mesi 6 (sei); considerato che i tempi sono ormai trascorsi, la tettoia risulta da rimuovere.

Adiacenti lo stabilimento vi sono ulteriori **terreni di proprietà** per una superficie catastale complessiva pari a 9.446 mq così suddivisi:

- mq 5.506 catastali quali terreni inutilizzati e di cui 75 mq gravati di passaggio pubblico;
- mq 3.940 catastali oggetto di esproprio per pubblica utilità.

I **terreni** non contigui seppur circostanti lo stabilimento di cui sopra hanno destinazione, vincoli, classificazione, ecc. come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10 novembre 2010 (allegato alla perizia di stima depositata).

Come già detto in premessa, l'area complessiva di proprietà della società fallita ha una superficie pari 52.790 (ovvero mq 57.416 – 4.626 corpo γ = mq 52.790) mq catastali, compresi i terreni contigui seppur circostanti ed in parte oggetto di esproprio.

L'accesso allo stabilimento dalla strada è consentito da un cancello carraio (automatico e scorrevole) posto sulla Via Masserano angolo Via Ezio Porta.

Lo stabilimento principale (immobile **U**) è stato realizzato alla fine degli anni '70 ed è costituito da struttura verticale in cemento armato prefabbricato con tamponamenti esterni in blocchetti di cemento e con copertura in parte in lastre di fibro – cemento – amianto e lastre di traslucido posate su tegoli in cemento armato prefabbricato.

Le lastre in fibro-cemento-amianto sono state poi incapsulate.

Per la parte di copertura in fibro-cemento – amianto occorrerà prevedere, per parte dell'aggiudicatario, al controllo e monitoraggio del suo



stato d'uso e, se necessario, alla sua rimozione e smaltimento con posa di nuova copertura.

La struttura della palazzina uffici è stata realizzata in cemento armato con solai del tipo in latero-cemento, murature di tamponamento in mattone, tramezzi interni in mattoni semipieni e/o pareti mobili.

Lo stabilimento secondario uso deposito (immobile β) è stato ricostruito a seguito di incendio nel 2000 ed è costituito da struttura verticale in cemento armato prefabbricato con tamponamenti esterni in blocchetti di cemento e con copertura in lastre di traslucido posate su tegoli in cemento armato prefabbricato.

L'immobile α e l'immobile β sono in classe energetica G (vedasi Attestati di Certificazione Energetica allegati alla perizia di stima depositata).

La parte dello stabilimento denominata α destinata a magazzino/laboratorio è dotato di impianto di riscaldamento con aerotermi alimentata da caldaia, impianto che risulta in parte smantellato, inutilizzato ed inutilizzabile.

La parte di stabilimento destinata ad uffici è invece dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas metano, posta all'interno di locale centrale termica.

L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico installato nei servizi igienici degli uffici.

Le restanti parti di capannoni destinate a magazzino/deposito (immobile β) ed a laboratori esterni l'edificio α sono privi di impianto di riscaldamento.



L'intero complesso industriale è dotato di impianto antincendio con stazione di pompaggio e riserva idrica (un pozzo, una vasca di contenimento interrata ed un laghetto).

Non è stato possibile accertare se gli impianti elettrici dell'intero stabilimento, che paiono funzionali e funzionanti all'attività attualmente svolta, siano adeguati alle vigenti normative.

All'interno del piazzale adiacente alla tettoia aperta sono presenti alcuni container utilizzati attualmente come depositi di materiale di scarto.

Sull'area insistono inoltre la cabina ENEL e n° 2 cabine gas metano.

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

Ufficio del Territorio di BIELLA - Comune censuario di BRUSNENGO:

1. Catasto dei Fabbricati:

- **Foglio 5 particella 458 subalterno 1**
Via Masserano n° 22, piano T-1, Categoria D/1, Rendita Catastale €. 34.427,02;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 2**
Via Masserano n° 22, piano T, Categoria D/1, Rendita Catastale €. 17.507,89;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 5**
Via Masserano n° 22, piano T, AREA URBANA, 7.590 mq;
- **Foglio 5 particella 458 subalterno 6**



Via Masserano n° 22, piano T, AREA URBANA, 3.799 mq;

- **Foglio 5 particella 458 subalterno 7**

Via Masserano n° 22, piano T, AREA URBANA, 15.650 mq;

- **Foglio 5 particella 458 subalterno 9 (ex subb 4 et 8)**

Via Masserano n° 22, piano T, Categoria D/1, Rendita Catastale €. 1.530,00;

- **Foglio 5 particella 458 subalterno 10 (ex subb 4 et 8)**

Via Masserano n° 22, piano T, Categoria C/2, classe unica, mq. 22, Rendita Catastale €. 31,81;

2. Catasto dei Terreni:

- **Foglio 5 particella 458 parte (escluso il sedime del corpo γ), Ente Urbano di are 479,70**

(già particella 417, già particella 196, già particelle 148 – 149 – 155 – 195 – 196 – 154 – 156 – 157 – 197 – 198 – 190 – 199 – 200 – 288 – 139 – 140 – 141 – 144 – 145 – 216 – 201 – 202 – 152 – 153 – 158 – 160 – 161 – 162 – 165 – 166 – 167 – 182 – 183 – 184 – 185 – 170 – 177 – 178 – 181 – 173 – 188 – 189 – 194 – 282 ex 223 – 283 ex 224 – 284 ex 225 – 285 – 377 ex 235 – 286 – 380 ex 287 – 368 ex 218 – 371 ex 219 – 186 – 187 – 367 ex strade – 193 – 191 – 192 – 163 – 164 – 179 – 180 – 174 – 175 – 168 – 146 – 147 – 150 – 151 – 171 – 142 – 143 – 374 ex 220)

- **Foglio 5 particella 418 (già particella 196)**



Ente Urbano, di are 0,75

- **Foglio 5 particella 419 (già particella 196)**

Ente Urbano, di are 0,75

- **Foglio 5 particella 109**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 4,60, Reddito Dominicale €.
0,71, Reddito Agrario €. 0,21

- **Foglio 5 particella 110**

Prato Arborato, classe 2[^], di are 8,50, Reddito Dominicale
€. 3,95, Reddito Agrario €. 3,07

- **Foglio 5 particella 440**

Prato Arborato, classe 2[^], di are 22,85, Reddito Dominicale
€. 10,62, Reddito Agrario €. 8,26

- **Foglio 5 particella 441**

Prato Arborato, classe 2[^], di are 5,15, Reddito Dominicale
€. 2,39, Reddito Agrario €. 1,86

- **Foglio 5 particella 442**

Prato Arborato, classe 2[^], di are 2,40, Reddito Dominicale
€. 1,12, Reddito Agrario €. 0,87

- **Foglio 5 particella 370**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 1,20, Reddito Dominicale €.
0,19, Reddito Agrario €. 0,06

- **Foglio 5 particella 373**

Vigneto, classe 3[^], di are 2,60, Reddito Dominicale €. 1,75,
Reddito Agrario €. 0,47

- **Foglio 5 particella 452**



Seminativo Arborato, classe 2[^], are 0,05, Reddito Domini-
cale €. 0,02, Reddito Agrario €. 0,03

- **Foglio 5 particella 453**

Seminativo Arborato, classe 2[^], are 10,15, Reddito Domi-
nicale €. 4,72, Reddito Agrario €. 6,81

- **Foglio 5 particella 454**

Seminativo Arborato, classe 2[^], are 5,80, Reddito Domini-
cale €. 2,70, Reddito Agrario €. 3,89

- **Foglio 5 particella 455**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 16,20, Reddito Dominicale
€. 2,51, Reddito Agrario €. 0,75

- **Foglio 5 particella 456**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 0,50, Reddito Dominicale €. 0,08, Reddito Agrario €. 0,02

- **Foglio 5 particella 369**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 0,30, Reddito Dominicale €. 0,05, Reddito Agrario €. 0,01

- **Foglio 5 particella 372**

Vigneto, classe 3[^], di are 1,10, Reddito Dominicale €. 0,74,
Reddito Agrario €. 0,20

- **Foglio 5 particella 378**

Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 1,00, Reddito Dominicale €. 0,15, Reddito Agrario €. 0,05

- **Foglio 5 particella 381**



- Frutteto, classe 3[^], di are 0,10, Reddito Dominicale €. 0,04,
Reddito Agrario €. 0,06
- **Foglio 5 particella 450**
Seminativo arborato, classe 2[^], di are 0,35, Reddito Domi-
nicale €. 0,16, Reddito Agrario €. 0,23
 - **Foglio 5 particella 451**
Seminativo arborato, classe 2[^], di are 1,25, Reddito Domi-
nicale €. 0,58, Reddito Agrario €. 0,84
 - **Foglio 8 particella 1**
Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 0,20, Reddito Dominicale €. 0,03, Reddito Agrario €. 0,01
 - **Foglio 8 particella 16**
Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 4,30, Reddito Dominicale €. 0,67, Reddito Agrario €. 0,20
 - **Foglio 8 particella 15**
Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 0,35, Reddito Dominicale €. 0,05, Reddito Agrario €. 0,02
 - **Foglio 8 particella 2**
Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 0,82, Reddito Dominicale €. 0,13, Reddito Agrario €. 0,04
 - **Foglio 8 particella 17**
Bosco Ceduo, classe 1[^], di are 2,70, Reddito Dominicale €. 0,42, Reddito Agrario €. 0,13.

L'immobile è pervenuto alla Società fallita come indicato ed allegato nella Perizia di stima depositata.



Si evidenzia che resteranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali azioni giudiziarie relative all'accertamento della proprietà su alcuni appezzamenti di terreno così come indicato nella perizia di stima depositata.

L'immobile – con espresso riferimento all'estratto di mappa – è posto complessivamente alle seguenti coerenze: il Rio Bisingana, i mappali 101, 104, 107, 437, 438 et 439 del foglio 5, la Via Ezio Porta, i mappali 439,11, 250, 445, 444, 443, 420, 421, 432, 430, 428, 426, 424, 423, 425 et 290 del foglio 5, la Via Masserano, il mappale 3 del foglio 8, la Strada Comunale Vecchia di Masserano, il mappale 18 del foglio 8 ed il Rio Bisingana.

Si evidenzia che le coerenze sopra indicate comprendono tutti i terreni circostanti compresi quelli oggetto di esproprio (mappali 441-418-453-370-373-455-451-372-378 del foglio 5) ed in buona parte già utilizzati a strade ancorché ancora di proprietà.

Lo stabilimento è concesso in locazione alla

con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2003 al canone mensile di euro 20.000,00 (oltre IVA) e per la durata di anni quattro; sul documento esaminato non sono stati rilevati gli estremi dell'avvenuta registrazione.

Successivamente in data 01/09/2007, 23/07/2008 ed in data 22/12/2008 sono state stipulate tre scritture private; la prima per proroga della locazione, la seconda per riduzione del canone ad € 15.000,00



mensili e la terza per un nuovo prolungato del periodo contrattuale di ulteriori 12 anni oltre ai primi 4 (31/08/2023) ed a rinnovo tacito alla scadenza per anni 6.

L'indicazione dello stato di occupazione è riferito agli accertamenti eseguiti durante i sopralluoghi con acquisizione della documentazione. Successivamente, con atto di intimazione di sfratto per morosità depositato presso la Cancelleria del Tribunale di BIELLA in data 23/02/2010 e successiva sentenza di convalida del 22/03/2010, il Giudice ha fissato l'esecuzione dello sfratto per 28/06/2010; come comunicato dal Curatore, tale esecuzione non è stata ancora eseguita e risulta tutt'ora in itinere.

Il fabbricato industriale è stato realizzato e successivamente ampliato/modificato secondo i seguenti provvedimenti edilizio-urbanistici:

- Concessione Edilizia n. 60/1977 intestata
inerente alla costruzione di stabilimento industriale ad uso filatura;
- Concessione Edilizia n. 112/1983 intestata a
inerente all'ampliamento di stabilimento industriale mediante l'aggiunta di un avancorpo comprendente uffici e magazzini a piano terreno ed un alloggio di servizio (di 4 vani) su parte del primo piano;
- Autorizzazione n. 1870/1984 intestata a
inerente alla costruzione di una tettoia aperta, della superficie di mq 144, lungo il lato est del fabbricato industriale;



- Concessione Edilizia n.534/1996 inerente all'ampliamento sul lato sud di esistente fabbricato ad uso produttivo;
- Concessione Edilizia n.557/1997 intestata ad _____ in-
rente a lavori di ampliamento di esistente fabbricato sui lati nord e sud;
- Concessione Edilizia 556/1997 intestata ad _____ in-
rente a lavori di variante alla Concessione Edilizia n. 534/1996;
- Concessione edilizia n.619/1999 intestata ad _____ in-
rente ai lavori di ampliamento sul lato sud di fabbricato ad uso produttivo;
- Concessione Edilizia n.618/1999 intestata ad _____ in-
rente a lavori di opere di protezione e difesa spondale di area produttiva;
- Autorizzazione n. 2984/1999 intestata a _____ in-
rente a trivellazione pozzo per innaffiatura aree verdi;
- Concessione Edilizia n.625/2000 intestata ad _____ in-
rente allo spostamento strada vicinale del Casetto;
- Concessione Edilizia n.628/2000 intestata ad _____ ne-
rente alla costruzione nuovo fabbricato ad uso magazzino;
- Autorizzazione n.3001/2000 intestata a _____ in-
rente alla costruzione recinzione e tombinatura con tubazione;
- Autorizzazione n.2992/1999 intestata a _____ in-
rente all'allestimento di deposito provvisorio a servizio dell'insediamento produttivo;



del DPR 380/2001 art. 37 s.m.i. con una spesa non inferiore a €. 5.000,00, comprendente l'oblazione e il costo della pratica professionale;

- una tettoia aperta realizzata con container e teloni della superficie pari a circa 1.367 mq destinata a magazzino, completamente da rimuovere.

Tale tettoia, come già detto in premessa, è stata realizzata a seguito di Autorizzazione temporanea n° 2992 del 01/02/2000 fissata in mesi sei (scadenza 01/08/2000) e doveva essere rimossa entro la scadenza.

Al presente LOTTO DI VENDITA N° 2 è stato assegnato il valore di **€. 1.355.000,00 oltre IVA (se dovuta) ed imposte.**

Nella stima degli immobili sono inoltre compresi i seguenti impianti ed attrezzature di cui all'inventario redatto in data 24/03/2009.



◆

Formalità da cancellare

in sede di decreto di trasferimento del LOTTO n° 2

In sede di decreto di trasferimento della piena proprietà del presente LOTTO n° 2 dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

1. **Ipoteca volontaria iscritta in data 27 ottobre 1995 ai numeri 8211/1112**

Finanziamento a rogito notaio Pietro SORMANI del 24 ottobre 1995 repertorio n°138367.

Favore:

Contro:

- 2. Ipoteca volontaria iscritta in data 23 dicembre 1997 ai numeri
10327/1327**

Finanziamento a rogito notaio Silvio SUSTER del 19 dicembre
1997 repertorio n°34504.

Favore:

Contro:

- 3. Ipoteca volontaria iscritta in data 30 maggio 2002 ai numeri
5478/1065**

Finanziamento a rogito notaio Silvio SUSTER del 29 maggio 2002
repertorio n°37481.

Favore:

Contro:

- 4. Ipoteca volontaria iscritta in data 07 luglio 2006 ai numeri
7824/1583**

Finanziamento a rogito notaio Silvio SUSTER del 06 luglio 2006
repertorio n°39643/13165.

Favore:



Contro:

**5. Pignoramento trascritto in data 27 novembre 2008 ai numeri
10978/7654**

Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di BIELLA
notificato in data 23 ottobre 2008 repertorio n°2225.

Favore:

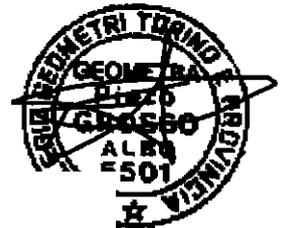
Contro:

**6. Sentenza di fallimento trascritta in data 09 aprile 2009 ai nu-
meri 3087/2178**

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di MATERA
emessa in data 18 febbraio 2009 numero 4/2009.

Favore:

Contro:



▼

LOTTO n° 3

Il presente LOTTO n° 3 di vendita che deriva dal CESPITE "C" è costituito da:

Porzione di fabbricato residenziale con terreno/cortile adiacente ubicato in Via Torino n° 2 - BRUSNENGO

Diritto di piena proprietà su **una porzione di fabbricato residenziale ubicato in BRUSNENGO (BI) – Via Torino n° 2 pressi Via Biella, costituito da n° 2 unità immobiliari al piano terreno della superficie commerciale totale pari a circa (63 + 110) = 173 mq con giardino e terreno adiacente utilizzato a parcheggio.**

Le due unità ubicate al piano terreno, hanno ingresso da marciapiede su cortile comune alle varie unità ivi presenti e sono così composte:

- **UNITA' A:** ingresso su tinello, cucinino, camera e bagno con disimpegno per una superficie commerciale complessiva pari a circa 63 mq (oltre al giardino ed al terreno adiacenti), di seguito anche identificato come subalterno catastale n° 9;
- **UNITA' B:** ingresso, tinello, cucina, camera, bagno con disimpegno e servizio con disimpegno per una superficie commerciale complessiva pari a circa 110 mq (oltre al giardino ed al terreno adiacenti), di seguito anche identificato come subalterno catastale n° 10.

Ad ogni unità competete la quota di comproprietà sul giardino retrostante l'immobile (sub. 5) e sul terreno adiacente (utilizzato a parcheggio) della superficie pari a 310 mq catastali (foglio 20 mappale 195).



Alle unità competono inoltre le quote di comproprietà sui beni comuni alle varie unità immobiliari presenti (cortile, marciapiede, passaggio carraio, ecc.).

Le unità risultano in scarse condizioni di manutenzione, con intonaci fatiscenti, muffe ed impianti ammalorati.

Le due unità hanno ognuna impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaie murali a gas metano, probabilmente non funzionanti a causa dell'inutilizzo e della mancata manutenzione.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è costituito da due piani fuori terra per complessive tre unità abitative di cui due al piano terreno ed una all'intero primo piano.

Il complesso immobiliare è stato realizzato agli inizi del '900 ed è caratterizzato da struttura verticale in muratura portante con mattoni pieni e solai a botte.

L'ingresso pedonale e carraio avviene dal passaggio carraio (sub. 8) comune per le altre unità ed è attestato sulla Via Torino.

Le due unità immobiliari hanno diritto di accesso e recesso pedonale solo ed esclusivamente dal marciapiede frontistante i due ingressi (sub. 7) escluso il confinante cortile (sub. 6).

Complessivamente l'immobile risulta in scarse condizioni di manutenzione.

Gli impianti (elettrico, idraulico, ecc.) delle unità oggetto del presente LOTTO di VENDITA, non sono adeguati alle vigenti normative ed andranno sostituiti; gli infissi risultano in scarse condizioni di manutenzione ed andranno rimossi e sostituiti.



Il terreno adiacente (mappale 195) è utilizzato attualmente quale cortile/parcheggio; sullo stesso insiste un residuo di una porzione di fabbricato rurale (rudere) inutilizzato ed inutilizzabile che necessita di opere di messa in sicurezza.

Il terreno utilizzato come parcheggio, ha destinazione, vincoli, classificazione, ecc. come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10 novembre 2010 allegato alla perizia di stima depositata.

Le unità sono in classe energetica E (vedasi Attestati di Certificazione Energetica allegati alla perizia di stima depositata).

Le unità immobiliari sono così identificate:

• **catasto fabbricati del Comune censuario di BRUSNENGO:**

- **foglio 20 mappale 96 subalterno 9 (ex sub 3)**
A/3, classe unica, 3,5 vani, rendita € 164,49
- **foglio 20 mappale 96 subalterno 10 (ex sub 3)**
A/3, classe unica, 4,5 vani, rendita € 211,49
- **foglio 20 mappale 96 subalterno 5**, Bene comune non censibile
- **foglio 20 mappale 96 subalterno 7 parte**, Bene comune non censibile
- **foglio 20 mappale 96 subalterno 8 parte**, Bene comune non censibile
- **foglio 20 mappale 195 parte**
Area urbana, sup. 310 mq

• **catasto terreni del Comune censuario di BRUSNENGO:**



- **foglio 20 mappale 96 parte**
Ente urbano, sup. 740 mq
- **foglio 20 mappale 195**
Ente urbano, sup. 310 mq.

Le due unità ed i terreni adiacenti (giardino, cortile, ecc.) che costituiscono il presente LOTTO di VENDITA n° 3 – con espresso riferimento alla planimetria ed all’estratto di mappa catastale – sono poste complessivamente alle seguenti coerenze:

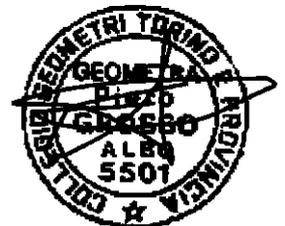
- **Unità abitativa sub. 9, unità abitativa sub. 10 e giardino sub. 5 complessivamente alle coerenze:** terreno mappale 95 foglio 20, la Via Torino, ingresso carraio comune (sub. 8), marciapiede comune (sub. 7), vano scala (sub. 13);
- **Cortile/parcheggio/terreno identificato al foglio 20 mappale 195 alle coerenze:** mappali 152 et 99 del foglio 20, la Strada vicinale seconda della Gattesca, mappale 199 foglio 20 e cortile comune (sub. 6 mappale 96 foglio 20).

Le unità risultano libere da affittanze nelle disponibilità della procedura.

Le chiavi delle due unità abitative sono in custodia all’Ing. _____ con sede in
MATERA – _____ con sede in BARI –

Via Cardassi n° 59, che occupa attualmente gli immobili di cui al LOTTO di VENDITA n° 2.

Il presente LOTTO di VENDITA n° 3 è gravato dalle seguenti servitù e/o vincoli:



vori di modifica ad apertura esterna al primo piano e opere di
pavimentazione di aree esterne.

Dei vari provvedimenti sopra citati, non è stata reperita la Dichiarazione di agibilità delle unità.

Sarà cura, per parte dell'aggiudicatario, provvedere alla richiesta della stessa anche i relazione alle pratiche edilizie da richiedere per la futura ristrutturazione/adequamento dei locali (sostituzione impianti, serramenti, ecc.).

Al presente LOTTO DI VENDITA N° 3 è stato assegnato il valore di
€. 73.000,00 oltre IVA (se dovuta) ed imposte.

◆

Formalità da cancellare

in sede di decreto di trasferimento del LOTTO n° 3

In sede di decreto di trasferimento della piena proprietà del presente LOTTO n° 3 dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- 1. Pignoramento trascritto in data 27 novembre 2008 ai numeri
10978/7654**

Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di BIELLA
notificato in data 23 ottobre 2008 repertorio n°2225.

Favore:

Contro:



◆

F) Predisponga le domande per le volture catastali;

Contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento si dovrà richiedere la voltura catastale automatica.

◆

G) Dica se la vendita degli immobili sia soggetta ad IVA o imposta proporzionale di Registro a carico dell'aggiudicatario;

IMMOBILI INDUSTRIALI - LOTTO n° 2

Il trasferimento dei beni immobili ad uso industriale è soggetto ad IVA ai sensi art. 10 n° 8 ter del D.P.R. 633/72 e s.m.i. con possibilità di inversione del pagamento dell'imposta IVA ai sensi art. 17 dello stesso DPR a seconda della figura fiscale dell'aggiudicatario.

L'imposta di registro resta in misura fissa (Euro 168,00); l'imposta ipotecaria - catastale è pari al 4%.

UNITA' ABITATIVE - LOTTO n° 3

Sia che l'acquirente sia una persona fisica o giuridica, la vendita delle unità immobiliari ad uso abitativo è esente IVA ma è soggetta a tassa di registro in misura del 7%, a imposta ipotecaria in misura del 2% ed a imposta catastale in misura dell'1%; qualora si tratti di prima casa per l'aggiudicatario l'imposta è ridotta al 3% oltre alle tasse fisse per la trascrizione e la voltura catastale (euro 168,00 ed euro 168,00).

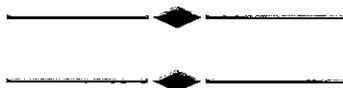
◆

L) Dopo la vendita, a richiesta del curatore: 1) richieda certificato catastale; 2) visti il decreto di trasferimento in attestazione che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di



vendita, che le formalità da cancellare sono tutte indicate e che i relativi dati identificativi sono esatti.

Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.



Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

TORINO, 19 novembre 2010

geom. Piero GROSSO



Allegati:

- 1) Copia visure catastali al 09/06/2009;
- 2) Ispezione ipotecaria del 17/04/2009;
- 3) Copia contratti di affitto di immobili stipulati dalla . on le società
- 4) Copia contratti di affitto di supporti informatici stipulati dalla
- 5) Copia contratto di mutuo ipotecario fondiario stipulato dalla
- 6) Copia contratto di locazione finanziaria immobiliare stipulato

- 7) Copia documentazione relativa a lavori di ricostruzione e di nuova costruzione impianto produttivo di BRUSNENGO;
- 8) Copia documentazione relativa usucapione

- 9) Copia contratto di vendita da
- 10) Copia documentazione varia relativa a pratiche edilizie del 26/10/2000 e del 23/03/2000;
- 11) Copia documentazione istanza di accertamento con adesione;
- 12) Copia atto spostamento strada del Casetto Nuovo;
- 13) Copia contratto di vendita da
- 14) Copia contratto di vendita da
- 15) Copia contratto di vendita da
- 16) Copia contratto di vendita da
- 17) Copia contratto di vendita da

- 18) Copia contratto di vendita da

- 19) Copia contratto di vendita da

- 20) Copia contratto di vendita da

- 21) Copia contratto di vendita da

- 22) Copia ricorso commissione tributaria provinciale di



alla

alla

alla

alla

alla

- 23) Copia denuncia di variazione;
- 24) Copia certificato collaudo e prove
- 25) Copia contratto di vendita da
- 26) Copia contratto di vendita da
- 27) Copia contratto di vendita da
- 28) Copia contratto di vendita da
- 29) Copia contratto di vendita da
- 30) Copia contratto di vendita da
- 31) Denuncia di variazione del 03/08/2001;
- 32) Copia contratto di vendita da
- 33) Certificati Conservatoria dei registri immobiliari;
- 34) Schema esito proprietà aggiornato;
- 35) Aerofotogrammetria del complesso industriale **CESPITE B**;
- 36) Visure catastali catasto terreni e catasto fabbricati e planimetrie catastali **CESPITE B**;
- 37) Precedenti edilizi **CESPITE B**;
- 38) Comunicazione del Comune di BRUSNENGO del 21/04/2009 prot. 26781-10 per esproprio **CESPITE B**;
- 39) Atto di intimazione di sfratto e convalida sfratto;
- 40) Attestato di Certificazione Energetica **CESPITE B**;
- 41) Allegato fotografico con n° 238 riprese relative al **CESPITE B - Via Masserano**;
- 42) Visure catastali catasto terreni e catasto fabbricati e planimetrie catastali **CESPITE C**;
- 43) Precedenti edilizi **CESPITE C**;



- 44) Attestato di Certificazione Energetica **CESPITE C**;
- 45) Allegato fotografico con n° 72 riprese relative al **CESPITE C**
– **Via Torino**.
- 46) Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune
di BRUSNENGO.

