

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**Sezione VI Civile**

**Concordato Preventivo della "XXX" in liquidazione ed in Concordato Preventivo** con sede in Torino, Via Figlie dei Militari 19, codice fiscale 00502710015

**Presidente Delegato:** dott.ssa Vittoria NOSENGO

**Commissario:** dott. Mauro VICENDONE

**Liquidatore Giudiziale:** dott. Filiberto FERRARI LORANZI

**RELAZIONE DI STIMA RIGUARDANTE ENTI IMMOBILIARI E  
VOLUMETRIE EDIFICABILI IN GIGNESE (Provincia di Verbania –  
Cusio – Ossola)**

**Nota bene: la presente sostituisce integralmente la  
precedente relazione in data 15/10/2021**



Torino, 7/4/2022

geom. dott. arch. Guido FUGIGLANDO  
Via Duino 128  
10127 TORINO  
tel. 011/316.06.98  
mail [guido.fugiglano@gmail.com](mailto:guido.fugiglano@gmail.com)

## **INDICE DELLA RELAZIONE**

- PREMESSE .....	3
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	3
- OGGETTO DELLA RELAZIONE .....	3
- TITOLARITA' DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI RELAZIONE	4
- PROVENIENZA.....	5
- LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DOVE SONO UBICATI GLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA RELAZIONE .....	5
- DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	6
- PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	7
- PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) DENOMINATO “CONCA AZZURRA” (ORA SCADUTO) .....	13
- REGOLAMENTI DI CONDOMINIO DEL COMPLESSO CONDOMINIALE E DEL “LOTTO 1” .....	18
- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL CIRCOLO TURISTICO - SPORTIVO “CLUB I FAGGI”.....	25
- MODALITA’ DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA RELAZIONE .....	26
- UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL LOTTO 1 – EX GRAND HOTEL ALPINO .....	26
- VILLE FINITE FACENTI PARTE DEL LOTTO 2/a.....	32
- LOTTO 2/b – VILLE A SCHIERA E ALLOGGI IN CORSO DI COSTRUZIONE .....	38
- LOTTO 5 - CIRCOLO TURISTICO SPORTIVO – CLUB I FAGGI – piano seminterrato/porticato.....	41
- TERRENI CON ENTROSTANTI PARCHEGGIO E IMPIANTO DI DEPURAZIONE CONDOMINIALE.....	44
- FABBRICATI EX MANEGGIO.....	45
- TERRENO COSTITUENTE RELIQUATO .....	45
- TERRENI CON DESTINAZIONE AGRICOLA .....	45
- VALUTAZIONE .....	46
- PIANO DI VENDITA .....	49
- FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA .....	62
- ALLEGATI.....	63

## **- PREMESSE**

Il sottoscritto dott. arch. geom. Guido FUGIGLANDO, con studio in Torino, Via Duino n° 128, tel. 011/316.06.98, posta elettronica guido.fugiglando@gmail.com, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n° 5057, all'Ordine degli Architetti di Torino al n° 1884 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, è stato incaricato dal dott. Filiberto Ferrari Loranzi, nella sua qualità di Liquidatore Giudiziale della Società "XXX" in liquidazione ed in Concordato Preventivo, di procedere alla descrizione degli enti immobiliari siti in GIGNESE, (Provincia di Verbania – Cusio – Ossola), attualmente ancora di proprietà della Società.

La presente sostituisce le precedenti relazioni depositate in Cancelleria, e specificatamente l'ultima redatta in data 15/10/2021.

Sulla base di tutti i dati forniti, dei sopralluoghi effettuati, delle notizie ricavate e della propria personale conoscenza del mercato immobiliare, il sottoscritto è in grado di rassegnare la seguente relazione.

\*\*\*\*\*

## **- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto accedeva agli enti immobiliari infra specificati ed esperiva l'ispezione dei medesimi, procedendo ai controlli del caso.

Successivamente, al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente relazione, acquisiva presso l'Agenzia del Territorio di Novara gli estratti di mappa catastali ed i certificati catastali aggiornati.

Venivano altresì acquisiti i seguenti documenti:

- planimetrie catastali;
- atto di provenienza;
- atto di deposito dei regolamenti di condominio;
- atto di modifica del regolamento di condominio;
- planimetrie dei vari stabili;
- convenzioni edilizie stipulate con il Comune di Gignese;
- atto di deposito del regolamento del circolo turistico sportivo "Club i Faggi";
- certificato di destinazione urbanistica;
- documentazione urbanistica.

\*\*\*\*\*

## **- OGGETTO DELLA RELAZIONE**

Formano oggetto della relazione i seguenti enti immobiliari:

- 1) in GIGNESE (Provincia di Verbania – Cusio – Ossola), Frazione Alpino, Salita Rognoni numeri civici 24 – 26 - 28, nel complesso condominiale denominato "Conca Azzurra"** i cui regolamenti sono stati depositati con atto a rogito dottor Placido Astore, notaio in Torino, in data 11/10/1993 repertorio 302863/35821 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 18/10/1993 al numero 28712, e più precisamente:
  - a) nel fabbricato principale denominato "ex Grand Hotel Alpino", facente parte del "lotto 1" del complesso immobiliare, avente accesso dalla Salita Rognoni 28:**
    - alloggio al piano giardino (1° fuori terra) con accesso dalla "scala C", distinto nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra con la lettera F, con annessa area esterna adibita a giardino in uso esclusivo e perpetuo;
    - n° 9 autorimesse al piano seminterrato, distinte nella pianta del relativo

piano allegata al regolamento di condominio di cui infra con i numeri 3 - 4 - 5 - 6 - 11 - 13 - 14 - 15 - 49;

- n° 1 autorimessa al piano seminterrato, distinta nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra con il numero 11;  
- n° 4 cantine costituenti unità immobiliari autonome, distinte nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra con i numeri 14 - 15 - 17 - 22;

**b) nel "lotto 2" del complesso immobiliare, altresì individuato con la sigla "lotto 3" nella planimetria generale in scala 1 : 500 allegata sotto la lettera "AB" al citato regolamento, avente accesso dalla Salita Rognoni 24:**

- n° 4 ville unifamiliari in corso di finizione (salvo lavori di completamento interni), distinte con i numeri 2 - 3 - 4 - 5, facenti parte del blocco convenzionalmente individuato con la sigla 2/a;

- n° 4 ville unifamiliari e n° 5 alloggi in corso di costruzione, facenti parte del blocco convenzionalmente individuato con la sigla 2/b.

**c) diritto di emissione delle quote e conseguente diritto alla vendita, fino alla concorrenza di 224 quote, del "lotto 5a" del complesso immobiliare, avente accesso dalla Salita Rognoni 26, costituito dal circolo turistico-sportivo denominato "Club I Faggi", comprendente piscina, solarium, bar, ristorante, sala riunioni, palestra, sauna, locali accessori etc. A detto circolo compete il diritto d'uso esclusivo e perpetuo dell'area di proprietà condominiale individuata come "lotto 5b" nella planimetria generale in scala 1 : 500 allegata sotto la lettera "AB" al regolamento del complesso immobiliare, con facoltà di costruire due campi da tennis o di dare altro utilizzo all'area.**

**d) residua volumetria ad uso residenziale e turistico - ricettiva pari a circa mc 11.386, da realizzarsi su terreni condominiali individuati con le sigle "lotto 3" - "lotto 2" e "lotto 4" nella planimetria generale in scala 1 : 500 allegata sotto la lettera "AB" al citato regolamento, se ed in quanto realizzabile a norma degli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Gignese.**

**2) terreni aventi una superficie catastale complessiva di metri quadrati 19.660, individuati nella mappa catastale dei terreni al Foglio 8 mappali 27 - 89 - 124, con entrostanti parcheggio insistente su parte dei mappali 27 e 89 e impianto di depurazione facente parte del suddetto condominio ed insistente su parte del mappale 124;**

**3) fabbricato già adibito a maneggio e fabbricati accessori adibiti a pollaio e ripostiglio, in pessimo stato manutentivo, entrostanti al mappale 34 del foglio 8 della superficie di mq 2.000.**

**4) terreno costituente reliquato, avente una superficie catastale di metri quadrati 50, individuato nella mappa catastale dei terreni al Foglio 9 mappale 785;**

**5) terreni con destinazione agricola aventi una superficie catastale complessiva di metri quadrati 5.710, individuati nella mappa catastale dei terreni al Foglio 8 mappali 18 - 327 - 328, dandosi atto che su questi due ultimi mappali esiste una sorgente di acqua.**

Tutti gli enti immobiliari e/o diritti suddetti costituiscono quanto è ancora rimasto in proprietà all'Impresa XXX a seguito di un vasto intervento di edificazione denominato "Conca Azzurra" e delle successive vendite.

\*\*\*\*\*

**- TITOLARITA' DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI RELAZIONE**

Gli enti immobiliari e/o i diritti in oggetto appartengono attualmente alla Società "XXX" in liquidazione ed in Concordato Preventivo".

\*\*\*\*\*

#### **- PROVENIENZA**

Il terreno con i preesistenti fabbricati su cui sorgono gli enti immobiliari oggetto della relazione pervenne alla Società "Impresa di Costruzioni XXX S.p.A." in virtù di atto di fusione per incorporazione della società SAMURA S.r.l. effettuato con rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 26/03/1990 repertorio 249890/31097 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino il 19/04/1990 al numero 15516 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 23/4/1990 ai numeri 3491/2542, mentre i fabbricati pervennero per demolizione dei fabbricati preesistenti e successiva costruzione.

\*\*\*\*\*

#### **- LOCALIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DOVE SONO UBICATI GLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA RELAZIONE**

Il Comune di Gignese si trova nella provincia di Verbania – Cusio – Ossola ed è sito a circa 700 metri sul livello medio del mare, sul pendio del colle Sciarè.

Confina a nord col comune di Stresa, a est col comune di Brovello Carpugnino, a sud con i comuni di Brovello ed Armeno ed a ovest con i comuni di Armeno e Omegna.

L'attuale comune di Gignese è nato dall'unione degli antichi comuni di Gignese, Vezzo e Nocco.

La superficie territoriale è di kmq. 14,94 e comprende i centri di Gignese, Vezzo, Nocco e la zona dell'Alpino.

La popolazione del comune di Gignese è di circa 1.000 abitanti.

Il comune di Gignese è caratterizzato da un'elevata piovosità: non a caso è sede del Museo dell'Ombrello. Il lato positivo è dato però dal fatto che la piovosità rende l'ambiente circostante più verde. Nella frazione Vezzo vi è un golf club con un campo da nove buche (uno dei più antichi d'Italia). Il Monte Mottarone è sito a 1.491 metri sul livello medio del mare ed è una nota stazione sciistica situata sullo spartiacque tra il Cusio ed il Verbano.

L'economia del passato era essenzialmente legata all'allevamento del bestiame, in quanto l'altitudine e la posizione non consentivano e tuttora non consentono colture cerealicole sufficienti. Gignese diventò, invece, un comune turistico quando i primi escursionisti inglesi, all'inizio del '900, incamminati verso il Mottarone, lo scoprirono e ne valorizzarono lo straordinario ed ampio panorama sul Lago Maggiore. Sorsero i primi alberghi, tra cui il "Grand Hotel Alpino" di cui si dirà oltre, e parecchie ville, per lo più di stile "liberty", tra cui vale la pena di ricordare la villa Cattaneo-Gorla, la villa Dell'Orto e la villa Ticozzi.

Gignese, che per tradizione è meta di turismo di seconde case di livello medio alto per lo più provenienti dalla vicina Lombardia, sta diventando meta di insediamento residenziale.

Il complesso edilizio in oggetto, denominato "Conca Azzurra", è localizzato nel comune di Gignese, più precisamente nella frazione "Alpino".

La frazione Alpino, posta ad una quota di circa 800 metri sul livello medio del mare, si trova a circa un paio di chilometri dal capoluogo, ed è un rilievo che si estende a nord del centro abitato di Gignese. Trattasi di località climatica immersa

nei boschi, ed è caratterizzata da costruzioni risalenti agli anni dal 1900 al 1930 circa, con giardini e parchi ricchi di piante ad alto fusto.

Dista da Torino circa 136 Km, da Milano circa 89 Km, dal capoluogo di provincia Verbania circa 20 Km.

E' accessibile da Verbania percorrendo la Strada Statale 24 del Lago Maggiore, successivamente la Strada Statale 33 del Sempione fino a Baveno, proseguendo per Stresa, Vezzo, Gignese e la frazione Alpino.

E' accessibile da Torino percorrendo l'autostrada A4 Torino - Milano - Trieste, proseguendo sulla A26 Genova Voltri - Gravellona fino all'uscita Carpugnino. A circa 5 Km dal casello, attraversando la frazione di Vezzo, si arriva a Gignese, si imbecca quindi la strada comunale che conduce al Mottarone, denominata Salita Rognoni, giungendo nella frazione Alpino.

Inoltre è accessibile da Milano percorrendo l'autostrada A8 Milano - Varese, proseguendo sulla A8/A26 Gallarate - Gattico, all'altezza di Borgomanero si imbecca l'autostrada A26 Genova Voltri - Gravellona fino all'uscita Carpugnino.

Nella frazione Alpino si trova il "giardino botanico Alpina", noto per le numerose piante medicinali ed alpine.

Nelle vicinanze di detto giardino sorgeva inoltre il "Grand Hotel Alpino", ora demolito e sulle cui vestigia è stato edificato il complesso immobiliare in esame e di cui però si sono conservati dei tratti di muratura del piano seminterrato e le volte in muratura nell'immobile di cui infra.

Il complesso immobiliare in esame sorge in magnifica posizione panoramica, con spettacolare posizione panoramica sul lago Maggiore.

\*\*\*\*\*

#### **- DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Originariamente la proprietà era costituita dal grande edificio di cinque piani fuori terra denominato "Grand Hotel Alpino", posto nella sommità della proprietà, dal grande fabbricato ex scuderie e ricovero carrozze posto appena sotto in Grand Hotel e prospettante verso il Lago Maggiore. Al di là della strada comunale erano localizzati gli edificio dell'ex ufficio postale (mappale 27 del Foglio 8) e del galoppatoio (mappale 34 del Foglio 8).

La proprietà era completata dal grande parco che si estende nel territorio compreso tra la strada comunale per il Mottarone e la strada privata via Arcioni.

Il parco era, originariamente, sistemato prevalentemente a prato ad eccezione della montagnola posta alla sinistra (guardando il Lago) dell'edificio Grand Hotel dove era posto il campo da tennis circondato da un faggeto secolare rimasto praticamente intonso.

La parte di parco a prato, causa lo stato di abbandono, è stata progressivamente invasa da vegetazione infestante e alberature spontanee di alcun valore.

La proprietà è stata interessata, nel ventennio 1990-2010, da un importante intervento di recupero e sviluppo edilizio basato, fondamentalmente, sull'abbattimento delle volumetrie esistenti pari a mc 27.756 e sulla loro ricostruzione con ricollocamento planimetrico.

Il complesso edilizio in esame presenta le connotazioni di un insediamento turistico rivolto ad una clientela non stanziale, di buon livello economico.

Il livello progettuale del complesso è elevato, non privo della particolarità e della ricercatezza che connotano l'attività dei professionisti che l'hanno progettato: l'architetto barone Aimaro OREGLIA D'ISOLA e l'architetto Roberto GABETTI, entrambi docenti universitari presso la Facoltà di Architettura del Politecnico di

Torino e noti per le loro realizzazioni, tra cui si ricordano il palazzo della Borsa Valori e la Bottega di Erasmo (esempio di neo-liberty) a Torino, ed il Monastero di clausura di Quart, in valle d'Aosta.

Il complesso sorge in una posizione panoramica, in cui i progettisti hanno privilegiato gli affacci ad est verso il Lago Maggiore, dando la vista ai locali abitativi più importanti quali soggiorni e eventuali camere.

Il complesso edilizio in progetto è costituito da un articolato insieme di corpi di fabbrica, di varia consistenza, come rappresentato nella planimetria d'insieme in scala 1:2000 (allegato 2).

Con riferimento a detta planimetria, attualmente risultano realizzati il "lotto 1" (ex Grand Hotel Alpino – per l'intero), il "lotto "2/a" (di cui la prima vendita e le altre quattro con necessità di opere di completamento), il "lotto 2/b" (n° 4 ville unifamiliari e n° 5 alloggi in corso di costruzione) ed il "lotto 5a" (circolo turistico-sportivo e piscina – per l'intero).

Il "lotto 1", costituito dall'ex "Grand Hotel Alpino" che è stato parzialmente ricostruito, è destinato ad abitazione ed è stato ampliato al piano seminterrato per realizzare il circolo turistico sportivo con ristorante/bar.

Il "lotto 2/a" è costituito da cinque ville finite. La prima è stata venduta ai signori Crolla Guido e Robinson Julie Taylor antecedentemente all'apertura della Procedura, e non forma oggetto della presente relazione (attualmente è di proprietà della sig.ra Demidovich Irina), mentre le restanti quattro sono da completare nelle opere di finitura interna e nell'esterno, essendo disabitate da oltre 20 anni.

Il "lotto 2/b" è costituito da quattro ville a schiera e cinque alloggi in corso di costruzione.

\*\*\*\*\*

## **- PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

Il Comune di Gignese è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale definito "Variante Generale –P.R.G.C 2009" approvato con Decreto della Giunta Regionale n° 43-3988 del 26/11/2016.

Il certificato di destinazione urbanistica è stato rilasciato in data 13/11/2021 e viene allegato alla presente al numero 141.

Lo strumento urbanistico e le norme tecniche di attuazione di detta variante prevedono, per le aree in esame, quanto segue:

**1) complesso condominiale denominato "Conca Azzurra":**

- mappali foglio 9 numeri 10 - 896 - 903 - 904 - 905 - 906 - 907 - 914 - 929 - 930 - 931 - 932 - 933 - 934 - 935 - 936 - 937 - 938 - 939 - 940 - 941 - 942: "aree residenziali esistenti" – SUE 3 (articolo 14.2.1) zone omogenee B di cui al D.M. 1444/1968

- mappali foglio 9 numeri 778 – 779: parte in "aree residenziali esistenti" – SUE 3 (articolo 14.2.1) e parte in "sedi stradali" (articolo 5.01) - zone omogenee B di cui al D.M. 1444/1968

- mappale foglio 9 numero 3: "aree boscate" SUE 3 (articolo 19.2)

**2) terreni individuati nella mappa catastale dei terreni al Foglio 8 mappali 27 – 89 – 124, con entrostanti parcheggio insistente su parte dei mappali 27 e 89 e impianto di depurazione facente parte del suddetto condominio ed insistente su parte del mappale 124, e più precisamente:**

- mappale 124: "aree boscate" SUE 3 (articolo 19.2)

- mappali 27 e 89: "aree per attrezzature e servizi - standard urbanistici" Punto P "aree per parcheggi destinate alla creazione di posti macchina in

superficie o nel sottosuolo” SUE 3 (articolo 20)

3) fabbricato già adibito a maneggio e fabbricati accessori adibiti a pollaio e ripostiglio, entrostanti al mappale 34 del foglio 8 della superficie di mq 2.000:

- “aree per attrezzature e servizi - standard urbanistici” SUE 3 (articolo 20)

4) terreno costituente reliquato, avente una superficie catastale di metri quadrati 50, individuato nella mappa catastale dei terreni al Foglio 9 mappale 785:

- “aree residenziali esistenti” (articolo 14.2.1) – zone omogenee B di cui al D.M. 1444/1968

Si rende noto che i terreni sopra distinti con i numeri 1) – 2) – 3) – 4) sono inseriti nella seguente scheda:

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO S.U.E. n° 3 (in corso di esecuzione)

- *destinazione d’uso: residenziale e turistico ricettiva;*

- *modalità di intervento: Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 per demolizione con ricostruzione;*

- *parametri di intervento:*

- *volumetria mc 27.756 (pari al preesistente) di cui 16.370 già realizzati*
- *altezza massima m 7,50*
- *rapporto di copertura: max 30%*
- *percentuale del lotto a verde: 60% minimo*
- *distanza dalle strade: mt. 10,00*
- *distanza dai confini: mt. 5,00*

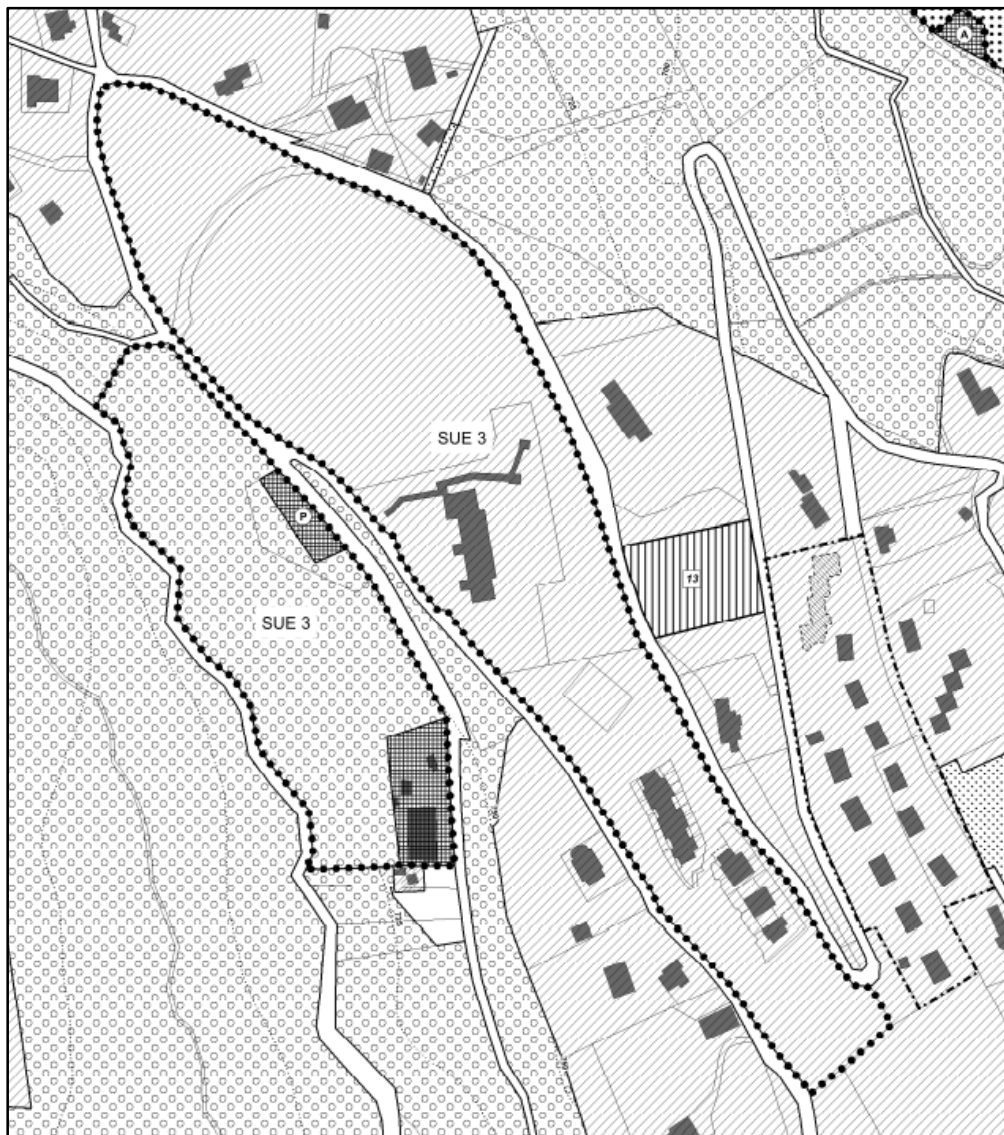
- *tipologia di intervento: edifici isolati ed a schiera;*

- *standards urbanistici: secondo quanto previsto dalle vigenti leggi*

*Le domande di Permesso di Costruire dovranno rispettare anche le prescrizioni dell'indagine geologica relativamente alle classi di appartenenza ed alle prescrizioni delle eventuali schede specifiche.*

Nella figura 1 che segue viene riportato l’estratto cartografico dalla Tavola VP1 del P.R.G.C.



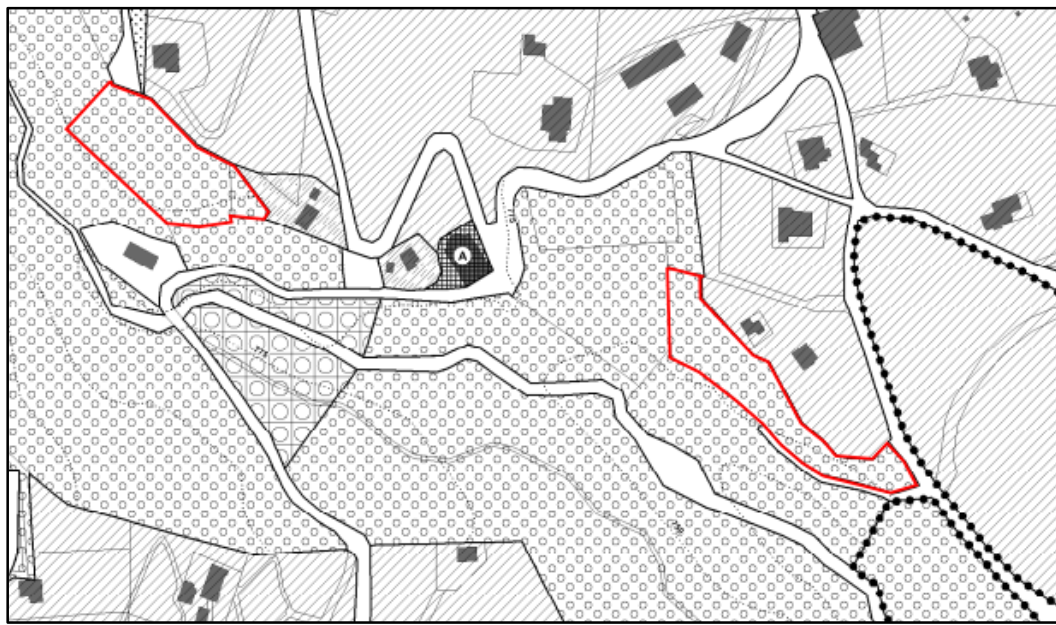


- figura 1 - estratto da tavola VP1 del P.R.G.C.

**5) terreni con destinazione agricola** aventi una superficie catastale complessiva di metri quadrati 5.710, individuati nella mappa catastale dei terreni al Foglio 8 mappali 18 - 327 – 328, su parte dei quali esiste una sorgente di acqua.

- “aree boscate” (articolo 19.2)

Nella figura 2 che segue viene riportato l’estratto cartografico dalla Tavola VP1 del P.R.G.C.



- figura 2 - estratto da tavola VP1 del P.R.G.C.

\*\*\*\*\*

### **- VINCOLI**

Tutti i terreni e gli immobili di proprietà della Procedura si trovano in zona soggetta a "vincolo paesaggistico" di cui all'articolo 136, comma 1, lettera d), del Decreto Legislativo 22/1/2004, n. 42 "codice dei beni culturali e del paesaggio", che ha sostituito e abrogato il Decreto Legislativo 29/10/1999, n. 490.

I terreni distinti al foglio 8 mappali 18 – 34 – 89 - 124 – 327 – 328 e foglio 9 numero 3 – 896 – 778 – 779 – 914 sono interessati in tutto o in parte dal "vincolo paesaggistico" di cui all'articolo 142, comma 1, lettera g), del Decreto Legislativo 22/1/2004, n. 42 (territori coperti da foreste e boschi).

Sono inoltre interessati dal vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30/12/1923, n. 3267 e al Regio Decreto 13/2/1933, n. 215.

Non sussiste invece il vincolo di cui alla Legge 21/11/2000, n. 353 "Legge-quadro in materia di incendi boschivi".

I terreni distinti al foglio 8 mappali 18 – 27- 34 – 89 - 124 – 327 – 328 e foglio 9 numero 3, foglio 9 numero 896 (in parte) e foglio 9 numero 4 (area di pertinenza del Lotto 1 in parte) sono interessati dal vincolo di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h), del Decreto Legislativo 22/1/2004, n. 42 (zone gravate da usi civici).

Preliminarmente è necessario inquadrare il problema degli usi civici.

Gli "usi civici" sono i diritti spettanti a una collettività (e ai suoi componenti), organizzata e insediata su un territorio, il cui contenuto consiste nel trarre utilità dalla terra, dai boschi e dalle acque: hanno le loro radici principalmente nel periodo medioevale.

Il corpus normativo attuale di riferimento è costituito, principalmente, dalla Legge 16/06/1927, n. 1766 "Riordinamento degli Usi Civici" e dal relativo Regolamento di attuazione di cui al Regio Decreto 26 febbraio 1928, n. 332.

La Legge 16/06/1927, n. 1766 indica due diverse tipologie di diritti che possono fare capo ad una popolazione:

- i diritti di uso e godimento su terre di proprietà privata;
- il dominio collettivo su terre proprie.

I primi sono soggetti a liquidazione; i secondi che abbiano destinazione silvo-pastorale sono invece destinati ad essere fortemente valorizzati e sono sottoposti alla normativa di tutela dell'ambiente e del paesaggio, mentre quelli a vocazione agraria sono destinati alla privatizzazione.

Con il trasferimento delle funzioni amministrative statali alle regioni si è operata la scissione soggettiva tra le competenze tutte originariamente spettanti ai "Commissariati per la liquidazione degli usi civici": le attribuzioni amministrative sono transitate alle Regioni; ai primi sono residue dunque unicamente i poteri giurisdizionali in ordine alle controversie sulla esistenza, natura ed estensione dei diritti civici.

La Regione Piemonte, con la Legge Regionale 02/12/2009, n. 29 "Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici.", ha legiferato in materia.

L'articolo 3 di detta Legge prevede quanto segue:

*"Gli usi civici costituiscono diritti reali, imprescrittibili, goduti in comune da una determinata collettività locale su beni di proprietà, pubblica o privata, inalienabili ed inusucapibili, assimilabili ai beni demaniali.*

*I beni di uso civico e i demani collettivi non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia.*

*I diritti di uso civico permangono anche a seguito di modifiche territoriali che interessano comuni e frazioni.*

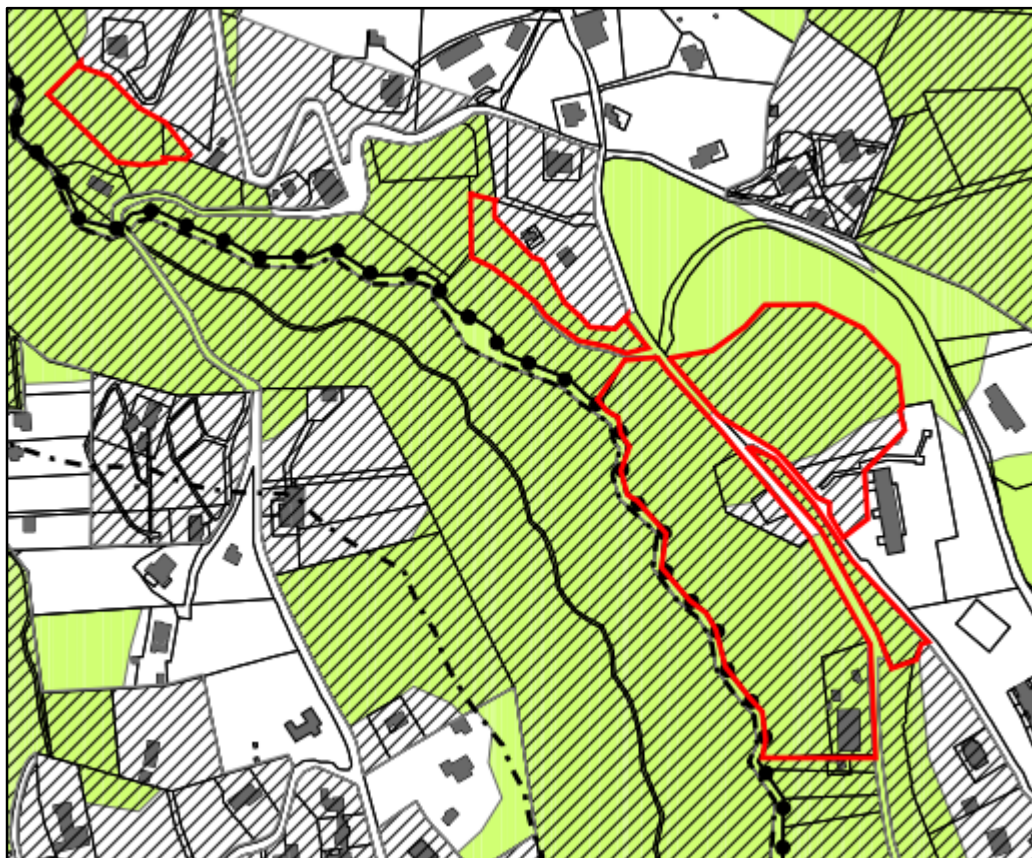
*I terreni gravati da usi civici sono soggetti alla tutela paesaggistica prevista dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137)."*

Occorre inoltre segnalare che il vincolo di uso civico resiste anche avanti ai piani regolatori, nella formulazione dei quali l'urbanista, deve tenere conto dei terreni vincolati, evidenziandoli sulla cartografia con la destinazione iniziale (prato, pascolo, bosco, agricolo...).

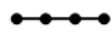



L'approvazione del Piano o delle Varianti di Piano da parte degli uffici competenti della Regione non valgono per i terreni vincolati per i quali non sia stata rilasciata previamente dall'ufficio competente in materia di usi civici della Regione l'autorizzazione alla modifica di destinazione d'uso: in altre parole ogni pattuizione, anche sotto forma di un eventuale strumento amministrativo, che riguardi terreni gravati da uso civico, è nulla.

Con Deliberazione della Giunta Regionale 29 luglio 2011, n. 5-2484 sono stati definiti i parametri economici per le conciliazioni stragiudiziali.

Nella figura 3 che segue viene riportato l'estratto cartografico dalla Tavola VP4-2 (vincoli) del P.R.G.C. e la relativa legenda nel quale sono state perimetrare in rosso a cura dello scrivente le aree soggette a usi civici.



### Legenda

- 
 Perimetro area soggetta a D.Lgs 42/04 Art. 136 (ex L. 1497/39)
- 
 Perimetro area soggetta a D.Lgs 42/04 Art. 142 Lett. c (ex L. 431/85 Art. 1 - Torrenti)
- 
 Perimetro area soggetta a D.Lgs 42/04 Art. 142 Lett. g (ex L. 431/85 Art. 1 - Boschi)
- 
 Perimetro area soggetta a D.Lgs 42/04 Art. 142 Lett. h (ex L. 431/85 Art. 1 - Usi Civici)

- figura 3 - estratto da tavola VP4-2 del P.R.G.C. (vincoli)

Si rende noto che gli Organi della Procedura, hanno provveduto ad avviare con il Comune di Gignese la procedura di conciliazione stragiudiziale per la reintegra dei terreni soggetti a usi civici. La richiesta è stata inviata al Comune di Gignese con raccomandata in data 5/1/2022 (allegato 142). I relativi costi saranno a carico della Procedura.

\*\*\*\*\*

**- PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) DENOMINATO  
"CONCA AZZURRA" (ORA SCADUTO)**

Con atto a rogito notaio Placido ASTORE in data 21/03/1991 repertorio 266673/32724 registrato a Torino il 03/04/1991 al numero 12069 e trascritto all' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 5/4/1991 ai numeri 3291/2536, l' "IMPRESA DI COSTRUZIONI XXX - Società per Azioni" stipulava, con il Comune di GIGNESE, una convenzione per l'attuazione del piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata denominato "Conca Azzurra", relativo al complesso immobiliare denominato ex "Grand Hotel Alpino", diviso in due fasi:

- la prima destinata ad avere immediata attuazione;
- la seconda condizionata sospensivamente all'approvazione da parte della Regione Piemonte del Piano Regolatore Generale Comunale e della sua variante adottati dal Consiglio Comunale di Gignese con delibere numero 15 del 18 Aprile 1986 e numero 52 del 9 Settembre 1988.

La prima fase prevedeva la demolizione dell'ex "Grand Hotel Alpino" e della cascina annessa per complessivi mc 23.963 e la successiva ricostruzione di:

- un edificio a 5 piani fuori terra oltre a piano seminterrato, destinato ad abitazioni, con annessi locali destinati ad ospitare attività turistico-ricettive quali ristorante, bar, sala di ritrovo, palestra, spogliatoio, sauna ed accessori;
- un edificio alberghiero;
- edifici a due piani fuori terra composti da unità abitative autonome.

La seconda fase prevedeva un intervento sui fabbricati "ex maneggio" ed "ex posta" localizzati alla sinistra della Salita Rognoni.

A norma dell' articolo 6 di detta convenzione, il proponente (Impresa di Costruzioni XXX) si obbligava alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici. In caso di vendita l'obbligo sarebbe stato trasferito ai singoli acquirenti mediante inserimento negli atti notarili di compravendita.

Inoltre veniva stabilito il divieto di modifica delle destinazioni d'uso per un periodo di 20 anni dal termine dei lavori, salvo espresso consenso del Comune.

Con Decreto della Giunta Regionale in data 23 Dicembre 1991 n. 63 - 11844, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 26 Febbraio 1992 n. 9, la Regione Piemonte approvava il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Gignese.

Nel corso dell'attuazione del programma costruttivo previsto dalla convenzione ed a seguito della definitiva approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale si verificavano fatti che inducevano l' "IMPRESA DI COSTRUZIONI XXX - società a responsabilità limitata" a proporre la modifica della citata convenzione, previa proroga dei termini previsti per l'esecuzione dei singoli lotti.

Il Comune di Gignese, con delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 10 Agosto 1993, accoglieva l'istanza dell'IMPRESA XXX diretta ad ottenere la proroga dei termini riguardanti l'esecuzione del secondo e del terzo lotto.

Il Comune di Gignese, con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 19 dicembre 1994, approvava la modifica della convenzione edilizia ed in data 21 Aprile 1995, con atto a rogito notaio Placido ASTORE repertorio 320604/38265 registrato a Torino il 28/04/1995 al numero 12021 e trascritto all' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di

Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 10/5/1995 ai numeri 3984/3075, si procedeva alla stipula della nuova convenzione.

Con la predetta nuova convenzione dava atto:

**a)** che la convenzione stipulata con atto a rogito notaio Placido ASTORE in data 21/03/1991 repertorio 266673/32724, registrato a Torino il 3 Aprile 1991 al numero 12069 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 5/4/1991 ai numeri 3291/2536, aveva avuto completa attuazione per quanto riguardava gli impegni relativi al primo lotto dell'intervento e, precisamente, la realizzazione dell'edificio a cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato, di cui al punto 4.a) della precitata convenzione in data 21 marzo 1991, e le opere di urbanizzazione afferenti a tale edificio, quali previste e descritte al punto 10.a) della convenzione stessa.

L'edificio era stato realizzato in conformità alla concessione edilizia numero 1880 del 9 maggio 1991 e successiva concessione edilizia in variante numero 2027 in data 19 agosto 1993, per una cubatura complessiva di mc 12.705 circa, ed aveva ottenuto in data 7 ottobre 1993 e 18 maggio 1994 i permessi di abitabilità parziali;

**b)** che il proponente aveva ottenuto dal Sindaco del Comune di Gignese il rilascio della concessione edilizia numero 2050 del 27 dicembre 1993, per la realizzazione del secondo lotto relativo al P.E.C. denominato "Conca Azzurra";

**c)** che la convenzione in data 21 aprile 1995 assorbiva e sostituiva la precedente convenzione, per le parti dell'intervento edilizio non ancora eseguite od in corso di esecuzione;

**d)** che, a seguito della definitiva approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale di Gignese, le due fasi dell'intervento disciplinate dalla precedente convenzione edilizia venivano accorpate in un'unica previsione, avente per oggetto tutta l'area dell'ex "Grand'Hotel dell'Alpino", perimetrata a P.E.C. sul Piano Regolatore Generale Comunale ed individuata al tempo in Catasto Terreni al Foglio 8 mappali 27-34-89-124-103 ed al Foglio 9 mappali 1-3-4-10-681 (parte) -778 e 779;

**e)** che la parte dell'intervento ancora da eseguire prevedeva la realizzazione di edifici per complessivi mc 15.051, che, sommati ai mc 12.705 relativi al "lotto 1" (comprendente l'edificio a cinque piani fuori terra ed i locali ad uso turistico e ricettivo), corrispondevano alla volumetria complessiva di mc 27.756 che esisteva sul fondo prima dell'inizio dell'intervento edilizio regolamentato dalla convenzione in data 21 marzo 1991 e, per effetto della nuova stipula, dalla convenzione in data 21 aprile 1995;

**f)** che l'intervento normato dalla convenzione in data 21 aprile 1995 prevedeva la realizzazione delle seguenti opere:

- un edificio ad uso alberghiero della volumetria di mc 4.087 circa;
- di edifici a due piani fuori terra composti di unità abitative autonome, come individuati cartograficamente nelle Tavole di progetto, con una volumetria complessiva di mc 10.964 circa;

**g)** che il proponente ed i suoi successori od aventi causa si impegnavano a richiedere le concessioni edilizie nei tempi, decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione, precisati nella convenzione stessa ed a completare l'intervento edilizio nei tempi previsti dalle singole concessioni edilizie e, comunque, nel termine finale previsto dalla convenzione.

Le parti convenzionalmente definivano come "lotto 1" l'edificio a cinque piani fuori terra con locali ad uso turistico ricettivo già realizzato e convenivano che l'intervento edilizio ancora da eseguire fosse diviso in tre fasi:

- la prima fase, individuata come "lotto 2", comprende l'edificio dell'albergo e mc 3.631 circa di abitazioni (questa fase di intervento risultava assentita dal Comune di Gignese con la concessione edilizia n. 2050 del 27 dicembre 1993), sicché il proponente si impegna a completarla nei termini previsti dalla concessione;

- la seconda fase, convenzionalmente individuata come "lotto 3", prevede l'edificazione di unità abitative che completano il "lotto 2", per una volumetria complessiva di mc 2.066 circa.

La concessione edilizia relativa a questo lotto doveva essere chiesta entro dodici mesi dalla stipula della convenzione stipulata in data 21 aprile 1995;

- la terza fase, convenzionalmente individuata come "lotto 4", prevedeva l'edificazione di unità abitative per una volumetria complessiva di mc 5.267 circa.

La concessione edilizia relativa a questo lotto doveva essere richiesta entro trentasei mesi dalla stipula della convenzione stipulata in data 21 aprile 1995;

**h)** che, a scomputo anche totale dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, il proponente aveva realizzato e si impegna a realizzare, con le modalità precisate nella convenzione ed in concomitanza con la realizzazione di ciascun lotto, le seguenti opere che sarebbero state cedute gratuitamente al Comune, il quale le avrebbe prese in consegna, a semplice richiesta, al termine dei lavori di costruzione del lotto al quale si riferivano:

**h.1)** Contestualmente al "lotto 1 " erano già state realizzate le seguenti opere:

- la fognatura bianca destinata a servire l'intero complesso, lungo la strada denominata "Salita Rognoni", fino all'incrocio con la via Fiumetta;

- l'allargamento a cinque metri di carreggiata della stessa "Salita Rognoni";

- il marciapiede della "Salita Rognoni" sul fronte dell'edificio a cinque piani fuori terra;

- il parcheggio panoramico sulla "Salita Rognoni" ed una terrazza "belvedere".

**h.2)** Contestualmente al "lotto 2" e, comunque, entro il primo semestre del 1995, doveva essere ripianato, asfaltato e rettificato il tratto della via Arcioni compreso tra la via Mottino ed i pilastri esistenti nella via Arcioni e come risultava graficamente indicato nella Tavola 1 del P.E.C..

Entro il suddetto termine si doveva realizzare il parcheggio (ex Posta) per numero venti (20) posti auto, a servizio del ristorante.

**h.3)** Entro l'anno 1995 doveva essere ripianato ed asfaltato il restante tratto della via Arcioni, nel tratto compreso tra i pilastri esistenti nella via Arcioni e l'innesto sulla strada Provinciale;

**i)** che il proponente in parte aveva realizzato ed in parte avrebbe realizzato, a propria cura e spese, le seguenti ulteriori opere (non a scomputo degli oneri di urbanizzazione):

- rete fognaria nera, a servizio dell'intero insediamento previsto, collegata al depuratore;

- un approvvigionamento idrico, in grado di soddisfare il fabbisogno idrico dell'intero complesso edilizio, assicurato dalla sorgente di proprietà del proponente e delle relative opere di captazione e distribuzione costituite dal bottino di presa, da una vasca di sedimentazione, dal serbatoio di accumulo della capacità di circa

60.000 litri, e dalla condotta di adduzione primaria da ultimarsi prima della richiesta dell'abitabilità delle costruzioni del lotto 2.

Veniva inoltre convenuto che il proponente avrebbe avuto diritto all'allacciamento all'acquedotto comunale per i soli usi idropotabili, fermo restando che tale allacciamento sarebbe stato aggiuntivo rispetto all'approvvigionamento idrico privato sopra descritto.

Il proponente avrebbe avuto diritto all'allacciamento all'acquedotto comunale, a soli usi domestici, fermo restando che il Comune avrebbe effettuato l'allacciamento richiesto e sarebbe stato esonerato da ogni responsabilità nel caso in cui l'acquedotto pubblico non fosse stato in grado di fornire acqua sufficiente per rifornire il complesso edilizio.

Venivano infine stabiliti al punto 8 degli impegni riguardanti l'area "ex maneggio".

**l)** che tutti i termini indicati nella convenzione potevano essere anticipati, essendo convenuti ad esclusivo vantaggio del proponente, ovvero potevano essere posticipati, su domanda del proponente rimessa all'approvazione del Comune di Gignese, con le modalità previste al punto 5 della convenzione stessa;

**m)** che le parti si riservavano di rinegoziare diversi accordi che risultassero compatibili con le nuove previsioni urbanistiche e che fossero di reciproco interesse, per realizzare, secondo le previsioni vigenti in quel momento, gli interventi non attuati;

**n)** che il Comune non avrebbe rilasciato, relativamente ad ogni lotto, alcuna autorizzazione di abitabilità o usabilità dei locali a norma dell'articolo 57 della Legge Regionale n° 56/77 se non quando dal proponente o chi per esso avesse adempiuto agli obblighi inerenti lo stesso lotto, emergenti dalla convenzione.

In data 15 novembre 1996, il proponente richiedeva la proroga dei termini per il completamento della concessione edilizia relativa al "lotto 2". Il Comune approvava la richiesta di proroga in data 20 dicembre 1996.

In data 2 dicembre 1997, il proponente richiedeva un'ulteriore proroga dei termini di ultimazione dei lavori del "lotto 2". Il Comune di Gignese ha approvato la richiesta di proroga in data 22 dicembre 1997.

In data 17 agosto 1998, il proponente otteneva dal Comune di Gignese il rilascio della concessione edilizia n. 26/98, avente per oggetto la costruzione degli edifici di civile abitazione previsti nel "lotto 3" (ville nella parte all'estremo Sud del complesso).

In data 24 dicembre 1998, il proponente richiedeva nuovamente la proroga dei termini di ultimazione del "lotto 2" ed altresì proponeva al Comune di Gignese di approvare una variante del P.E.C., consistente in una redistribuzione dei volumi dei singoli lotti, fermi restando i volumi e le destinazioni complessivamente previsti nella convenzione vigente.

Il Comune di Gignese esprimeva, sulla richiesta del proponente, un parere interlocutorio in data 30 gennaio 1999 prot. 777 (vedasi allegato 117), con il quale comunicava:

- il parere in linea di massima favorevole per quanto riguarda la diversa distribuzione planivolumetrica;
- la necessità di produrre bozza di convenzione da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale;
- la necessità di individuare *“idonee modalità a garanzia dell'esecuzione della volumetria a destinazione alberghiera, elemento irrinunciabile e condizionante per la valutazione di ogni proposta di modifica al P.E.C.”*.



In data 27/05/2000 (prot. 2021) la Impresa Costruzioni XXX S.r.l. presentava formalmente una proposta di modifica al P.E.C. al Sindaco di Gignese (allegato 118), secondo lo schema in data 26/05/2000 che il precedente Liquidatore della Società ha messo a disposizione dello scrivente e che viene allegata alla presente al numero 119.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 14/03/2001 (allegato 120) veniva deliberato di non approvare la richiesta di variante al P.E.C., motivandola con il fatto che *“la proroga dei termini della convenzione comporterebbero gravi problemi di tipo ambientale causati dal protrarsi, per anni, del cantiere”*, e ritenendo *“non completamente condivisibili le proposte avanzate dal proponente anche per quanto riguarda la diversa localizzazione dei volumi ancora da edificare in quanto, soprattutto nella parte verso Lago, comporterebbero un eccessivo compattamento di edifici”*.

\* \* \*

A riepilogo di tutto quanto sopra esposto, si informa che la situazione ad oggi esistente è la seguente:

- l'edificio a 5 piani fuori terra costituente il “lotto 1” dell'intervento originario avente una cubatura pari a mc 12.705, è stato completamente realizzato e dichiarato abitabile;

- dell'originario “lotto 2” della convenzione, costituito da due gruppi di ville e dall'albergo, sono stati realizzati:

- un primo gruppo composto da cinque ville di cui una venduta (denominate convenzionalmente “lotto 2/a”);

- un secondo gruppo di ville (denominate convenzionalmente “lotto 2/b”) solo parzialmente, in virtù della concessione edilizia n° 2050 del 27/12/1993.

Detti gruppi di ville hanno una cubatura complessiva di mc 3.664,55, a fronte di quella originariamente prevista di mc 3.631 circa;

- l'albergo, della cubatura di mc 4.087, previsto nell'originario “lotto 2”, non è stato realizzato;

- per l'originario “lotto 3”, posto all'estremo Sud del complesso, costituito da sei ville aventi una cubatura complessiva di mc 2.066, è stata rilasciata la concessione edilizia n° 26 del 17/08/1998, ma i lavori non sono mai iniziati e la concessione è da ritenersi decaduta.

- per l'originario “lotto 4”, posto all'estremo Nord del lotto, e costituito da 15 ville aventi una cubatura originariamente prevista in mc 5.267 circa (ora ridotta a mc 5.233,45 in virtù del leggero aumento di cubatura realizzato nel “lotto 2”) nulla è stato realizzato.

Sinteticamente, la situazione oggi esistente è la seguente:

lotto	volume P.E.C.	volume realizzato	volume residuo
1 (ex albergo)	12.705,00	12.705,00	//
2/a e 2/b	3.631,00	3.664,55	//
albergo	4.087,00	//	4.087,00
3	2.066,00	//	2.066,00
4	<u>5.267,00</u>	//	<u>5.233,45</u>
Totali	<u>27.756,00</u>	<u>16.369,55</u>	<u>11.386,45</u>

I suddetti conteggi, relativamente al volume realizzato di mc 16.370, trovano conferma nella scheda della *“Variante generale 2009”* al P.R.G.C. sopra citata (allegato 127).

\* \* \*

Si pone a questo punto il problema di stabilire se la convenzione edilizia di cui ai citati atti a rogito notaio Placido Astore in data 21/3/1991 ed in data 21/4/1995 sia da considerarsi scaduta.

Pregiudizialmente si rileva che la legge urbanistica fondamentale 17/8/1942, n. 1150 non stabilisce la durata massima di attuazione dei piani di lottizzazione (e conseguentemente ai piani esecutivi convenzionati di cui all'articolo 44 della Legge Regione Piemonte 05/12/1977, n. 56). Soltanto l'art. 28, quarto comma, punto 3, della legge suindicata, come sostituito dall'art. 8 della legge 6/8/1967, n. 765, statuisce che le opere di urbanizzazione primaria e la quota parte di quelle secondarie a carico dei lottizzanti vanno eseguite entro 10 anni a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione di lottizzazione.

Tuttavia, ai piani di lottizzazione, e conseguentemente ai Piani Esecutivi Convenzionati, in quanto aventi natura di piani particolareggiati, si applicano in via analogica, nel silenzio della Legge, le disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 della legge 17/8/1942, n. 1150, che prevedono, per l'attuazione di tali piani, il termine massimo decennale e la conseguente inefficacia dei medesimi per la parte che alla suddetta scadenza non abbiano avuto attuazione.

Il piano esecutivo convenzionato suddetto è da ritenersi scaduto. In tale circostanza, per l'intervenuta inefficacia del piano, la parte rimasta da attuare comprensiva di opere e di edifici, ove non sia intervenuta nelle more una nuova situazione urbanistica debitamente approvata, cosa che nel caso in oggetto non è avvenuta, dovrà formare oggetto di un nuovo piano attuativo, con cui le parti interessate (Comune e Impresa) possono disciplinare non solo l'assetto urbanistico da completare ma anche i relativi adempimenti ed oneri, tenuto conto di quelli già soddisfatti.

Ipotesi alternativa, da verificare però sul piano giuridico e di legittimità, potrebbe essere quella del rilascio da parte del Comune di Gignese di singole concessioni edilizie (ora permessi di costruire), in considerazione del fatto che tutte le opere di urbanizzazione sono state eseguite.

Si rende comunque noto che, con lettera in data 23/3/2007, veniva richiesto al Sindaco di Gignese, in sede di revisione e/o formazione del nuovo P.R.G.C., di riconfermare la cubatura residua stabilita dall'attuale P.R.G.C. pari a mc 11.386 (vedasi allegato 128).

La "*Variante strutturale 2009*" al P.R.G.C. ha recepito la suddetta richiesta.

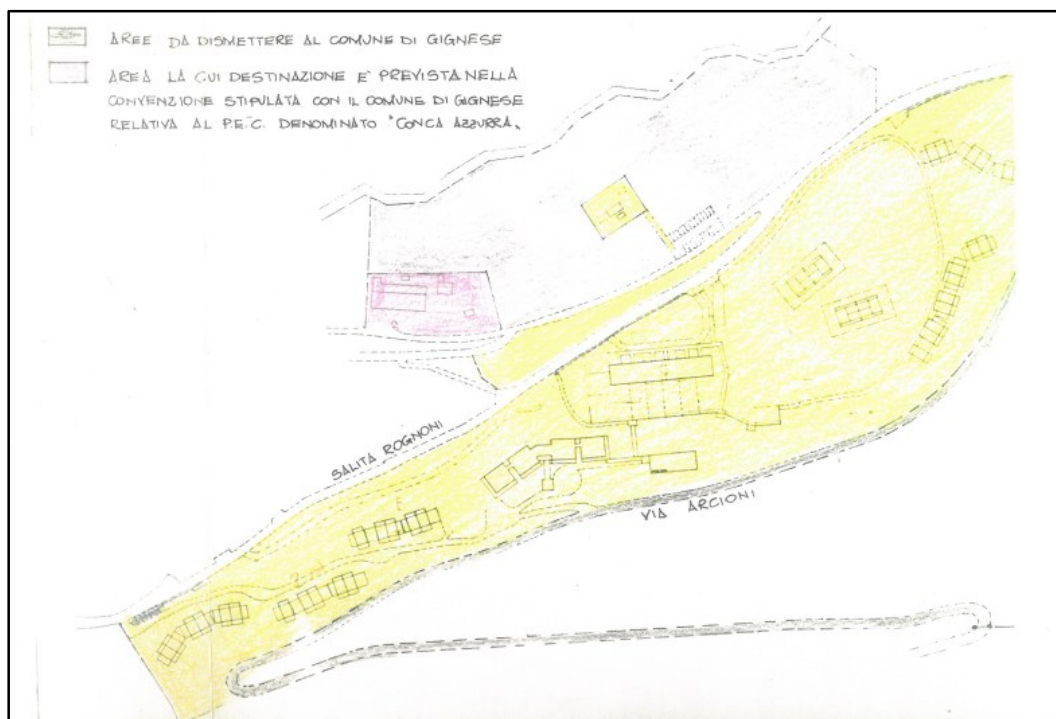
\*\*\*\*\*

#### **- REGOLAMENTI DI CONDOMINIO DEL COMPLESSO CONDOMINIALE E DEL "LOTTO 1"**

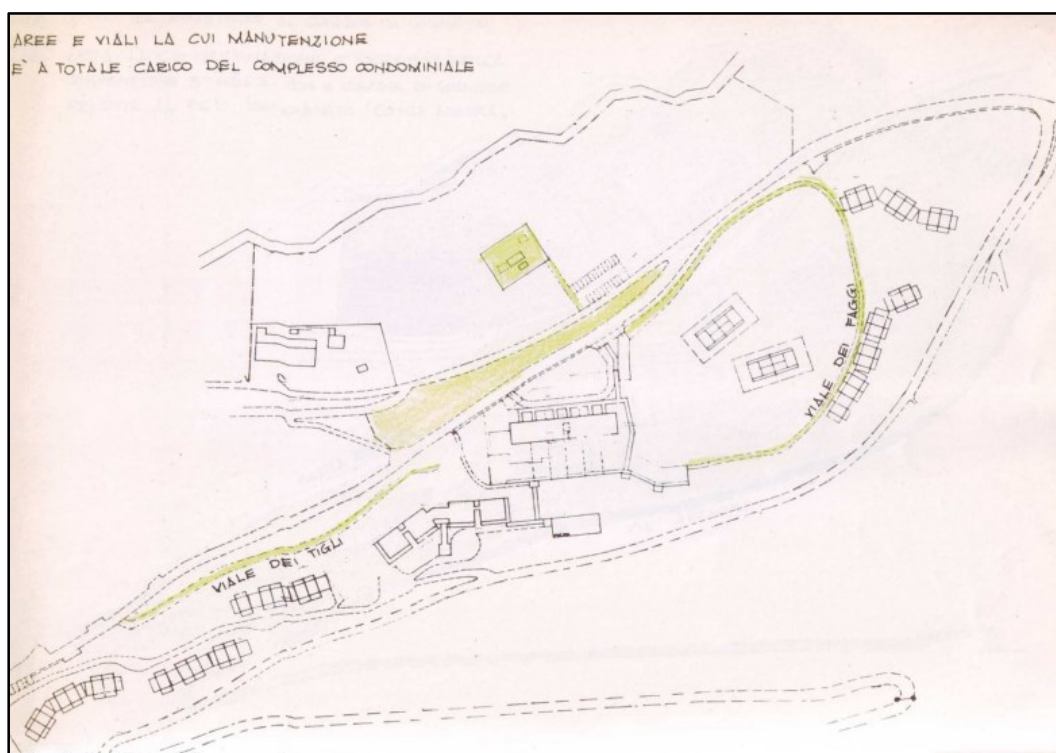
Una parte della intera proprietà dell'Impresa XXX è stata regolamentata mediante la costituzione di un complesso condominiale denominato "Conca Azzurra" ed il deposito dei relativi regolamenti con atto a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 11/10/1993 repertorio 302863/35821 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 18/10/1993 al numero 28712 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 2/11/1993 ai numeri 9172/7102.

Più precisamente l'area condominiale è stata individuata nell'articolo 1 del Regolamento del Complesso Condominiale "Conca Azzurra" allegato sotto la lettera "A" al citato atto a rogito dottor Placido Astore, notaio in Torino, in data 11/10/1993 repertorio 302863/35821, come "*terreno di circa mq 56.500 distinto*

*nella mappa Catasto Terreni con i mappali 1 (derivati 867 – 868 – 869) – 3 – 4 – 10 – 778 – 779 del Foglio 9 e con parte del mappale 124 del Foglio 8 quale appare individuato in tinta verde nella planimetria generale 1:2000 allegata al presente Regolamento sotto la lettera "A" – (vedasi allegato 131).*



- figura 4 – allegato AA al regolamento del complesso condominiale Conca Azzurra – area condominiale



- figura 5 – allegato AA al regolamento del complesso condominiale Conca

Azzurra –aree e viali la cui manutenzione è a totale carico del complesso  
condominiale

Dal raffronto tra la planimetria in scala 1:2000 allegata sotto la lettera “AA” al citato atto di deposito di regolamento di condominio (figura 4 che precede - allegato 9 alla presente) e la mappa catastale (allegato 3 alla presente) risulta che è compreso nella proprietà condominiale una porzione del mappale Foglio 8 numero 124, e più precisamente la porzione sulla quale è stato edificato l’impianto di depurazione a servizio del complesso condominiale.

In pratica, il complesso condominiale è composto da:

- un corpo principale, individuato dai mappali 4 - 10 - 778 - 779 - 896 - 903 - 904 - 905 - 906 - 907 - 914 - 929 - 930 - 931 - 932 - 933 - 934 - 935 - 936 - 937 - 938 - 939 - 940 - 941 - 942 del Foglio 9 del Catasto Terreni, posto alle coerenze: Salita Rognoni, mappali 106-182-173-175-178-167 del Foglio 2 e mappali 787-786-782-27-783-758-784-791-788-884-965-46 del foglio 9;
- un appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 9 numero 3, esterno al corpo principale, alle coerenze: Strada vicinale dell’ Alpino, Salita Rognoni e mappali 975 e 8 del Foglio 9;
- una porzione del mappale 124 del Foglio 8, sulla quale insiste l’impianto di depurazione condominiale.

Il corpo principale del complesso condominiale è stato suddiviso in cinque lotti, meglio identificati nella planimetria generale in scala 1 : 500 allegata sotto la lettera “AB” al regolamento del complesso condominiale e che in forma ridotta viene allegata alla presente al numero 10, così distinti:

- lotto 1, costituito dal fabbricato principale “ex Grand Hotel Alpino”;
- lotto 2, attualmente non edificato, sul quale dovrebbe sorgere l’albergo;
- lotto 3, sul quale sono state edificate un primo gruppo di cinque ville (di cui quella venduta terminata e le altre quattro oggetto della vendita in corso di finizione), un secondo gruppo di altre ville ed alloggi (in corso di costruzione) e sul quale dovrebbe ancora sorgere un terzo gruppo di altre sei case unifamiliari attualmente non edificate;
- lotto 4, attualmente non edificato, sul quale dovrebbero sorgere quindici case unifamiliari;
- lotto 5, sul quale sorge il Circolo Turistico sportivo denominato “Club i Faggi”, costituente un lotto indipendente, suddiviso in lotto 5a sulla quale insiste la piscina e lotto 5b sul quale erano in previsione i campi da tennis, mai realizzati.



- figura 6 – allegato AB all’atto di deposito del regolamento del complesso condominiale in data 11/10/1993

Si evidenzia che vi è una discrepanza tra quanto indicato nel regolamento del complesso condominiale e la planimetria “allegato AB” al regolamento stesso, là dove il “lotto 3” nel regolamento viene destinato ad albergo ed il “lotto 2” viene destinato alla costruzione di sedici case unifamiliari, mentre nella planimetria il “lotto 2” è quello su cui dovrà sorgere l’albergo ed il “lotto 3” è quello su cui sorgono già le cinque case unifamiliari, le ville e gli alloggi in corso di costruzione e sul quale dovrebbero ancora sorgere altre sei case unifamiliari (cfr. lotto 3 della convenzione scaduta).

Il regolamento del complesso condominiale stabilisce che: *“Le porzioni di area attribuite secondo la planimetria ai singoli Lotti ... pur rientrando ... nella comproprietà generale del complesso, sono tuttavia assegnate in uso esclusivo ai rispettivi Lotti e pertanto asserviti in perpetuo a tale uso a carico dell’area condominiale ed a favore del Lotto a cui rispettivamente competono.*

*Il diritto di uso esclusivo di tali aree a favore dei fabbricati realizzati o da realizzare in ciascuno dei Lotti, ricomprende espressamente e riserva in modo esclusivo ed integrale a favore del proprietario del “LOTTO” ... qualsiasi diritto e facoltà di utilizzazione dell’area asservita ai fini edificatori, per la costruzione, nell’ambito della stessa superficie di competenza del Lotto, di tutti i fabbricati realizzabili in base ai progetti esistenti e comunque in base ai vigenti strumenti urbanistici e loro eventuali integrazioni e varianti, che risulteranno di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell’Impresa di Costruzioni XXX S.p.A. e/o di eventuali suoi aventi causa nella proprietà di interi singoli Lotti (costruiti o da costruire) o di parte o quote di essi.”.*

L’articolo 2 si propone, tra l’altro, di integrare i vari lotti in un complesso condominiale generale, garantendo e salvaguardando l’omogeneità e unitarietà del complesso, e prevede che *“qualsiasi deliberazione relativa a nuove opere,*

*cambiamento di destinazione d'uso e di utilizzo, nuovi criteri di sistemazione delle facciate, delle aree verdi, dei viali, di tutti i percorsi pedonali coperti e scoperti, di tutte le scale, e più in generale di tutto quanto risulti esternamente in vista nell'ambito di tutti i Lotti del Complesso o di taluno di essi non può essere assunta senza il consenso del Complesso Condominiale, espresso con la maggioranza dei 4/5 dei partecipanti e dei 4/5 del valore di detto Complesso.”.*

L'articolo 3 prevede la distinzione tra le parti di proprietà comune a tutti i condomini del complesso, le parti di proprietà comune tra i soli condomini di ciascun lotto condominiale e le parti di proprietà comune tra i soli condomini di ciascun lotto, che siano proprietari di box.

Nelle proprietà comuni a tutti i condomini del complesso pare che sia da ricomprendere l'area totale di mq 56.500 circa, individuata in tinta verde nella planimetria allegato “A”, fermo restando la facoltà di intervenire sulle aree non ancora edificate mediante costruzioni.

Viene pure specificato che l'area “*“utile” che risulterà comune a tutti i condomini del Complesso Condominiale – nell'ambito dell'intera superficie evidenziata in verde nella planimetria allegato “A” sarà quella che non risulterà occupata dai fabbricati, e loro pertinenze ad avvenuta ultimazione dei lavori di costruzione di tutti i fabbricati realizzabili nel complesso.”.*

Viene inoltre specificato che “*rimane di proprietà esclusiva dell'Impresa XXX l'area di complessivi mq 27.500 circa (corrispondenti ai mappali nrr. 27-34-89 e 124 del foglio 8) in attesa di un eventuale dismissione totale o parziale al Comune di Gignese secondo gli accordi della Convenzione relativa al P.E.C. “Conca Azzurra” sottoscritta il 21/3/91”.*

Si fa notare che la superficie di detta area, ivi compreso il mappale 34, su cui sorge il fabbricato “ex maneggio”, e la porzione del mappale 124 in cui si trova l'impianto di depurazione, ha una superficie catastale di mq 21.660 e non di mq 27.500.

Sono inoltre di proprietà comune tra tutti i condomini:

- la sistemazione dell'area condominiale circostante ai fabbricati, destinata a verde con i relativi piantamenti “*(compresi i manti erbosi sovrastanti la copertura dei piani seminterrato o interrato, i giardini in uso esclusivo a singole unità immobiliari, ed il piccolo parcheggio di uso pubblico per n. 6 posti auto – e relativo belvedere – ubicato al limite sud del terreno di proprietà)”*;
- i camminamenti coperti e scoperti, i cancelli, le recinzioni, le strade all'interno dell'area totale al servizio dei diversi Lotti, anche se le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria restano di competenze di ogni singolo Lotto Condominiale. Ad ogni singolo Lotto Condominiale spettano le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area ad esso assegnata in uso.

Viene inoltre stabilito che “*nel caso in cui uno o più Lotti non dovessero venire edificati, la suddivisione dei terreni concessi in uso ai singoli Lotti del Complesso verrà modificata di conseguenza.*

*I Lotti (se più d'uno) edificati si faranno carico delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutto il Complesso Condominiale, anche per i Lotti non edificati”.*

Vi è da segnalare che tra le parti di proprietà comune tra i soli condomini di ciascuno lotto condominiale vi è la portineria, attualmente ubicata nel “lotto 1” (fabbricato ex albergo).

L'articolo 4 tratta degli obblighi di manutenzione. Tra questi vi è da ricordare quello spettante ai singoli condomini di ogni lotto, relativamente alle porzioni di giardino in uso esclusivo.

Nell'articolo 5 viene evidenziato che *“la sorgente (con la sua acqua) situata in zona Madonna delle Nevi (contraddistinta nella mappa del Catasto Terreni del Comune di Gignese al foglio 8, mappale n. 103 – ora 327-328), comprensiva degli impianti idraulici all'interno del terreno di proprietà del Complesso Condominiale, resta in proprietà privata all'Impresa XXX, che fornisce al Complesso Condominiale l'acqua che ne scaturisce allo stesso prezzo (Lire/mc) praticato dall'Acquedotto Municipale per l'acqua di sua fornitura”*.

Viene inoltre evidenziato che *“l'impianto di depurazione, di proprietà del Complesso Condominiale, situato sul terreno di proprietà dell'Impresa XXX (contraddistinto nella mappa del Catasto Terreni al foglio 8, mappale 124), ..., avrà comunque diritto a giacere dove è stato costruito”* anche se verrà effettuata, a norma della convenzione, la dismissione di detto mappale Foglio 8 numero 124 al Comune di Gignese. Il *“depuratore potrà inoltre mantenere le servitù di passaggio delle tubazioni in arrivo ed in uscita, nonché quelle a favore degli addetti alla manutenzione dell'impianto, servitù che gli vengono riconosciute sin da ora”*.

Per quanto riguarda la regolamentazione dei rapporti tra il complesso condominiale ed il “lotto 5” (club I Faggi), l'articolo 5, lettera B, numero 1, prevede che *“Le aree occupate dalla piscina, dal solarium, l'area compresa tra la piscina ed il ristorante (il tutto evidenziato in tinta blu e denominato Lotto 5a nella planimetria in scala 1:500, l'area che verrà occupata dai due campi da tennis – e relativa fascia di rispetto – (evidenziata in tinta blu e denominata Lotto 5b nella stessa planimetria), pur rimanendo di proprietà del Complesso Condominiale, sono in uso esclusivo e perpetuo al Lotto 5 (Club “I Faggi”), che si assume i relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria”*.

L'articolo 7 richiama la convenzione edilizia stipulata con il Comune di Gignese. Si segnala che *“Viene espressamente riservata all'Impresa XXX la facoltà esclusiva di stipulare con il Comune di Gignese qualsiasi atto modificativo e/o integrativo di tale Convenzione secondo quanto verrà richiesto dal Comune stesso al fine del completamento dell'intero Complesso edilizio oggetto del P.E.C. “Conca Azzurra””*.

Viene inoltre stabilito che *“Il Complesso Condominiale “Conca Azzurra” ... fruisce a tutti gli effetti urbanistici ed edilizi e con le destinazioni d'uso dei vari Lotti di cui si compone, delle volumetrie utili realizzate (e riedificabili nell'eventualità di ricostruzione) in virtù del progetto planivolumetrico unitario riferito all'intera superficie originaria del comprensorio, oltreché in virtù di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle dismissioni di aree a verde pubblico ed a parcheggio pubblico”*.

Nell'articolo 8 viene stabilito che *“per quanto concerne i giardini legati agli appartamenti situati al livello del suolo per il Lotto 1, al pari dei giardini ed aree di uso esclusivo dei fabbricati che verranno realizzati nei restanti Lotti, la proprietà degli stessi è del Complesso Condominiale, ma tali giardini sono asserviti in uso perpetuo ed esclusivo a favore delle unità immobiliari i cui proprietari dovranno curarne la manutenzione e sostenerne le spese.*

*Analogamente i giardini e le aree di uso esclusivo dei fabbricati sono asserviti in uso perpetuo ed esclusivo a favore dei rispettivi fabbricati costituenti i singoli Lotti Condominiali”*.

L'articolo 14 tratta degli impianti (acqua calda, acqua fredda, riscaldamento, ascensore) e delle modalità di ripartizione tra i condomini.

Si richiama infine l'articolo 32, lettera "B", che tratta dei diritti e facoltà riservati all'attuale società proprietaria, nonché la lettera "C" (mandato di appoggio alle riserve).

Si segnala che la tabella decimillesimale di ripartizione delle spese inerenti al complesso condominiale, che risulta allegata sotto la lettera "AC" al citato atto di deposito del regolamento condominiale e che viene altresì allegata alla presente relazione al numero 135, prevede la seguente suddivisione tra i diversi lotti:

lotto 1	residenza	dmm	3.310
lotto 2	16 ville	dmm	2.758
lotto 3	albergo	dmm	1.092
lotto 4	15 ville	dmm	2.362
lotto 5	club	<u>dmm</u>	<u>478</u>
Totali		<u>dmm</u>	<u>10.000</u>

\* \* \*

Il regolamento di condominio del "lotto 1" (fabbricato ex albergo), è stato allegato sotto la lettera "B" al citato atto di deposito a rogito dottor Placido Astore, notaio in Torino, in data 11/10/1993 repertorio 302863/35821. Esso precisa, all'articolo 2, che il terreno costituente il "lotto 1" *"pur essendo di proprietà del Complesso Condominiale, è assegnato in uso esclusivo al Lotto 1 e pertanto asservito a tale uso a favore dello stesso Lotto 1 ed a carico dell'area condominiale generale, secondo quanto precisato agli artt. 1 e 3 del Regolamento generale del Complesso Condominiale; le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tale area in uso esclusivo fanno carico al Lotto 1"*.

L'articolo 3, ultimo comma, dispone quanto segue: *"Gli alloggi dai cui locali si accede a porzioni di giardino privato (come indicato sulla relativa planimetria), pur non avendo la proprietà del terreno di detta porzione di giardino, godono però dell'uso esclusivo e perpetuo della porzione stessa, asservita pertanto in perpetuo a tale uso di giardino a favore dell'alloggio dal quale ha accesso ed a carico del terreno condominiale. I proprietari di tali alloggi con diritto di uso esclusivo delle porzioni di giardino in oggetto dovranno sostenerne ogni relativa spesa di ordinaria e straordinaria manutenzione"*.

L'articolo 7 dispone delle norme regolanti i rapporti tra il "lotto 1" ed il "lotto 5 – club I Faggi".

In particolare viene stabilito che *"Detto Lotto 5 non è destinato ad abitazione, ma agli usi ricreativi e sportivi per i quali il Club è stato costituito, ed è di proprietà esclusiva dei suoi soci-comproprietari; tale Club, in quanto Lotto indipendente, gode di un Regolamento di Condominio autonomo, al quale si fa riferimento"*.

Il Lotto 1 costituisce a favore del Lotto 5 le seguenti servitù perpetue:

- a) servitù di passaggio a tutte le tubazioni relative agli impianti idraulici, termici ed elettrici;
- b) servitù di passaggio pedonale per l'accesso ai locali del Club dall'atrio della scala "B".

Per quanto riguarda l'articolo 8 (ripartizione delle spese) si segnalano i seguenti commi:

*"G) Il Lotto 5 contribuisce alle spese della scala "B" causa l'accesso pedonale della scala stessa e causa il controllo della guardiola sulla scala "B", comparando con superficie divisa per 7 nella tabella "B" delle spese relative alla scala "B"*.



H) Il Lotto 5 contribuisce alle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione della pavimentazione della corsia comune delle autorimesse, delle apparecchiature motorizzate dei cancelli sulle due rampe, alle spese di pulizia ed illuminazione della corsia di manovra dei box, in quanto proprietario di un box nelle autorimesse al piano seminterrato del Lotto 1”.

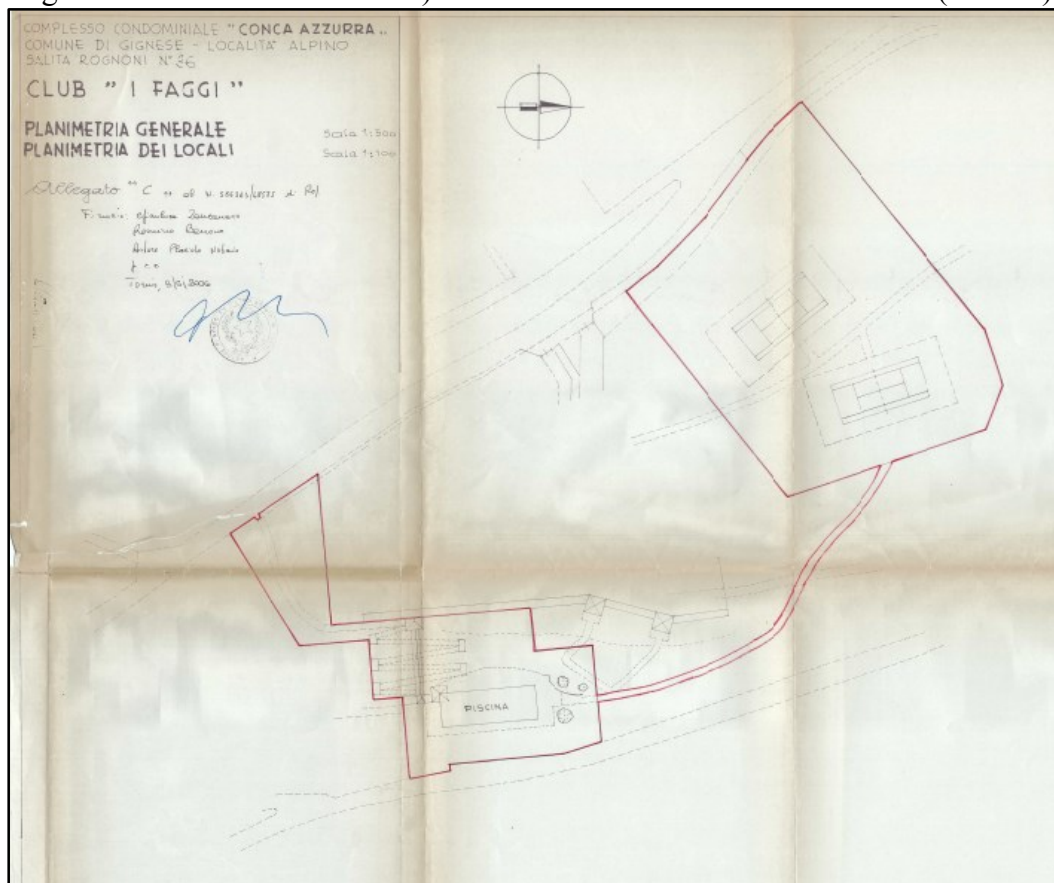
Si segnala che la tabella decimillesimale di ripartizione delle spese è stata allegata sotto la lettera “AC” al predetto regolamento, e viene altresì allegata alla presente relazione al numero 135.

Si segnala inoltre che, con atto a rogito notaio Placido Astore in data 29/11/1994 repertorio 317074/37628 registrato all’Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 13/12/1994 al numero 31515 e trascritto all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 17/12/1994 ai numeri 10647/8120, sono stati modificati l’articolo 8 e l’articolo 12, comma 7, del precedente regolamento di condominio.

\*\*\*\*\*

### **- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL CIRCOLO TURISTICO - SPORTIVO “CLUB I FAGGI”**

Il regolamento del circolo turistico - sportivo “Club i Faggi” è stato depositato con atto a rogito notaio Placido Astore in data 27/4/2004 repertorio 386363/48575 registrato all’Ufficio delle Entrate di Torino 3 in data 30/4/2004 al numero 5698 e trascritto all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 28/5/2004 ai numeri 6494/4703 (all. 137).



- figura 7 – estratto dall’allegato C all’atto di deposito del regolamento del circolo

“Club i Faggi” in data 27/4/2004 – area di pertinenza del Circolo

\*\*\*\*\*

**- MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA RELAZIONE**

Lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale, ha assunto quale parametro di riferimento la superficie commerciale delle diverse unità immobiliari, comprensiva per intero delle murature interne ed esterne, e per metà delle murature confinanti con altra proprietà e con il vano scala.

La superficie netta dei balconi è stata considerata per metà, mentre la superficie dei porticati è stata considerata al 30%.

La superficie delle cantine non è stata conteggiata in quanto detti locali costituiscono pertinenza degli alloggi e quindi non sono suscettibili di autonoma valutazione.

Per quanto riguarda gli alloggi che sono dotati di giardino in uso esclusivo e perpetuo, la superficie commerciale è stata calcolata considerando anche una quota di incidenza dei giardini, in misura variabile dal 3% al 7%, in funzione della maggiore o minore superficie.

Per quanto riguarda le ville, la percentuale di incidenza dei giardini in uso esclusivo e perpetuo è stata determinata in misura variabile dal 7% al 10%, sempre in funzione della maggiore o minore superficie.

Le superfici commerciali indicative delle unità immobiliari oggetto della relazione sono riportate nella descrizione delle stesse.

Le superfici sono state rilevate graficamente dalle piante dei relativi piani e sono da considerarsi puramente indicative, anche se il grado di attendibilità è da considerarsi buono. Pertanto nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si riscontrassero differenze di superficie in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

In ogni caso i valori di seguito indicati sono da intendersi “*a corpo*”.

\*\*\*\*\*

**- UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL LOTTO 1 – EX GRAND HOTEL ALPINO**

L'edificio è il risultato di una parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente in loco costituente ex Grand Hotel Alpino, di cui si sono conservati e restaurati dei tratti di muratura realizzata in piccole scaglie di pietra e delle volte in mattoni che attualmente si trovano nel locale adibito a circolo.

Di detto fabbricato sono state inoltre mantenute le forme architettoniche originarie dell'edificio, pur cambiandone la destinazione da turistico-ricettiva ad abitativa di villeggiatura.

L'edificio sorge su un pendio, l'accesso avviene a monte dalla Salita Rognoni, sul lato ovest.

Trattasi di edificio in linea, di forma rettangolare, con il fronte principale orientato ad est, fronte lago, ed il fronte secondario, ad ovest, da cui si accede.

L'edificio è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano sottotetto ed al piano seminterrato. E' inoltre presente una torretta sita al settimo piano fuori terra, collegata con l'alloggio sottostante.

L'area esterna è sistemata con tappeto erboso e piantumazioni di vegetazione tipica della zona prealpina. Porzioni di essa, che sono delimitate, sono destinate ad uso

esclusivo e perpetuo delle unità immobiliari del piano terreno/giardino.

L'area intera è delimitata da una recinzione in legno; gli accessi da strada sono dotati di cancelli in legno, quelli carrai sono automatizzati.

Il piano seminterrato/porticato è occupato, per la parte entro terra, dai locali cantina e dalle autorimesse. La restante parte, rivolta verso l'esterno ad est fronte lago, è occupata dal circolo turistico - sportivo "Club i faggi" e da sei alloggi.

I restanti piani fuori terra sono adibiti a civile abitazione.

Il piano sottotetto è occupato dai locali soffitta: Alcune soffitte sono collegate mediante scala interna con le unità immobiliari sottostanti.

Vi sono tre corpi scala (A-B-C) al servizio della porzione di edificio a sei piani fuori terra, realizzati esternamente alla sagoma del fabbricato.

I vani ascensore sono ubicati al centro di ogni vano scala.

La cabina del vano ascensore ha pareti in cristallo, con un piacevole effetto estetico di vista per l'utilizzatore durante la salita o la discesa.

Ogni scala serve due/tre alloggi per ogni piano nel fabbricato principale.

Vi sono inoltre altri due vani scala (D et E) che servono gli alloggi ubicati al piano porticato.

L'edificio comprende complessivamente 35 alloggi nella porzione fuori terra, 6 alloggi nel piano porticato/seminterrato ed un alloggio portineria al piano terreno.

Il circolo turistico-sportivo denominato "Club i Faggi" si compone vari locali (palestra, spogliatoi, saune e servizi igienici annessi, ristorante/bar, sala congressi, servizi di uso pubblico, saletta gioco, cucina, dispensa, servizi ad uso del personale).

Il Club ha accesso indipendente da strada (Salita Rognoni 26) in quanto il locale ristorante /bar potrebbe eventualmente essere al servizio non solo dei condomini, ma anche di terzi.

Fa parte del circolo la piscina, posta ad un livello inferiore rispetto al piano seminterrato, che è raggiungibile tramite una scala coperta da pensilina con struttura in legno e manto di copertura in lastre di rame. E' stato riferito allo scrivente che nella stagione invernale sia la piscina che il percorso per raggiungerla possono venire chiusi e riscaldati.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti.

- struttura portante verticale: parte esistente in muratura realizzata con piccole scaglie di pietra, parte di nuova realizzazione in calcestruzzo armato normale;
- struttura portante orizzontale: parte esistente con volte in mattoni, parte di nuova realizzazione con travi in calcestruzzo armato normale e solai in latero-cemento;
- struttura dei corpi scala ed ascensori con pilastri tondi in ferro verniciato;
- struttura del tetto in calcestruzzo armato normale;
- struttura del tetto della torretta con orditura principale e secondaria in legno.
- manto di copertura con lastre di rame graffiato lungo le linee di pendenza, sovrapposto a strato di cartonfeltro, munito di elementi paraneve;
- gronde e pluviali in rame.
- tamponamento in muratura a cassavuota con cortina esterna costituita con blocchi in calcestruzzo alleggerito vibrocompressato con faccia a vista splittata, di differenti colorazioni.
- parapetti balconi e delimitazione aree verdi in legno.
- davanzali esterni e soglie in pietra naturale di Beola;
- pavimenti terrazzi in legno.

- cancelli degli accessi carrai in legno, automatizzati;
- cancelli degli accessi pedonali da strada in legno;
- portone di accesso alle autorimesse in ferro;
- porte accesso vani scala in vetro;
- portoncini di ingresso agli alloggi in legno;
- cabina ascensore struttura in ferro e tamponamento in cristallo con porte automatiche anch'esse in cristallo;
- serramenti esterni in legno di essenza Douglas, dotati di vetro camera e provvisti di serrande avvolgibili in legno;
- serramenti vano scala in ferro verniciato e vetro.
- pavimento atri d'ingresso e pianerottoli dei piani in pietra naturale di Beola;
- pedate e pianerottoli scala in pietra naturale di Beola;
- pavimento ascensori in pietra naturale di Beola;
- pareti atri d'ingresso e soffitti intonacati e tinteggiati;
- zoccolino atri e pianerottoli dei piani in pietra naturale;
- ringhiera scala in ferro verniciato con pannelli in ferro tipo Orso grill.
- percorsi pedonali coperti da porticato con struttura portante in legno e manto di copertura costituito da lastre in rame;
- pavimentazione percorsi pedonali in masselli di calcestruzzo;
- percorso carrabile per carico/scarico in autobloccanti.
- impianti ascensore;
- impianto di riscaldamento centralizzato con corpi scaldanti costituiti da radiatori;
- impianto di produzione acqua calda centralizzata;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;
- impianto antenna TV centralizzato;
- impianto telefonico;
- allacciamento all'acquedotto municipale;
- rete di fognatura allacciata all'impianto di depurazione;
- allacciamento alla distribuzione di gas metano.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio nonché delle parti comuni è ottimo.

I materiali sono decisamente di buona qualità; i particolari costruttivi risultano ben curati sia nella progettazione che nella loro esecuzione. Il livello di finitura è degno del nome e della migliore tradizione dell'Impresa XXX.

Un esempio della cura nell'esecuzione si ha osservando i piantoni della recinzione oppure i muretti, che all'estremità superiore sono dotati di copertina in rame realizzata in modo tale da creare uno "stacca goccia" atto ad evitare eventuali infiltrazioni di acqua, accortezza costruttiva che consente una maggiore durabilità nel tempo del manufatto.

Complessivamente l'immobile si può definire in buono stato di manutenzione e conservazione.

Le caratteristiche estetiche del fabbricato sono particolarmente gradevoli.

I prospetti testimoniano la volontà da parte dei progettisti (prof. arch. Roberto Gabetti e prof. arch. Aimaro Oreglia d'Isola) di conservare il volume del fabbricato originario (Grand Hotel Alpino) nonché le sue peculiarità architettoniche, in particolare per quanto riguarda le coperture, accostandovi elementi architettonici

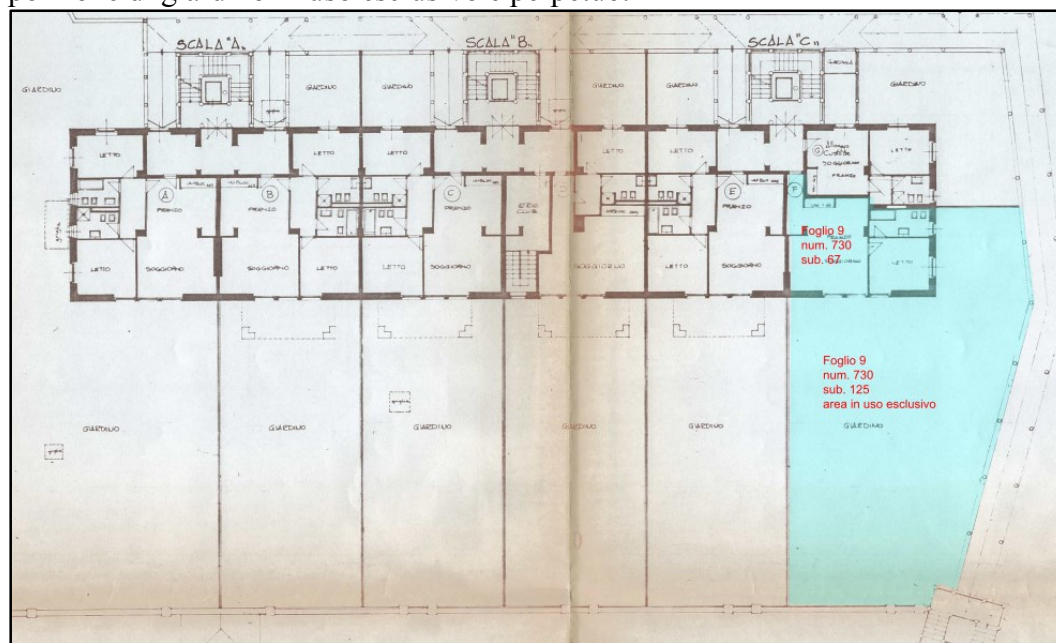
moderni quali i corpi scala esterni costituiti con pilastri in ferro verniciato, che avvolgono i vani ascensore realizzati con pareti in cristallo, ed i camminamenti pedonali coperti da pensiline.

A sommo parere dello scrivente, però, l'impatto visivo della facciata verso lago è decisamente più gradevole di quello della facciata verso strada. Ciò è imputabile alla presenza dei predetti vani scala che appaiono come "corpi estranei" rispetto alla forma del fabbricato.

Si procede di seguito alla descrizione e consistenza delle unità immobiliari site nel lotto 1 – ex Grand Hotel Alpino.

#### **ALLOGGIO "F" – scala "C" - piano terreno/giardino (1° fuori terra)**

Trattasi di alloggio posto al piano terreno/giardino (1° fuori terra), con annessa porzione di giardino in uso esclusivo e perpetuo.



**- figura 8 – pianta piano terreno**

#### **Dati catastali**

- Foglio 9 numero 730 subalterno 67, salita dottor Rognoni 28, piano terreno, scala C, categoria A/2, classe 3, vani 3, superficie catastale totale mq 76, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 65, rendita catastale € 356,36

#### **Coerenze**

L'alloggio e la porzione di giardino in uso esclusivo e perpetuo si trovano alle coerenze: alloggio E, ingresso comune della scala C, alloggio custode G, giardino esclusivo e perpetuo dell'alloggio G, area condominiale su due lati e giardino esclusivo e perpetuo dell'alloggio E, salvo veriori confini.

#### **Ubicazione ed orientamento**

L'alloggio è posto al piano terreno/giardino (1° fuori terra), con affaccio principale ad est, verso il Lago Maggiore ed affaccio secondario a nord. La vista su lago è godibile dall'estremità del giardino.

#### **Composizione - accessori - peculiarità**

Si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera, servizio igienico e porzione di giardino in uso esclusivo e perpetuo a vantaggio e per l'utilità del suddetto alloggio.

Tutti gli ambienti abitativi sono adeguatamente disimpegnati ed illuminati.

L'unità immobiliare confina con la portineria.

#### Opere di completamento mancanti

- pavimenti di tutti i locali da lucidare;
- monoblocco nell'angolo cottura;
- tinteggiatura dei locali.

Lo stato di manutenzione è scadente.

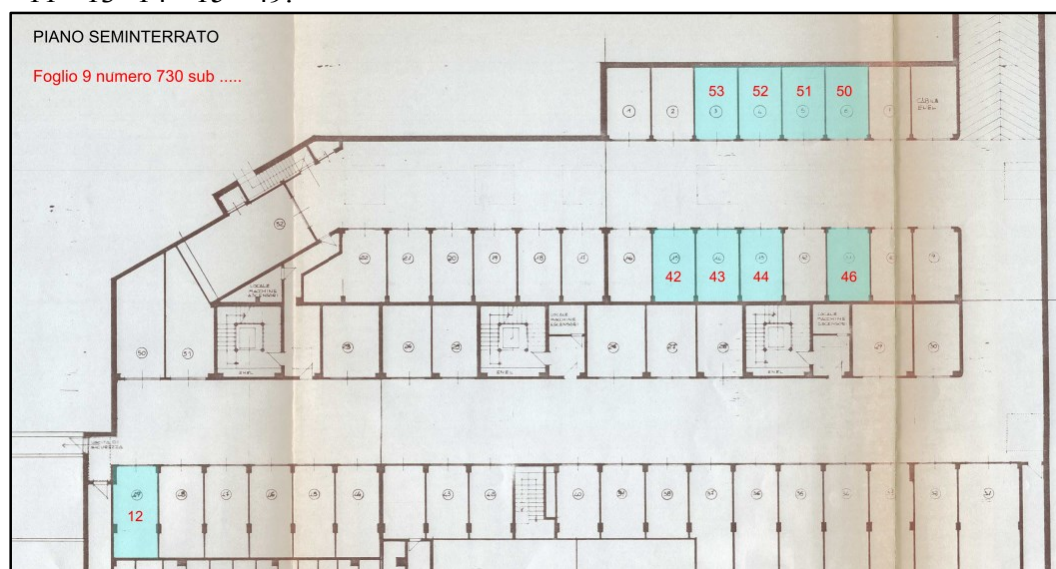
L'elencazione di cui sopra è indicativa. Sarà onere e cura del partecipante all'incanto di verificare preventivamente lo stato dei luoghi.

#### Superficie commerciale

- alloggio	mq	61
- giardino mq (286 x 5%)	<u>mq</u>	<u>14</u>
Totale superficie commerciale	<u>mq</u>	<u>75</u>

#### - AUTORIMESSE

Trattasi di n° 9 autorimesse al piano seminterrato, distinte nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra con i numeri 3 – 4 – 5 – 6 – 11 - 13 -14 - 15 - 49.



- figura 9 – stralcio pianta piano seminterrato - autorimesse

#### Dati catastali

Le autorimesse sono censite al Catasto dei Fabbricati come segue:

- foglio 9 numero 730 subalterno 53, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 3).
- foglio 9 numero 730 subalterno 52, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 4);
- foglio 9 numero 730 subalterno 51, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 5);
- foglio 9 numero 730 subalterno 50, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 6);
- foglio 9 numero 730 subalterno 46, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria

C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 11);

- foglio 9 numero 730 subalterno 44, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 13);

- foglio 9 numero 730 subalterno 43, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 14);

- foglio 9 numero 730 subalterno 42, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 15);

- foglio 9 numero 730 subalterno 12, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 19, superficie catastale mq 19, rendita catastale € 74,58 (l'autorimessa 49).

#### Coerenze

- le 4 autorimesse distinte con i numeri 3 – 4 – 5 - 6 formano un unico corpo alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa n° 1, terrapieno ed autorimessa 7;

- l'autorimessa distinta con il numero 11 è posta alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa 10, autorimessa 29, locale macchine ascensore e autorimessa 12;

- le 3 autorimesse distinte con i numeri 13 - 14 - 15 formano un unico corpo alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa 12, vano scala, autorimesse 28 – 27 - 16;

- l'autorimessa distinta con il numero 49 è posta alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa 48, cantine 2 - 1, corridoio comune;

#### Ubicazione

Le autorimesse sono tutte ubicate al piano interrato.

#### Composizione - caratteristiche

Sono autorimesse adatte al parcheggio di una autovettura.

Hanno pavimento in blocchetti in calcestruzzo autobloccanti come la corsia di manovra, porte basculanti metalliche (abbastanza leggere) e sono dotate di impianto elettrico.

In generale si può notare che la maggior parte delle autorimesse in oggetto è localizzata nelle zone di fabbricato a maggior distanza dalle scale e dagli alloggi in vendita, con conseguente scomodità per i non brevi percorsi pedonali che si è costretti a percorrere per raggiungere le scale o il corridoio di accesso al piano porticato.

#### - CANTINE

Trattasi di n° 4 cantine di superfici varianti da mq 4 a mq 6 circa costituenti unità immobiliari autonome, distinte nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra con i numeri 14 – 15 – 17 – 22.



- figura 10 – stralcio pianta piano seminterrato - cantine

#### Dati catastali

Le cantine sono censite al Catasto dei Fabbricati come segue:

- foglio 9 numero 730 subalterno 104, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale mq 6, rendita catastale € 6,20 (la cantina 14);
- foglio 9 numero 730 subalterno 105, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale mq 5, rendita catastale € 6,20 (la cantina 15);
- foglio 9 numero 730 subalterno 107, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale mq 4, rendita catastale € 6,20 (la cantina 17);
- foglio 9 numero 730 subalterno 110, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale mq 5, rendita catastale € 6,20 (la cantina 22).

#### Coerenze

- cantina distinta con il numero 14: corridoio comune su due lati, lotto C e cantina n° 15;
- cantina distinta con il numero 15: corridoio comune, cantina n° 14, lotto C e cantina n° 16;
- cantina distinta con il numero 17: corridoio comune, cantina n° 16, lotto C e cantina n° 18;
- cantina distinta con il numero 22: corridoio comune su due lati, cantine n° 21 e 23.

\*\*\*\*\*

#### **- VILLE FINITE FACENTI PARTE DEL LOTTO 2/a**

##### Descrizione generale



Le ville finite oggetto della presente relazione sono ubicate ad una quota inferiore rispetto all'edificio "Ex Grand Hotel Alpino".

Si tratta di un gruppo formato da cinque ville, distribuite su due piani, per meglio sfruttare il forte dislivello del terreno.

La prima villa è già stata venduta con atto notarile ai signori Crolla Guido e Robinson Julie Taylor (attualmente è di proprietà della sig.ra Demidovich Irina).

Le restanti quattro ville sono oggetto della presente relazione.

Il livello più alto (piano primo), da cui avviene l'accesso, è occupato dai locali costituenti la zona giorno. Il livello inferiore (piano terreno) è occupato dai locali costituenti la zona notte. I due piani sono collegati tramite scala interna.

Al piano terreno è presente un'area verde ad uso esclusivo; al piano primo vi sono dei terrazzi sul fronte est verso lago.

Al piano primo vi sono anche dei giardini pensili realizzati sulla copertura dei locali sottostanti.

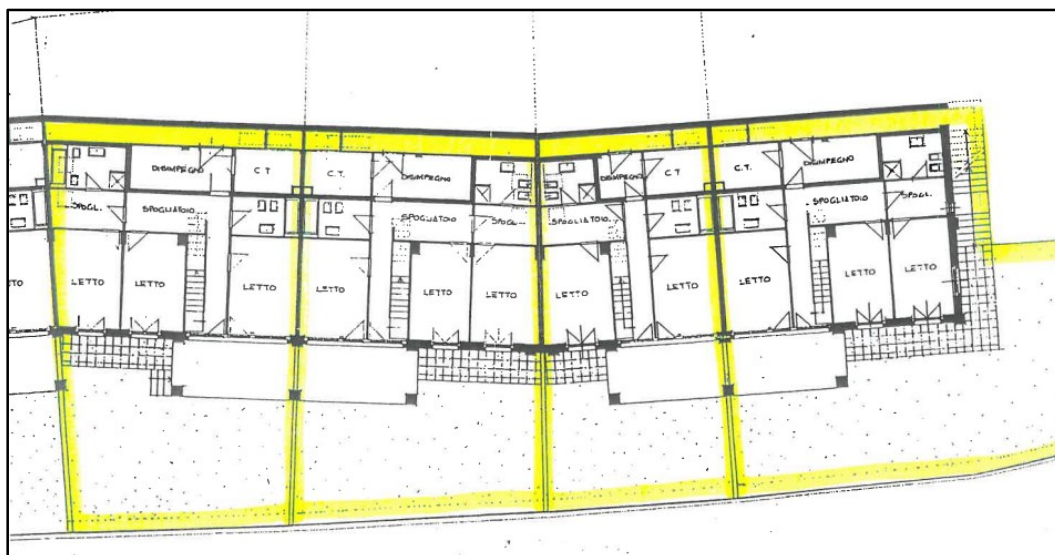
L'accesso pedonale e carraio avviene a sud dell'area in prossimità del belvedere, dalla Salita Rognoni numero civico 24.

Le aree esterne ed i giardini pensili, attualmente incolte e infestate da vegetazione spontanea, dovranno essere sistemate con tappeto erboso e piantumazioni di vegetazione tipica della zona prealpina. Porzioni di esse, che sono delimitate, sono destinate ad uso esclusivo delle unità immobiliari.

Le principali caratteristiche costruttive dei fabbricati sono le seguenti.

- struttura portante verticale in calcestruzzo armato normale;
- struttura portante orizzontale con travi in calcestruzzo armato normale e solai in latero-cemento;
- struttura del tetto in calcestruzzo armato normale.
- manto di copertura con lastre di rame graffato lungo le linee di pendenza, sovrapposto a strato di cartongesso, munito di elementi paraneve;
- gronde e pluviali in rame.
- tamponamento in muratura a cassavuota con cortina esterna costituita con blocchi in calcestruzzo alleggerito vibrocompreso con faccia a vista splittati, di differenti colorazioni.
- parapetti e ringhiere in legno;
- muretti con blocchi in calcestruzzo alleggerito vibrocompreso con faccia a vista splittati.
- davanzali esterni e soglie in pietra naturale di Beola;
- pavimenti terrazzi in legno a pagliolato.
- cancello dell'accesso carraio in legno, automatizzato;
- cancelli degli accessi pedonali da strada in legno;
- portoncini di ingresso agli alloggi in legno trattato "fibra a vista";
- serramenti esterni in legno trattato "fibra a vista", di essenza Douglas, dotati di vetro camera e provvisti di serrande avvolgibili in legno trattato "fibra a vista";
- struttura scale interne in calcestruzzo armato;
- pavimentazione percorsi pedonali in masselli di calcestruzzo;
- percorso carrabile per carico/scarico in autobloccanti.
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto citofonico;

- impianto antenna TV centralizzato;
- impianto telefonico;
- allacciamento all'acquedotto municipale;
- rete di fognatura allacciata all'impianto di depurazione;
- allacciamento alla distribuzione di gas metano della città.
- stato di manutenzione e conservazione degli edifici nonché delle parti comuni: scadente. Infatti sono visibili gli effetti dati dal fatto che da oltre 20 anni non subiscono interventi manutentivi.
- caratteristiche estetiche: gradevoli, e denunciano la volontà da parte dei progettisti di mantenere unitarietà architettonica con l'edificio principale.



- figura 11 – pianta piano terreno lotto 2/a



- figura 12 – pianta piano primo lotto 2/a

### Coerenze

Le ville si trovano alle seguenti generali coerenze: Villa 1 di proprietà Demidovich Irina (già Crolla Guido e Robinson Julie Taylor) o aventi causa e giardino in uso esclusivo a detta villa ad un lato, e area condominiale distinta al catasto terreni al

foglio 9 mappale 914 ai restanti tre lati.

\*\*\*

Si procede di seguito alla descrizione delle singole ville.

**VILLA "2" - piano terreno e piano primo**

Dati catastali

- Foglio 9 numero 904, salita dottor Rognoni 28, piani T – 1°, categoria A/2, classe 2, vani 9, rendita catastale € 906,38

Ubicazione ed orientamento

L'unità immobiliare è disposta su due livelli, piano terreno e piano primo, con affaccio principale ad est, verso il Lago Maggiore ed affaccio secondario ad ovest, da cui avviene l'ingresso. Dal terrazzo si gode di un'ottima vista lago.

Composizione - accessori - peculiarità

Si compone:

- al piano primo (2° fuori terra): ingresso, soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, servizio igienico, terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- al piano terreno (1° fuori terra): tre camere, disimpegno/spogliatoio, due servizi igienici, altro disimpegno, centrale termica, porticato e porzione di giardino in uso esclusivo e perpetuo a vantaggio e per l'utilità della suddetta villa.

Tutti gli ambienti abitativi sono adeguatamente illuminati, mentre gli accessori diretti al piano terreno sono dotati di aerazione forzata oppure di lucernario a soffitto da cui avviene la ventilazione naturale.

Opere di completamento mancanti

- pavimenti in tutti i locali;
- zoccolino in tutti i locali;
- rifacimento scala interna per adeguamento dell'alzata di raccordo tra il pavimento del primo piano e la pedata di discesa;
- pedate ed alzate scala interna;
- zoccolino scala interna;
- copertina parapetto scale;
- parapetto scala da piano primo a piano terreno;
- rivestimento pareti dei servizi igienici;
- rivestimento pareti cucinino;
- porte interne;
- caminetto;
- apparecchi sanitari e rubinetterie nei servizi igienici;
- monoblocco nel cucinino;
- radiatori;
- prese dei punti luce.

Superficie commerciale

- alloggio	mq	139
- giardino	mq (91 x 10%)	mq 9
- balcone	mq (13 x 25%)	mq 3
Totale superficie commerciale	mq	151

**VILLA "3" - piano terreno e piano primo**

Dati catastali

- Foglio 9 numero 905, Salita dottor Rognoni 28, piani T – 1°, categoria A/2, classe 2, vani 9, rendita catastale € 906,38

Ubicazione ed orientamento

L'unità immobiliare è disposta su due livelli, piano terreno e piano primo, con affaccio principale ad est, verso il Lago Maggiore ed affaccio secondario ad ovest, da cui avviene l'ingresso. Dal terrazzo si gode di un'ottima vista lago.

#### Composizione - accessori - peculiarità

Si compone:

- al piano primo (2° fuori terra): ingresso, soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, servizio igienico, terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- al piano terreno (1° fuori terra): tre camere, disimpegno/spogliatoio, due servizi igienici, altro disimpegno, centrale termica, porticato e porzione di giardino in uso esclusivo e perpetuo a vantaggio e per l'utilità della suddetta villa.

Tutti gli ambienti abitativi sono adeguatamente illuminati, mentre gli accessori diretti al piano terreno sono dotati di aerazione forzata oppure di lucernario a soffitto da cui avviene la ventilazione naturale.

#### Opere di completamento mancanti

- pavimenti in tutti i locali;
- zoccolino in tutti i locali;
- rifacimento scala interna per adeguamento dell'alzata di raccordo tra il pavimento del primo piano e la pedata di discesa;
- pedate ed alzate scala interna;
- zoccolino scala interna;
- copertina parapetto scale;
- parapetto scala da piano primo a piano terreno;
- rivestimento pareti dei servizi igienici;
- rivestimento pareti cucinino;
- porte interne;
- caminetto;
- apparecchi sanitari e rubinetterie nei servizi igienici;
- monoblocco nel cucinino;
- radiatori;
- prese dei punti luce.

#### Superficie commerciale

- alloggio	mq	136
- giardino mq (92 x 10%)	mq	9
- balcone mq (13 x 25%)	<u>mq</u>	<u>3</u>
Totale superficie commerciale	<u>mq</u>	<u>148</u>

#### **VILLA "4" - piano terreno e piano primo**

##### Dati catastali

- Foglio 9 numero 906, Salita dottor Rognoni 28, piani T – 1°, categoria A/2, classe 2, vani 7, rendita catastale € 704,96

##### Ubicazione ed orientamento

L'unità immobiliare è disposta su due livelli, piano terreno e piano primo, con affaccio principale ad est, verso il Lago Maggiore ed affaccio secondario ad ovest, da cui avviene l'ingresso. Dal terrazzo si gode di un'ottima vista lago.

#### Composizione - accessori - peculiarità

Si compone:

- al piano primo (2° fuori terra): ingresso, soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, servizio igienico, terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- al piano terreno (1° fuori terra): due camere, disimpegno/spogliatoio, due

servizi igienici, altro disimpegno, centrale termica, porticato e porzione di giardino in uso esclusivo e perpetuo a vantaggio e per l'utilità della suddetta villa.

Tutti gli ambienti abitativi sono adeguatamente illuminati, mentre gli accessori diretti al piano terreno sono dotati di aerazione forzata oppure di lucernario a soffitto da cui avviene la ventilazione naturale.

#### Opere di completamento mancanti

- pavimenti in tutti i locali;
- zoccolino in tutti i locali;
- rifacimento scala interna per adeguamento dell'alzata di raccordo tra il pavimento del primo piano e la pedata di discesa;
- pedate ed alzate scala interna;
- zoccolino scala interna;
- copertina parapetto scale;
- parapetto scala da piano primo a piano terreno;
- rivestimento pareti dei servizi igienici;
- rivestimento pareti cucinino;
- porte interne;
- caminetto;
- apparecchi sanitari e rubinetterie nei servizi igienici;
- monoblocco nel cucinino;
- radiatori;
- prese dei punti luce.

#### Superficie commerciale

- alloggio	mq	115
- giardino mq (64 x 10%)	mq	6
- balcone mq (13 x 25%)	<u>mq</u>	<u>3</u>
Totale superficie commerciale	<u>mq</u>	<u>124</u>

#### **VILLA "5" - piano terreno e piano primo**

##### Dati catastali

- Foglio 9 numero 907, Salita dottor Rognoni 28, piani T – 1°, categoria A/2, classe 2, vani 9, rendita catastale € 906,38

##### Ubicazione ed orientamento

L'unità immobiliare è disposta su due livelli, piano terreno e piano primo, con affaccio principale ad est, verso il Lago Maggiore ed affacci secondari ad ovest, da cui avviene l'ingresso e a nord. Dal terrazzo si gode di un'ottima vista lago.

##### Composizione - accessori - peculiarità

Si compone:

- al piano primo (2° fuori terra): ingresso, soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, servizio igienico, terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- al piano terreno (1° fuori terra): tre camere, disimpegno/spogliatoio, due servizi igienici, altro disimpegno, centrale termica, porticato e porzione di giardino in uso esclusivo e perpetuo.

Tutti gli ambienti abitativi sono adeguatamente illuminati, mentre gli accessori diretti al piano terreno sono dotati di aerazione forzata oppure di lucernario a soffitto da cui avviene la ventilazione naturale.

#### Opere di completamento mancanti

- pavimenti in tutti i locali;

- zoccolino in tutti i locali;
- parapetto scala piano primo e relativa copertina e parapetto scala da piano primo a piano terreno;
- pedate ed alzate scala interna;
- zoccolino scala interna;
- rivestimento pareti dei servizi igienici;
- rivestimento pareti cucinino;
- caminetto;
- porte interne;
- apparecchi sanitari e rubinetterie nei servizi igienici;
- monoblocco nel cucinino;
- radiatori;
- prese dei punti luce.

#### Superficie commerciale

- alloggio	mq	137
- giardino mq (189 x 7%)	mq	13
- balcone mq (13 x 25%)	<u>mq</u>	<u>3</u>
Totale superficie commerciale	<u>mq</u>	<u>153</u>

\*\*\*\*\*

### **- LOTTO 2/b – VILLE A SCHIERA E ALLOGGI IN CORSO DI COSTRUZIONE**

#### Descrizione generale

Le ville in oggetto sono ubicate ad una quota intermedia tra il “lotto 1 – ex Grand Hotel Alpino” ed il “lotto 2/a”.

Si tratta di un corpo di fabbrica simile a quello delle ville del “lotto 2/a”, nel quale però anziché 5 ville sono in corso di realizzazione 5 alloggi singoli e 4 ville a schiera, distribuite anch’esse su due piani, per sfruttare il dislivello del terreno.

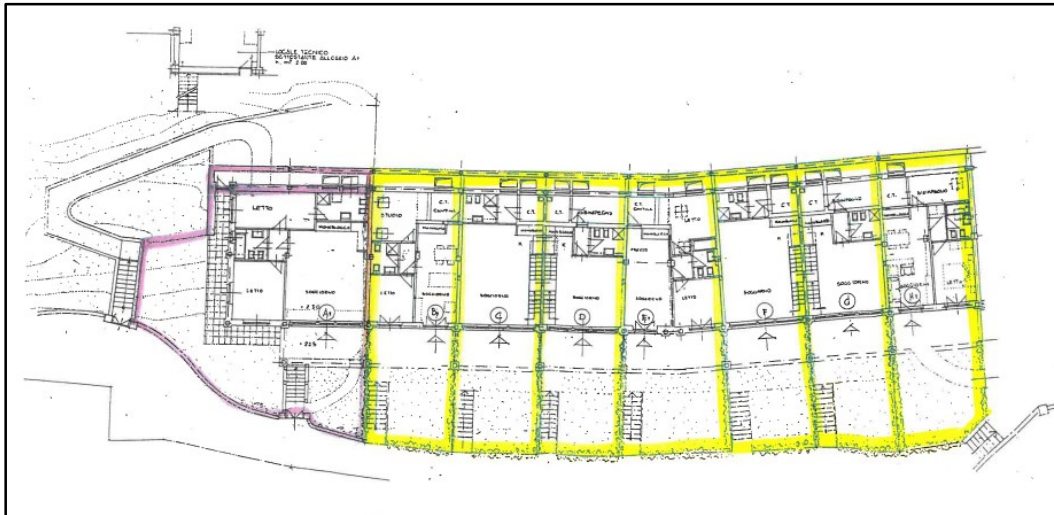
Al piano terreno vi sono quattro alloggi e la zona giorno delle quattro ville a schiera, al piano primo c’è un alloggio e la zona notte delle ville a schiera.

Al piano terreno è presente un’area verde ad uso esclusivo; al piano primo vi sono dei terrazzi e dei giardini pensili realizzati sulla copertura dei locali sottostanti, il tutto attualmente infestato dalle erbacce.

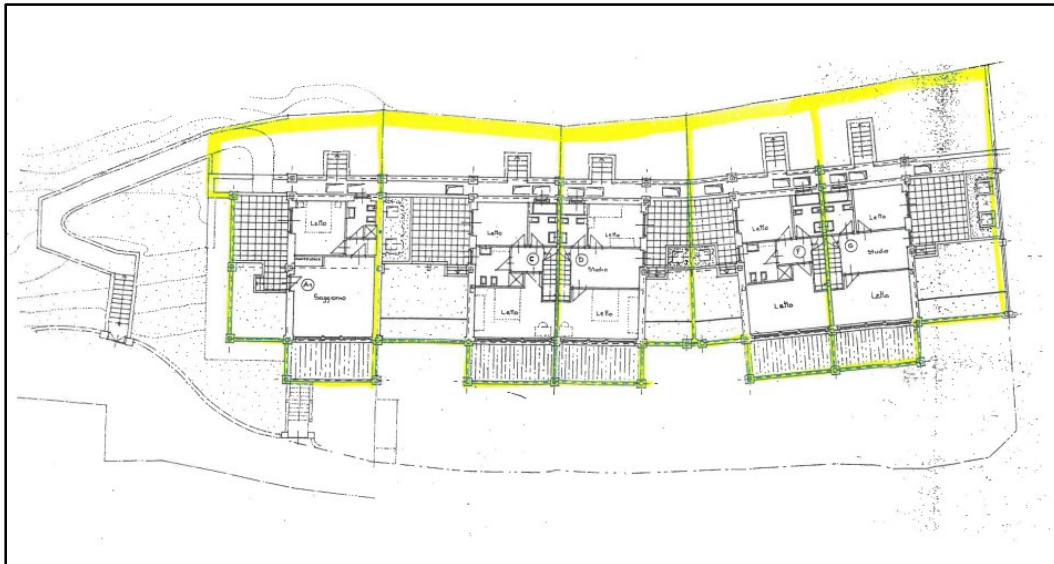
L’accesso pedonale e carraio avviene a sud dell’area, in prossimità del belvedere, dalla Salita Rognoni civico numero 24, proseguendo sul passaggio privato che collega il “lotto 2/a” con il “lotto2/b”.

Le aree esterne non sono sistemate non essendo terminate le costruzioni, ed anzi si trovano infestate da piante e arbusti selvatici. Infatti, ad esclusione dell’alloggio al piano terreno (alloggio At), che risulta mancante di opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, etc.), per quanto riguarda le altre unità immobiliari sono state realizzate solo le strutture, i tamponamenti esterni, i divisori interni.

Nelle figure 13 e 14 che seguono gli enti immobiliari posti in vendita sono perimetrati in giallo e viola.



- figura 13 – pianta piano terreno lotto 2/b



- figura 14 – pianta piano primo lotto 2/b

### Coerenze

Il complesso immobiliare si trova alle seguenti coerenze: area condominiale distinta al catasto terreni al foglio 9 mappale 914 a quattro lati.

### Ubicazione ed orientamento

Il complesso immobiliare è disposto su due livelli, piano terreno e piano primo. L'affaccio principale è ad est, verso il Lago Maggiore. Solo gli alloggi in testata At e A1 possiedono un affaccio anche a Sud.

### Dati catastali

#### - alloggio At

- Foglio 9 numero 929 subalterno 1 e numero 935 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale mq 102, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 88, rendita catastale € 453,19;

#### - alloggio Bt

- Foglio 9 numero 929 subalterno 2 e numero 936 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;

- villa a schiera C

- Foglio 9 numero 929 subalterno 3 e numeri 933 e 937 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;

- villa a schiera D

- Foglio 9 numero 929 subalterno 4 e numeri 932 e 938 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;

- alloggio Et

- Foglio 9 numero 929 subalterno 5 e numero 939 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;

- villa a schiera F

- Foglio 9 numero 929 subalterno 6 e numeri 931 e 940 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;

- villa a schiera G

- Foglio 9 numero 929 subalterno 7 e numeri 930 e 941 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;

- alloggio Ht

- Foglio 9 numero 929 subalterno 8 e numero 942 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;

- alloggio A1

- Foglio 9 numero 929 subalterno 9 e numero 934 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale.

#### Caratteristiche costruttive

Le principali caratteristiche costruttive dei fabbricati sono le seguenti.

- struttura portante verticale in calcestruzzo armato normale;

- struttura portante orizzontale con travi in calcestruzzo armato normale e solai in latero-cemento;

- struttura del tetto in calcestruzzo armato normale.

- manto di copertura con lastre di rame graffato lungo le linee di pendenza, sovrapposto a strato di cartonfeltro, munito di elementi paraneve;

- gronde e pluviali in rame.

- tamponamento in muratura a cassavuota con cortina esterna costituita con blocchi in calcestruzzo alleggerito vibrocompresso con faccia a vista splittati, di differenti colorazioni.

- serramenti esterni in legno trattato “fibra a vista”, di essenza Douglas, dotati di vetro camera (solo alloggio At)

- struttura scale interne in calcestruzzo armato.

- stato di manutenzione e conservazione: le unità immobiliari sono in corso di costruzione. Per quanto attiene alle parti realizzate sono in stato di completo abbandono. Nella parte posteriore delle case, a ridosso del terrapieno, si sono manifestate infiltrazioni di acqua dovute verosimilmente alla mancata regimentazione delle acque che scorrono all'interno del pendio.

- caratteristiche estetiche: per quanto attiene alle parti realizzate sono simili alle ville del “lotto 2/a”.

- opere di completamento mancanti nelle unità non oggetto di contratto preliminare: sono stati realizzati i muri perimetrali, i tramezzi interni, le solette e la copertura. Tutto il resto risulta mancante.

Composizione - accessori - peculiarità



Gli alloggi sono così composti:

- alloggio At al piano terreno: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno e doppi servizi.
- alloggio A1 al piano primo: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno e bagno.
- alloggio Bt al piano terreno: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, uno studio illuminato dall'alto, disimpegno, bagno e centrale termica.
- villa a schiera C: al piano terreno soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e centrale termica; al primo piano due camere da letto, disimpegno e doppi servizi, nonché terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- villa a schiera D: al piano terreno soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e centrale termica; al primo piano due camere da letto, uno studio ed un bagno, nonché terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- alloggio Et al piano terreno: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, altra camera da letto illuminata dall'alto, disimpegno, bagno e centrale termica.
- villa a schiera F: al piano terreno soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e centrale termica; al primo piano due camere da letto, disimpegno e doppi servizi, nonché terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- villa a schiera G: al piano terreno soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e centrale termica; al primo piano due camere da letto, uno studio ed un bagno, nonché terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- alloggio Ht al piano terreno: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno, bagno, altro disimpegno e centrale termica.

Tutte le unità al piano terreno godono di porzione di giardino in uso esclusivo e perpetuo.

Superficie commerciale dell'intero lotto

- piano terreno		mq	452
- balconi piano terreno	mq (105 x 25%)	mq	26
- piano primo		mq	256
- balconi piano primo	mq (66 x 25%)	mq	16
Totale superficie commerciale		<u>mq</u>	<u>750</u>

\*\*\*\*\*

**- LOTTO 5 - CIRCOLO TURISTICO SPORTIVO – CLUB I FAGGI – piano seminterrato/porticato**

Il circolo turistico-sportivo denominato “Club i Faggi” si estende nella parte sottostante ai giardini in uso esclusivo e perpetuo, a ridosso delle cantine e delle autorimesse, ed è contraddistinto come “lotto 5a” nella planimetria allegata al regolamento di condominio.

E' collegato alla corsia delle autorimesse tramite un corridoio che immette direttamente in un box attraverso il quale si accede a detta corsia.

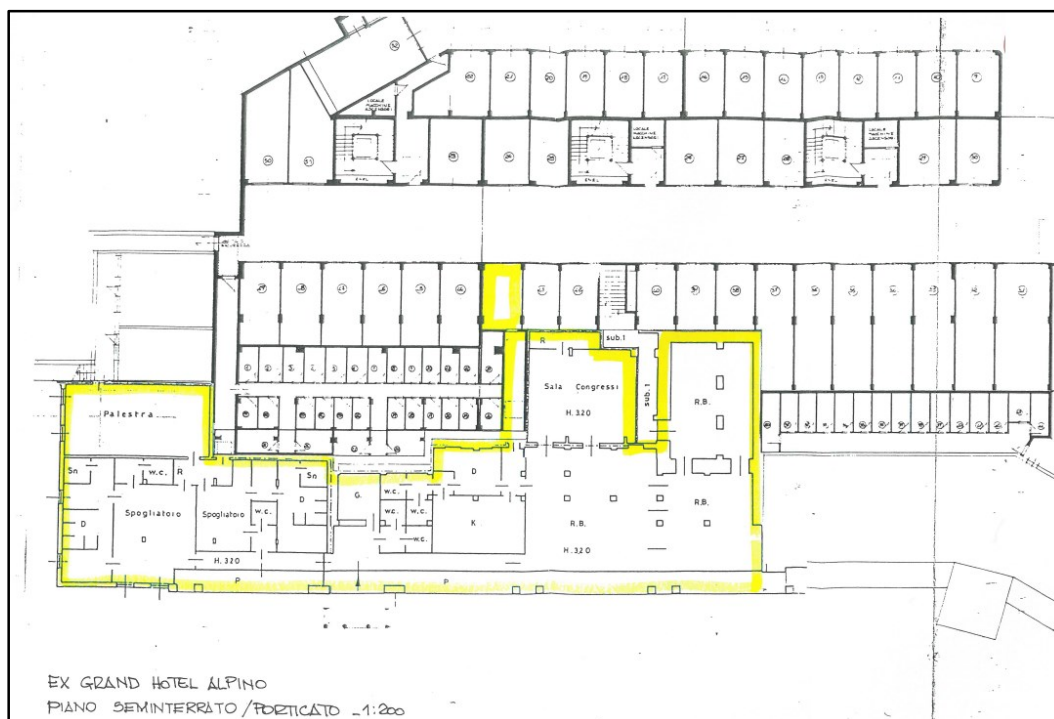
Esiste inoltre un altro lotto, denominato “lotto 5b”, attualmente rappresentato da terreno incolto e sul quale è in previsione la realizzazione di due campi da tennis.

Il lotto 5a è autonomo per quanto riguarda la parte impiantistica.

Partecipa invece alle spese condominiali del “complesso condominiale” e del “lotto 1”, come sopra riferito. In particolare si richiamano le norme dell'articolo 7 e dell'articolo 8, punti G et H, del regolamento di condominio del “lotto 1”.

Il regolamento del “circolo turistico - sportivo Club I Faggi” è stato depositato con atto a rogito notaio Placido Astore in data 27/4/2004 repertorio 386363/48575 registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino 3 in data 30/4/2004 al numero 5698 e

trascritto all'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 28/5/2004 ai numeri 6494/4703 (allegato 137).



- figura 15 – pianta piano seminterrato – circolo sportivo

#### Dati catastali

- Foglio 9 numero 730 subalterno 3, Salita Dottor Rognoni 28, piano S1, categoria D/8, rendita catastale € 7.573,32
- Foglio 9 numero 730 subalterno 4, Frazione Alpino Salita Rognoni 28, piano S1, categoria D/6, rendita catastale € 4.358,90
- Foglio 9 numero 730 subalterno 5, Salita Dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadrati 60, superficie catastale mq 75, rendita catastale € 133,25
- Foglio 9 numero 730 subalterno 6, Salita Dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95.

Si rende noto che le unità immobiliari Foglio 9 numero 730 subalterni 4 e 6 sono correttamente accollonate come “*beni comuni censibili*”, mentre le unità immobiliari Foglio 9 numero 730 subalterni 3 e 5 sono state erroneamente intestate a “Associazione della Croce Rossa Italiana con sede in Roma” sulla base di voltura d'ufficio del 16/01/2018 protocollo n. VB0035520 in atti dal 18/09/2019 VB 19062-2019 (n. 3534.1/2019).

E' in corso pratica di rettifica dell'intestazione a cura di un professionista incaricato dal Condominio.

#### Ubicazione ed orientamento

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato/porticato, con affaccio unico ad est, verso il Lago Maggiore.

### Composizione - accessori - peculiarità

Si compone di:

- al piano terreno:

piscina con solarium

- al piano seminterrato del Lotto 1:

- a) uno spogliatoio maschile ed uno femminile con relativi servizi e saune;
- b) una palestra;
- c) una sala ristorante, una cucina, una dispensa, un guardaroba, servizi igienici per il pubblico e per il personale;
- d) un bar, una sala soggiorno;
- e) una sala convegno;
- f) un box collegato tramite un corridoio alla dispensa – che rende possibile il rifornimento di derrate alimentare direttamente dalla corsia delle autorimesse;
- g) la scala che collega i locali del Club con il piano terreno dell'edificio del Lotto 1 e che permette l'accesso dall'esterno attraverso l'ingresso posto in corrispondenza della scala B.

Tutti i locali principali sono adeguatamente illuminati, mentre i servizi sono dotati di aerazione forzata.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti.

- pavimenti sala ristorante e corridoi in pietra naturale di Beola;
- pavimento bar in pietra sintetica;
- pavimento palestra in legno;
- tutti gli altri pavimenti in ceramica.
- pareti servizi igienici rivestite con piastrelle ceramiche per un'altezza di circa cm 200, restante porzione pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- pareti della cucina rivestite con piastrelle ceramiche per un'altezza di circa cm 160, restante porzione pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- pareti e soffitti di tutti altri locali intonacati e tinteggiati;
- zoccolino in legno e/o pietra naturale di Beola.
- porte interne in legno verniciato.
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto elettrico interno sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto telefonico;
- produzione acqua calda sanitaria.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare risulta buono.

Nei locali di servizio della palestra, spogliatoi e servizi igienici si è rilevata la presenza di estese parti di muratura con presenza di macchie di umidità e relativi distacchi dell'intonaco.

Complessivamente dunque l'immobile può definirsi in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

E' inoltre presente una piscina con solarium, posta a valle del circolo, collegata ad esso tramite una scalinata coperta da pensilina.

### Superficie commerciale

- ristorante/bar/servizi	mq	377
- palestra/servizi	mq	252
- sala congressi	mq	71
- magazzino	<u>mq</u>	<u>15</u>

Totale superficie commerciale mq 715

Il precedente Liquidatore Giudiziale della Società ha comunicato che nella domanda di concordato preventivo erano state dichiarate in proprietà n° 214 quote su un totale di 320.

A seguito delle ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) è risultato che sono state vendute con regolare atto notarile n° 93 quote.

Inoltre sono state promesse in vendita alla sig.ra Lucia Mina Massobrio n° 3 quote. In totale, salvo errori ed omissioni, sarebbero state vendute 96 quote sul numero massimo ammesso di 320.

Resterebbero quindi ancora da emettere un massimo di 224 quote come da prospetto che segue.

acquirenti	nota	n° nota	data trascr	notaio	data atto	repert	quota		
acquirente									
Campanini Ivano	46	5472/7483	15/06/2004	Astore	28/05/2004	386965/48692	2/320	2	nota 1
Nada Giacomo	48	5984/8109	28/06/2004	Astore	17/06/2004	387254/48744	2/320	2	
Sbisà Remo Carlo	49	5985/8111	28/06/2004	Astore	17/06/2004	387256/48746	2/320	2	
Fonticoli Alfredo Bottiglioni Luisa	51	12089/16536	13/12/2004	Astore	15/11/2004	389242/49199	2/320	2	
Colombo Mirko	52	6275/10080	04/07/2006	Astore	23/06/2006	395669/50763	2/320	2	
Paserio Cosentino	53	7270/10153	04/08/2008	Astore	21/07/2008	403173/52661	2/320	2	
Colombo Ambrogio	54	7271/10154	04/08/2008	Astore	21/07/2008	403174/52662	2/320	2	
vari	55	4478/6182	22/05/2009	Astore	29/04/2009	405498/53160	79/320	79	
									totale quote vendute
									93
									preliminare Mina Massobrio
									3
									totale quote vendute + preliminari
									96
									a dedurre quote totali
									-320
									quote residue da vendere
									-224
nota 1 - su trascrizione indicato 2/640 ma in realtà è 2/320									

Si richiama l’articolo 3 del regolamento del “circolo turistico - sportivo Club I Faggi” depositato con atto a rogito notaio Placido Astore in data 27/4/2004 repertorio 386363/48575 (allegato 137), il quale testualmente dispone:

*“Le quote che non risultassero acquistate rimarranno a disposizione della Società venditrice XXX, in liquidazione e concordato preventivo. Dette quote non creano nè diritti nè obblighi nei confronti del Club fino a quando non saranno regolarmente vendute. Il numero definitivo delle quote in cui rimarrà suddivisa la comunione verrà determinato dalla Società XXX S.r.l., in liquidazione e concordato preventivo, comunicando all’organo amministrativo l’avvenuta ultimazione delle vendite da parte sua. Fermo restando il limite massimo di n° 320 quote.”.*

Conseguentemente non verranno trasferite le quote del Club I Faggi, ma verrà quindi inserito nel piano di vendita il diritto per l’aggiudicatario di emettere, trasferire e vendere le quote, fino alla concorrenza delle residue 224 quote, il tutto come meglio precisato nell’articolo 3 suddetto.

Sulla trasferibilità all’aggiudicatario del diritto di emettere, trasferire e vendere le suddette quote, si rimanda al parere del legale della Procedura avv. Annamaria Marcone in data 22/3/2022, che viene allegato alla presente al numero 143.

\*\*\*\*\*

### **- TERRENI CON ENTROSTANTI PARCHEGGIO E IMPIANTO DI DEPURAZIONE CONDOMINIALE**

Vi sono dei terreni aventi una superficie catastale complessiva di metri quadrati 19.660, individuati nella mappa catastale dei terreni al Foglio 8 mappali 27 – 89 –

124, con entrostanti parcheggio insistente su parte dei mappali 27 e 89 e impianto di depurazione condominiale insistente su parte del mappale 124.

Detti terreni sono distinti al catasto terreni come segue:

- Foglio 8 numero 27, ente urbano, are 3.30
- Foglio 8 numero 89, prato arborato, classe 2, are 13.50, R.D. € 5,23 R.A. € 5,23
- Foglio 8 numero 124, pascolo, classe 1, mq 17.980, R.D. € 18,57 R.A. € 27,86

Il mappale Foglio 8 numero 27 è altresì censito al catasto dei fabbricati come foglio 8 numero 185, area urbana di mq 330, salita dottor Rognoni 28, senza redditi.

\*\*\*\*\*

### **- FABBRICATI EX MANEGGIO**

Trattasi di fabbricati già adibiti a maneggio, ripostiglio e pollaio, entrostanti a terreno distinto al catasto terreni al foglio 8 numero 34, ente urbano di are 20.00.

Detti fabbricati risultano censiti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- foglio 8 numero 34, categoria D/2, salita dottor Rognoni 2, rendita catastale € 4.338,24

- foglio 8 numeri 156 e 167 graffiati tra loro, salita dottor Rognoni 2, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 14, rendita catastale € 18,08.

Essi si trovano alle seguenti generali coerenze: mappale 124 del foglio 8 a due lati, strada, mappali 239 e 375.

Il fabbricato principale, un tempo adibito a maneggio, è elevato a due piani fuori terra collegati da scala interna ed attualmente è così composto:

- piano terreno: ingresso, disimpegno, due camere, cucina e sala mensa, magazzino, due ripostigli, due depositi e servizi igienici;
- piano primo: 16 camere e due bagni.

La sua superficie complessiva, rilevata dalle planimetrie catastali, è di mq 658 di cui mq 405 al piano terreno e mq 253 al piano primo.

I due fabbricati adibiti a ripostiglio e pollaio sono semidiruti.

Gli immobili sono in pessimo stato di conservazione e completamente fatiscenti.

\*\*\*\*\*

### **- TERRENO COSTITUENTE RELIQUATO**

Vi è un piccolo reliquato di terreno avente una superficie di mq 50, posto lungo il tornante della Via Arcioni.

Detto terreno è distinto al catasto terreni come segue:

- Foglio 9 numero 785, prato arborato, classe 2, are 0.50, R.D. € 0,19 R.A. € 0,19

Esso si trova alle seguenti coerenze: mappali 791 – 778 – 784 del foglio 9.

\*\*\*\*\*

### **- TERRENI CON DESTINAZIONE AGRICOLA**

Tali terreni sono costituiti da due distinti corpi.

Il primo corpo, avente una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.950, è individuato nella mappa catastale dei terreni al Foglio 8 mappali 327 – 328. Su di esso esiste una sorgente, la cui acqua che viene venduta al Condominio ad un prezzo pari a quello praticato dall'acquedotto. Da informazioni assunte presso il precedente Liquidatore risulta però che, per l'acqua proveniente da detta sorgente, non è mai stato rilasciato il certificato di potabilità.

Il secondo corpo, costituito dal mappale 18 avente una superficie catastale di metri quadrati 2.760, è posto a Nord del mappale 124.

Detti mappali sono distinti al catasto terreni come segue:

- Foglio 8 numero 327 (ex 103/a), pascolo, classe 1, are 27.35, R.D. € 2,83 R.A. € 4,24

- Foglio 8 numero 328 (ex 103/b), pascolo, classe 1, are 2.15, R.D. € 0,22 R.A. € 0,33

- Foglio 8 numero 18, bosco ceduo, classe 1, are 27.60, R.D. € 1,71 R.A. € 0,71

Essi si trovano alle seguenti coerenze:

- mappali Foglio 8 numero 327 (ex 103/a) e numero 328 (ex 103/b): mappali 7-332-294-152;

- mappale Foglio 8 numero 18: strada, mappali 161-123-241-20.

\*\*\*\*\*

## **- VALUTAZIONE**

### **- alloggio sito nel fabbricato "ex Grand Hotel Alpino"**

All'alloggio, tenuto conto dello stato di manutenzione e delle opere di completamento/ripristino necessarie, si ritiene di attribuire il valore unitario di €/mq 1.000,00.

Il valore totale sarà di mq 75 x €/mq 1.000,00 = € **75.000,00**.

### **- cantine**

Alle cantine non viene attribuito alcun valore, costituendo le stesse pertinenza dell'alloggio al piano terreno e delle costruende ville.

### **- autorimesse**

Per quanto riguarda le autorimesse, occorre rilevare che non vi è carenza di parcheggio nelle immediate vicinanze del complesso residenziale, in quanto è stato realizzato il parcheggio pubblico al di là della Salita Rognoni, sui mappali numero 27 e 29 del foglio 8.

Detto questo, occorre considerare che il numero di autorimesse ancora da vendere, è di 9 a fronte dell'unico alloggio ancora da vendere.

E' vero che le ville del "lotto 2/a" e gli alloggi in corso di costruzione nel "lotto 2/b" sono privi di autorimesse, ma è altrettanto vero che l'utilità dell'autorimessa tanto è maggiore quanto la medesima si trova "sotto casa".

Per quanto riguarda le autorimesse, si è preferito non dare una valutazione in base alla superficie bensì a corpo, tenendo in debito conto sia l'ampiezza che la facilità di parcheggio. In particolare, tutte le autorimesse hanno la medesima superficie (mq 15) ad eccezione dell'autorimessa numero 49 (subalterno 12), che ha una superficie più elevata (18 mq), ma che ha difficoltà di accesso essendo l'ultima della corsia.

Si ritiene di attribuire ad ogni autorimessa un valore a corpo di € 6.000,00

Il valore complessivo risulta il seguente:

- n° 9 autorimesse x € 6.000,00 = € **54.000,00**

### **- ville site nel "lotto 2/a"**

L'appetibilità che le ville in esame possono avere sul mercato non è facilmente accertabile.

Le ville del "lotto 2/a" sono praticamente finite, salvo i lavori di completamento interni meglio evidenziati nella relativa descrizione.

Occorre però considerare, nel caso in esame, che in tutte le ville devono essere effettuati lavori interni di completamento, che necessariamente devono essere detratti dal valore complessivo. Sono inoltre necessari numerosi interventi sulle parti esterne dovuti al fatto che le ville non sono mai state abitate.

La tipologia delle ville in oggetto non è assimilabile a quella delle ville tradizionali, causa la limitata presenza delle aree a giardino esterne. In pratica, la tipologia delle unità oggetto di stima è più assimilabile alle "ville a schiera" che non alle "ville o villini", caratterizzati da una più o meno ampia presenza di giardino esclusivo sui

quattro lati.

Inoltre la mancanza di un'autorimessa direttamente "sotto casa" non depone a favore della valorizzazione.

Infine occorre considerare che, per l'effettuazione dei lavori di finitura, il Comune di Gignese potrebbe richiedere la presentazione di un progetto di completamento con il pagamento dei relativi oneri concessori. Inoltre vi sarà la necessità di reperire le certificazioni necessarie per il rilascio della dichiarazione di agibilità, di cui la Procedura non ha la disponibilità, oppure procedere alla redazione di nuove certificazioni.

A seguito delle considerazioni e delle assunzioni precedentemente svolte, lo scrivente ritiene attribuibile alle ville costituenti il "lotto 2/a", attualmente finite salvo lavori di completamento interni, un valore unitario di €/mq 600,00.

Considerando che la superficie commerciale complessiva delle quattro ville è pari a mq 576, il valore complessivo sarà il seguente:

$$\text{mq } 576 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 345.600,00$$

**- ville a schiera e alloggi siti nel "lotto 2/b" attualmente in corso di costruzione**

Per gli alloggi e le ville siti nel lotto 2/b, essendo gli stessi ad un grado di avanzamento lavori molto arretrato, e visto lo stato di degrado che il passare degli anni ha causato, nonché il fatto che le parti ancora integre sono molto limitate, si ipotizza un intervento radicale e particolarmente oneroso, tanto che potrebbe anche essere presa in considerazione in ipotesi la demolizione. In ogni caso vi è la necessità di procedere alla richiesta di nuovi permessi di costruire, che comportano spese di progettazione ed il pagamento di oneri concessori nonché inevitabilmente l'esigenza di adeguamento alle vigenti normative, soprattutto in funzione di requisiti acustici e di isolamento termico.

Occorre inoltre considerare che il valore unitario attribuibile a detti alloggi è un valore di acquisto da parte di "impresa", in quanto deve essere tenuto debitamente in conto un ricarico (o utile) che l'Impresa acquirente deve necessariamente conseguire se si vuole che effettui l'operazione.

Lo scrivente ritiene attribuibile alle ville ed agli alloggi costituenti il "lotto 2/b", attualmente in corso di costruzione, un valore unitario di €/mq 150,00.

Considerando che la superficie commerciale complessiva degli alloggi e delle ville è pari a mq 750, il valore complessivo sarà il seguente:

$$\text{mq } 750 \times \text{€/mq } 150,00 = \text{€ } 112.500,00$$

**- circolo turistico - sportivo**

La valutazione del circolo turistico - sportivo e della piscina ad esso collegata è cosa abbastanza ardua, vista la scarsa commerciabilità di simili tipologie.

L'aggiudicatario avrà il diritto di emettere, trasferire e vendere le residue quote del Club I Faggi, fino alla concorrenza di 224 quote.

La valutazione dovrà pertanto essere riferita ai 224/320 (duecentoventiquattro-trecentoventesimi) dell'intera proprietà.

Per quanto riguarda l'effettiva appetibilità dell'immobile, occorre fare alcune precisazioni.

La destinazione a "bar ristorante", perché possa avere un utile economico da parte del gestore, deve necessariamente non essere limitata ai soli condomini. In parole povere, il bar-ristorante non può vivere ammettendo solo i soci condomini, ma deve per forza di cose essere aperto al pubblico.

L'apertura al pubblico e la conseguente (sperabile ma non certa) attività a pieno regime del bar-ristorante può invece creare problemi di tipo diverso (affollamento,

schiamazzi, odori provenienti dalla cucina, etc.) che mal si addicono alla categoria di persone che occupano, anche saltuariamente, lo stabile.

Si potrebbero venire a creare, e si presume che si siano già create, due diverse fazioni di condomini: la prima, sicuramente minoritaria, favorevole all'esistenza di un bar-ristorante aperto al pubblico e la seconda, maggioritaria, contraria all'apertura al pubblico.

La conseguenza di quanto sopra è che un ristorante non aperto al pubblico non può economicamente salvarsi.

Restano pertanto ampi locali che possono essere utilizzati solo al servizio dei condomini, ma con destinazioni non commerciali, quali sala riunioni, sala giochi carte, biliardo, ping pong etc., oltre alle destinazioni esistenti di palestra, spogliatoio, sauna, etc.

La stessa piscina, da informazioni assunte, per parecchi anni non è stata utilizzata dai condomini.

In altre parole, la proprietà di quote del Circolo, anziché rappresentare un valore, potrebbe rappresentare un onere.

Visto quanto sopra, si ritiene che il diritto che verrà trasferito all'aggiudicatario di emettere, trasferire e vendere le residue quote del Club I Faggi, fino alla concorrenza di 224 quote, sia quantificabile in € **80.000,00**.

#### **- residue volumetrie inerenti al complesso immobiliare**

Nel complesso immobiliare paiono sussistere ancora delle residue volumetrie edificabili con destinazione residenziale (metri cubi 7.300) e alberghiera (metri cubi 4.087).

Per la determinazione del valore di dette volumetrie, inteso come incidenza dell'area, normalmente viene utilizzato il procedimento sintetico.

Detto procedimento è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame al mercato edilizio della zona, al fine di rilevare i prezzi degli immobili nuovi e l'incidenza dell'area su detti prezzi, oppure a valutazioni o transazioni con dati attendibili aventi come riferimento l'incidenza dell'area sul fabbricato costruibile.

Per determinare sinteticamente il valore delle volumetrie realizzabili, inteso come incidenza dell'area, occorre effettuare il seguente calcolo: determinare il valore degli ipotetici fabbricati ancora realizzabili con le suddette volumetrie e moltiplicarlo per la relativa percentuale di incidenza.

Nel caso di specie, tuttavia, detto metodo non può essere applicato in quanto vi è un'alea sulla effettiva possibilità di usufruire di detti diritti edificatori, e per di più negli ultimi anni la domanda di alloggi o villette a Gignese è stata molto scarsa, e quella per interventi di tipo alberghiero del tutto assente.

Ipotizzare un ulteriore intervento edilizio è alquanto improbabile, se si pensa che andranno sul mercato non appena ultimate le quattro ville del lotto 2/a e le 9 ville/alloggi costituenti il lotto 2/b.

Occorre però tenere conto dei seguenti fattori:

- del fattore di rischio legato alla mancata certezza di poter ridiscutere con il Comune di Gignese la convenzione edilizia;
- della incertezza di poter realizzare nuove tipologie edilizie ed architettoniche differenti da quelle esistenti (molto onerose);
- della ipotetica impossibilità di realizzazione (almeno in parte) delle prime sei ville sul lato Sud del lotto, per problemi geotecnici;
- della mancata certezza che il comune addivenga in tempi brevi alla stipula



di una nuova convenzione;  
si ritiene di attribuire a detti diritti edificatori, anche tenendo conto del fatto dell'alea dovuta a ostacoli che il Comune potrebbe frapporre a fronte di una richiesta di nuovi interventi edificatori, una valutazione prudenziale a corpo di € **120.000,00**.

**- terreni vari**

Ai terreni vari può essere attribuito un valore a corpo di € **5.000,00**

**- ex maneggio**

Ai fabbricati costituenti l'ex maneggio, visto il loro stato di estremo degrado, e in considerazione del fatto che pare dovessero essere dismessi gratuitamente al Comune di Gignese, non si attribuisce alcun valore.

\*\*\*\*\*

A seguito delle considerazioni e delle assunzioni precedentemente svolte, formulate in base alla personale conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato immobiliare, tenuto conto di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci anzidetti, lo scrivente ritiene attribuibili i valori di seguito esposti.

Preliminarmente si rende noto che il Liquidatore ha effettuato ripetuti tentativi di vendita che non hanno prodotto alcun effetto.

Tenuto conto di quanto sopra si espongono le seguenti valutazioni, che tengono conto del fatto che verrà effettuata una vendita in blocco.

- alloggio sito nel fabbricato "ex Grand Hotel Alpino"	€	75.000,00
- cantine	€	0,00
- autorimesse	€	54.000,00
- ville site nel "lotto 2/a"	€	345.600,00
- ville a schiera e alloggi siti nel "lotto 2/b" attualmente in corso di costruzione	€	112.500,00
- diritto di emettere, trasferire e vendere le residue quote del circolo turistico – sportivo	€	80.000,00
- residue volumetrie	€	120.000,00
- terreni vari	€	5.000,00
- ex maneggio	€	0,00
- valore totale	€	<u>792.100,00</u>

arrotondabile a € 792.000,00.

Considerando che viene effettuata una vendita in blocco, e viste tutte le incertezze del caso, si ritiene di applicare a detta valutazione una riduzione del 25%.

Il prezzo a base d'asta sarà il seguente:

€ 792.000,00 x 0,75 = € **594.000,00**.

\*\*\*\*\*

**- PIANO DI VENDITA**

Gli enti immobiliari che verranno posti in vendita IN UNICO LOTTO sono i seguenti:

**P R E M E S S O**

- che la Società IMPRESA DI COSTRUZIONI XXX Società per Azioni, aveva stipulato con il Comune di Gignese (NO) convenzione edilizia attuativa di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di iniziativa privata denominato "CONCA AZZURRA" in Comune di Gignese (NO) con atto a rogito notaio Placido ASTORE in data 21/3/1991 repertorio 266673/32724, registrato a Torino il 3/4/1991 al numero 12069 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 5/4/1991 ai numeri 3291/2536, relativa a terreno in Gignese di sua proprietà di mq 84.000 circa;

- che in virtù di tale convenzione edilizia e della successiva modificazione di cui all'atto notaio Placido ASTORE in data 21/4/1995 repertorio 320604/38265 registrato a Torino il 28/4/1995 al numero 12021 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 10/5/1995 ai numeri 3984/3075, era prevista la realizzazione del "COMPLESSO CONDOMINIALE CONCA AZZURRA" comprendente i cinque lotti di cui il complesso si compone, i cui fabbricati in parte sono stati realizzati ed in parte verranno realizzati in fasi successive e la cui area condominiale complessiva di mq 56.500 circa, già individuata nel regolamento di condominio infraindicato con le particelle 3 - 4 - 10 - 778 - 779 - 867 - 868 - 869 del Foglio 9 e con parte del mappale 124 del Foglio 8, risulta ora individuata nella mappa del Catasto Terreni con le particelle 3 - 4 - 10 - 778 - 779 - 896 - 903 - 904 - 905 - 906 - 907 - 914 - 929 - 930 - 931 - 932 - 933 - 934 - 935 - 936 - 937 - 938 - 939 - 940 - 941 - 942 del Foglio 9 e con parte del mappale 124 del Foglio 8;

- che tale complesso condominiale è retto e disciplinato dal "Regolamento Generale" statuito e depositato con atto a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 11/10/1993 repertorio 302863/35821 all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 18/10/1993 al numero 28712 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 2/11/1993 ai numeri 9172/7102;

- che nell'ambito di tale complesso immobiliare la IMPRESA XXX ha realizzato:

**a)** la costruzione del LOTTO 1 costituito dal fabbricato condominiale ex hotel Alpino a cinque piani fuori terra oltre seminterrato sito in Gignese, Frazione Alpino, Salita Rognoni 28, in esecuzione della concessione edilizia numero 1880 del 9 maggio 1991 e successiva concessione edilizia in variante numero 2027 in data 19 agosto 1993, costituente un autonomo Condominio, oggetto del Regolamento particolare statuito e depositato con lo stesso citato atto 11/10/1993 successivamente modificato con atto a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 29/11/1994 repertorio 317074/37628 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 13/12/1994 al numero 31515 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 17/12/1994 ai numeri 10647/8120;

**b)** nell'ambito del LOTTO 2, numero 5 ville unifamiliari (usualmente individuate come LOTTO 2/a) e numero 4 ville unifamiliari e numero 5 alloggi (usualmente individuate come LOTTO 2/b), nel quale potranno eventualmente essere realizzate altre volumetrie previste dalla citata convenzione edilizia, se ed in quanto ancora attuale;

**c)** la costruzione del LOTTO 5 costituito da complesso con destinazione turistico - sportiva - ricreativa, denominato "Club i Faggi", edificato su terreno della superficie di mq 1.364 circa e distinto nella mappa del Catasto Terreni con parte dei mappali 4 e 896 del foglio 9, il cui regolamento è stato depositato con atto a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 27/4/2004 repertorio 386363/48575 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 30/4/2004 al numero 5698 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione

Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 28/5/2004 ai numeri 6494/4703;

**tutto ciò premesso forma oggetto della vendita:**

**in GIGNESE** (provincia di Verbania Cusio Ossola), Frazione Alpino, Salita Rognoni, nel complesso condominiale denominato “Conca Azzurra”, e più precisamente:

- 1 -

**1-a) nel LOTTO 1**, con accesso dalla Salita Rognoni 28, quale individuato e descritto in premessa:

- al piano terreno/giardino (1° fuori terra), con accesso dalla “scala C”, alloggio composto da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera, bagno e porzione di giardino in uso esclusivo e perpetuo a vantaggio e per l'utilità del suddetto alloggio, alle coerenze: alloggio E, ingresso comune della scala C, alloggio custode G, giardino esclusivo e perpetuo dell'alloggio G, area condominiale su due lati e giardino esclusivo e perpetuo dell'alloggio E, salvo veriori confini.

E meglio detto alloggio risulta distinto con la lettera "F" nella pianta del piano giardino contenuta nella planimetria allegata sotto la lettera BB al citato atto di deposito e statuizione di regolamenti di condominio.

Detto alloggio risulta censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 9 numero 730 subalterno 67, salita dottor Rognoni 28, piano terreno, scala C, categoria A/2, classe 3, vani 3, superficie catastale totale mq 76, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 65, rendita catastale € 356,36, mentre la porzione di giardino in uso esclusivo risulta censita al Foglio 9 numero 730 subalterno 125, salita dottor Rognoni 28, piano terreno, bene comune non censibile – corte in uso esclusivo al subalterno 67.

- al piano seminterrato

- n° 4 autorimesse formanti un unico corpo, distinte con i numeri 3-4-5-6, alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa n° 1, terrapieno ed autorimessa 7;

- n° 3 autorimesse formanti un unico corpo, distinte con i numeri 13-14-15, alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa 12, vano scala, autorimesse 28-27-16;

- n° 1 autorimessa, distinta con il numero 49, alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa 48, cantine 2 ed 1, corridoio comune;

- n° 1 autorimessa, distinta con il numero 11, alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa 10, autorimessa 29, locale macchine ascensore e autorimessa 12;

- cantina distinta con il numero 14, alle coerenze: corridoio comune su due lati, lotto C e cantina n° 15;

- cantina distinta con il numero 15, alle coerenze: corridoio comune, cantina n° 14, lotto C e cantina n° 16;

- cantina distinta con il numero 17, alle coerenze: corridoio comune, cantina n° 16, lotto C e cantina n° 18;

- cantina distinta con il numero 22, alle coerenze: corridoio comune su due lati, cantine n° 21 e 23.

Detti enti immobiliari sono censiti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- foglio 9 numero 730 subalterno 53, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 3).

- foglio 9 numero 730 subalterno 52, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15,

- rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 4);
- foglio 9 numero 730 subalterno 51, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 5);
- foglio 9 numero 730 subalterno 50, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 6);
- foglio 9 numero 730 subalterno 44, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 13);
- foglio 9 numero 730 subalterno 43, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 14);
- foglio 9 numero 730 subalterno 42, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 15);
- foglio 9 numero 730 subalterno 12, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 19, superficie catastale mq 19, rendita catastale € 74,58 (l'autorimessa 49);
- foglio 9 numero 730 subalterno 46, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 11);
- foglio 9 numero 730 subalterno 104, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale mq 6, rendita catastale € 6,20 (la cantina 14);
- foglio 9 numero 730 subalterno 105, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale mq 5, rendita catastale € 6,20 (la cantina 15);
- foglio 9 numero 730 subalterno 107, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale mq 4, rendita catastale € 6,20 (la cantina 17);
- foglio 9 numero 730 subalterno 110, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale mq 5, rendita catastale € 6,20 (la cantina 22).

Gli enti immobiliari suddetti sono stati edificati in virtù di concessione edilizia numero 1880 del 9 maggio 1991 e successiva concessione edilizia in variante numero 2027 in data 19 agosto 1993.

**1-b) nel LOTTO 2** avente accesso dalla Salita Rognoni 24, usualmente individuato come LOTTO 2/a, quale individuato e descritto in premessa:

- n° 4 ville unifamiliari, entrostanti a terreno così distinto nella mappa catastale governativa dei terreni:

- Foglio 9 numero 904, ente urbano, mq 277
- Foglio 9 numero 905, ente urbano, mq 278
- Foglio 9 numero 906, ente urbano, mq 200
- Foglio 9 numero 907, ente urbano, mq 346

edificate a due piani fuori terra, meglio distinte con i numeri 2-3-4-5 nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "B" all'atto a rogito notaio Placido ASTORE in data 17/12/1997 repertorio 340933/41594 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 31/12/1997 al numero 33543 portante la

vendita della “Villa 1” ai signori Crolla Guido e Robinson Julie Taylor, alle generali coerenze: Villa 1 di proprietà Demidovich Irina già Crolla Guido e Robinson Julie Taylor e giardino in uso esclusivo a detta villa ad un lato, e area condominiale distinta al catasto terreni al foglio 9 mappale 914 ai restanti tre lati.

Dette ville risultano così composte:

#### Villa 2

- al piano primo soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno con disimpegno, balcone e terrazzo;
- al piano terreno tre camere da letto, due spogliatoi, cantina, due bagni, centrale termica e intercapedine;

#### Villa 3

- al piano primo soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno con disimpegno, balcone e terrazzo;
- al piano terreno tre camere da letto, due spogliatoi, cantina, due bagni, centrale termica e intercapedine;

#### Villa 4

- al piano primo soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno con disimpegno, balcone e terrazzo;
- al piano terreno due camere da letto, spogliatoio, cantina, due bagni, centrale termica e intercapedine;

#### Villa 5

- al piano primo soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno con disimpegno, balcone e terrazzo;
- al piano terreno tre camere da letto, due spogliatoi, cantina, due bagni, centrale termica e intercapedine.

Gli enti immobiliari sopra descritti sono censiti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 9 numero 904, Salita dottor Rognoni 28, piani T – 1°, categoria A/2, classe 2, vani 9, rendita catastale € 906,38, per quanto riguarda la villa 2;
- Foglio 9 numero 905, Salita dottor Rognoni 28, piani T – 1°, categoria A/2, classe 2, vani 9, rendita catastale € 906,38, per quanto riguarda la villa 3;
- Foglio 9 numero 906, Salita dottor Rognoni 28, piani T – 1°, categoria A/2, classe 2, vani 7, rendita catastale € 704,96, per quanto riguarda la villa 4;
- Foglio 9 numero 907, Salita dottor Rognoni 28, piani T – 1°, categoria A/2, classe 2, vani 9, rendita catastale € 906,38, per quanto riguarda la villa 5.

Gli enti immobiliari suddetti sono stati edificati in virtù di concessione edilizia numero 2050 rilasciata dal Sindaco di Gignese il 27/12/1993.

A norma dell'articolo 8 del Regolamento del Complesso Condominiale “Conca Azzurra” ai fabbricati sopra descritti compete l'uso esclusivo e perpetuo delle porzioni di terreno circostanti i fabbricati, distinte nella mappa catastale governativa dei terreni, unitamente ai fabbricati, al foglio 9 mappali 904 – 905 – 906 – 907, asservite in perpetuo ad uso di giardino rispettivamente a favore delle ville 2-3-4-5 ed a carico dell'area condominiale. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti terreni saranno interamente a carico dei proprietari delle ville.

**1-c) nel LOTTO 2** avente accesso dalla Salita Rognoni 24, usualmente individuato come LOTTO 2/b, quale individuato e descritto in premessa:

- edificio in corso di costruzione, attualmente allo stato rustico, entrostante a terreno così distinto nella mappa catastale governativa dei terreni:

- Foglio 9 numero 929, ente urbano, mq 627

- Foglio 9 numero 930, ente urbano, mq 44
- Foglio 9 numero 931, ente urbano, mq 32
- Foglio 9 numero 932, ente urbano, mq 33
- Foglio 9 numero 933, ente urbano, mq 43
- Foglio 9 numero 934, ente urbano, mq 80
- Foglio 9 numero 935, ente urbano, mq 142
- Foglio 9 numero 936, ente urbano, mq 26
- Foglio 9 numero 937, ente urbano, mq 26
- Foglio 9 numero 938, ente urbano, mq 25
- Foglio 9 numero 939, ente urbano, mq 34
- Foglio 9 numero 940, ente urbano, mq 29
- Foglio 9 numero 941, ente urbano, mq 32
- Foglio 9 numero 942, ente urbano, mq 39;

edificato a due piani fuori terra, sito alle generali coerenze: area condominiale distinta al catasto terreni al foglio 9 mappale 914 a quattro lati.

Detto edificio risulta così composto:

- alloggio At al piano terreno: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno e bagno.
- alloggio Bt al piano terreno: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, uno studio illuminato dall'alto, disimpegno, bagno e centrale termica.
- villa a schiera C: al piano terreno soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e centrale termica; al primo piano due camere da letto, disimpegno e doppi servizi, nonché terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- villa a schiera D: al piano terreno soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e centrale termica; al primo piano due camere da letto, uno studio ed un bagno, nonché terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- alloggio Et al piano terreno: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, altra camera da letto illuminata dall'alto, disimpegno, bagno e centrale termica.
- villa a schiera F: al piano terreno soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e centrale termica; al primo piano due camere da letto, disimpegno e doppi servizi, nonché terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- villa a schiera G: al piano terreno soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e centrale termica; al primo piano due camere da letto, uno studio ed un bagno, nonché terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- alloggio Ht al piano terreno: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno, bagno, altro disimpegno e centrale termica;
- alloggio A1 al piano primo: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno e bagno.

Detti enti immobiliari sono distinti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- alloggio At: Foglio 9 numero 929 subalterno 1 e numero 935 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- alloggio Bt: Foglio 9 numero 929 subalterno 2 e numero 936 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- villa a schiera C: Foglio 9 numero 929 subalterno 3 e numeri 933 e 937 tra loro

- graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- villa a schiera D: Foglio 9 numero 929 subalterno 4 e numeri 932 e 938 tra loro graffiati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- alloggio Et: Foglio 9 numero 929 subalterno 5 e numero 939 tra loro graffiati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- villa a schiera F: Foglio 9 numero 929 subalterno 6 e numeri 931 e 940 tra loro graffiati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- villa a schiera G: Foglio 9 numero 929 subalterno 7 e numeri 930 e 941 tra loro graffiati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- alloggio Ht: Foglio 9 numero 929 subalterno 8 e numero 942 tra loro graffiati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- alloggio A1: Foglio 9 numero 929 subalterno 9 e numero 934 tra loro graffiati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale.

A norma dell'articolo 8 del Regolamento del Complesso Condominiale "Conca Azzurra" agli enti immobiliari sopra descritti compete l'uso esclusivo e perpetuo delle porzioni di terreno circostanti il fabbricato Foglio 9 numero 929, distinte nella mappa catastale governativa dei terreni al foglio 9 mappali 930-931-932-933-936-937-938-939-940-941-942, asservite in perpetuo ad uso di giardino rispettivamente a favore delle singole ville o alloggi ed a carico dell'area condominiale. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti terreni saranno interamente a carico dei proprietari delle ville e/o alloggi.

Gli enti immobiliari suddetti sono stati edificati in virtù di concessione edilizia numero 2050 rilasciata dal Sindaco di Gignese il 27/12/1993.

Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà afferenti le unità immobiliari vendute delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del LOTTO 2 di cui fa parte e del complesso condominiale CONCA AZZURRA nel quale il LOTTO 2 è inserito, quali risultano dal Regolamento Condominiale del "Complesso" statuito e depositato con il citato atto a rogito notaio Placido ASTORE in data 11/10/1993, repertorio 302863/35821, registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino il 18/10/1993 al numero 28712 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 2/11/1993 ai numeri 9172/7102 e quali risulteranno individuate e determinate nel Regolamento di Condominio del Lotto 2 da redigersi e da depositare in atto pubblico a cura e spese dell'acquirente e previo accordo con gli altri comproprietari.

**1-d) - diritto per l'aggiudicatario di emettere, trasferire e vendere le quote, fino alla concorrenza delle residue 224 quote su un totale di 320, del circolo sportivo "Club I Faggi", costituente il LOTTO 5 del complesso "Conca Azzurra", entrostante a terreno della superficie di mq 1.364 circa e distinto nella mappa del Catasto Terreni con parte dei mappali 4 e 896, quale risulta graficamente rappresentato nelle piante dei piani terreno e seminterrato contenute nella planimetria allegata sotto la lettera**

“C” all’atto a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 27/4/2004 repertorio 386363/48575 registrato all’Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 30/4/2004 al numero 5698.

Detto complesso risulta così composto:

- al piano terreno:

- piscina con solarium

- al piano seminterrato del Lotto 1:

- a) uno spogliatoio maschile ed uno femminile con relativi servizi e saune;
- b) una palestra;
- c) una sala ristorante, una cucina, una dispensa, un guardaroba, servizi igienici per il pubblico e per il personale;
- d) un bar, una sala soggiorno;
- e) una sala convegno;
- f) un box collegato tramite un corridoio alla dispensa – che rende possibile il rifornimento di derrate alimentare direttamente dalla corsia delle autorimesse;
- g) la scala che collega i locali del Club con il piano terreno dell’edificio del Lotto 1 e che permette l’accesso dall’esterno attraverso l’ingresso posto in corrispondenza della scala B.

Detto complesso immobiliare è censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 9 numero 730 subalterno 3, Salita Dottor Rognoni 28, piano S1, categoria D/8, rendita catastale € 7.573,32
- Foglio 9 numero 730 subalterno 4, Frazione Alpino Salita Rognoni 28, piano S1, categoria D/6, rendita catastale € 4.358,90
- Foglio 9 numero 730 subalterno 5, Salita Dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadrati 60, superficie catastale mq 75, rendita catastale € 133,25
- Foglio 9 numero 730 subalterno 6, Salita Dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95.

Si rende noto che le unità immobiliari Foglio 9 numero 730 subalterni 4 e 6 sono correttamente accollonate come “*beni comuni censibili*”, mentre le unità immobiliari Foglio 9 numero 730 subalterni 3 e 5 sono state erroneamente intestate a “Associazione della Croce Rossa Italiana con sede in Roma” sulla base di voltura d’ufficio del 16/01/2018 protocollo n. VB0035520 in atti dal 18/09/2019 VB 19062-2019 (n. 3534.1/2019)

Gli enti immobiliari suddetti sono stati edificati in virtù di concessione edilizia numero 1880 del 9 maggio 1991 e successiva concessione edilizia in variante numero 2027 in data 19 agosto 1993.

Relativamente a detto diritto di emettere, trasferire e vendere le quote suddette si richiama espressamente l’articolo 3 del regolamento del “circolo turistico - sportivo Club I Faggi” depositato con atto a rogito notaio Placido Astore in data 27/4/2004 repertorio 386363/48575 (allegato 137), il quale testualmente dispone:

*“Le quote che non risultassero acquistate rimarranno a disposizione della Società venditrice XXX, in liquidazione e concordato preventivo. Dette quote non creano nè diritti nè obblighi nei confronti del Club fino a quando non saranno regolarmente vendute. Il numero definitivo delle quote in cui rimarrà suddivisa la comunione verrà determinato dalla Società XXX S.r.l., in liquidazione e concordato preventivo, comunicando all’organo amministrativo l’avvenuta*



*ultimazione delle vendite da parte sua. Fermo restando il limite massimo di n° 320 quote.”.*

Nota bene: nessuna contestazione potrà essere mossa dall'acquirente agli Organi della Procedura nel caso si verificasse che il numero delle quote ancora da emettere sia inferiore a 224.

**1-e) - residua volumetria ad uso residenziale e turistico - ricettiva pari a circa metri cubi 11.386,** da realizzarsi su terreni condominiali individuati con le sigle "lotto 3" - "lotto 2" e "lotto 4" nella planimetria generale in scala 1 : 500 allegata sotto la lettera "AB" al citato regolamento, se ed in quanto realizzabile a norma degli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Gignese.

- 2 -

**in GIGNESE (provincia di Verbania Cusio Ossola), Frazione Alpino**

**2-a) - terreni** aventi una superficie catastale complessiva di metri quadrati 19.660, con entrostanti parcheggio insistente su parte dei mappali 27 e 89 ed impianto di depurazione condominiale insistente su parte del mappale 124, alle generali coerenze: mappale 161, strada, mappale 34 di cui infra, mappale 125 e rio Papale.

Detti terreni sono distinti al catasto terreni come segue:

- Foglio 8 numero 27, ente urbano, are 3.30

- Foglio 8 numero 89, prato arborato, classe 2, are 13.50, R.D. € 5,23 R.A. € 5,23

- Foglio 8 numero 124, pascolo, classe 1, mq 17.980, R.D. € 18,57 R.A. € 27,86

Il mappale Foglio 8 numero 27 è altresì censito al catasto dei fabbricati come foglio 8 numero 185, area urbana di mq 330, salita dottor Rognoni 28, senza redditi.

**2-b) - fabbricati già adibiti a maneggio e fabbricati accessori adibiti a pollaio e ripostiglio,** in pessimo stato di conservazione, entrostanti a terreno distinto al catasto terreni come segue:

- foglio 8 numero 34, ente urbano di are 20.00

Coerenze: mappale 124 di cui sopra a due lati, strada, mappali 239 e 375.

Detti fabbricati risultano censiti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- foglio 8 numero 34, categoria D/2, salita dottor Rognoni 2, rendita catastale € 4.338,24

- foglio 8 numeri 156 e 167 graffiati tra loro, salita dottor Rognoni 2, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 14, rendita catastale € 18,08

**2-c) - reliquato di terreno** avente una superficie di mq 50, posto lungo il tornante della Via Arcioni, alle coerenze: mappali 791 – 778 – 784 del foglio 9.

Detto terreno è distinto al catasto terreni come segue:

- Foglio 9 numero 785, prato arborato, classe 2, are 0.50, R.D. € 0,19 R.A. € 0,19

**2-d) - terreno agricolo** avente una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.950, con entrostante sorgente, alle coerenze: mappali 7-332-294-152.

Detto terreno è distinto al catasto terreni come segue:

- Foglio 8 numero 327 (ex 103/a), pascolo, classe 1, are 27.35, R.D. € 2,83 R.A. € 4,24

- Foglio 8 numero 328 (ex 103/b), pascolo, classe 1, are 2.15, R.D. € 0,22 R.A. € 0,33

**e) - terreno agricolo** avente una superficie catastale di metri quadrati 2.760, alle coerenze: strada, mappali 161-123-241-20.

Detto terreno è distinto al catasto terreni come segue:

- Foglio 8 numero 18, bosco ceduo, classe 1, are 27.60, R.D. € 1,71 R.A. € 0,71

\*\*\*\*\*

La compravendita è fatta ed accettata a corpo, sotto il vigore e l'osservanza:

**1)** della convenzione edilizia con il Comune di Gignese a rogito del notaio Placido ASTORE in data 21/3/1991 e successiva modifica in data 21/4/1995 richiamate in premessa, attuativa del P.E.C. "CONCA AZZURRA" - per quanto ancora vigenti in tutto o in parte - richiamandosi in particolare quanto stabilito dall'articolo 6 in ordine al vincolo ventennale delle destinazioni d'uso e agli obblighi di manutenzione dell'area condominiale di pertinenza che vengono trasferiti alla parte acquirente per la quota di competenza.

**2)** di tutti i diritti, obblighi, oneri servitù attive, passive e reciproche, comunioni generali e parziali, vincoli, esclusioni riserve di proprietà e di altri diritti e facoltà, usi esclusivi, divieti, norme circa l'uso e la destinazione dei locali di proprietà esclusiva, comune e condominiale, deroghe a distanze legali, riparti spese, disciplina amministrativa ed in genere di tutte le norme e rapporti giuridici, edilizi e di vicinato, di natura reale ed obbligatoria vigenti sia nell'ambito dei LOTTI 2 e 5, sia nell'ambito del Complesso Condominiale "Conca Azzurra", sia nei confronti degli altri Lotti di cui il complesso stesso si compone e dei relativi fabbricati in corso di costruzione e costruendi, quali stabiliti, previsti o richiamati dal Regolamento del Complesso Condominiale di cui al citato rogito in data 11/10/1993 repertorio 302863/35821 sia dal Regolamento della Comunione del Circolo Turistico Sportivo I Faggi statuito con l'atto a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 27/4/2004 repertorio 386363/48575 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 30/4/2004 al numero 5698, sia di quelli intercorrenti nell'ambito del "Lotto 2" quali risulteranno dallo statuendo Regolamento di Condominio Particolare del Lotto.

La parte acquirente dichiara di conoscere tali Regolamenti e di accettarli integralmente articolo per articolo e nel loro complesso, con valore di statuizione e di patto, obbligandosi ad osservarli e ad imporne l'osservanza ai propri aventi causa: le norme e le risultanze tutte di tali Regolamenti sono pertanto espressamente richiamate dalle parti e si intendono come qui integralmente ritrascritte e convenute con valore di patto contrattuale, quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

**3)** Con particolare riferimento alla residua volumetria di cui al precedente articolo 1 si conviene espressamente che sono compresi nella presente vendita tutti i diritti e facoltà riservati alla società venditrice e/o suoi aventi causa nella proprietà integrale o parziale di singoli lotti ancora da realizzare, in ordine sia ai diritti edificatori dei lotti ancora da costruire o da completare sia alla determinazione definitiva del complesso immobiliare e dei singoli Lotti che lo compongono di cui agli articoli 1 (Superficie dei Lotti) e 3 Lettera A) n° 1 del "Regolamento del Complesso Condominiale" sia in ordine agli ulteriori diritti e facoltà di cui all'articolo 32 dello stesso Regolamento (Norme Transitorie) lettere A) e B) sub a), b), e c) riservate alla società venditrice in quanto impresa costruttrice e finalizzate al completamento delle costruzioni.

Tali diritti e facoltà sono pertanto integralmente trasferite con il presente atto alla società acquirente.

E' inoltre compresa nella vendita la quota di comproprietà di 6212 decimillesimi dell'intero complesso afferente ai Lotti 2 (2758 decimillesimi) - 3 (1092 decimillesimi) - 4 (2362 decimillesimi) qui venduti oltre alle quote delle unità immobiliari del Lotto 1 ed al diritto di emettere, trasferire e vendere le residue 224 quote del "Club i Faggi".

**4)** Ai sensi dell'articolo 818 Codice Civile viene espressamente escluso dalla

presente vendita qualsiasi diritto su spazi per parcheggio autovetture che possano formare oggetto di rapporto pertinenziale.

5) a norma del Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico in data 22/1/2008, n. 37, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 61 del 12 marzo 2008, gli impianti esistenti negli enti immobiliari in oggetto sono da considerarsi non conformi rispetto alla normativa in materia di sicurezza attualmente vigente, e pertanto nessuna garanzia nè documentazione relativa agli impianti potrà essere richiesta alla parte venditrice. Le parti dichiarano di aver tenuto conto, nella determinazione del prezzo offerto, di quanto sopra.

6) Il terreno su cui sorgono gli enti immobiliari in oggetto pervenne alla Società "Impresa di Costruzioni XXX S.p.A." in virtù di fusione per incorporazione della società SAMURA S.r.l. effettuato con atto a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 26/03/1990 repertorio 249890/31097 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino il 19/04/1990 al numero 15516 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 23/4/1990 ai numeri 3491/2542, mentre i fabbricati pervennero per costruzione. Successivamente, con deliberazione dell'assemblea straordinaria degli azionisti in data 23/7/1999 risultante da verbale in pari data a rogito notaio Placido Astore repertorio 353646/43673 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino il 28/7/1999 al numero 13278 e all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 23/10/1999 ai numeri 11843/8316 la "Impresa di Costruzioni XXX S.p.A." si è trasformata in "XXX"

\*\*\*\*\*

Si precisa inoltre quanto segue.

La vendita in blocco dell'intera proprietà residua della "Impresa XXX" legittima il trasferimento alla "Impresa acquirente" dei diritti e facoltà sopra riportati al punto 3) della bozza delle clausole del futuro atto di trasferimento in quanto "*nuova impresa costruttrice*" che dovrà provvedere alla realizzazione e completamento dei LOTTI interamente da costruire o da ultimare.

Non è al contrario configurabile una vera e propria "*cessione del mandato di appoggio alle riserve*" in quanto l'espressione "*attuale società proprietaria*" si riferisce alla Impresa XXX in quanto "*proprietaria*" dell'intero complesso alla data dell'atto di statuizione e deposito del Regolamento Generale (11 ottobre 1993).

Al riguardo occorre tuttavia tener presente quanto segue:

A) Tutti gli attuali condomini del Lotto 1 nei rispettivi atti pubblici di acquisto:

1) hanno espressamente accettato il Regolamento Generale del Complesso quale parte integrante e sostanziale dell'atto secondo il seguente testo

*"La compravendita è fatta ed accettata a corpo, sotto il vigore e l'osservanza 1) della convenzione edilizia con il Comune di Gignese a rogito di me Notaio in data 21 marzo 1991 e successiva modifica in data 21 aprile 1995 richiamate in premessa, attuativa del P.E.C. "CONCA AZZURRA" richiamandosi in particolare quanto stabilito dall'articolo 6 in ordine al vincolo ventennale delle destinazioni d'uso e agli obblighi di manutenzione dell'area condominiale di pertinenza che con il presente atto vengono trasferiti alla parte acquirente per la quota di competenza;*

2) di tutti i diritti, obblighi, oneri, servitù attive, passive e reciproche, comunioni generali e parziali, vincoli, esclusioni riserve di proprietà e di altri diritti e facoltà, usi esclusivi, divieti, norme circa l'uso e la destinazione dei locali di proprietà esclusiva, comune e condominiale, deroghe a distanze legali, riparti spese, disciplina amministrativa ed in genere di tutte le norme e rapporti giuridici, edilizi e di vicinato, di natura reale ed obbligatoria vigenti - sia nell'ambito del Complesso Condominiale "CONCA AZZURRA" - nei confronti degli altri LOTTI di cui il complesso stesso si compone e dei relativi fabbricati in corso di costruzione e costruendi, sia nei confronti della residua proprietà dell'Impresa venditrice, quali stabiliti, previsti o richiamati dal Regolamento del Complesso Condominiale di cui al citato mio rogito in data 11 ottobre 1993 N.ro 302863/35821 di Repertorio sia di quelli intercorrenti nell'ambito del "LOTTO 2" quali risulteranno dallo statuendo Regolamento di Condominio Particolare del LOTTO.

2.1) La parte acquirente dichiara di conoscere il Regolamento del Complesso Condominiale CONCA AZZURRA e di accettarlo integralmente articolo per articolo e nel complesso, con valore di statuizione e di patto, obbligandosi ad osservarlo e ad imporre l'osservanza ai propri aventi causa: le norme e le risultanze tutte di tale Regolamento sono pertanto espressamente richiamate dalle parti e si intendono come qui integralmente ritrascritte e convenute con valore di patto contrattuale, quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

2.2) Ferma restando l'accettazione integrale e complessiva del suddetto Regolamento Condominiale, i contraenti richiamano in particolare:

- l'articolo 1 per la individuazione del complesso, e la determinazione e configurazione giuridica dei LOTTI condominiali;
- l'articolo 2 - scopi e competenze;
- l'articolo 3 - Per la individuazione e configurazione giuridica delle parti di proprietà comune dell'intero complesso e dei singoli lotti condominiali;
- l'articolo 4 per gli obblighi di manutenzione ivi stabiliti;
- ancora l'articolo 3 e gli articoli 5 e 6 per la configurazione e regolamentazione dei rapporti tra i vari lotti del complesso e la residua proprietà della Impresa XXX e per i diritti e facoltà riservati all'Impresa stessa al fine della realizzazione di tutte le costruzioni consentite nel complesso condominiale dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventuali loro integrazioni e modifiche di cui al successivo articolo 7;
- l'articolo 15 per i vincoli generali ivi stabiliti con la deroga transitoria a favore dell'Impresa costruttrice;
- l'articolo 32 per le norme transitorie ivi previste:
- al riguardo la parte acquirente, dichiarando di conoscere e di accettare la natura, l'entità e il contenuto delle facoltà riservate all'attuale società venditrice dalle suddette Norme Transitorie, fino a quando non sia stato completamente realizzato l'intero complesso condominiale e perfezionate le vendite delle unità immobiliari, recepisce e conferma il "Mandato di appoggio alle riserve".

2) Hanno rilasciato alla società venditrice "IMPRESA DI COSTRUZIONI XXX - Società per Azioni" in persona dei suoi legali rappresentanti e/o procuratori, ampio ed irrevocabile mandato anche nell'interesse della società mandataria:

a) per convenire, stipulare e formalizzare nei modi di legge eventuali rettifiche, integrazioni e modifiche del Regolamento del Complesso condominiale, delle relative tabelle millesimali e planimetrie allegare che si rendessero necessarie od opportune sia al fine della correzione di errori ed omissioni sia in relazione ad esigenze ed opportunità connesse e conseguenti alla definitiva configurazione, ubicazione e consistenza dei costruendi fabbricati, relativi impianti, aree, siti e manufatti pertinenziali, ad integrale ultimazione intervenuta del Complesso edilizio e/o in corso di esecuzione;

b) per stipulare, (in esercizio della facoltà ad essa riservata dall'articolo 7 del Regolamento), qualsiasi atto integrativo e/o modificativo della vigente convenzione attuativa del P.E.C. "Conca Azzurra" a rogito di me Notaio in data 21 marzo 1991 così come eventuali atti d'obbligo o di vincolo secondo quanto verrà richiesto dal Comune di Gignese al fine della realizzazione e del completamento dell'intero complesso edilizio oggetto del P.E.C.;

3) L'acquirente dell'unica villa venduta del Lotto 2 ha inoltre integrato il suddetto mandato estendendolo anche alla redazione e deposito del Regolamento del LOTTO 2, secondo il seguente testo:

c) per redigere, statuire e depositare in atto pubblico il Regolamento di Condominio Particolare del LOTTO 2 in cui è ricompresa la villa compravenduta unitamente alle altre ville in parte già costruite ed in parte di futura realizzazione, con ogni necessario potere e facoltà di individuare la definitiva estensione e configurazione dell'area condominiale di pertinenza del Lotto, il numero e la consistenza delle unità immobiliari da cui risulterà composto; di stabilire comunioni, usi comuni, servitù attive, passive ed in via di reciprocità tra i vari lotti, le norme sull'amministrazione, sugli organi condominiali e rispettive competenze; di convenire le norme sulla ripartizione dei vari ordini di spese condominiali; di redigere le Tabelle decimillesimali di proprietà e spese e di convenire e stabilire ogni altro diritto ed obbligo, norma e rapporto giuridico di natura reale e obbligatoria, al fine del perfezionamento della regolamentazione condominiale del LOTTO nulla escluso né eccettuato, autorizzandone la trascrizione nei modi di legge a favore ed a carico di tutti i condomini interessati.

*Il tutto con promessa de rato et valido, senza uopo di ulteriore intervento o ratifica dei mandanti."*

**B)** Hanno accettato il Regolamento del Complesso ma non hanno confermato il mandato in atto i soli acquirenti che hanno acquistato gli enti immobiliari direttamente dalla procedura di Concordato Preventivo.

\*\*\*\*\*

Gli enti immobiliari sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui gli immobili venduti ed il complesso condominiale di cui parte di essi attualmente si trovano (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo stato di costruzione del compendio immobiliare e degli immobili, lo stato delle opere effettuate e da effettuarsi per il completamento del compendio immobiliare e delle unità immobiliari, gli oneri di urbanizzazione eventualmente ancora gravanti sul compendio immobiliare e/o sulle unità immobiliari, la mancata esecuzione a regola d'arte delle unità immobiliari in oggetto e del compendio immobiliare, l'eventuale mancanza di qualità e/o rispondenza a norme di legge o regolamentari delle opere e degli impianti eseguiti e la mancanza delle relative certificazioni, la eventuale presenza di cemento-

amianto), senza garanzie relativamente ad eventuali vizi, anche occulti, e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie, amministrative ed urbanistiche, o per assenza del certificato di agibilità, come posseduto dalla società proprietaria e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, diritti di prelievo d'acqua, il tutto con la clausola del "visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione", senza alcuna garanzia sull'esistenza e consistenza dei beni, anche se indicati in documenti allegati al Bando di Vendita e/o in perizie redatte dal Perito incaricato dalla Procedura, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza e di tutti gli atti in essi richiamati, delle convenzioni edilizie e dei regolamenti di condominio, e con ogni rischio e onere ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario/Aquirente, con espressa manleva della società in Procedura e/o di tutti gli Organi della Procedura e/o periti e/o consulenti in proposito. Restano conseguentemente esclusi i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c..

\*\*\*

Restano a intero carico della Procedura le spese della procedura di conciliazione stragiudiziale per la reintegra dei terreni soggetti a usi civici. E' in facoltà dell'aggiudicatario, nell'eventualità che al momento dell'aggiudicazione non si sia ancora concluso il procedimento di conciliazione stragiudiziale per la reintegra dei terreni soggetti a usi civici, di richiedere alla Procedura che gli vengano trasferiti anteriormente e separatamente gli immobili non gravati da usi civici. In tal caso viene fin da ora stabilito che il prezzo degli enti immobiliari gravati da usi civici che verranno trasferiti successivamente e che l'aggiudicatario si obbliga ad acquistare sarà pari al 31% del prezzo totale di aggiudicazione.

\*\*\*

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la eventuale regolarizzazione della posizione urbanistica ed edilizia degli enti immobiliari in oggetto, e/o per le opere abusive in essi realizzate, anche se non espressamente citate nella relazione di stima, ovvero le spese di demolizione nel caso di opere non sanabili. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per le regolarizzazioni catastali, ove occorrenti.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'arch. geom. Guido FUGIGLANDO depositata in Cancelleria, che espressamente viene richiamata in ogni sua parte.

**PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA IN LOTTO UNICO € 594.000,00 (euro cinquecentonovantaquattromila/00)**

\*\*\*\*\*

**- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA**

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) si è appurato che gli enti immobiliari in oggetto sono gravati dalla seguente formalità pregiudizievole, che verrà cancellata a cura del perito della Procedura ed a spese dell'aggiudicatario.

**- Nota di trascrizione di decreto di ammissione alla Procedura di concordato**

**Preventivo** trascritta in data 21/7/2001 ai numeri 8503/6269 presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania)

a favore

Massa dei Creditori del Concordato Preventivo dell’XXX in liquidazione

contro

XXX in liquidazione con sede in Torino, codice fiscale 00502710015

derivante da decreto emesso dal Tribunale di Torino in data 18/4/2001 repertorio 1/1

Tale formalità dovrà essere cancellata limitatamente agli immobili oggetto del decreto di trasferimento

\*\*\*\*\*

Tanto si rassegna a completamento dell’incarico ricevuto.

\*\*\*\*\*

**- ALLEGATI**

**- planimetrie**

- 1) Carta di localizzazione
- 2) Planimetria complesso residenziale “Conca Azzurra” in scala 1:2000.

**- estratti di mappa**

- 3) Estratto di mappa Catasto Terreni (composizione Fogli 8 e 9).
- 4) Estratto di mappa Catasto Terreni Foglio 8 mappali 327 e 328 (ex 103).
- 5) Estratto di mappa Catasto Terreni Foglio 8 numeri 18-27-34-89-124.
- 6) Estratto di mappa Catasto Terreni Foglio 9.
- 7) Estratto di mappa catasto dei fabbricati Foglio 8.
- 8) Estratto di mappa catasto dei fabbricati Foglio 9.

**- planimetrie allegate al regolamento di condominio**

- 9) Planimetria in scala 1:2000 allegata sotto la lettera “AA” al regolamento di condominio.
- 10) Planimetria generale allegata sotto la lettera “AB” al regolamento di condominio (scala originaria 1:500 – scala ridotta 1:2000)

**- planimetrie immobili in vendita**

- 11) Pianta 1:200 piano seminterrato fabbricato “Ex Grand Hotel Alpino” – lotto 1 – Autorimesse e cantine.
- 12) Pianta 1:200 piano seminterrato porticato – club e centro sportivo fabbricato “Ex Grand Hotel Alpino” – lotto 1.
- 13) Pianta 1:200 piano giardino fabbricato “Ex Grand Hotel Alpino” – lotto 1.
- 14) Pianta 1:200 piano primo – lotto 2/a (ville 2-3-4-5).
- 15) Pianta 1:200 piano terreno – lotto 2/a (ville 2-3-4-5).
- 16) Pianta 1:200 piano terreno – lotto 2/b.
- 17) Pianta 1:200 piano primo – lotto 2/b.

**- planimetrie catasto fabbricati**

- 18) Planimetria Catasto dei Fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 3.
- 19) Planimetria Catasto dei Fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 4.
- 20) Planimetria Catasto dei Fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 5.
- 21) Planimetria Catasto dei Fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 6.
- 22) Planimetria Catasto dei Fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 12.
- 23) Planimetria Catasto dei Fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 42.
- 24) Planimetria Catasto dei Fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 43.

- 25) Planimetria Catasto dei Fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 44.
- 26) Planimetria Catasto dei Fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 46.
- 27) Planimetria Catasto dei Fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 50
- 28) Planimetria Catasto dei Fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 51.
- 29) Planimetria Catasto dei Fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 52.
- 30) Planimetria Catasto dei Fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 53.
- 31) Planimetria catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 67.
- 32) Planimetria catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 104.
- 33) Planimetria catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 105.
- 34) Planimetria catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 107.
- 35) Planimetria catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 subalterno 110.
- 36) Planimetria catasto fabbricati Foglio 9 numero 904.
- 37) Planimetria catasto fabbricati Foglio 9 numero 905.
- 38) Planimetria catasto fabbricati Foglio 9 numero 906.
- 39) Planimetria catasto fabbricati Foglio 9 numero 907.
- 40) Planimetria catasto fabbricati Foglio 8 numero 34.
- 41) Planimetria catasto fabbricati Foglio 8 numeri 156-167
- 42) Elaborato planimetrico Foglio 9 numero 929
- 43) Elenco Subalterni Foglio 9 numero 929

**- visure catasto fabbricati**

- 44) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 2 (portineria)
- 45) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 3
- 46) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 4
- 47) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 5
- 48) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 6
- 49) Visura catasto fabbricati lotto 2/b
- 50) Visura catasto fabbricati Foglio 8 numero 34
- 51) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 12
- 52) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 42
- 53) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 43
- 54) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 44
- 55) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 46
- 56) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 50
- 57) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 51
- 58) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 52
- 59) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 53
- 60) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 67
- 61) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 104
- 62) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 105
- 63) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 107
- 64) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 730 sub. 110
- 65) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 904
- 66) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 905
- 67) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 906
- 68) Visura catasto fabbricati Foglio 9 numero 907
- 69) Visura catasto fabbricati Foglio 8 numero 156 e 167 graffati

**- visure catasto terreni**

- 70) Visura catasto terreni Foglio 8 mappale 18
- 71) Visura catasto terreni Foglio 8 mappale 27



- 72) Visura catasto terreni Foglio 8 mappale 34
- 73) Visura catasto terreni Foglio 8 mappale 89
- 74) Visura catasto terreni Foglio 8 mappale 124
- 75) Visura catasto terreni Foglio 8 mappale 327
- 76) Visura catasto terreni Foglio 8 mappale 328
- 77) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 3
- 78) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 4
- 79) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 10
- 80) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 778
- 81) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 779
- 82) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 785
- 83) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 896
- 84) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 903
- 85) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 904
- 86) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 905
- 87) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 906
- 88) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 907
- 89) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 914
- 90) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 929
- 91) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 930
- 92) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 931
- 93) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 932
- 94) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 933
- 95) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 934
- 96) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 935
- 97) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 936
- 98) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 937
- 99) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 938
- 100) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 939
- 101) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 940
- 102) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 941
- 103) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 942
- 104) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 867 (soppressa)
- 105) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 868 (soppressa)
- 106) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 869 (soppressa)
- 107) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 897 (soppressa)
- 108) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 898 (soppressa)
- 109) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 899 (soppressa)
- 110) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 900 (soppressa)
- 111) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 901 (soppressa)
- 112) Visura catasto terreni Foglio 9 mappale 902 (soppressa)

**- atto provenienza**

- 113) Atto di fusione per incorporazione della società SAMURA S.r.l. a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 26/03/1990 repertorio 249890/31097

**- convenzioni edilizie**

- 114) Prima Convenzione a rogito notaio Placido ASTORE in data 21/03/1991 repertorio 266673/32724.
- 115) Seconda Convenzione a rogito notaio Placido ASTORE in data 21/4/1995

repertorio 320604/38265.

- 116) Planimetria con individuazione delle aree da dismettere.
- 117) Lettera dal Comune di Gignese in data 30/01/1999 prot. 777.
- 118) Richiesta al Sindaco di Gignese di proposta di modifica al P.E.C. presentata in data 27/05/2000 prot. 2021.
- 119) Proposta di nuova convenzione presentata al Comune di Gignese in data 27/05/2000 prot. 2021.
- 120) Delibera del Consiglio Comunale di Gignese n° 11 del 14/03/2001.
- 121) Lettera del Comune di Gignese in data 14/4/2005 di conferma volumetria.

**- P.R.G.C.**

- 122) Tavola P.R.G.C. - zonizzazione (tavola V.P.1)
- 123) Tavola P.R.G.C. - carta sintesi pericolosità geomorfologica (tavola V.P.1)
- 124) Tavola P.R.G.C. -vincoli - (tavola V.P.4.1)
- 125) Tavola P.R.G.C. -vincoli usi civici - (tavola V.P.4.1)
- 126) Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.C.
- 127) Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.C. - Scheda S.U.E. n° 3
- 128) Richiesta al Sindaco di Gignese di conferma della edificabilità in data 23/3/2007.

**- regolamenti di condominio del complesso e del lotto 1 (ex hotel)**

- 129) Atto di deposito di regolamento di condominio a rogito notaio Placido ASTORE in data 11/10/1993 repertorio 302863/35821.
- 130) Atto di deposito di modifica a regolamento di condominio a rogito atto a rogito notaio Placido ASTORE in data 29/11/1994 repertorio 317074/37628.
- 131) Regolamento di condominio del complesso (allegato A)
- 132) Regolamento di condominio del Lotto 1 ex hotel (allegato B)

**- planimetrie e tabelle millesimali allegate ai regolamenti di condominio**

- 133) Planimetria generale allegata sotto la lettera "AB" al regolamento di condominio (scala originaria 1:500 – scala ridotta 1:2000)
- 134) Planimetria ex hotel allegata sotto la lettera "BB" al regolamento di condominio
- 135) Tabella decimillesimale del complesso condominiale allegata sotto la lettera AC
- 136) Tabella decimillesimale di ripartizione delle spese del "lotto 1" allegata sotto la lettera BC

**- regolamento di condominio del circolo sportivo "I Faggi"**

- 137) Atto di deposito del regolamento del circolo turistico sportivo a rogito notaio Placido Astore in data 27/4/2004 repertorio 386363/48575.
- 138) Planimetria allegata al regolamento del circolo turistico sportivo.

**- visure ipotecarie**

- 139) Ispezione nominativa
- 140) Nota di trascrizione di decreto di ammissione alla Procedura di concordato Preventivo

**- certificato di destinazione urbanistica**

- 141) Certificato di destinazione urbanistica in data 13/11/2021 al Comune di Gignese per avvio di procedimento di conciliazione

**- richiesta conciliazione per usi civici**

- 142) Raccomandata in data 5/1/2022 al Comune di Gignese per avvio di procedimento di conciliazione

**- trasferimento quote Club I Faggi**

143) parere del legale della Procedura avv. Annamaria Marcone in data  
22/3/2022 in merito al diritto di trasferire le quote del "Club i Faggi".  
Torino, 7/4/2022

\*\*\*\*\*

il consulente tecnico della procedura  
dott. arch. geom. Guido FUGIGLANDO

\*\*\*\*\*

A handwritten signature in black ink that reads "Guido Fugigliando". The signature is written in a cursive style and is underlined with a single horizontal line.

