

# TRIBUNALE DI BERGAMO

Fallimento n. 333/2013

Fallimento: **EDIL-GROUP srl**

Giudice: **Dott.ssa Laura Giraldi**

Curatore Fallimentare: **Dott. Giacomo Giavazzi**

## RELAZIONE n. 6

### DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Fulvio Lotto di Bergamo - Via Zambianchi n. 6

## IMMOBILI IN COMUNE DI GEMONIO (Varese).

### Premessa

Il Fallimento in oggetto riguarda numerosi beni immobili, situati nei Comuni di Besozzo, Cadrezzate, Casale Litta, Cittiglio, Gemonio, Sumirago e Ternate (tutti in provincia di Varese), in Comune di Castelverde (provincia di Cremona), in Comune di Orio al Serio (provincia di Bergamo) ed in Comune di Olbia (provincia di Olbia-Tempio), così come risultanti dalla certificazione notarile a firma del Notaio Francesco Mannarella a cui si rimanda per le pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Data la molteplicità di immobili da periziare, lo scrivente CTU Geom. Fulvio Lotto - in accordo con il Curatore Fallimentare Dott. Giacomo Giavazzi - ha provveduto a redigere diverse relazioni, riferite ciascuna ad un gruppo di immobili, suddividendoli per Comune di ubicazione.

La presente relazione di stima riguarda quindi tutti gli immobili siti in Comune di **Gemonio** (VA), che sono quelli individuati al punto 6 dell'inventario redatto dal Curatore Fallimentare Dott. Giacomo Giavazzi.

I beni rientranti nella presente procedura siti in Comune di Gemonio (Varese), sono costituiti da tre diversi gruppi di immobili, consistenti sostanzialmente in due porzioni di un capannone sito in via Rosaspina (ex via Taverna); da quattro porzioni di un capannone sito in via Di Vittorio, nonché da un terreno edificabile sempre in via Di Vittorio.

Secondo quanto emerso dalla certificazione redatta dal Notaio Mannarella risultano di proprietà della Edil Group srl anche diversi altri beni immobili che, pur trattati nella presente relazione, non verranno però valutati dallo scrivente perché costituenti - di fatto - aree occupate da sedimi stradali (e/o relative pertinenze) e/o manufatti destinati a cabine elettriche.

Nella presente relazione, quindi detti immobili verranno trattati secondo l'elenco di seguito riportato, e - per gli immobili principali - verrà fornita l'identificazione catastale, una breve descrizione dello stato di fatto accertato dallo scrivente nel suo accesso in sito effettuato in data 13/03/2014, la situazione urbanistica e la stima del valore all'attualità; per gli altri beni (sedimi stradali e/o cabine elettriche), verrà fornita solamente l'individuazione catastale e l'attuale situazione urbanistica risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gemonio in data 09/04/2014 (allegato alla presente sotto il **n. 1**).

Ebbene, gli immobili trattati sono i seguenti:

- A)** Porzione di capannone a destinazione artigianale/produttiva, sito in via Rosaspina di cui al mapp.le 4419/504 ed appezzamento di terreno di cui al mapp.le 4906
- B)** Porzione di capannone a destinazione artigianale/produttiva, sito in via Rosaspina di cui al mapp.le 4419/505 ed appezzamento di terreno di cui

al mapp.le 4905

- C)* Porzioni di terreno nella zona circostante il capannone di via Rosaspina, costituenti sedime stradale e/o pertinenze
- D)* Porzione di capannone a destinazione artigianale/produttiva, sito in via Di Vittorio di cui al mapp.le 4298/7
- E)* Porzione di capannone a destinazione artigianale/produttiva, sito in via Di Vittorio di cui al mapp.le 4298/10
- F)* Porzione di capannone a destinazione artigianale/produttiva, sito in via Di Vittorio di cui al mapp.le 4298/501
- G)* Porzione di capannone a destinazione artigianale/commerciale, sito in via Di Vittorio di cui al mapp.le 4298/504
- H)* Terreno edificabile sito in via Di Vittorio, di cui ai mapp.li 4154-575
- I)* Manufatti costituiti da cabine di trasformazione e/o locali contatori
- J)* Porzioni di terreno nella zona circostante il capannone di via Di Vittorio, costituenti sedime stradale e/o pertinenze

Alla presente relazione si allega, sotto il **n. 2**, uno stralcio del modulo di visura catastale riferito a tutti gli immobili sopra indicati.

⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘

**A) Porzione di capannone a destinazione  
artigianale/produttiva, sito in via Rosaspina di cui  
al mapp.le 4419/504 ed appezzamento di terreno  
di cui al mapp.li 4906**

**Identificazione catastale dell'immobile.**

Il bene trattato al presente punto è attualmente identificato come di seguito riportato (si consulti anche lo stralcio del modulo di visura catastale di cui all'allegato **n.**

2):

Foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Gemonio

**mapp.le 4419/504** cat. D/8 rend 8.481,00 €

Foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Gemonio

**mapp.le 4906** prato cl 3 ha 00.06.00 RD 2,01 € RA 1,86 €

Detti mappali risultano catastalmente intestati alla Edil Group srl con sede in Bergamo CF: 02437840164

Alla presente relazione si allegano, rispettivamente sotto i **n. 3-4-5**, l'estratto di mappa della zona in cui è posto l'immobile, l'*elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione grafica dei subalterni* nonché la relativa planimetria catastale che corrisponde sostanzialmente all'effettivo stato di fatto degli immobili rilevato in sito dallo scrivente.

Si precisa inoltre che costituiscono enti comuni accessori alla porzione immobiliare qui trattata, la strada di accesso servente diversi lotti e porzione di area individuata con il

**mappale 4419/1** area urbana di 2745 mq

Detto mappale risulta catastalmente intestato alla Edil Group srl con sede in Bergamo CF: 02437840164

#### **Breve descrizione dell'immobile.**

L'immobile trattato al presente punto è costituito da una porzione al piano seminterrato del capannone artigianale (realizzato su complessivi n. 2 piani) posto in via Rosaspina (ex via Taverna), in Comune di Gemonio: detto capannone è quello ripreso esternamente sulle allegate fotografie n. 1-2 (sulla fotografia n. 1 è altresì visibile la porzione immobiliare trattata al successivo punto B).

La porzione immobiliare di cui al mapp.le 4419/504 (che alla data di accesso dello scrivente risultava libera) è dotata di un'ampia area esterna asfaltata (foto n. 1-2-3-4) che consente l'accesso anche alla limitrofa unità immobiliare di cui al mapp.le 4419/505 (oggetto del successivo punto B); di fronte a detta area asfaltata si trova inoltre una porzione tenuta a prato che è quella ripresa sulle fotografie n. 5-6 ed individuata dal mapp.le 4906.

Internamente, detta porzione immobiliare (che consiste sostanzialmente in n. 5 campate del capannone) è formata da un'ampia zona deposito dell'altezza di circa 5,50 m e dal blocco spogliatoi e servizi igienici: per l'individuazione di dette porzioni si allegano le fotografie n. 7-8-9-10.

Il capannone presenta normali caratteristiche tecnologico-costruttive e lo stato di manutenzione e conservazione, dato anche il recente periodo di realizzazione, è buono.

#### **Situazione edilizio-urbanistica dell'immobile.**

L'immobile all'interno del quale è posta l'unità trattata al presente punto, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia n. 4/2002, relativa alla richiesta di scomputo oneri di urbanizzazione a fronte della realizzazione di alcune opere (si veda in tal senso quanto riportato al successivo punto C)
- Pratica edilizia n. 9/2003, relativa alla richiesta di Concessione Edilizia per la costruzione di nuovo fabbricato produttivo (sospesa)
- Concessione Edilizia n. 15/2003, variante alla PE n. 9/2003
- Denuncia di Inizio Attività n. 53/2003 del 24/06/2003 prot. 4723, relativa alla costruzione di fabbricato in variante alla CE n. 15/2003
- Denuncia di Inizio Attività n. 91/2003 del 14/11/2003 prot. 8388, relativa

all'ampliamento in pianta dell'edificio (da n. 7 a n. 9 campate)

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9/2005 del 31/01/2006 per il diverso posizionamento del fabbricato
- Denuncia di Inizio Attività n. 7/2006 del 07/02/2006 prot. 1071 con la quale veniva autorizzato un unico locale al piano seminterrato
- Permesso di Costruire n. 43/2007, relativo all'adeguamento igienico, mediante la realizzazione dei servizi nell'attuale mapp.le 4419/504
- Permesso di Costruire n. 22/2009 del 01/10/2009, mediante il quale veniva autorizzata la suddivisione in due distinte unità immobiliari al piano seminterrato (mapp.le 4419/504 e mapp.le 4419/505), con formazione dei due blocchi servizi e uffici nell'attuale mapp.le 4419/505
- Permesso di Agibilità prot. 3471 del 10/05/2010 (riferito alle unità immobiliari mapp.li 4419/504 e 4419/505)

Lo scrivente ha accertato che quanto realizzato corrisponde sostanzialmente con quanto autorizzato con il PC n. 22/2009.

---

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gemonio in data 09/04/2014 (allegato **n. 1** alla presente), il terreno di cui al **mapp.le 4906** è classificato urbanisticamente in "*Area a fascia di rispetto per sedi stradali*".

#### **Valutazione dell'immobile.**

La valutazione dell'unità immobiliare trattata al presente punto, è stata redatta dallo scrivente con il metodo di stima sintetico - basato sul confronto dei beni trattati, con immobili aventi caratteristiche similari e di cui si conosce il valore medio di mercato - tenendo altresì conto delle loro

caratteristiche tecnologiche, del grado di finitura e delle condizioni di manutenzione e conservazione in cui si trovano.

<b>Valutazione dell'immobile di cui al mapp.le 4419/504</b>			
<i>descrizione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario €/mq</i>	<i>valore totale €</i>
PIANO SEMINTERRATO			
Deposito	822,60	650,00	534.690,00
Area asfaltata di pertinenza (gravata di fatto da servitù di transito)	1.609,00	20,00	32.180,00
Area tenuta a prato mapp.le 4906	600,00	12,00	7.200,00
<b>Totale:</b>			<b>574.070,00 €</b>

\*\*\*

**B) Porzione di capannone a destinazione  
artigianale/produttiva, sito in via Rosaspina di cui  
al mapp.le 4419/505 ed appezzamento di terreno  
di cui al mapp.li 4905**

**Identificazione catastale dell'immobile.**

Il bene trattato al presente punto è attualmente identificato come di seguito riportato (si consulti anche lo stralcio del modulo di visura catastale di cui all'allegato n. 2):

Foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Gemonio

**mapp.le 4419/505** cat. D/7 rend 6.366,00 €

Foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Gemonio

**mapp.le 4905** prato cl 3 ha 00.02.30 RD 0,77 € RA 0,71 €

Detti mappali risultano catastalmente intestati alla Edil Group srl con sede in Bergamo CF: 02437840164

Alla presente relazione si allegano, rispettivamente sotto i **n. 3-4-6**, l'estratto di mappa della zona in cui è posto l'immobile, l'*elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione grafica dei subalterni* nonché la relativa planimetria catastale che presenta delle modeste discrasie rispetto allo stato di fatto consistenti sostanzialmente nella mancata rappresentazione di una porta e nella mancata realizzazione di un divisorio a delimitazione di un ufficio nella zona Nord.

Si precisa inoltre che costituiscono enti comuni accessori alla porzione immobiliare qui trattata la strada di accesso servente diversi lotti e porzione di area individuata con il

**mappale 4419/1** area urbana di 2745 mq

Detto mappale risulta catastalmente intestato alla Edil Group srl con sede in Bergamo CF: 02437840164

**Breve descrizione dell'immobile.**

L'immobile trattato al presente punto è costituito da una porzione al piano seminterrato del capannone artigianale (realizzato su complessivi n. 2 piani) posto in via Rosaspina (ex via Taverna), in Comune di Gemonio: detto capannone è quello ripreso esternamente sulle allegate fotografie n. 1-11.

La porzione immobiliare di cui al mapp.le 4419/505 (che alla data di accesso dello scrivente risultava utilizzata dalla ditta XXXXXXXXXX è dotata di un'ampia area esterna asfaltata (mapp.le 4419/505 e mapp.le 4905, quella in parte ripresa sulla fotografia n. 12).



Internamente, detta porzione immobiliare (che consiste sostanzialmente in n. 4 campate del capannone) è formata da un'ampia zona dell'altezza di circa 5,50 m, dal blocco uffici e servizi in angolo Sud (altezza di circa 3,00 m) e da un blocco ripostigli in angolo Nord (altezza di circa 3,00 m): per l'individuazione di dette porzioni si allegano le fotografie n. 13-14-15-16 nonché una planimetria - redatta dallo scrivente (allegato n. 7) - riportante l'attuale stato di fatto dell'unità immobiliare.

Il capannone presenta normali caratteristiche tecnologico-costruttive e lo stato di manutenzione e conservazione, dato anche il recente periodo di realizzazione, è buono.

#### **Situazione edilizio-urbanistica dell'immobile.**

L'immobile all'interno del quale è posta l'unità trattata al presente punto, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Pratica edilizia n. 4/2002, relativa alla richiesta di scomputo oneri di urbanizzazione a fronte della realizzazione di alcune opere (si veda in tal senso quanto riportato al successivo punto C)
- Pratica edilizia n. 9/2003, relativa alla richiesta di Concessione Edilizia per la costruzione di nuovo fabbricato produttivo (sospesa)
- Concessione Edilizia n. 15/2003, variante alla PE n. 9/2003
- Denuncia di Inizio Attività n. 53/2003 del 24/06/2003 prot. 4723, relativa alla costruzione di fabbricato in variante alla CE n. 15/2003
- Denuncia di Inizio Attività n. 91/2003 del 14/11/2003 prot. 8388, relativa all'ampliamento in pianta dell'edificio (da n. 7 a n. 9 campate)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9/2005 del 31/01/2006 per il diverso posizionamento del fabbricato

- Denuncia di Inizio Attività n. 7/2006 del 07/02/2006 prot. 1071 con la quale veniva autorizzato un unico locale al piano seminterrato
- Permesso di Costruire n. 43/2007, relativo all'adeguamento igienico, mediante la realizzazione dei servizi nell'attuale mapp.le 4419/504
- Permesso di Costruire n. 22/2009 del 01/10/2009, mediante il quale veniva autorizzata la suddivisione in due distinte unità immobiliari al piano seminterrato (mapp.le 4419/504 e mapp.le 4419/505), con formazione dei due blocchi servizi e uffici nell'attuale mapp.le 4419/505
- Permesso di Agibilità prot. 3471 del 10/05/2010 (riferito alle unità immobiliari mapp.li 4419/504 e 4419/505)

Lo scrivente ha accertato che quanto realizzato presenta delle modeste difformità rispetto a quanto autorizzato con il PC n. 22/2009, consistenti sostanzialmente nella realizzazione di una porta e nella mancata realizzazione di un divisorio a delimitazione di un ufficio nell'angolo Nord.

---

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gemonio in data 09/04/2014 (allegato **n. 1** alla presente), il terreno di cui al **mapp.le 4905** è classificato urbanisticamente in "*Area a fascia di rispetto per sedi stradali*".

#### **Valutazione dell'immobile.**

La valutazione dell'unità immobiliare trattata al presente punto, è stata redatta dallo scrivente con il metodo di stima sintetico - basato sul confronto dei beni trattati, con immobili aventi caratteristiche similari e di cui si conosce il valore medio di mercato - tenendo altresì conto delle loro caratteristiche tecnologiche, del grado di finitura e delle condizioni di

manutenzione e conservazione in cui si trovano.

<b>Valutazione dell'immobile</b>			
<b>di cui al mapp.le 4419/505 + terreno</b>			
<i>descrizione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario</i> €/mq	<i>valore totale</i> €
PIANO SEMINTERRATO			
Deposito	656,30	650,00	426.595,00
Area esterna mapp.li 4419/505 e 4905	946,20	25,00	23.655,00
<b>Totale:</b>			<b>450.250,00 €</b>

\*\*\*

**C) Porzioni di terreno nella zona circostante il  
capannone di via Rosaspina, costituenti sedime  
stradale e/o pertinenze**

**Identificazione catastale degli immobili.**

Gli immobili trattati al presente punto, che costituiscono di fatto sedime stradale e/o marciapiede e/o parcheggio in zona limitrofa al complesso immobiliare trattato ai precedenti punti A-B, sono attualmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Gemonio Fg 7 come di seguito riportato (si consulti anche lo stralcio del modulo di visura catastale di cui all'allegato n. 2):

**mapp.le 4336** area urbana di 180 mq

**mapp.le 4337** area urbana di 70 mq

**mapp.le 4338** area urbana di 330 mq

**mapp.le 4340** area urbana di 49 mq

Detti mappali risultano catastalmente intestati alla Edil Group srl con sede in

Bergamo CF: 02437840164

Per l'individuazione di detti mappali, si rimanda alla consultazione dell'estratto di mappa, allegato alla presente sotto il **n. 3** (per detti mappali non esistono planimetrie catastali).

Si precisa che dalle visure catastali risultano tuttora intestati alla Edil Group srl con sede in Bergamo CF: 02437840164 altri due mappali (4334-4344) che non compaiono però nella certificazione redatta dal Notaio Mannarella.

### **Situazione edilizio-urbanistica degli immobili.**

I mappali sopra indicati, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gemonio in data 09/04/2014 (allegato **n. 1** alla presente), sono classificati urbanisticamente come di seguito riportato:

**mapp.le 4336:** in *“Area a parcheggi pubblici”*

**mapp.li 4337-4340:** in *“Aree di sedi stradali pubbliche”*

**mapp.le 4338:** parte in *“Aree di sedi stradali pubbliche”* e parte in *“Tessuto consolidato produttivo”*

Secondo quanto risulta dalla dichiarazione rilasciata dal Comune di Gemonio in data 27/05/2014 (allegato **n. 8** alla presente relazione), era stato previsto che - a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi al comparto di via Rosaspina, trattato ai precedenti punti A-B - il richiedente realizzasse direttamente alcune opere di urbanizzazione quali il marciapiede ad uso pubblico su via Verdi (mapp.le 4340) e i parcheggi ad uso pubblico in allargamento alla via Rosaspina (mapp.li 4336-4337-4338).

Tutte dette aree risultano ancora di proprietà della Edil Group srl, in quanto la medesima non ha mai proposto al Comune la cessione delle stesse.

\*\*\*

**D) Porzione di capannone a destinazione  
artigianale/produttiva, sito in via Di Vittorio di cui  
al mapp.le 4298/7**

**Identificazione catastale dell'immobile.**

Il bene trattato al presente punto è attualmente identificato al Foglio 10 del Catasto Fabbricati del Comune di Gemonio come di seguito riportato (si consulti anche lo stralcio del modulo di visura catastale di cui all'allegato n. 2):

**mapp.le 4298/7** cat. D/1 rend 2.288,00 €

Detto mappale risulta catastalmente intestato alla Edil Group srl con sede in Bergamo CF: 02437840164

Alla presente relazione si allegano, rispettivamente sotto i n. 9-10-11, l'estratto di mappa della zona in cui è posto l'immobile, l'*elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione grafica dei subalterni*, nonché la relativa planimetria catastale che corrisponde sostanzialmente all'effettivo stato di fatto degli immobili rilevato in sito dallo scrivente (si segnala tuttavia che su detta planimetria è erroneamente indicato il mapp.le 4295 anziché il corretto mapp.le 4298).

**Breve descrizione dell'immobile.**

L'immobile trattato al presente punto è costituito da una porzione del capannone posto in via Di Vittorio, in Comune di Gemonio, che è quella ripresa esternamente sull'allegata fotografia n. 17.

La porzione immobiliare di cui al mapp.le 4298/7 (che alla data di accesso dello scrivente risultava utilizzata dalla ditta XXXXXXXXXX) è dotata di un'area esterna asfaltata utilizzata per la sosta degli automezzi.

Internamente, detta porzione immobiliare (che consiste sostanzialmente in n.

2 campate del capannone, con accesso dal lato Nord) è formata da un'ampia zona dell'altezza di circa 6,00 m, dal blocco uffici e servizi in angolo Ovest, con limitrofa cabina forno, utilizzata per l'attività di carrozzeria/autofficina che - come già detto - viene attualmente esercitata nella porzione di capannone qui trattata: per l'individuazione di detta porzione si allegano le fotografie n. 18-19-20.

Il capannone presenta normali caratteristiche tecnologico-costruttive e lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare qui trattata, dato anche il recente periodo di realizzazione, è buono.

#### **Situazione edilizio-urbanistica dell'immobile.**

L'immobile all'interno del quale è posta l'unità trattata al presente punto, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 14/2001 del 06/04/2001, relativa alla costruzione di fabbricato ad uso produttivo nell'ambito del Piano di Lottizzazione n. 12 di via Mulino della Prea
- Concessione Edilizia n. 40/2001 del 12/11/2001, relativa alle opere di urbanizzazione del PL n. 12
- Agibilità temporanea del 06/02/2002
- Concessione Edilizia n. 52/2001 del 15/02/2002, relativa a varianti nella disposizione interna del capannone
- Denuncia di Inizio Attività del 22/02/2002, relativa alla realizzazione di recinzioni
- Denuncia di Inizio Attività n. 19/2002 del 02/04/2002 prot. 2562, relativa alla formazione di tre unità immobiliari, senza realizzazione di opere edili
- Agibilità prot. 5811 del 10-11/07/2002, relativa all'intero mapp.le 4298

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 24/2011 del 23/05/2012, relativo a modifiche all'interno della porzione immobiliare di cui al mapp.le 4298/7

Lo scrivente ha accertato che quanto realizzato corrisponde a quanto autorizzato con il PC n. 24/2011.

**Valutazione dell'immobile.**

La valutazione dell'unità immobiliare trattata al presente punto, è stata redatta dallo scrivente con il metodo di stima sintetico - basato sul confronto dei beni trattati, con immobili aventi caratteristiche similari e di cui si conosce il valore medio di mercato - tenendo altresì conto delle loro caratteristiche tecnologiche, del grado di finitura e delle condizioni di manutenzione e conservazione in cui si trovano.

<b>Valutazione dell'immobile di cui al mapp.le 4298/7</b>			
<i>descrizione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario €/mq</i>	<i>valore totale €</i>
PIANO TERRA			
Officina – carrozzeria	285,50	700,00	199.850,00
Area estena di pertinenza	181,60	20,00	3.632,00
<b>Totale:</b>			<b>203.482,00 €</b>

\*\*\*

**E) Porzione di capannone a destinazione  
artigianale/produttiva, sito in via Di Vittorio di cui  
al mapp.le 4298/10**

**Identificazione catastale dell'immobile.**

Il bene trattato al presente punto è attualmente identificato al Foglio 10 del

Catasto Fabbricati del Comune di Gemonio come di seguito riportato (si consulti anche lo stralcio del modulo di visura catastale di cui all'allegato n. 2):

**mapp.le 4298/10** cat. D/1 rend 975,00 €

Detto mappale risulta catastalmente intestato alla Edil Group srl con sede in Bergamo CF: 02437840164

Alla presente relazione vengono allegati, rispettivamente sotto i n. 9-10-12, l'estratto di mappa della zona in cui è posto l'immobile, l'*elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione grafica dei subalterni* del mapp.le 4298 nonché la relativa planimetria catastale che corrisponde sostanzialmente all'effettivo stato di fatto degli immobili rilevato in sito dallo scrivente.

#### **Breve descrizione dell'immobile.**

L'immobile trattato al presente punto è costituito da una campata (con accesso dal lato Nord) del capannone posto in via Di Vittorio, in Comune di Gemonio, direttamente comunicante (e di fatto unita) con la limitrofa porzione di cui al mapp.le 4298/11, non rientrante nella presente procedura Fallimentare: sull'allegata fotografia n. 21 è ripresa esternamente detta porzione immobiliare.

Internamente, la porzione immobiliare di cui al mapp.le 4298/10 (che alla data di accesso dello scrivente risultava utilizzata dalla ditta [REDACTED] e che è dotata di un'area esterna pertinenziale) è formata da una campata aperta dell'altezza di circa 6,98 m.

Il capannone presenta normali caratteristiche tecnologico-costruttive e lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare qui trattata, dato anche il recente periodo di realizzazione, è buono.



### **Situazione edilizio-urbanistica dell'immobile.**

L'immobile all'interno del quale è posta l'unità trattata al presente punto, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 14/2001 del 06/04/2001, relativa alla costruzione di fabbricato ad uso produttivo nell'ambito del Piano di Lottizzazione n. 12 di via Mulino della Prea
- Concessione Edilizia n. 40/2001 del 12/11/2001, relativa alle opere di urbanizzazione del PL n. 12
- Agibilità temporanea del 06/02/2002
- Concessione Edilizia n. 52/2001 del 15/02/2002, relativa a varianti nella disposizione interna del capannone
- Denuncia di Inizio Attività del 22/02/2002, relativa alla realizzazione di recinzioni
- Denuncia di Inizio Attività n. 19/2002 del 02/04/2002 prot. 2562, relativa alla formazione di tre unità immobiliari, senza realizzazione di opere edili
- Agibilità prot. 5811 del 10-11/07/2002, relativa all'intero mapp.le 4298

Lo scrivente ha accertato che quanto realizzato corrisponde a quanto autorizzato dal Comune di Gemonio.

### **Valutazione dell'immobile.**

La valutazione dell'unità immobiliare trattata al presente punto, è stata redatta dallo scrivente con il metodo di stima sintetico - basato sul confronto dei beni trattati, con immobili aventi caratteristiche simili e di cui si conosce il valore medio di mercato - tenendo altresì conto delle loro caratteristiche tecnologiche, del grado di finitura e delle condizioni di manutenzione e conservazione in cui si trovano.

<b>Valutazione dell'immobile</b> <b>di cui al mapp.le 4298/10</b>			
<i>descrizione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario</i> <i>€/mq</i>	<i>valore totale</i> <i>€</i>
PIANO TERRA			
Deposito	133,80	700,00	93.660,00
Area di pertinenza	84,90	20,00	1.698,00
<b>Totale:</b>			<b>95.358,00 €</b>

\*\*\*

**F) Porzione di capannone a destinazione  
artigianale/produttiva, sito in via Di Vittorio di cui  
al mapp.le 4298/501**

**Identificazione catastale dell'immobile.**

Il bene trattato al presente punto è attualmente identificato al Foglio 10 del Catasto Fabbricati del Comune di Gemonio come di seguito riportato (si consulti anche lo stralcio del modulo di visura catastale di cui all'allegato n. 2):

**mapp.le 4298/501** cat. D/8 rend 1.029,00 €

Detto mappale risulta catastalmente intestato alla Edil Group srl con sede in Bergamo CF: 02437840164

Alla presente relazione si allegano, rispettivamente sotto i n. 9-10-13, l'estratto di mappa della zona in cui è posto l'immobile, l'*elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione grafica dei subalterni* nonché la relativa planimetria catastale che corrisponde sostanzialmente all'effettivo stato di fatto degli immobili rilevato in sito dallo scrivente, salvo la mancata rappresentazione di una finestra interna.

### **Breve descrizione dell'immobile.**

L'immobile trattato al presente punto è costituito da una porzione (con accesso dal lato Nord) del capannone posto in via Di Vittorio, in Comune di Gemonio, che è quella ripresa esternamente sull'allegata fotografia n. 22.

Internamente, la porzione immobiliare di cui al mapp.le 4298/501 (che alla data di accesso dello scrivente risultava libera e che è dotata di un'area esterna asfaltata) è formata da un'ampia zona magazzino/deposito e da un blocco uffici e servizi in angolo Ovest: per l'individuazione di detta porzione si allegano le fotografie n. 23-24-25-26.

Il capannone presenta normali caratteristiche tecnologico-costruttive e lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare qui trattata, dato anche il recente periodo di realizzazione, è buono.

### **Situazione edilizio-urbanistica dell'immobile.**

L'immobile all'interno del quale è posta l'unità trattata al presente punto, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 14/2001 del 06/04/2001, relativa alla costruzione di fabbricato ad uso produttivo nell'ambito del Piano di Lottizzazione n. 12 di via Mulino della Prea
- Concessione Edilizia n. 40/2001 del 12/11/2001, relativa alle opere di urbanizzazione del PL n. 12
- Agibilità temporanea del 06/02/2002
- Concessione Edilizia n. 52/2001 del 15/02/2002, relativa a varianti nella disposizione interna del capannone
- Denuncia di Inizio Attività del 22/02/2002, relativa alla realizzazione di recinzioni

- Denuncia di Inizio Attività n. 19/2002 del 02/04/2002 prot. 2562, relativa alla formazione di tre unità immobiliari, senza realizzazione di opere edili
- Agibilità prot. 5811 del 10-11/07/2002, relativa all'intero mapp.le 4298
- Permesso di Costruire n. 7/2009 del 19/05/2009, relativo alla suddivisione in due unità immobiliari di una porzione di capannone (ex mapp.le 4298/5), con creazione di due distinte unità e formazione di tavolati all'interno di quella corrispondente all'attuale mapp.le 4298/501 (quella di cui all'attuale mapp.le 4298/504 risultava invece ancora unita al sub. 503)

Lo scrivente ha accertato che quanto realizzato corrisponde sostanzialmente a quanto autorizzato con il PC n. 7/2009, salvo la mancata rappresentazione di una finestra interna.

#### **Valutazione dell'immobile.**

La valutazione dell'unità immobiliare trattata al presente punto, è stata redatta dallo scrivente con il metodo di stima sintetico - basato sul confronto dei beni trattati, con immobili aventi caratteristiche similari e di cui si conosce il valore medio di mercato - tenendo altresì conto delle loro caratteristiche tecnologiche, del grado di finitura e delle condizioni di manutenzione e conservazione in cui si trovano.

<b>Valutazione dell'immobile di cui al mapp.le 4298/501</b>			
<i>descrizione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario</i> €/mq	<i>valore totale</i> €
PIANO TERRA			
Magazzino – deposito	143,40	700,00	100.380,00
Area di pertinenza	107,80	20,00	2.156,00
<b>Totale:</b>			<b>102.536,00 €</b>

**G) Porzione di capannone a destinazione  
artigianale/commerciale, sito in via Di Vittorio di  
cui al mapp.le 4298/504**

**Identificazione catastale dell'immobile.**

Il bene trattato al presente punto è attualmente identificato al Foglio 10 del Catasto Fabbricati del Comune di Gemonio come di seguito riportato (si consulti anche lo stralcio del modulo di visura catastale di cui all'allegato n. 2):

**mapp.le 4298/504** cat. D/8 rend 1.425,00 €

Detto mappale risulta catastalmente intestato alla Edil Group srl con sede in Bergamo CF: 02437840164

Alla presente relazione si allegano, rispettivamente sotto i n. 9-10-14, l'estratto di mappa della zona in cui è posto l'immobile, l'*elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione grafica dei subalterni* nonché la relativa planimetria catastale che corrisponde sostanzialmente all'effettivo stato di fatto degli immobili rilevato in sito dallo scrivente.

**Breve descrizione dell'immobile.**

L'immobile trattato al presente punto è costituito da una porzione (con accesso dal lato Sud) del capannone posto in via Di Vittorio, in Comune di Gemonio, che è quella ripresa esternamente sull'allegata fotografia n. 27.

Internamente, la porzione immobiliare di cui al mapp.le 4298/501 (che alla data di accesso dello scrivente risultava occupata dalla ditta "██████████" e che è dotata di un'area esterna asfaltata) è formata da un'ampia zona magazzino/deposito e da un blocco uffici e servizi in angolo Ovest: per l'individuazione di detta porzione si allegano le fotografie n. 28-29-30-31-32.

Il capannone presenta normali caratteristiche tecnologico-costruttive e lo

stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare qui trattata, dato anche il recente periodo di realizzazione, è buono.

**Situazione edilizio-urbanistica dell'immobile.**

L'immobile all'interno del quale è posta l'unità trattata al presente punto, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 14/2001 del 06/04/2001, relativa alla costruzione di fabbricato ad uso produttivo nell'ambito del Piano di Lottizzazione n. 12 di via Mulino della Prea
- Concessione Edilizia n. 40/2001 del 12/11/2001, relativa alle opere di urbanizzazione del PL n. 12
- Agibilità temporanea del 06/02/2002
- Concessione Edilizia n. 52/2001 del 15/02/2002, relativa a varianti nella disposizione interna del capannone
- Denuncia di Inizio Attività del 22/02/2002, relativa alla realizzazione di recinzioni
- Denuncia di Inizio Attività n. 19/2002 del 02/04/2002 prot. 2562, relativa alla formazione di tre unità immobiliari, senza realizzazione di opere edili
- Agibilità prot. 5811 del 10-11/07/2002, relativa all'intero mapp.le 4298
- Permesso di Costruire n. 7/2009 del 19/05/2009, relativo alla suddivisione in due unità immobiliari di una porzione di capannone (ex mapp.le 4298/5), con creazione di due distinte unità e formazione di tavolati all'interno di quella corrispondente all'attuale mapp.le 4298/501 (quella di cui all'attuale mapp.le 4298/504 risultava invece ancora unita al sub. 503)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 8/2011 del 11/03/2011 relativa alla suddivisione in due unità tra cui quella della porzione

immobiliare di cui al mapp.le 4298/504

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 13/2012 del 08/06/2012 con la quale veniva autorizzata l'attuale consistenza della porzione immobiliare di cui al mapp.le 4298/504

Lo scrivente ha accertato che quanto realizzato corrisponde sostanzialmente a quanto autorizzato con la SCIA n. 13/2012.

### Valutazione dell'immobile.

La valutazione dell'unità immobiliare trattata al presente punto, è stata redatta dallo scrivente con il metodo di stima sintetico - basato sul confronto dei beni trattati, con immobili aventi caratteristiche similari e di cui si conosce il valore medio di mercato - tenendo altresì conto delle loro caratteristiche tecnologiche, del grado di finitura e delle condizioni di manutenzione e conservazione in cui si trovano.

<b>Valutazione dell'immobile di cui al mapp.le 4298/504</b>			
<i>descrizione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario</i> €/mq	<i>valore totale</i> €
PIANO TERRA			
Unità commerciale	142,70	700,00	99.890,00
Area di pertinenza	62,90	20,00	1.258,00
<b>Totale:</b>			<b>101.148,00 €</b>

\*\*\*

**H) Terreno edificabile sito in via Di Vittorio, di cui ai mapp.li 4154-575**

### Identificazione catastale dell'immobile.

L'immobile trattato al presente punto è attualmente identificato al Foglio 9

del Catasto Terreni del Comune di Gemonio come di seguito riportato (si consulti anche lo stralcio del modulo di visura catastale di cui all'allegato n. 2):

**mapp.le 4154** prato cl 3 are 32.10 RD 10,78 € RA 9,95 €

**mapp.le 575** seminativo cl 3 are 12.80 RD 5,95 € RA 3,97 €

Detti mappali risultano catastalmente intestati alla Edil Group srl con sede in Bergamo CF: 02437840164

Per l'individuazione di detti mappali, si rimanda alla consultazione dell'estratto di mappa, allegato alla presente sotto il **n. 9**.

#### **Breve descrizione dell'immobile.**

L'immobile trattato al presente punto è costituito da un terreno pianeggiante, sito in via Di Vittorio in prossimità della zona produttiva esistente (a Nord-Ovest del capannone in cui sono poste le unità immobiliari trattate ai precedenti punti D-E-F-G).

Detto terreno edificabile, presenta una superficie catastale complessiva di 4.490,00 mq ed è attualmente tenuto a prato (va segnalata la presenza di alcune macerie derivanti da lavori edili): lo stesso è quello ripreso sulle allegate fotografie n. 33-34-35-36.

#### **Situazione edilizio-urbanistica degli immobili.**

I mappali sopra indicati, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gemonio in data 09/04/2014 (allegato **n. 1** alla presente), risultano inseriti (insieme a terreni di altra proprietà) in zona urbanistica denominata "*Ambito di Trasformazione ATP I*".

#### **Valutazione dell'immobile.**

La valutazione dell'immobile trattato al presente punto, è stata redatta dallo scrivente con il metodo di stima sintetico - basato sul confronto del bene



trattato, con immobili aventi caratteristiche simili e di cui si conosce il valore medio di mercato - tenendo altresì conto della sua situazione urbanistica come sopra riportata.

<b>Valutazione dell'immobile di cui ai mapp.li 4154-575</b>			
<i>descrizione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario €/mq</i>	<i>valore totale €</i>
Terreno inserito in Ambito di Trasformazione ATP 1	4.490,00	80,00	359.200,00
<i>Totale:</i>			<b>359.200,00 €</b>

\*\*\*

**I) Manufatti costituiti da cabine di trasformazione  
e/o locali contatori**

**Identificazione catastale degli immobili.**

Gli immobili trattati al presente punto sono attualmente identificati al Foglio 10 del Catasto Fabbricati del Comune di Gemonio come di seguito riportato (si consulti anche lo stralcio del modulo di visura catastale di cui all'allegato n. 2):

**mapp.le 4323** cat. D/1 rend. 27,00 €

**mapp.le 4301/7** cat. D/1 rend. 63,00 €

**mapp.le 4301/8** cat. D/1 rend. 21,00 €

**mapp.le 4301/9** cat. D/1 rend. 51,00 €

**mapp.le 4156/10** cat. D/1 rend. 55,78 €

**mapp.le 4156/7** cat. D/1 rend. 55,78 €

**mapp.le 4156/8** cat. D/1 rend. 24,79 €

Detti mappali risultano catastalmente intestati alla Edil Group srl con sede in

Bergamo CF: 02437840164, salvo quanto di seguito segnalato:

*mapp.le 4323* - di cui, secondo la certificazione del Notaio Mannarella, la Edil Group srl sarebbe proprietaria della quota di 5/22 - mentre catastalmente risulta intestato alla Edil Group srl con sede in Bergamo CF: 02437840164 per quota di 727/1000

*mapp.le 4156/8* risulta intestato alla Edil Group srl con sede in Bergamo CF: 02437840164 per quota di 441/1000 (conformemente a quanto riportato nella certificazione del Notaio Mannarella)

Per l'individuazione di detti mappali, si rimanda alla consultazione dell'estratto di mappa, allegato alla presente sotto il **n. 9** nonché agli *elaborati planimetrici per la dimostrazione della suddivisione grafica dei subalterni* ed alle relative planimetrie catastali allegate rispettivamente sotto i **n. da 15 a 23** (si veda l'elenco dettagliato in calce alla presente relazione) che corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto.

#### **Breve descrizione degli immobili.**

Si tratta sostanzialmente dei quattro diversi manufatti di seguito elencati:

- Cabina elettrica di cui al mapp.le 4323, ripresa sull'allegata fotografia n. 37 e situata in via Di Vittorio, nella zona a Sud-Ovest del capannone in cui sono poste le unità immobiliari di cui ai precedenti punti D-E-F-G.
- N. 3 cabine elettriche, con relative aree di pertinenza (mapp.li 4301/7, 4301/8 e 4301/9), che costituiscono l'intero manufatto ripreso esternamente sull'allegata fotografia n. 38, posto in via Di Vittorio (nella zona Nord del capannone di cui al mapp.le 4301).
- N. 1 cabina elettrica di cui al mapp.le 4156/10, che costituisce la porzione Nord del manufatto ripreso sull'allegata fotografia n. 39 e

situato in via Mulino della Prea (angolo via Borghi, zona Nord-Est del capannone di cui al mapp.le 4156).

- N. 2 cabine elettriche (mapp.li 4156/7 e 4156/8), che costituiscono la porzione Sud e quella centrale del manufatto ripreso sull'allegata fotografia n. 40 e situato in via Di Vittorio (zona Sud-Ovest del capannone di cui al mapp.le 4156).

\*\*\*

**J) Porzioni di terreno nella zona circostante il  
capannone di via Di Vittorio, costituenti sedime  
stradale e/o pertinenze**

**Identificazione catastale degli immobili.**

Gli immobili trattati al presente punto, che costituiscono di fatto il sedime stradale nella zona del capannone di cui ai precedenti punti D-E-F-G, sono attualmente identificati al Catasto Terreni del Comune di Gemonio Fg 9 come di seguito riportato (si consulti anche lo stralcio del modulo di visura catastale di cui all'allegato n. 2):

**mapp.le 4299** prato cl 3 are 29.00 RD 9,74 € RA 8,99 €

**mapp.le 4303** semin arbor cl 3 are 01.10 RD 0,54 € RA 0,31 €

**mapp.le 4304** semin arbor cl 3 are 01.30 RD 0,64 € RA 0,37 €

**mapp.le 4306** semin arbor cl 3 are 05.70 RD 2,80 € RA 1,62 €

**mapp.le 4308** semin arbor cl 3 are 01.20 RD 0,59 € RA 0,34 €

**mapp.le 4309** prato cl 3 are 08.20 RD 2,75 € RA 2,54 €

**mapp.le 4310** prato cl 3 are 00.34 RD 0,11 € RA 0,11 €

**mapp.le 4312** prato cl 3 are 01.16 RD 0,39 € RA 0,36 €

Detti mappali risultano catastalmente intestati alla Edil Group srl con sede in

Bergamo CF: 02437840164

Per l'individuazione di detti mappali, si rimanda alla consultazione dell'estratto di mappa, allegato alla presente sotto il **n. 9**.

**Situazione edilizio-urbanistica degli immobili.**

I mappali sopra indicati, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gemonio in data 09/04/2014 (allegato **n. 1** alla presente), sono classificati urbanisticamente come di seguito riportato:

**mapp.le 4299:** parte in "*Aree di sedi stradali pubbliche*" e parte in "*Tessuto consolidato produttivo*"

**mapp.li 4303-4304-4308:** in "*Aree di sedi stradali pubbliche*"

**mapp.li 4306-4309-4310-4312:** in "*Tessuto consolidato produttivo*"

Secondo quanto risulta dalla dichiarazione rilasciata dal Comune di Gemonio in data 27/05/2014 (allegato **n. 24** alla presente relazione), le aree di cui ai mapp.li 4310-4309-4312-4306-4299 parte costituiscono strade private interne al PL n. 12 (rimaste tali in quanto il loro sedime è stato utilizzato ai fini volumetrici) mentre le aree di cui ai mapp.li 4308-4299 parte costituiscono sedime stradale previsto in cessione al Comune di Gemonio (si fa rilevare che per poter stipulare l'atto di cessione, dovrà essere eseguito il frazionamento del mapp.le 4299).

Sempre con la medesima comunicazione del 27/05/2014, il Comune di Gemonio ha confermato che le opere di urbanizzazione di cui al Piano di Lottizzazione n. 12 sono state realizzate come accordi di convenzione.

Va infine segnalato che il Comune di Gemonio, con comunicazione del 07/04/2014 invitava il Curatore Fallimentare ad eseguire i necessari interventi di ripristino in quanto, in alcuni punti della sede stradale privata via Di

Vittorio, erano state rilevate situazioni di pericolo (tombini stradali danneggiati e palo di illuminazione inclinato, presumibilmente a causa di sinistro stradale): in tal senso, a seguito del sopralluogo effettuato in data 09/04/2014, lo scrivente può riferire che - in generale - la sede viaria privata non presenta particolari problematiche salvo disconnessioni dell'asfaltatura in prossimità di alcuni tombini (foto n. 41-42), mentre si è effettivamente rilevato il danneggiamento di un palo dell'illuminazione pubblica, che necessita sicuramente di un intervento di messa in sicurezza (foto n. 43-44)

⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘

In fede.

Bergamo, 02 Ottobre 2014

Il C.T.U.

(Geom. Fulvio Lotto)

⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘

**ALLEGATI:**

- Documentazione fotografica

1) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 09/04/2014

2) Modulo di visura catastale

IMMOBILI GRUPPO A-B-C

3) Estratto di mappa

4) Elaborato planimetrico del mapp.le 4419

5) Planimetria catastale del mapp.le 4419/504

6) Planimetria catastale del mapp.le 4419/505

7) Planimetria dello stato di fatto dell'immobile di cui al punto B

8) Dichiarazione del Comune di Gemonio riferita agli immobili di cui al punto C

IMMOBILI GRUPPO D-E-F-G-H-I-J

9) Estratto di mappa

10) Elaborato planimetrico del mapp.le 4298

11) Planimetria catastale del mapp.le 4298/7

- 12) Planimetria catastale del mapp.le 4298/10
- 13) Planimetria catastale del mapp.le 4298/501
- 14) Planimetria catastale del mapp.le 4298/504
- 15) Planimetria catastale del mapp.le 4323
- 16) Elaborato planimetrico del mapp.le 4301
- 17) Planimetria catastale del mapp.le 4301/7
- 18) Planimetria catastale del mapp.le 4301/8
- 19) Planimetria catastale del mapp.le 4301/9
- 20) Elaborato planimetrico del mapp.le 4156
- 21) Planimetria catastale del mapp.le 4156/10
- 22) Planimetria catastale del mapp.le 4156/7
- 23) Planimetria catastale del mapp.le 4156/8
- 24) Dichiarazione del Comune di Gemonio riferita ai beni di cui al punto J

⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘ ⌘⌘⌘

# TRIBUNALE DI BERGAMO

---

FALLIMENTO n. 333/2013

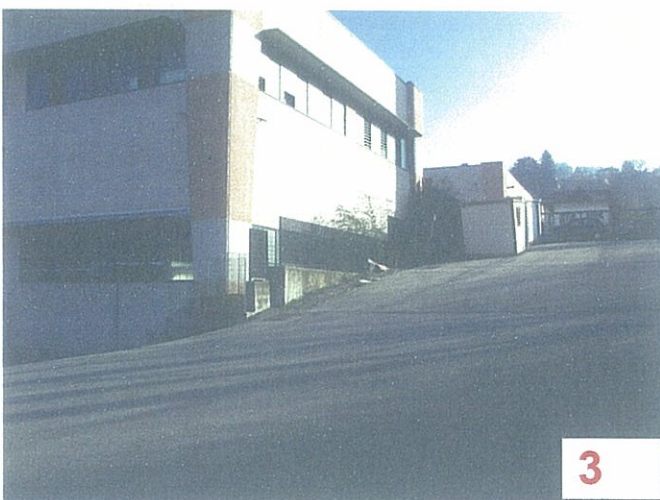
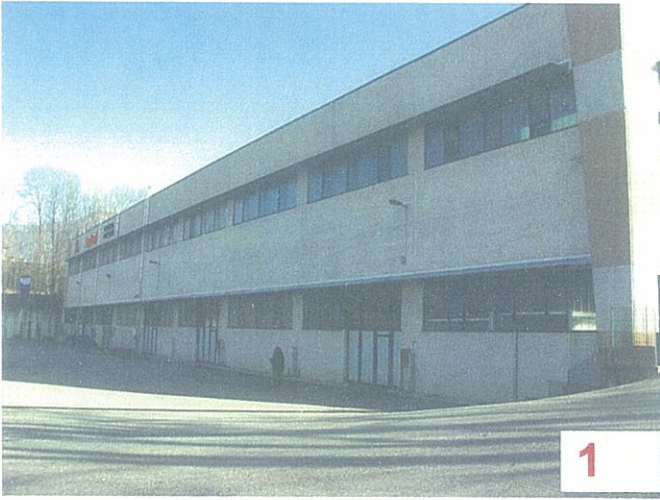
della Società

**EDIL GROUP srl**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

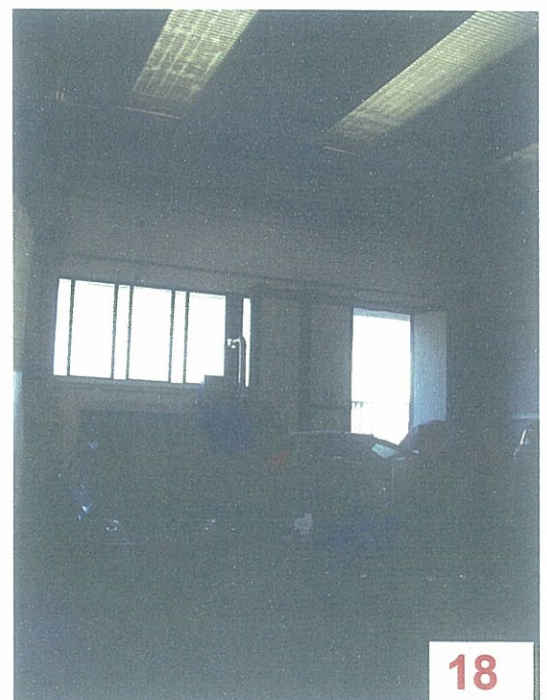
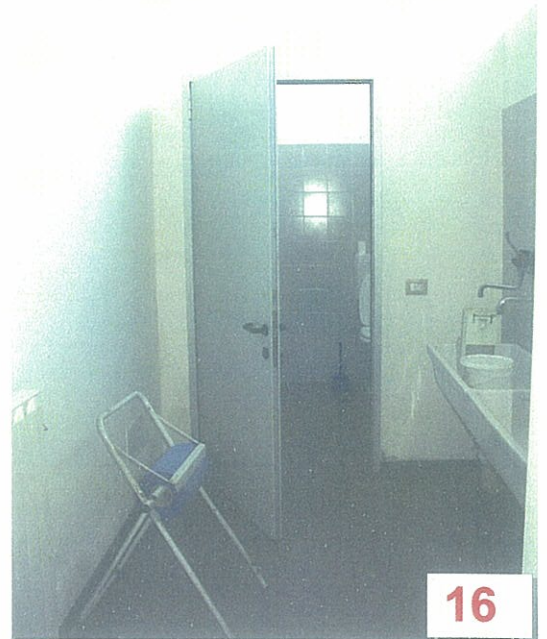
**IMMOBILI  
IN COMUNE DI GEMONIO  
(Varese)**

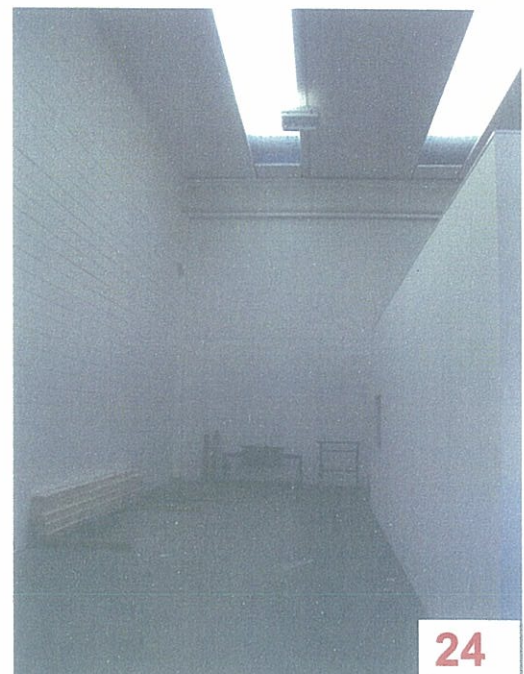
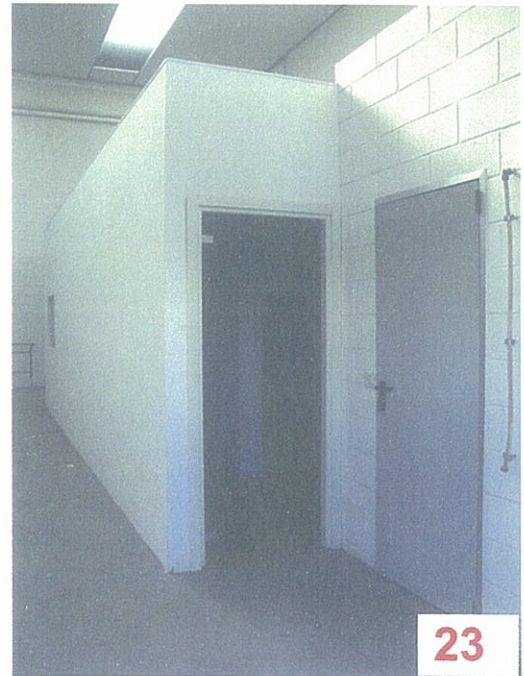
Studio Tecnico  
**Geom. Fulvio Lotto**  
Bergamo, via Zambianchi, 6  
(Tel. 035/232797)

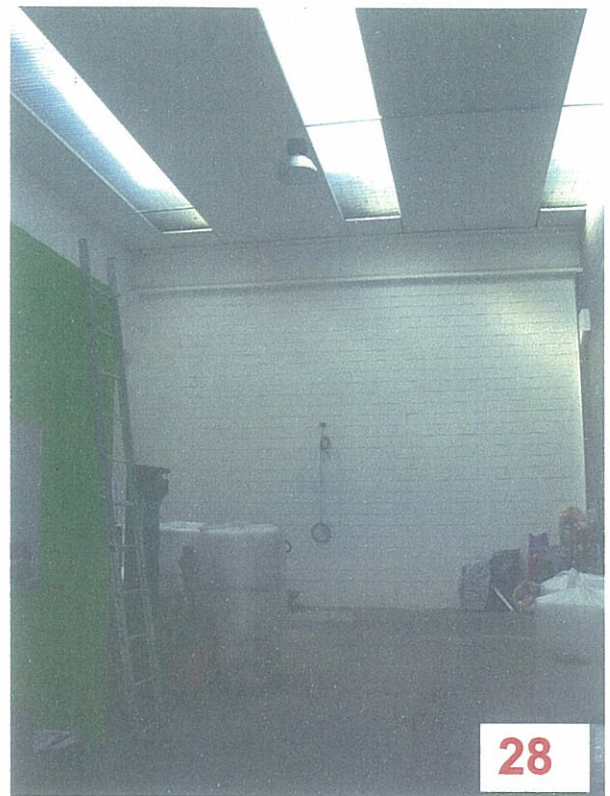


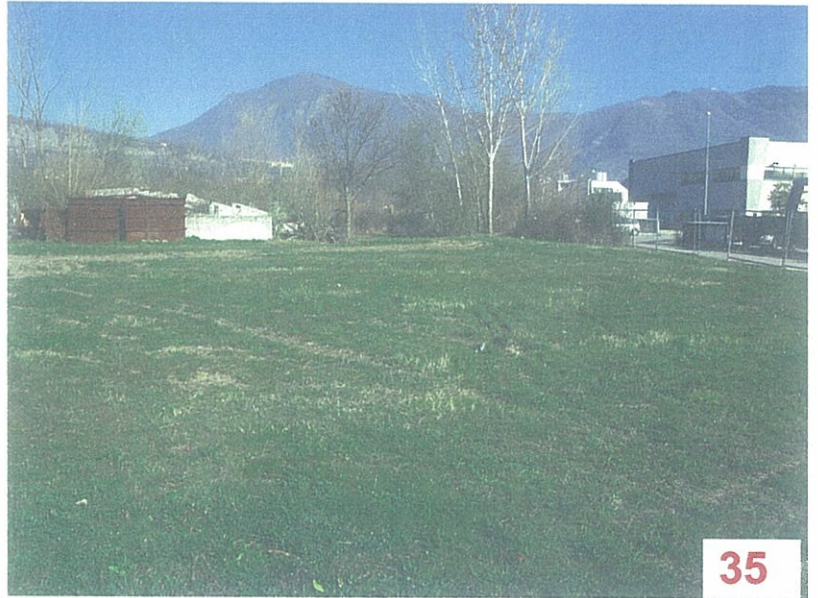


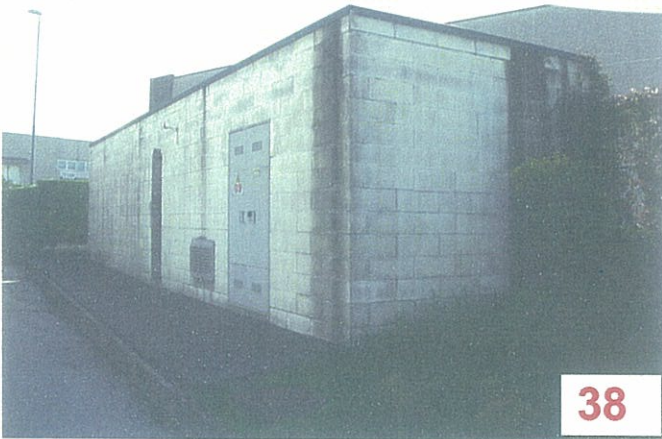
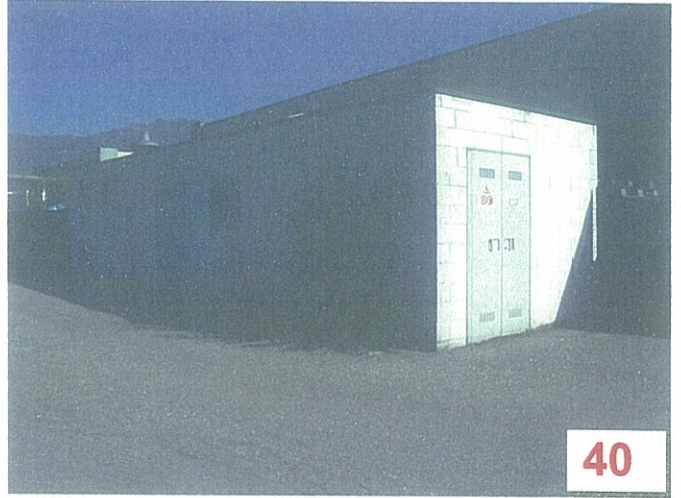
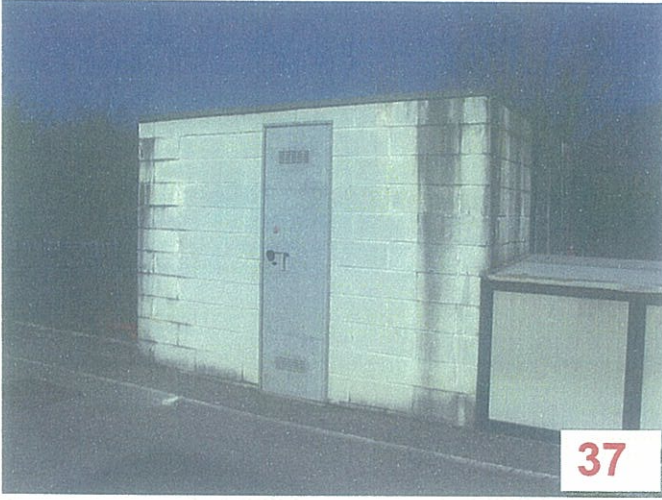














43



44

# TRIBUNALE DI BERGAMO

---

FALLIMENTO n. 333/2013

della Società

**EDIL GROUP srl**

**1**

## **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**IMMOBILI  
IN COMUNE DI GEMONIO  
(Varese)**

Studio Tecnico  
**Geom. Fulvio Lotto**  
Bergamo, via Zambianchi, 6  
(Tel. 035/232797)





# COMUNE DI GEMONIO

Provincia di Varese

Settore Edilizia e Territorio

Prot. n. 2884

Addì 9 aprile 2014

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

*Ai sensi dell'art.18 Legge 47/1985 del 28.2.1985 i mappali n. 4154 – 575 – 4299 – 4303 – 4304 – 4306 – 4308 – 4309 – 4310 – 4312 – 4905 – 4906 – 4336 – 4337 – 4338 – 4340 del T.C. di Gemonio, alla data attuale, presentano la seguente Destinazione Urbanistica :*

### Nel P.G.T. comunale vigente

#### i mappali n. 4154 – 575 sono inseriti :

in zona urbanistica denominata Ambito di Trasformazione ATP 1.

Le potenzialità edificatorie relative sono indicate nell'estratto del Documento di Piano allegato.

#### i mappali n. 4299 – 4338 sono inseriti :

In parte in aree di sedi stradali pubbliche ( via Mulino della Prea - via Enrico Mattei – via Cav. Rosaspina) ed in parte in zona urbanistica denominata tessuto consolidato produttivo, le caratteristiche di tale tessuto sono indicate nell'estratto delle Norme Tecniche del PdR allegato.

#### i mappali n. 4308 – 4304 – 4303 – 4337 – 4340 sono inseriti :

in aree di sedi stradali pubbliche ( via G. Di Vittorio - via Enrico Mattei – via Cav. Rosaspina – via Verdi).

#### i mappali n. 4306 – 4312 – 4309 – 4310 sono inseriti :

In zona urbanistica denominata tessuto consolidato produttivo, le caratteristiche di tale tessuto sono indicate nell'estratto delle Norme Tecniche del PdR allegato.

#### i mappali n. 4905 - 4906 sono inseriti :

in area a fascia di rispetto per sedi stradali (S.P. n. 01).

#### il mappale n. 4336 è inserito :

in area a Parcheggi pubblici.

**Sul parte del mappale 4338 inoltre vi è presenza delle seguenti prescrizioni vincolistiche:**

- Fascia di rispetto cimiteriale

Si precisa inoltre che i mappali indicati non rientrano nelle porzioni di territorio comunale che sono state interessate da incendi. (ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 47 del 1975 successivamente modificata dalla legge n. 428 del 29.10.1993).

*Richiesto dal geom. Fulvio Lotto in qualità di Tecnico Incaricato nel fallimento n. 333/2013 avanti il Tribunale di Bergamo,*

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
(Arch. Mario Alberto Broglio)



### 2.3.6. Tessuto produttivo consolidato

E' la zona consolidata occupata da insediamenti produttivi situati nell'agglomerato urbano. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.

#### Modalità di intervento

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.

Per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, la cui slp risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria di zona, è ammesso un incremento "una tantum" del 15% della superficie lorda di pavimento esistente.

L'ampliamento, tranne per i casi di edifici esistenti come previsto nel precedente capoverso, la demolizione-ricostruzione e la nuova costruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

Ufm = 0,60 mq/mq  
Rc max 50%  
P min. 15%

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici esteso all'intero ambito perimetrato nelle tavole di Piano, finalizzato in particolare al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca e della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli. In tali casi dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Per gli edifici ricadenti in parte sul territorio del comune contermini, il rilascio dei relativi atti abilitativi è subordinato ad una conferenza di servizi che dovrà essere convocata dai comuni interessati.

Devono essere comunque rispettate i seguenti rapporti e parametri:

H 9,50 m.  
Dc pari all'altezza con un minimo di 5,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme  
Df 10,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme  
Ds.: - mt. 5,00 per strade di calibro inferiore a mt. 7,00  
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00  
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00 e per tutte le strade Provinciali.

Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri

#### prescrizioni particolari:

\* In tutti gli interventi, deve essere prestata particolare attenzione ad uniformare gli elementi compositivi, anche di finitura (recinzioni, materiali, ecc...) nonché a valutare le variazioni compatibili in modo da evitare dissonanze negative, con il fine di valorizzare il paesaggio del quotidiano nel suo complesso;

- \* I fabbricati di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione devono essere per tipologia assimilabili a quelli residenziali e armoniosamente inseriti nel contesto residenziale prossimo per finiture materiche e cromatiche;

Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito dei tessuti consolidati sono ammesse tra le:

- \* Destinazioni principali: I – attività produttive del settore secondario

**I1** – attività industriali

**I2** - attività artigianali

**I3** - attività artigianali di magazzinaggio e di autotrasporto

**I4.a** - attività artigianale di servizio non molesto

**I4.b** - attività artigianale di servizio molesto

- \* Destinazioni complementari / compatibili,

**R** - residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia con la limitazione massima percentuale del 20% rispetto alla slp totale fermo restando un massimo di 150 mq. di slp.

**C1**- attività commerciali connesse alla funzione produttiva con un massimo del 50% della Slp.

**T** - attività terziarie connesse alla funzione produttiva

**S** - funzioni di servizio

- \* Destinazioni non ammissibili:

- le destinazioni complementari / compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile;
- tutte le altre destinazioni d'uso.
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente, attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

Negli ambiti che ricadono nel "perimetro dei centri edificati" di cui al titolo 2.7.3.3 del Regolamento Locale di Igiene vigente, sono esclusi gli insediamenti di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'ampliamento e/o la ristrutturazione di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe.

Per le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe entro il perimetro del centro edificato non sono ammessi interventi edilizi che consentano un potenziamento dell'attività insalubre svolta; sono ammessi, viceversa, interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, comunque non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, nelle zone in cui non è vietato dalle presenti norme, è subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione

**Ambito ATP-1:**

<b>Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:</b>	
ambito posto tra il tracciato della SP1 e la zona produttiva esistente; si configura come ambito di completamento della zona e la sua attuazione può determinare la riqualificazione di un'area attualmente abbandonata dopo i lavori relativi alla nuova sede viaria	
<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Il comparto ricade in ambito agricolo definito dal PTCP
<b>Classificazione geologica e simica</b>	Classe IIIB Z4a
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Fascia tampone primo livello
<b>Compatibilità con vincoli</b>	si segnala la presenza della fascia di rispetto stradale
Superficie territoriale (St)	19520 mq.
Slp realizzabile	7800 mq
Incremento massimo slp acquisibile solo attraverso il ricorso ai criteri di premialità, di trasferimento volumetrico, di incentivazione e di compensazione.	20%
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	<b>Aree da cedere per attrezzature pubbliche:</b> Oltre a quanto verrà definito in sede di convenzione sulla base del progetto che si andrà a realizzare sull'area dovranno essere ceduti alla Amministrazione 1500 mq. di aree che verranno destinate ad usi pubblici o di interesse pubblico
Aree per infrastrutture viarie	<b>Opere da realizzare a carico degli attuatori privati:</b> nessuna indicazione
n. piani	2
H, max	10,50 m.
RC rapporto di copertura	40%
P rapporto di permeabilità	15%
Destinazione d'uso principale	- Attività produttiva e tutte quelle compatibili e complementari del settore secondario  - Attività commerciali di vicinato  - Attività commerciali di media dimensione non alimentari, di superficie massima complessiva, non superiore al 20% della slp di comparto
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR
Determinazione quota cessione da monetizzare	Da valutare in sede di convenzione in base al progetto predisposto.
<b>prescrizioni:</b>	

- ⌘ L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale di 100 metri, prevista dal D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici
- ⌘ Considerato che l'intervento concerne un ambito di trasformazione produttivo-commerciale vige l'obbligo ai sensi dell'art. 8 della L.Q. 447/95 della presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR 7/8313 (art. 4 e Ar.5) del 8/03/2002, per il rilascio delle concessioni edilizie relative ai nuovi impianti ed attrezzature, al fine di valutare le emissioni del rumore prodotte dalle attività future nell'ambiente esterno
- ⌘ Prevedere una barriera verde con possibile filare alberato (le essenze vanno concordate con l'Amministrazione Comunale), a finalità paesistica, di protezione e tutela da eventuali disturbi acustici; la superficie dovrà corrispondere indicativamente a quella della fascia di rispetto stradale
- ⌘ La localizzazione delle aree di cui è prevista la cessione definite al punto precedente "attrezzature dovute" dovrà essere concordata in sede di progetto in comune accordo con l'amministrazione.
- ⌘ Considerato che trattasi si un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nelle perimetrazione definita dalla Regione, (vedi art. 14.6 "Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della l.r. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione" della Relazione del documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 per cento del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità
- ⌘ Considerata l'estensione dell'area di intervento è consentito, previo accordi con l'Amministrazione comunale, suddividere gli interventi in sub-ambiti, assicurando comunque che tutte le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e quelle per le attrezzature secondarie vengano cedute e che vengano realizzati, da parte degli attuatori privati, tutti gli interventi e le opere indicate nella presente scheda.
- ⌘ In relazione al carico viabilistico che potrà essere determinato in base alla tipologia di intervento (commerciale o terziario) che verrà proposto dall'attuatore, dovrà essere presentato dallo stesso una verifica della sostenibilità viabilistica della previsioni.
- ⌘ Con l'intervento dovrà essere ripristinato il collegamento viario per consentire l'accesso ai fondi che sono rimasti interclusi, a seguito realizzazione della SP1, con tracciato da concordare con tutte le proprietà interessate.
- ⌘ Nel progetto attuativo dell'intervento potrà non essere coinvolta l'area del mappale 4782 in quanto rappresenta un reliquato stradale intestato alla Provincia di Varese .
- ⌘ Con l'intervento dovrà essere ripristinato il collegamento viario per consentire l'accesso ai fondi che sono rimasti interclusi, a seguito realizzazione della SP1; il tracciato dovrà essere concordato con tutte le proprietà interessate; tale collegamento dovrà inoltre congiungere, come da accordi intercorsi con la Provincia di Varese, la strada di arroccamento provinciale alla SP1 alla Via di Vittorio .
- ⌘ Si precisa che non sono, né saranno, previste intersezioni e/o accessi sulla SP1var

### **Identificazione e collocazione sul territorio**

L'ambito è identificabile in corrispondenza della zona sud-ovest del paese, posto tra la zona produttiva consolidata esistente e il tracciato della strada provinciale n. 1  
Indicativamente l'ambito in oggetto coinvolge le particelle 575, p3451, 744, p4309, 4300, p710, p714, p783, p787, p569, 712, p713, p680, p692, p698, p691, p4053, 4050 per una superficie complessiva di m2 22783

### **Valutazione di sintesi agronomica**

Tale ambito ricade in parte in ambito agricolo definito dal PTCP pertanto si riporta qui di seguito la sintesi dell'analisi del quadro conoscitivo agricolo relativa allo specifico ambito. Tale comparto nella valutazione di sintesi finale, è stato considerato a "**valore basso**" in quanto nelle analisi specifiche è risultato che:

- \* il valore intrinseco è molto elevato in quanto l'area ricade su macroclasse fertile secondo la valutazione di capacità d'uso del suolo e l'area ricade in parte in ambito agricolo riconosciuto dal PTCP;
- \* il valore socio-economico è medio per le caratteristiche di accessibilità, attività produttiva a prato pascolo ed acclività praticamente nulla;
- \* il valore ambientale è medio / medio basso in quanto non ricade in alcuna fascia ad elevata naturalità (core area effettiva o potenziale), non presenta un ruolo significativo ai fini della rete ecologica;
- \* il valore paesistico è bassa in quanto l'area ricade nella classe di sensibilità paesistica bassa

### **Sostenibilità di sottrazione del comparto**

La necessità di prevedere nuovi interventi con destinazione produttiva, scontra inevitabilmente con la scelta di terreni che, almeno per giacitura ed esposizione, sono altrettanto idonei per l'uso agricolo.

Per quanto riguarda lo specifico comparto in esame, occorre in primo luogo precisare che non risulta attualmente coltivato e che la sua trasformazione non solo consentirà di completare il complesso produttivo esistente ma, potrà consentire la sistemazione di un'area che risulta, allo stato attuale, completamente compromessa dagli interventi viabilistici di recente realizzazione.

## **IDENTIFICAZIONE COMPARTO ORTOFOTO**

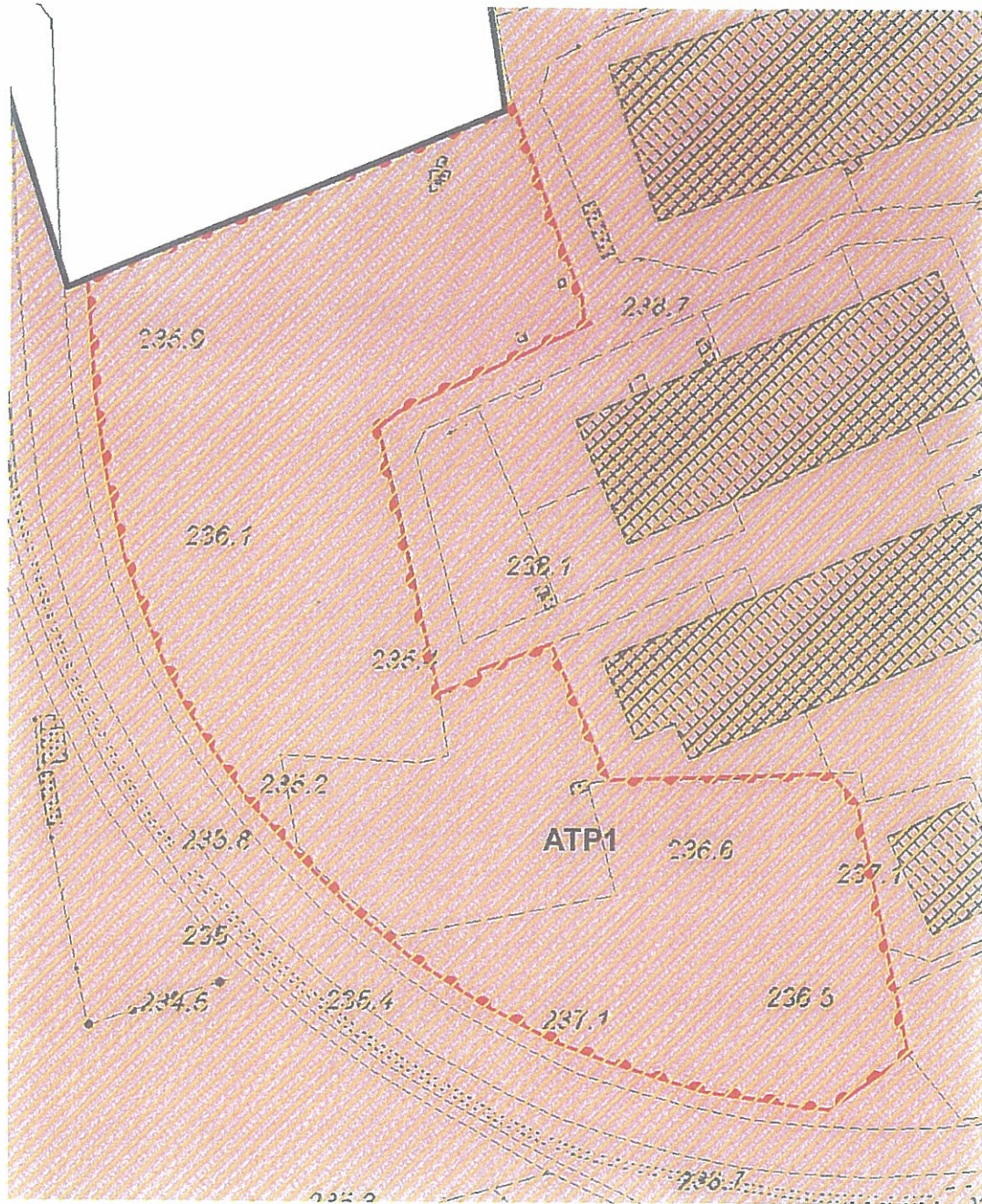


**IDENTIFICAZIONE COMPARTO PREVISIONI**





**IDENTIFICAZIONE CLASSE GEOLOGICA**



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA



CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA



**Ambito ATP-2:**

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Data: 05/05/2014 - Ora: 11.26.55

Segue

Visura n.: BG0072438 Pag: 15

### 18. Unità Immobiliari site nel Comune di GEMONIO(Codice D963) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	#	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		10	4156	7			D/1				Euro 55,78	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2003 n. 26102 .1/2003 in atti dal 06/10/2003 (protocollo n. 334015) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
2		10	4156	10			D/1				Euro 55,78	VIA MOLINO DELLA PREA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/02/2004 n. 8206 .1/2004 in atti dal 05/02/2004 (protocollo n. VA0038561) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 111,56

### Intestazione degli immobili indicati al n. 18

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO	02437840164*	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 05/09/2000 n. 1843.1/2000 in atti dal 05/09/2000 (protocollo n. 91289) Registrazione: COSTITUZIONE			

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Data: 05/05/2014 - Ora: 11.26.55

Segue

Visura n.: BG0072438 Pag: 16

#### 19. Unità Immobiliari site nel Comune di GEMONIO (Codice D963) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		7	4334				area urbana		70 m <sup>2</sup>		VIA CASTELLO piano: T; VARIAZIONE del 05/12/2002 n. 18944 .1/2002 in atti dal 05/12/2002 (protocollo n. 368120) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -AREA URBANA -FABBRICATI	
2		7	4336				area urbana		180 m <sup>2</sup>		VIA TAVERNA piano: T; VARIAZIONE del 05/12/2002 n. 18944 .1/2002 in atti dal 05/12/2002 (protocollo n. 368120) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -AREA URBANA -FABBRICATI	
3		7	4337				area urbana		70 m <sup>2</sup>		VIA TAVERNA piano: T; VARIAZIONE del 05/12/2002 n. 18944 .1/2002 in atti dal 05/12/2002 (protocollo n. 368120) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -AREA URBANA -FABBRICATI	
4		7	4338				area urbana		330 m <sup>2</sup>		VIA TAVERNA piano: T; VARIAZIONE del 05/12/2002 n. 18944 .1/2002 in atti dal 05/12/2002 (protocollo n. 368120) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -AREA URBANA -FABBRICATI	
5		7	4344				area urbana		267 m <sup>2</sup>		VIA TAVERNA piano: T; VARIAZIONE del 05/12/2002 n. 18944 .1/2002 in atti dal 05/12/2002 (protocollo n. 368120) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -AREA URBANA -FABBRICATI	
6		7	4340				area urbana		49 m <sup>2</sup>		VIA TAVERNA piano: T; VARIAZIONE del 05/12/2002 n. 18944 .1/2002 in atti dal 05/12/2002 (protocollo n. 368120) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI -AREA URBANA -FABBRICATI	



# Visura per soggetto

Ufficio provinciale di Bergamo - Territorio su Altro Ufficio  
 Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014  
 Servizi Catastali

Data: 05/05/2014 - Ora: 11.26.55

Segue

Visura n.: BG0072438 Pag: 17

Totale: m<sup>2</sup> 966 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 19

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO		02437840164*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA del 05/12/2002 n. 18944.1/2002 in atti dal 05/12/2002 (protocollo n. 368120)				

20. Immobili siti nel Comune di GEMONIO (Codice D963) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	4299		-	PRATO 3	ha are ca 29 00		Dominicale Euro 9,74	Agrario Euro 8,99	FRAZIONAMENTO del 16/01/2002 n. 517268.1/2002 in atti dal 18/01/2002 (protocollo n. 517268)

Intestazione degli immobili indicati al n. 20

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO		02437840164*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA del 16/01/2002 Frazionamento n. 517268.1/2002 in atti dal 18/01/2002 (protocollo n. 517268)				



# Visura per soggetto

Data: 05/05/2014 - Ora: 11.26.55  
Visura n.: BG0072438 Pag: 18

Segue

Ufficio provinciale di Bergamo - Territorio su Altro Ufficio  
Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Servizi Catastali

## 21. Immobili siti nel Comune di GEMONIO(Codice D963) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	9	4303		-	SEMIN ARBOR 3	01 10		Dominicale Euro 0,54	Agrario Euro 0,31	FRAZIONAMENTO del 16/01/2002 n. 517268. 1/2002 in atti dal 18/01/2002 (protocollo n. 517268)		
2	9	4304		-	SEMIN ARBOR 3	01 30		Euro 0,64	Euro 0,37	FRAZIONAMENTO del 16/01/2002 n. 517268. 1/2002 in atti dal 18/01/2002 (protocollo n. 517268)		
3	9	4306		-	SEMIN ARBOR 3	05 70		Euro 2,80	Euro 1,62	FRAZIONAMENTO del 16/01/2002 n. 517268. 1/2002 in atti dal 18/01/2002 (protocollo n. 517268)		
4	9	4308		-	SEMIN ARBOR 3	01 20		Euro 0,59	Euro 0,34	FRAZIONAMENTO del 16/01/2002 n. 517268. 1/2002 in atti dal 18/01/2002 (protocollo n. 517268)		

Totale: Superficie 09.30 Redditi: Dominicale Euro 4,57 Agrario Euro 2,64

Intestazione degli immobili indicati al n. 21

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO del 16/01/2002.Frazionamento n. 517268.1/2002 in atti dal 18/01/2002 (protocollo n. 517268)	02437840164*	(1) Proprieta` per 1/1



Ufficio provinciale di Bergamo - Territorio su Altro Ufficio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Data: 05/05/2014 - Ora: 11.26.55

Visura n.: BG0072438 Pag: 19

#### 22. Immobili siti nel Comune di GEMONIO (Codice D963) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Reddito	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	4309		-	PRATO 3	08 20		Dominicale Euro 2,75	Agrario Euro 2,54		FRAZIONAMENTO del 16/01/2002 n. 517268 .1/2002 in atti dal 18/01/2002 (protocollo n. 517268)	
2	9	4310		-	PRATO 3	00 34		Euro 0,11	Euro 0,11		FRAZIONAMENTO del 16/01/2002 n. 517268 .1/2002 in atti dal 18/01/2002 (protocollo n. 517268)	
3	9	4312		-	PRATO 3	01 16		Euro 0,39	Euro 0,36		FRAZIONAMENTO del 16/01/2002 n. 517268 .1/2002 in atti dal 18/01/2002 (protocollo n. 517268)	

Totale: Superficie 09.70 Redditi: Dominicale Euro 3,25 Agrario Euro 3,01

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 22

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO	02437840164*		
DATI DERIVANTI DA				(1) Proprietà per l/1
del 16/01/2002 Frazionamento n. 517268.1/2002 in atti dal 18/01/2002 (protocollo n. 517268)				

#### 23. Immobili siti nel Comune di GEMONIO (Codice D963) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Reddito	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	4905		-	PRATO 3	02 30		Dominicale Euro 0,77	Agrario Euro 0,71		FRAZIONAMENTO del 22/02/2010 n. 54483 .1/2010 in atti dal 22/02/2010 (protocollo n. VA0054483) presentato il 22/02/2010	
2	9	4906		-	PRATO 3	06 00		Euro 2,01	Euro 1,86		FRAZIONAMENTO del 22/02/2010 n. 54483 .1/2010 in atti dal 22/02/2010 (protocollo n. VA0054483) presentato il 22/02/2010	

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Data: 05/05/2014 - Ora: 11.26.55

Segue

# Visura per soggetto

Ufficio provinciale di Bergamo - Territorio su Altro Ufficio  
Servizi Catastali

Visura n.: BG0072438 Pag: 20

Totale: Superficie 08.30 Redditi: Dominicale Euro 2,78 Agrario Euro 2,57

Intestazione degli immobili indicati al n. 23

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO	02437840164*	(1) Proprietà per 1/1

## 24. Unità Immobiliari site nel Comune di GEMONIO (Codice D963) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		10	4156	8			D/I			Euro 24,79	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2003 n. 26103 -1/2003 in atti dal 06/10/2003 (protocollo n. 334016) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 24

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO	02437840164*	(1) Proprietà per 441/1000
2			(1) Proprietà per 11/200
3			(1) Proprietà per 58/1000
4			(1) Proprietà per 446/1000
DATI DE			
ALBERTO Sede: UDINE Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' Rettifica la trasc. n. 10388/2013 in atti dal 06/11/2013 Repertorio n. 203104 Rogante: AMODIO PAOLO			





## Visura per soggetto

Ufficio provinciale di Bergamo - Territorio su Altro Ufficio  
 Servizi Catastali

25. Unità Immobiliari site nel Comune di GEMONIO (Codice D963) - Catasto dei Fabbricati

Data: 05/05/2014 - Ora: 11.26.55

Visura n.: BG0072438 Pag: 21

Segue

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		10	4323				D/1			Euro 27,00	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2003 n. 26114 .1/2003 in atti dal 06/10/2003 (protocollo n. 334027) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 25

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 727/1000
2			(1) Proprietà per 501/5500
3			(1) Proprietà per 91/1000
4			(1) Proprietà per 1/11
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/03/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 3230 .2/2013 in atti dal 02/04/2013 Repertorio n. : 100579 Rogante: ZICHICHI CHIARA Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

## Visura per soggetto

Data: 05/05/2014 - Ora: 11.26.56  
Visura n.: BG0072438 Pag: 22

Segue

Ufficio provinciale di Bergamo - Territorio su Altro Ufficio  
Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014  
Servizi Catastali

26. Unità Immobiliari site nel Comune di GEMONIO (Codice D963) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		10	4301	7			D/1			Euro 63,00	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2003 n. 26110 .1/2003 in atti dal 06/10/2003 (protocollo n. 334023) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
2		10	4301	8			D/1			Euro 21,00	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2003 n. 26111 .1/2003 in atti dal 06/10/2003 (protocollo n. 334024) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
3		10	4301	9			D/1			Euro 51,00	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2003 n. 26112 .1/2003 in atti dal 06/10/2003 (protocollo n. 334025) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

**Totale: Rendita: Euro 135,00**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 26**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO	02437840164*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 04/03/2002 n. 624.1/2002 in atti dal 04/03/2002 (protocollo n. 68650) Registrazione: COSTITUZIONE			



Ufficio provinciale di Bergamo - Territorio su Altro Ufficio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Data: 05/05/2014 - Ora: 11.26.56

Segue

Visura n.: BG0072438 Pag: 23

### 27. Unità Immobiliari site nel Comune di GEMONIO(Codice D963) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		10	4298	7			D/I			Euro 2.288,00	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2013 n. 4863 .1/2013 in atti dal 28/01/2013 (protocollo n. VA0014753) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		10	4298	10			D/I			Euro 975,00	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2003 n. 26123 .1/2003 in atti dal 06/10/2003 (protocollo n. 334036) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

**Totale: Rendita: Euro 3.263,00**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 27

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO	DATI DERIVANTI DA	02437840164*	(1) Proprieta` per 1000/1000	
	COSTITUZIONE del 03/06/2002 n. 1889.1/2002 in atti dal 03/06/2002 (protocollo n. 177221) Registrazione: COSTITUZIONE				



Data: 05/05/2014 - Ora: 11.26.56 Segue

Visura n.: BG0072438 Pag: 24

## Visura per soggetto

Ufficio provinciale di Bergamo - Territorio su Altro Ufficio  
Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

### 28. Unità Immobiliari site nel Comune di GEMONIO (Codice D963) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		7	4419	1			area urbana		2745 m <sup>2</sup>		VIA TAVERNA piano: T; COSTITUZIONE del 09/02/2006 n. 803 .1/2006 in atti dal 09/02/2006 (protocollo n. VA0030714) COSTITUZIONE	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 28

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO	02437840164*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/02/2006 n. 803.1/2006 in atti dal 09/02/2006 (protocollo n. VA0030714) Registrazione: COSTITUZIONE			

### 29. Unità Immobiliari site nel Comune di GEMONIO (Codice D963) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		10	4298	501			D/8			Euro 1.029,00	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2010 n. 11830.1/2010 in atti dal 20/05/2010 (protocollo n. VA0163360) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** effettuata il 14/06/2010 con prot. n. VA0179366/2010 del 04/06/10



Ufficio provinciale di Bergamo - Territorio su Altro Ufficio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Data: 05/05/2014 - Ora: 11.26.56  
Visura n.: BG0072438 Pag: 25

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 29

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO	02437840164*	(1) Proprietà per 1000/1000

30. Unità Immobiliari site nel Comune di GEMONIO (Codice D963) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		7	4419	504			D/8			Euro 8.481,00	VIA TAVERNA piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2011 n. 50120 .1/2011 in atti dal 09/02/2011 (protocollo n. VA0101700) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		7	4419	505			D/7			Euro 6.366,00	VIA TAVERNA piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2011 n. 50120 .1/2011 in atti dal 09/02/2011 (protocollo n. VA0101700) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 14.847,00



Segue

Data: 05/05/2014 - Ora: 11.26.56

Visura n.: BG0072438 Pag: 26

## Visura per soggetto

Ufficio provinciale di Bergamo - Territorio su Altro Ufficio  
Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Servizi Catastali

Intestazione degli immobili indicati al n. 30

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO	02437840164*	(1) Proprietà per 1000/1000

31. Unità Immobiliari site nel Comune di GEMONIO(Codice D963) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		10	4298	504			D/8			Euro 1.425,00	VIA GIUSEPPE DI VITTORIO SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2013 n. 33791 .1/2013 in atti dal 09/07/2013 (protocollo n. VA0115223) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 31

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO	02437840164*	(1) Proprietà per 1000/1000

Ufficio provinciale di Bergamo - Territorio su Altro Ufficio  
 Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014  
 Servizi Catastali

### 32. Immobili siti nel Comune di GEMONIO(Codice D963) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	575		-	SEMINATIVO	12 80		Euro 5,95 L. 11.520		Euro 3,97 L. 7.680	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/2000 n. 4222 .1/2000 in atti dal 26/04/2000	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare

### Intestazione degli immobili indicati al n. 32

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO	02437840164*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/2000 Trascrizione n. 4222 .1/2000 in atti dal 26/04/2000 Repertorio n. : 19932 Rogante: MANNARELLA FRANCES Sede: BERGAMO Registrazione:			

### 33. Immobili siti nel Comune di GEMONIO(Codice D963) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	4154		-	PRATO	32 10		Euro 10,78 L. 20.865		Euro 9,95 L. 19.260	FRAZIONAMENTO del 05/09/2000 n. 68951 .1/2000 in atti dal 05/09/2000 (protocollo n. 68951)	



Segue

Data: 05/05/2014 - Ora: 11.26.56

Visura n.: BG0072438 Pag: 28

# Visura per soggetto

Ufficio provinciale di Bergamo - Territorio su Altro Ufficio Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2014

Servizi Catastali

Intestazione degli immobili indicati al n. 33

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO	02437840164*	(1) Proprieta` per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		del 05/09/2000 Frazionamento n. 68951.1/2000 in atti dal 05/09/2000 (protocollo n. 68951)			

34. Unità Immobiliari site nel Comune di SUMIRAGO(Codice L003) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	ME	4	932	2			C/2	6	54 m <sup>2</sup>	Euro 58,57	VIA SAN VINCENZO n. 1 piano: T; Variazione del 29/07/2011 n. 158733 .1/2011 in atti dal 29/07/2011 (protocollo n. VA0346045) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 34

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	EDIL GROUP S.R.L. con sede in BERGAMO	02437840164*	(1) Proprieta` per 1/1	

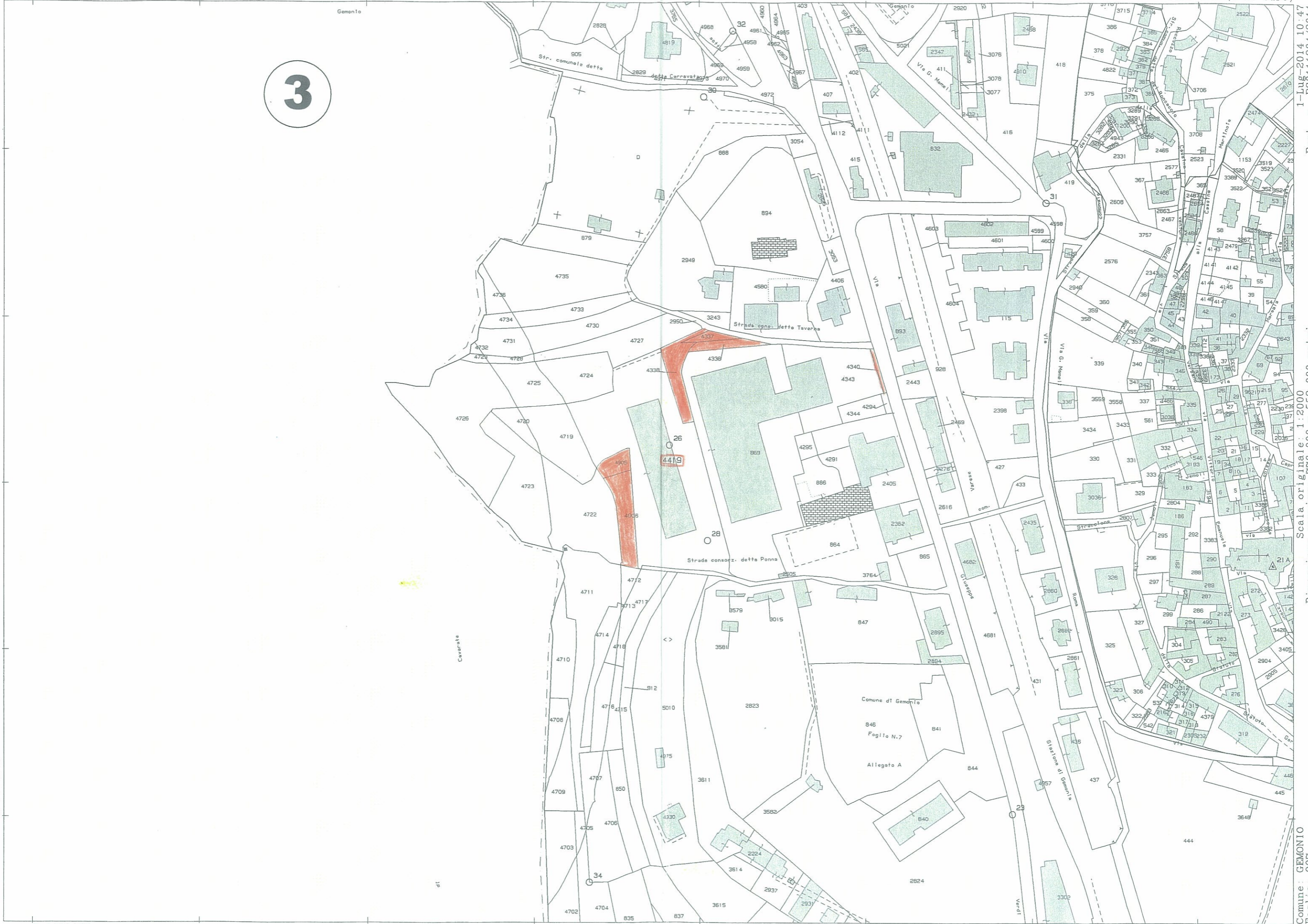
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



3

N=5080500

E=1474100



1-Lug-2014 10:47  
Prot. n. BG011264/2014

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: GEMONIO  
Foglio: 907  
Richiedente: GEOM LOTTO CTU

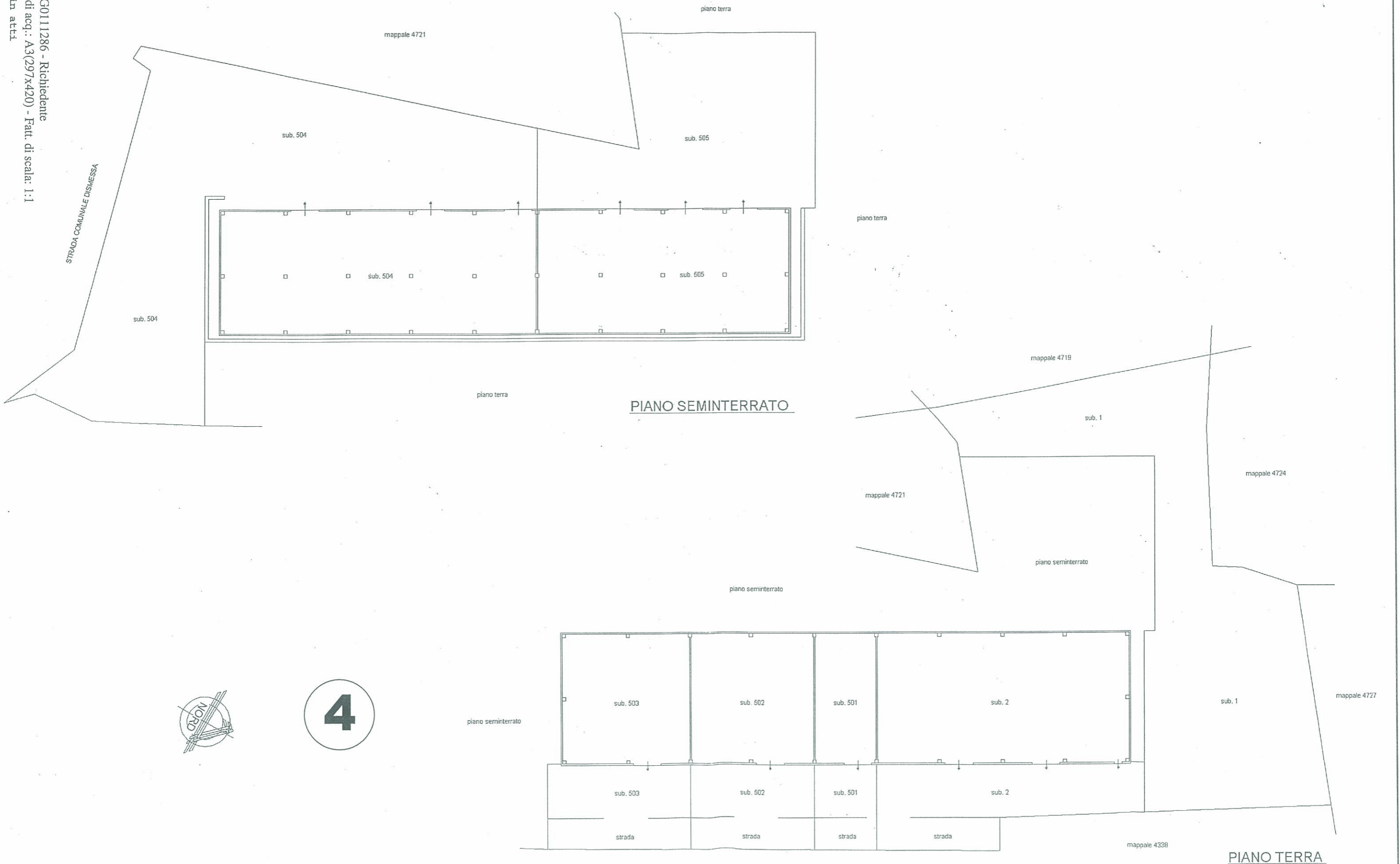
1 Particella: 4419

Data: 01/07/2014 - r. BG0111286 - Richiedente  
Scheda di 1 - Fornito di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1  
ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2014 - Comune di GEMONIO (VA)

**AGENZIA DEL TERRITORIO**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Varese

ELABORAZIONE PLANIMETRICA		Particella 4419		Prov. Varese N. 3633	
Comune di Gemonio		Sezione:	Foglio: 7	Particella: 4419	Protocollo n. VA0175314 del 01/06/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500		



Data: 01/07/2014 - n. BG0111286 - Richiedente

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0108217 del 12/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gemonio

Via Taverna

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 4419

Subalterno: 504

Compilata da:

Scodeggio Alessandra

Iscritto all'albo:

Geometri

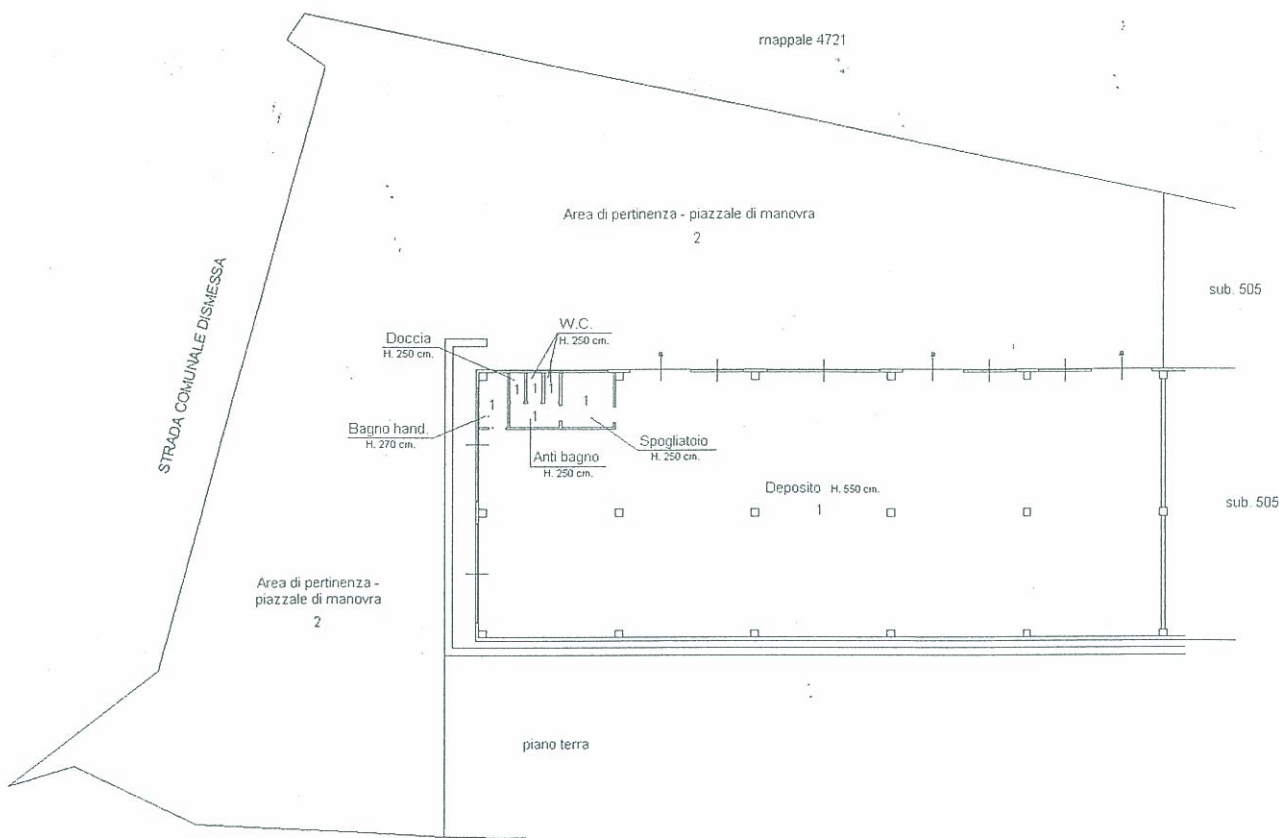
Prov. Varese

N. 3633

Scheda n. 1

Scala 1:500

**5**



PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2014 - Comune di GEMONIO(D963) - < Foglio: 7 Particella: 4419 - Subalterno 504 >  
VIA TAVERNA piano: S1;

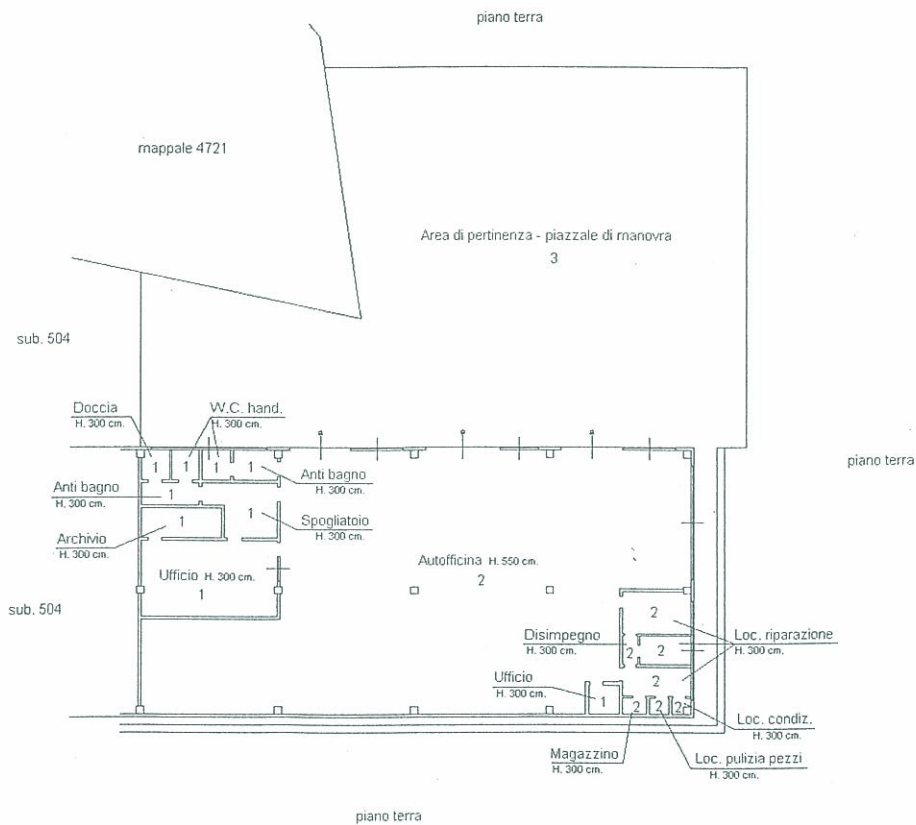
Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0108217 del 12/04/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gemonio	
Via Taverna	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Scodeggio Alessandra
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	Prov. Varese
Particella: 4419	N. 3633
Subalterno: 505	

Scheda n. 1      Scala 1:500

6



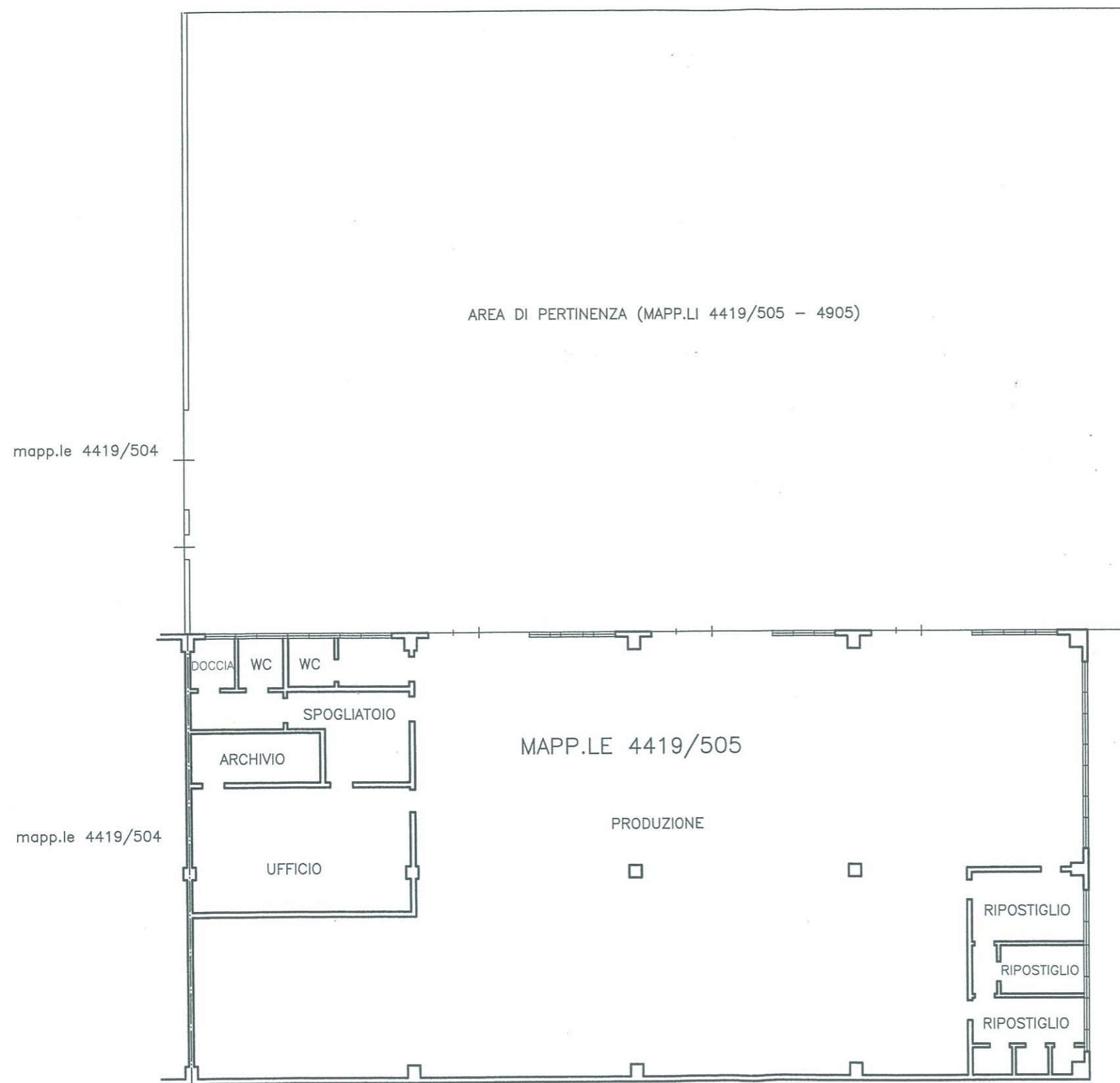
PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2014 - Comune di GEMONIO(D963) - < Foglio: 7 Particella: 4419 - Subalterno 505 >  
VIA TAVERNA piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

# Immobile in Comune di Gemonio, via Rosaspina



7





# COMUNE DI GEMONIO

Provincia di Varese

Settore Edilizia e Territorio



Prot. n.3960

Addì 27 maggio 2014

Spett.le  
Geom. Fulvio Lötto  
Via Zambianchi n° 6  
24121 – Bergamo

*Oggetto: Risposta a vostra richiesta chiarimenti sulla natura giuridica dei mappali 4340 – 4336 – 4337 – 4338 posti in via F. Rosaspina.*

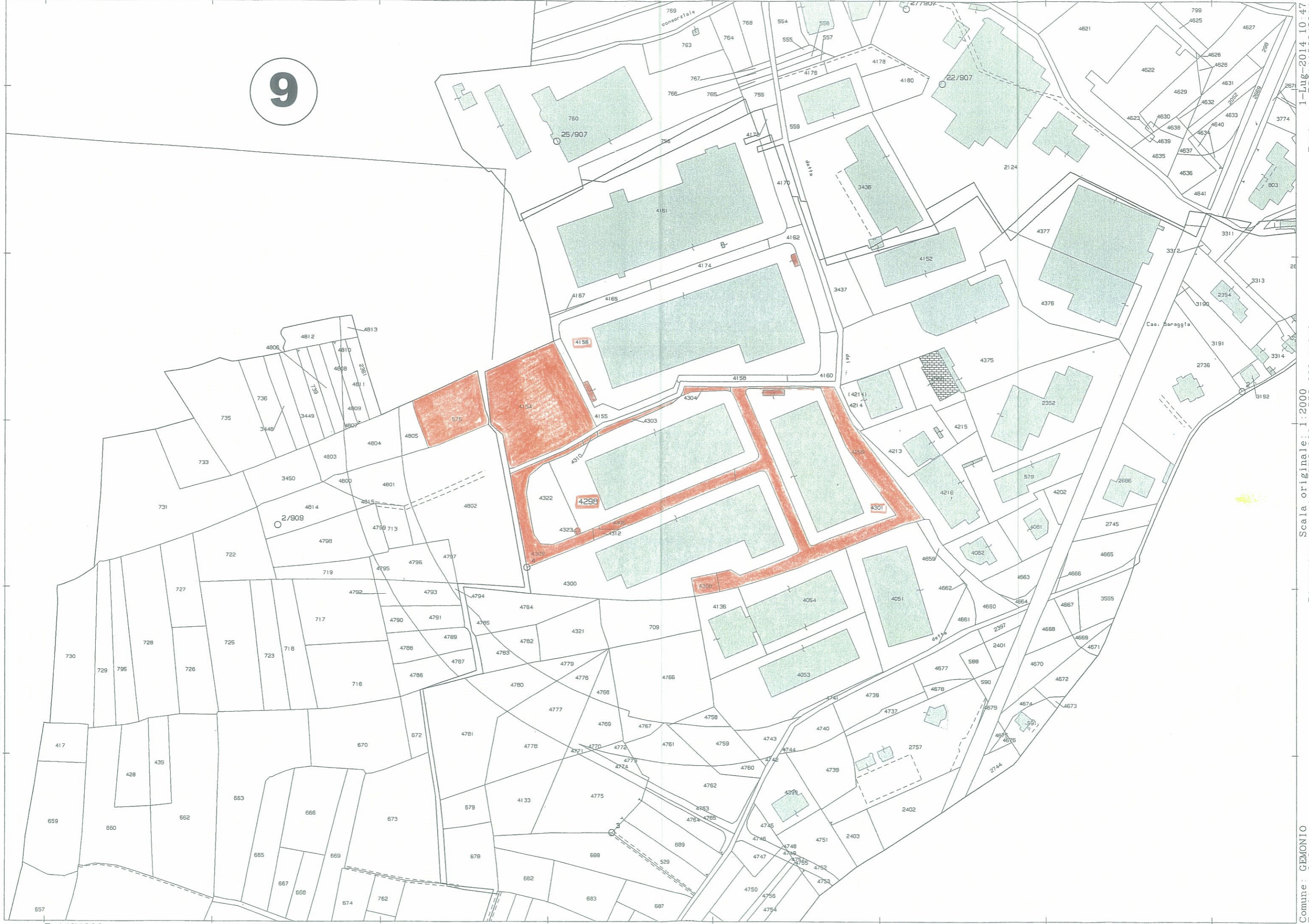
*L'intervento edificatorio del comparto produttivo commerciale di via F. Rosaspina ex via Taverna, è stato realizzato con giusta concessione edilizia n° 04/2002 e successive varianti, dove veniva previsto che a parziale scomputo degli oneri urbanizzativi inerenti i nuovi immobili, il richiedente dell'intervento realizzasse direttamente alcune opere di urbanizzazione, quali il marciapiede ad uso pubblico limitrofo alla via verdi di cui al mappale 4340 e la realizzazione di parcheggi ad uso pubblici in allargamento alla via F. Rosaspina (ex via Taverna).*

*Le aree in oggetto sono rimaste in proprietà alla società Edil Group in quanto la medesima non ha mai proposto al Comune di Gemonio la cessione delle stesse.*

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
(Arch. Mario Alberto Broglio)



9



1-Lug-2014 10.47  
Prot. n. BG011266/2014

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 778.000 x 552.000 metri

Comune: GEMONIO  
Foglio: 910  
Richiedente: GEOM LOTTO CTU

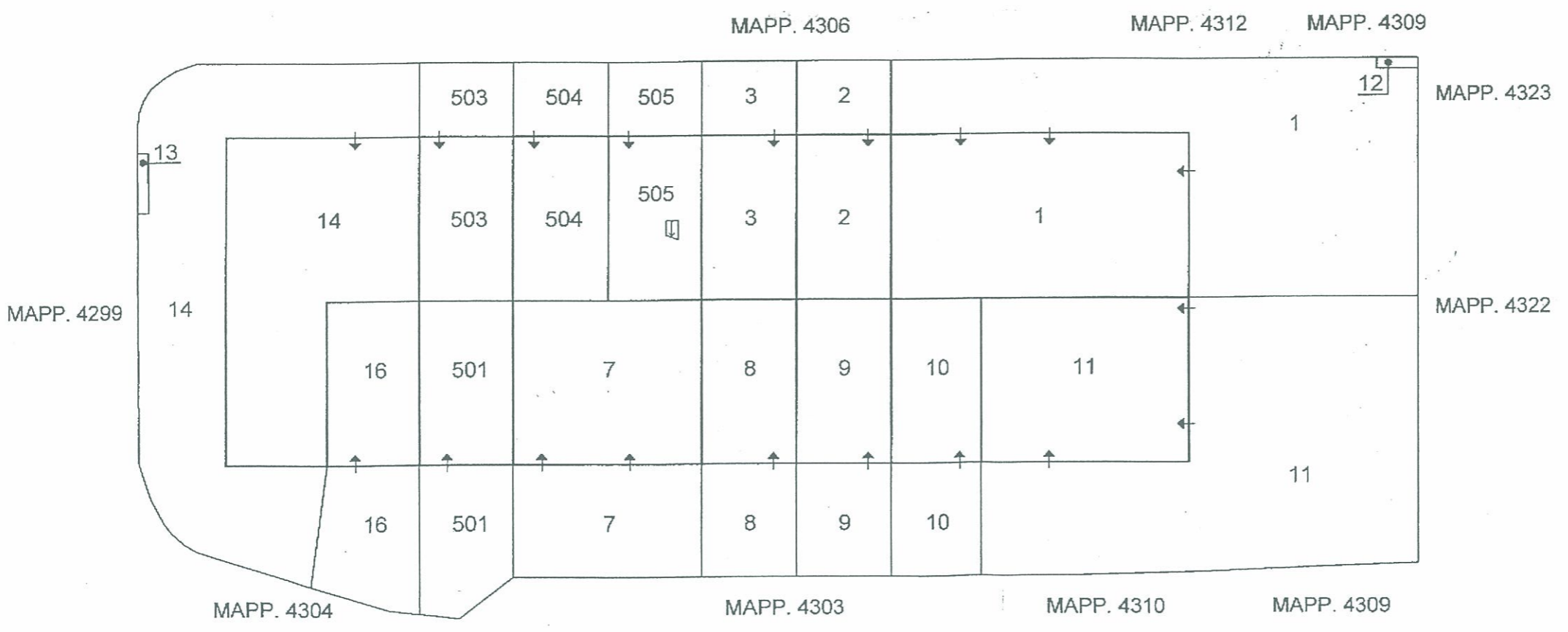
Data: 07/08/2014 - n. BG0134066 - Richiedente LOTTO  
 Scheda di 1 - Formio di acq.: A3(297x420) - Fat. di scala: 1:1  
 Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Varese

ELABORAZIONE PLANIMETRICA 10		Particella: 4298		Elaborato planimetrico > - Sub		iscritto all'albo: Geometri		Prov. Varese		N. 2051			
Comune di Gemonio				Sezione:		Foglio: 10		Particella: 4298		Protocollo n. VA0470726 del 04/11/2011			
Dimostrazione grafica dei subalterni								Tipo Mappale n.		del		Scala 1 : 500	



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

**10**



Data: 07/08/2014 - n. BG0134066 - Richiedente LOTTO



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0135968 del 23/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gemonio

Via Giuseppe Di Vittorio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 10  
Particella: 4295  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Bini Marco

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Varese

N. 02444

Scheda n. 1

Scala 1:200

11

# PIANO TERRA

A.U.I.U.

A.U.I.U.

Officina

A.U.I.U.

Cabina Forno

Ufficio

Bagni

area esterna di pertinenza

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2014 - Comune di GEMONIO(D963) - < Foglio: 10 Particella: 4295 - Subalterno 7 >  
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO SNC piano: T;



Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Varese**

Dichiarazione protocollo n. 177221 del 03/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gemonio

Giuseppe Di Vittorio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 4298

Subalterno: 10

Compilata da:

Ossola Piermarco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Varese

N. 1251

Scheda n. 1

Scala 1:200

**12**

PIANO TERRENO

Area di  
Pertinenza

A.U.I.

Deposito  
H. 6.00m

A.U.I.

A.U.I.

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2014 - Comune di GEMONIO(D963) - < Foglio: 10 Particella: 4298 - Subalterno 10 >  
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: I;

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0208561 del 01/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gemonio

Via Giuseppe Di Vittorio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 4298

Subalterno: 501

Compilata da:

Scodeggio Alessandra

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Varese

N. 3633

Scheda n. 1

Scala 1:200

**13**

A.U.I.

sub. 502

A.U.I.

magazzino /  
deposito

archivio

archivio

sub. 15

sub. 7

disimpegno

Anti bagno

Bagno

Bagno

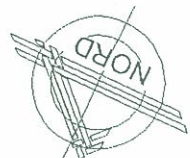
sub. 15

area esterna di proprietà -  
piazzele

sub. 7

**PIANO TERRA**

H. 660 cm.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2014 - Comune di GEMONIO(D963) - < Foglio: 10 Particella: 4298 - Subalterno 501 >  
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 07/08/2014 - n. BG0134052 - Richiedente LOTTO

Fot.schede: 1 Formato di acq.: A4(210x297) Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0243369 del 11/10/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gemonio

Via Giuseppe Di Vittorio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 4298

Subalterno: 504

Compilata da:

Bini Marco

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Varese

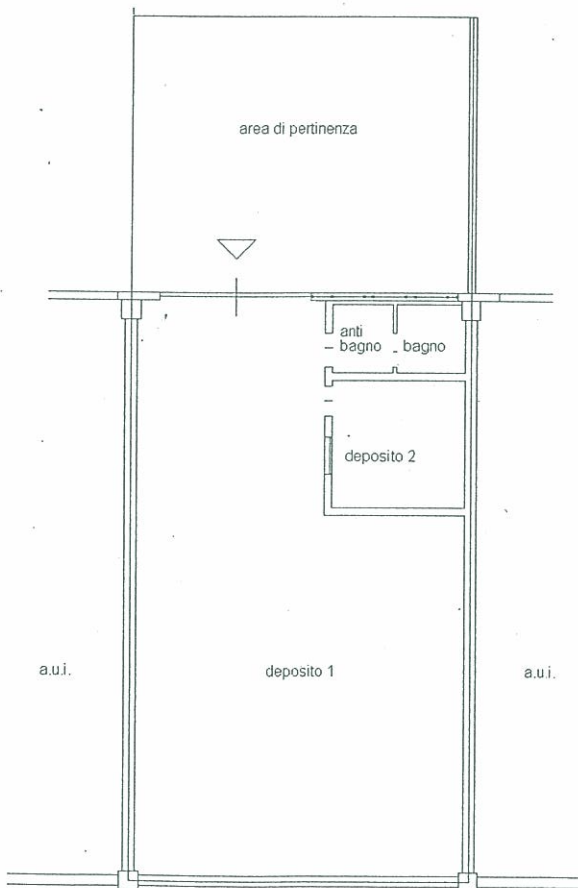
N. 02444

Scheda n. 1

Scala 1:200

**14**

Piano terreno  
H 700 cm



Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/08/2014 - Comune di GEMONIO(D963) - < Foglio: 10 Particella: 4298 - Subalterno 504 >  
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO SNC piano: T;

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Dichiarazione protocollo n. 177198 del 03/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gemonio

Giuseppe Di Vittorio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 4323

Subalterno:

Compilata da:

Ossola Piermarco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Varese

N. 1251

Scheda n. 1

Scala 1:200

**15**

PIANO TERRENO

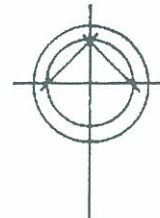
A.U.I.

A.U.I.

Cabina elettrica

H. 3.35 m

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/08/2014 - Comune di GEMONIO (D963) - < Foglio: 10 Particella: 4323 > - Sub:  
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: I;

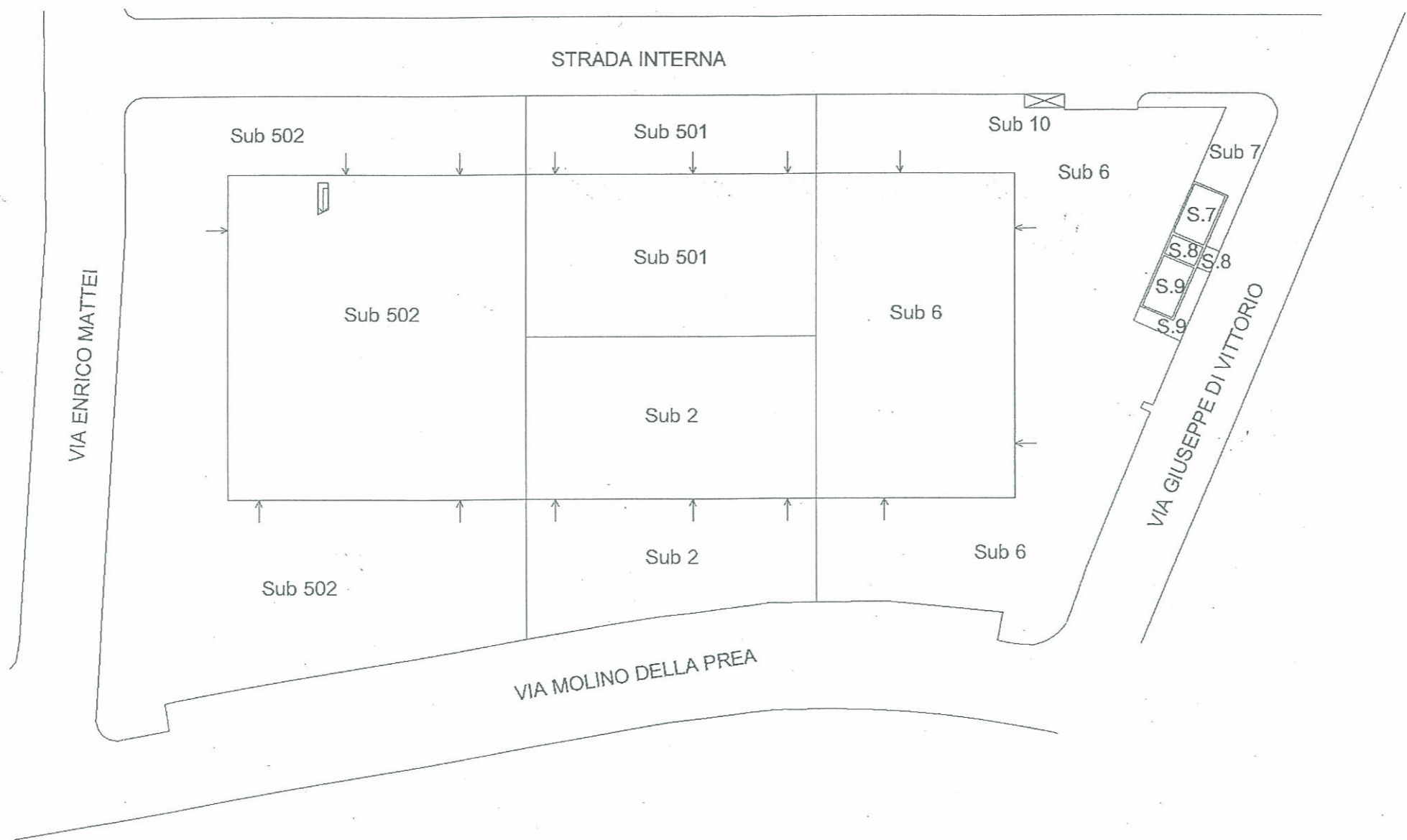
Ultima Planimetria in atti

Data: 01/07/2014 - r. BG0111305 - Richiedente  
Catasto dei Fabbricati - Albo del 01/07/2014 - Comune di Gemonio (DS)  
Scheda n. di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fat. di scala: 1:1  
Ultima Planimetria in atti

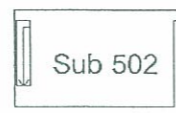
**AGENZIA DELLE ENTRATE**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Varese

ELABORAZIONE PLANIMETRICA		10 Particella n. 4301		Elaborato planimetrico > - Subiscritto all'albo: Geometri		Prov. Varese		N. 03565			
Comune di Gemonio			Sezione:		Foglio: 10		Particella: 4301		Protocollo n. VA0066286 del 26/05/2014		
Dimostrazione grafica dei subalterni						Tipo Mappale n.		del		Scala 1 : 500	

# PIANO TERRA



# PIANO PRIMO



NORD

16

Data: 01/07/2014 - n. BG0111305 - Richiedente

Dichiarazione protocollo n. 68650 del 04/03/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gemonio

Giuseppe Di Vittorio

civ.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 4301

Subalterno: 7

Compilata da:  
Ossola Piermarco

Iscritto all'albo:  
Architetti

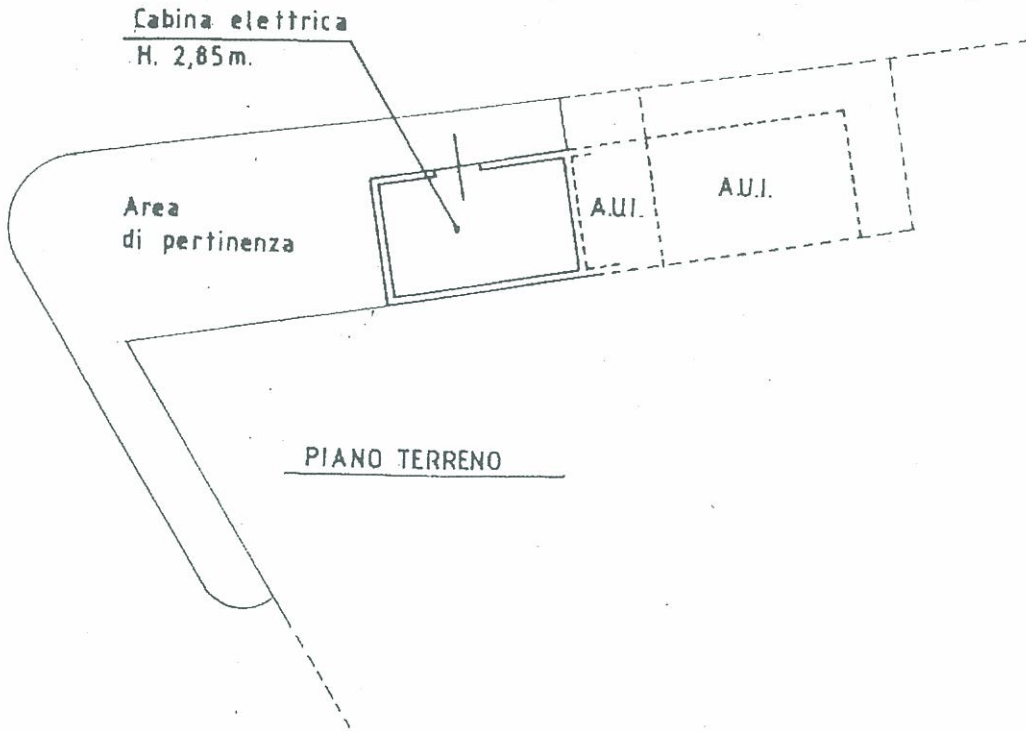
Prov. Varese

N. 1251

Scheda n. 1

Scala 1:200

**17**



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2014 - Comune di GEMONIO(D963) - < Foglio: 10 Particella: 4301 - Subalterno 7 >  
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: T;

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Dichiarazione protocollo n. 68650 del 04/03/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gemonio

Giuseppe Di Vittorio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 4301

Subalterno: 8

Compilata da:  
Ossola Piermarco

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Varese

N. 1251

Scheda n. 1

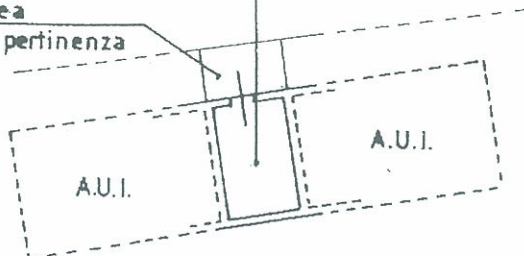
Scala 1:200

**18**

Cabina elettrica

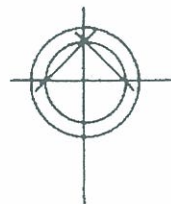
H. 2,85 m.

Area  
di pertinenza



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2014 - Comune di GEMONIO(D963) - < Foglio: 10 Particella: 4301 - Subalterno 8 >  
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: T;

Ultima Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Dichiarazione protocollo n. 68650 del 04/03/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gemonio

Giuseppe Di Vittorio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 4301

Subalterno: 9

Compilata da:  
Ossola Piermarco

Iscritto all'albo:  
Architetti

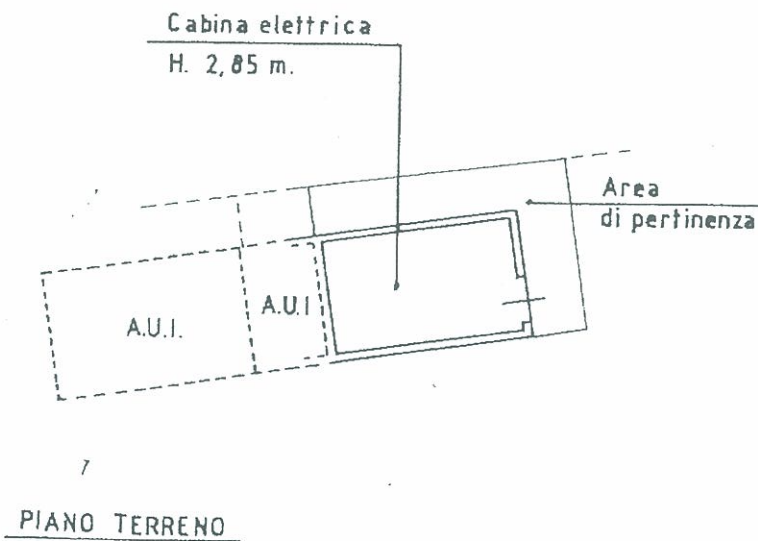
Prov. Varese

N. 1251

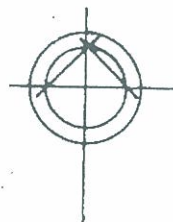
Scheda n. 1

Scala 1:200

**19**



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/07/2014 - Comune di GEMONIO(D963) - < Foglio: 10 Particella: 4301 - Subalterno 9 >  
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: T;

Ultima Planimetria in atti

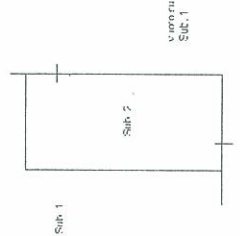
Catasto dei Fabbricati del Territorio 11/08/2014 - Comune di Gemonio (Pianimetria) - Subiscritto all'albo: Geometri  
 N. 3575  
 Prov. Varese  
 Protocollo n. VA0112055 del 24/04/2012  
 Sezione: Foglio: 10 Particella: 4156  
 Tipo Mappale n. del  
 Scala 1 : 500  
 Comune di Gemonio  
 Dimostrazione grafica dei subalterni

PIANO TERRA



20

PIANO PRIMO



MODULARIO  
F. rig. rend. 408



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE  
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di GEMONIO via Molina della Prea civ. ....

21

COLLEGIO  
GEOMETRI  
VARESE  
10099-280



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Copia e planimetria in atti

Compilata dal Geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
LIVIO MATTEO



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 05/09/2000  
Tot. schede: 1 - Formato di acq. n. 4150 sub. 0

Data: 11/08/2014 n. BG0135427 - Richiedente: LOTTO FULVIO  
Data: 11/08/2014 n. BG0135427 - Richiedente: LOTTO FULVIO  
data HGU 2000 Firma Livio Matteo

MODULARIO  
F. rig. rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

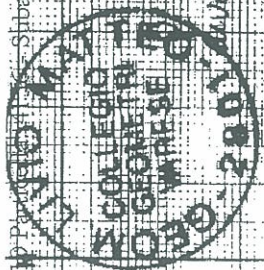
MOD. AN (CEU)

LIRE  
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di GEMONIO via Di Vittoria civ. ....

22

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/08/2014 - P.I. 155 - Comune di Gemonio (CO) - Foglio 636 - Part. 1 - Subpartito 7 - Via Giuseppe di Vittoria piano T.



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Ulteriori variazioni   
Data presentazione: 05/09/2000  
Totschedi: 1 - Formato di acq.: A4(209x296)  
n. 156 sub. 7

Compilata dal Geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
LIVIO MATTEO  
Data: 11/08/2014 - n. BG0135420 - Richiedente LOTTO FULVIO  
della provincia di VARESE  
Foglio 636 - Part. 1 - Subpartito 7



RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO  
F. rig. romb. 460

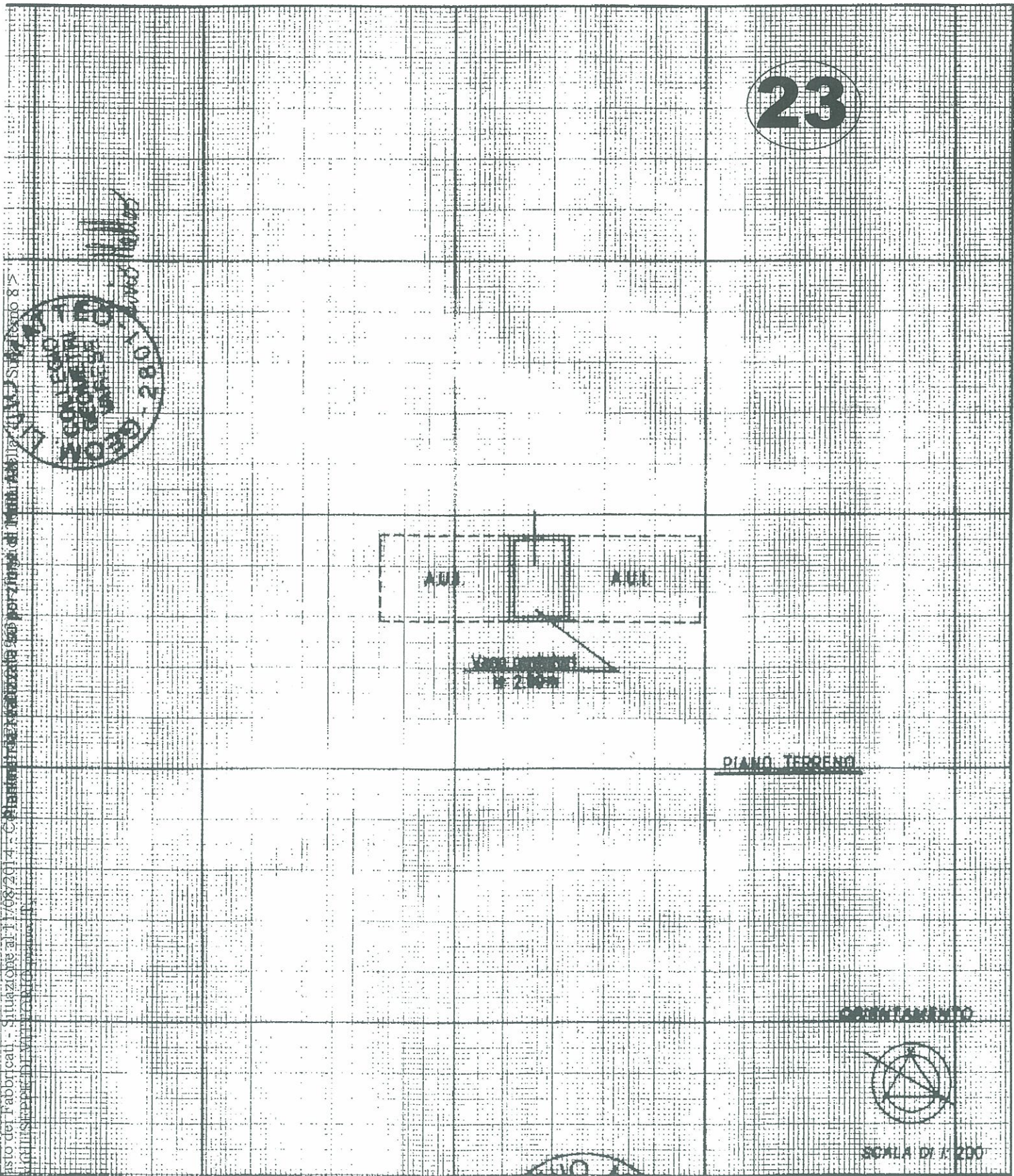


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE  
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di GEMONIO via Di Vittorio civ. ....



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 1/08/2014 - Comune di Gemonio - Foglio 280 - Partenza di via Di Vittorio 8 - Foglio 280 - Partenza di via Di Vittorio 8

Dichiarazione di N.C.   
 Penuncia di variazione   
 Urbanizzazione in atti

Data prot. n. 10/09/2000  
 Tot. schede: 1 - Formato di acq. n. 4156 sub. 8

Compilata dal Geometra  
 (Titolo, cognome e nome)  
LIVIO MATTEO

Data 11/08/2014 - n. BG 135422 - Richiedente LOTTO FULVIO  
 della provincia di Fat. Varese scala: 1:1

data 05/09/2000 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO



# COMUNE DI GEMONIO

Provincia di Varese

Settore Edilizia e Territorio

24

Prot. n. 3926

Addì 27 maggio 2014

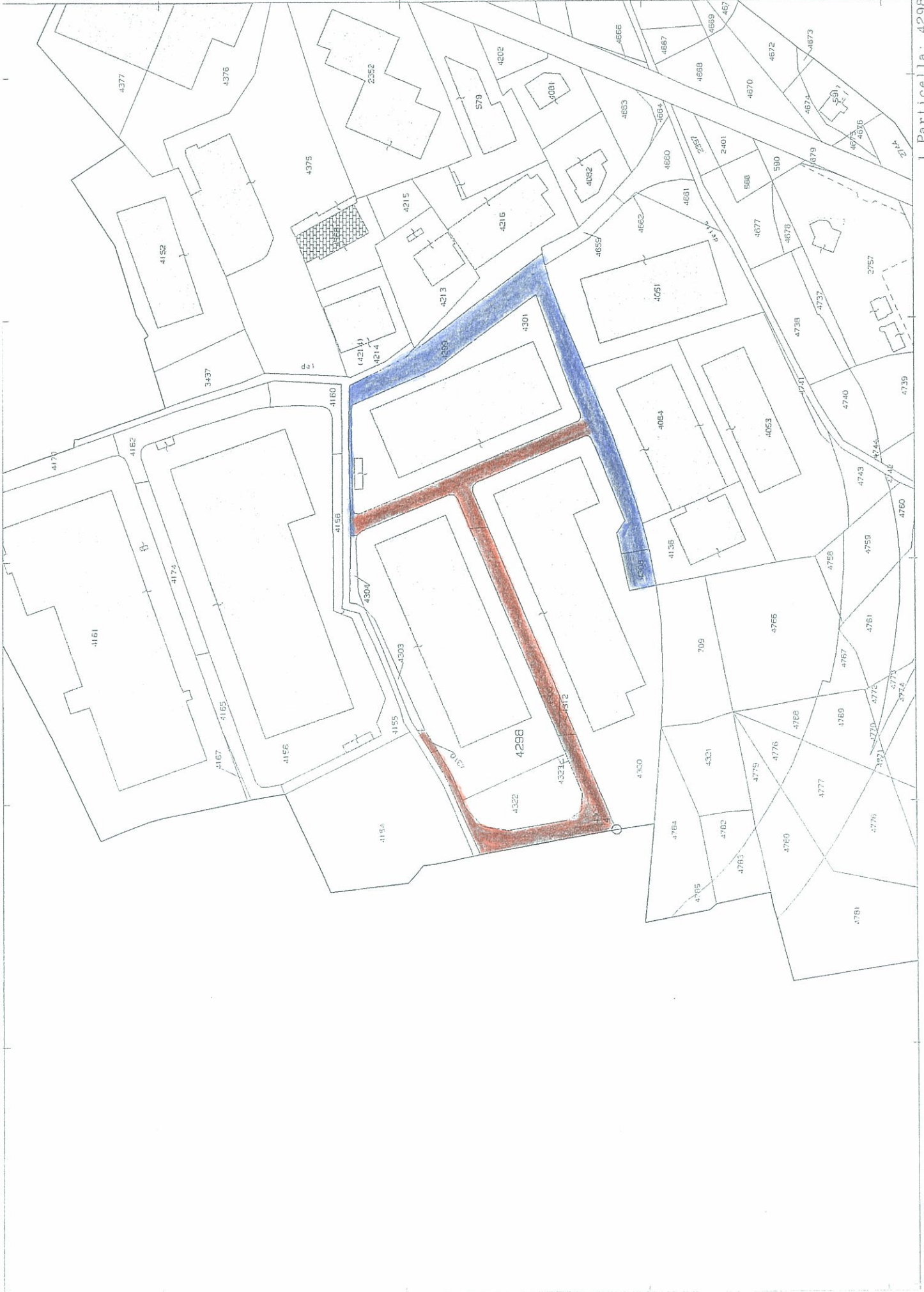
Spett.le  
Geom. Fulvio Lotto  
Via Zambianchi n° 6  
24121 - Bergamo

Oggetto: Chiarimenti sulla natura giuridica dei mappali 4299 - 4303 - 4304 - 4306 - 4308 - 4309 - 43010 - 4312 .

Come da vostra richiesta del 15 aprile prot. 3045, si trasmette a miglior chiarimento una copia della mappa catastale, con indicate, in colore rosso le aree dei mappali e loro porzione identificanti le strade private interne al P.L.12, rimaste tali in quanto il loro sedime stradale è stato utilizzato a fini volumetrici. Mentre le restanti porzioni indicate in colore azzurro sono sedime stradale previsto in cessione al Comune di Gemonio. Tuttavia alla data attuale risultano ancora intestate alla società Edil Group in quanto l'atto di trasferimento non è ancora stato eseguito. Pertanto si coglie l'occasione per sollecitare anche la cessione di queste aree. In merito alle opere di urbanizzazione queste sono state realizzate come da accordi di convenzione.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
(Arch. Mario Alberto Broglio)





I Particella: 4298

E-1174100