

Tribunale di Milano
Sezione Crisi d'Impresa
Liquidazione Giudiziale

N° Gen. Rep. 259/2024

Giudice Delegato:
Dott.ssa Luisa Vasile

Curatrice Fallimentare:
Avv. Cecilia Zanzi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 6

Villa con giardino e aree esterne alla proprietà
Casazza (BG) Via Enrico Fermi n. s.n.



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

| | |
|--|----|
| 1. OGGETTO DI STIMA | 3 |
| 1.1 Inquadramento generale | 3 |
| 1.2 Ubicazione e accessibilità | 4 |
| 1.3 Descrizione del territorio circostante..... | 5 |
| 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI..... | 7 |
| 2.1 Precedenti e attuali proprietari | 9 |
| 3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | 19 |
| 3.1 Gravami ed oneri | 19 |
| 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI..... | 20 |
| 4.1 Parte A) Villa e aree di pertinenza | 20 |
| 4.2 Parte B) aree esterne al perimetro della villa | 27 |
| 4.3 Stato di possesso e disponibilità | 29 |
| 5. DESCRIZIONE DEI BENI..... | 29 |
| 5.1 Parte A) Villa e aree di pertinenza | 29 |
| 5.2 Parte B) Aree esterne alla villa..... | 45 |
| 6. URBANISTICA | 46 |
| 6.1 Strumento urbanistico vigente..... | 46 |
| 6.2 Convenzioni Urbanistica | 47 |
| 7. EDILIZIA..... | 49 |
| 7.1 Titoli Edilizi..... | 49 |
| 7.2 Conformità Edilizia | 50 |
| 7.3 Conformità Catastale | 51 |
| 8. ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE..... | 52 |
| 9. SUPERFICIE COMMERCIALE..... | 52 |
| 9.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale | 52 |
| 9.2 Superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima..... | 54 |
| 10. VALUTAZIONE – parte A) Villa e aree di pertinenza..... | 57 |
| 10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo..... | 57 |
| 10.2 Valori delle banche dati | 57 |
| 10.3 Andamento del mercato immobiliare..... | 60 |
| 10.4 Valutazione | 61 |
| 11. VALUTAZIONE PARTE B - aree esterne alla recinzione..... | 62 |
| Allegati | 63 |

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Luisa Vasile, in data 23/07/2024, la curatrice Avv. Cecilia Zanzi, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società _____ e dei soci Ill.te resp.

_____ con sede in _____, Via _____
in Liquidazione Giudiziale così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Crisi D'Impresa, con RG 259/2024.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

I beni oggetto di stima sono posti nel Comune di Casazza e, per semplicità espositiva sono stati divisi in due parti:

Immobili compresi nella parte A) Villa con giardino di pertinenza

Beni identificati al catasto fabbricati, al foglio 2, particella 4374, Sub. 1,2,3,4,5,6 e beni accatastati al catasto terreni, al foglio 9, particelle 3981, 4054,

Immobili compresi nella parte B) Beni esterni al perimetro delle proprietà della villa

Beni identificati al catasto terreni al fg. 9: particelle 3983,3984,348,4056,5006,5008.



Villa oggetto di stima

1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Casazza si trova nella parte est della provincia di Bergamo in Lombardia, ospita circa 3.800 abitanti e confina con i seguenti comuni: Albino, Bianzano, Gaverina Terme, Grone, Monasterolo del Castello, Spinone al Lago, Vigano San Martino.

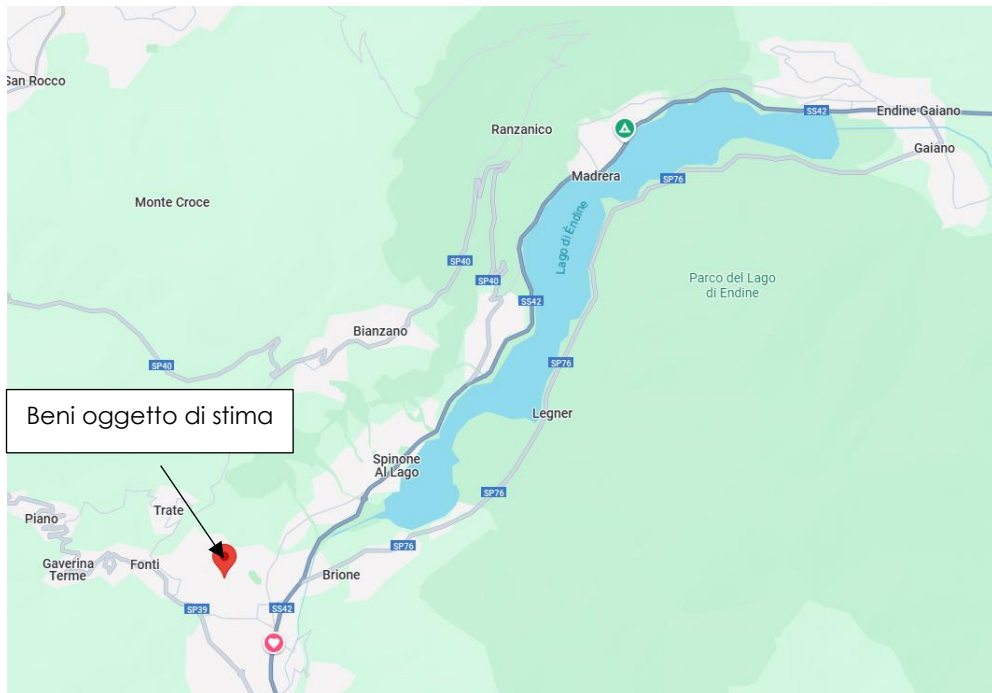


Posizione del comune di Casazza sul territorio nazionale e quello provinciale

La Val Cavallina si trova ad est di Bergamo, tra la Val Seriana e il Bacino del Lago d'Iseo, nel cuore delle Alpi Orobiche e si estende lungo il fiume Cherio (affluente dell'Oglio), da Trescore Balneario a Endine Gaiano, è lunga circa 30 km e popolata da circa 34.550 abitanti. Il piccolo lago di Endine (337 m. s. m.; perimetro km. 11; superficie kmq. 2,13) costituisce la parte più elevata della valle.



Stralcio immagine da Google maps



La villa oggetto di stima si trova in via Enrico Fermi, nella parte est del comune verso la montagna, leggermente più in alto rispetto al lago, in un quartiere residenziale costituito da ville e fabbricati di 2-3 piani fuori terra.



Stralcio immagine da Google maps

Non lontano si trova l'istituto comprensivo statale di Casazza e un centro sportivo. Il traffico nella zona è costituito principalmente da vetture private. Lungo via E. Fermi sono presenti parcheggi a raso lungo la strada, mentre non lontano si trova un parcheggio pubblico.

L'ospedale più vicino è quello di Lovere che dista circa 20 minuti, mentre quello di Bergamo dista circa 30 minuti.



Stralcio immagine da Google maps

I beni oggetto di stima distano circa 1 km dal Municipio.

Lungo la statale SS 42 che attraversa la cittadina e nelle vie limitrofe si trovano esercizi commerciali a servizio dei cittadini.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Richiesta accesso atti del 11/11/2024, documenti ricevuti dal Comune di Casazza il 10/12/2024;
- Sopralluogo il 18/09/2024;
- Accesso atti per recupero di convenzione urbanistiche il 27/06/2025

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Certificato notarile

Atto di compravendita rep. 31.756 racc. 12.690

Atto di compravendita rep. 125.333

Atto di vendita rep 22.716 racc. 3.487

Atto di permuta rep. 107.877 racc. 47.484

Atto di fusione rep. 40251 racc. 18333

Visura storica per immobile C.T. Fg. 2 Part. 4374

Visura storica per immobile C.T. Fg. 2 Part. 3981

Del 29/07/2024 – Allegato 1

Del 09/01/1981 – Allegato 2.1

Del 15/01/1993 – Allegato 2.2

Del 19/12/2001 – Allegato 2.3

Del 31/03/2005 – Allegato 2.4

Del 23/12/2011 - Allegato 2.5

Del 24/07/2024 – Allegato 3.1

Del 24/07/2024 – Allegato 3.2

| | |
|--|--|
| Visura storica per immobile C.T. Fg. 2 Part. 4054 | Del 24/07/2024 – Allegato 3.3 |
| Estratto mappa Foglio 902 Particella 4374 | Del 17/09/2024 – Allegato 4.1 |
| Estratto mappa Foglio 902 Particella 3981 | Del 17/09/2024 – Allegato 4.2 |
| Estratto mappa Foglio 902 Particella 4054 | Del 17/09/2024 – Allegato 4.3 |
| Elaborato planimetrico | Del 22/08/2003 – Allegato 5 |
| Visura storica immobile C.F. Fg.2 Part.4374 Sub 3 | Del 24/07/2024 – Allegato 6.1 |
| Scheda catastale Foglio 2 Particella 4374 Sub 3 | Del 22/08/2003 – Allegato 6.2 |
| Visura storica immobile C.F. Fg.2 Part.4374 Sub 4 | Del 24/07/2024 – Allegato 7.1 |
| Scheda catastale Foglio 2 Particella 4374 Sub 4 | Del 22/08/2003 – Allegato 7.2 |
| Visura storica immobile C.F. Fg.2 Part.4374 Sub 5 | Del 24/07/2024 – Allegato 8.1 |
| Scheda catastale Foglio 2 Particella 4374 Sub 5 | Del 22/08/2003 – Allegato 8.2 |
| Visura storica immobile C.F. Fg.2 Part.4374 Sub 6 | Del 24/07/2024 – Allegato 9.1 |
| Scheda catastale Foglio 2 Particella 4374 Sub 6 | Del 22/08/2003 – Allegato 9.2 |
| Visura storica immobile C.F. Fg.2 Part.4374 Sub 1 | Del 20/06/2025 – Allegato 10.1 |
| Visura storica immobile C.F. Fg.2 Part.4374 Sub 2 | Del 20/06/2025 – Allegato 10.2 |
| Visura storica immobile C.T. Foglio 9, Particella 3983 | Del 24/07/2024 – Allegato 11.1 |
| Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 3983 | Del 17/09/2024 – Allegato 11.2 |
| Visura storica immobile C.T. Foglio 9, Particella 3984 | Del 24/07/2024 – Allegato 12.1 |
| Estratto di mappa Foglio 9 (904), Particella 3984 | Del 17/09/2024 – Allegato 12.2 |
| Visura storica immobile C.T. Foglio 9, Particella 348 | Del 27/01/2025 – Allegato 13.1 |
| Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 348 | Del 17/09/2024 – Allegato 13.2 |
| Visura storica immobile C.T. Foglio 9, Particella 5006 | Del 27/01/2025 – Allegato 14.1 |
| Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 5006 | Del 17/09/2024 – Allegato 14.2 |
| Visura storica immobile C.T. Foglio 9, Particella 4056 | Del 27/01/2025 – Allegato 15.1 |
| Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 4056 | Del 17/09/2024 – Allegato 15.2 |
| Visura storica immobile C.T. Foglio 9, Particella 5008 | Del 27/01/2025 – Allegato 16.1 |
| Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 5008 | Del 17/09/2025 – Allegato 16.2 |
| Convenzione urban. rep.n.128354 per l'attuazione del Piano di lottizzaz. C33 denominato "La Villa" | Del 05/08/1993 – Allegato 17.1 |
| Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione C33 denominato "Le Ville" rep. 2.696/2.702 e di racc. n. 1.645 | Del 13/10/1998-02/11/1998 Allegato 17.2 |
| Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione C33 denominato "Le Ville" rep.1502 | Del 24/09/2004 – Allegato 17.3 |
| Atto unico di collaudo opere di urbanizzazione | Del 01/12/2004 - Allegato 17.4 |
| Titoli edilizi - vedi punto 7 | Allegati da 18.1 a 18.3 |

Certificazione/dichiarazione di conformità impianti Non disponibili
Attestato di Prestazione Energetica (APE) Non disponibile

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Precedenti proprietari

Il certificato notarile del 29/07/2024 in riferimento alla proprietà dei beni riporta quanto segue:

“sono di esclusiva, piena proprietà del signor _____ nato a _____
(_____) il _____, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli
immobili descritti nell'unità negoziale 4,
Unità negoziale 4

* Nel Comune di **CASAZZA (BG)** e precisamente:

1. Abitazione in villini, piano T-12, consistenza vani 12, Via Enrico Fermi. In Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana MO **foglio 2 particella 4374 subalterno 3;**

2. Magazzini e locali di deposito, piano S1, consistenza mq.104, Via Enrico Fermi. In Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana MO **foglio 2 particella 4374 subalterno 4;**

3. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.59, Via Enrico Fermi. In Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana MO **foglio 2 particella 4374 subalterno 5;**

4. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, piano S1, consistenza mq.64, Via Enrico Fermi. In Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana MO **foglio 2 particella 4374 subalterno 6;**

* Nel Comune di **CASAZZA (BG) MOLOGNO** e precisamente:

5. Terreno, consistenza are 5 centiare 30. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 **particella 3981;**

6. terreno, consistenza are 1, centiare 11. In catasto terreni di detto comune al foglio 9 **particella 3983**

7. terreno, consistenza are 2, centiare 60. In catasto terreni di detto comune al foglio 9 **particella 3984**

8. Terreno, consistenza are 1 centiare 35. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 **particella 4054;**

e della società _____ con
sede in _____ – C.F. _____, ... per i diritti pari ad 1/1 di proprietà
relativamente gli **immobili descritti nell'unità negoziale 6,**

...

Unità negoziale 6 –

* Nel Comune di **CASAZZA (BG)** e precisamente:

...

14. Terreno, consistenza are 1 centiare 80. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 **particella 348**

...;

16. Terreno, consistenza are 1 centiare 30. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 **particella 4056;**

17. Terreno, consistenza are 1 centiare 25. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 **particella 5006**

18. Terreno, consistenza centiare 60. In Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 **particella 5008”**

Il certificato riporta al quadro sinottico della provenienza nel ventennio quanto segue:

"Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori ..., per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 4, e della società ..., con sede in ..., c.f. per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 6, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- ...
- **Quanto i diritti pari ad 1/1 di proprietà** relativamente gli immobili distinti in Catasto alla sezione urbana MO **foglio 2 particella 4374, subalterni 3, 4, 5, 6, foglio 9 particelle 3981, 3983, 3984**, di pertinenza del signor ..., con atto di compravendita rogato dal Notaio Boni Rolando il **15 febbraio 1993, Repertorio 125333**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BERGAMO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10 marzo 1993 ai NN.7715/5782 di formalità;
 - **Quanto i diritti pari ad 1/1 di proprietà** relativamente l'immobile distinto in Catasto al **foglio 9 particella 4054** di pertinenza del signor ..., con atto di permuta rogato dal Notaio Donati Mario il **31 marzo 2005, Repertorio 107877/47484**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BERGAMO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 aprile 2005 ai NN.18056/12254 di formalità intercorso con la società ..., con sede in ... - C.F.
Alla società ... quanto ceduto in permuta era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Donati Mario il **09 gennaio 1981, Repertorio 31756/12690**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BERGAMO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 febbraio 1981 ai NN.3104/2406 di formalità;
 - **..., quanto i diritti pari ad 1/1 di proprietà** relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 6, di pertinenza della società ..., con atto di fusione di società per incorporazione rogato dal Notaio Santus Armando il **23 dicembre 2011, Repertorio 40251/18333**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BERGAMO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10 gennaio 2012 ai NN.1510/1006 di formalità dalla società ..., con sede in ... - C.F. Alla società sopra indicata quanto d'interesse, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:
- ...
- Quanto gli immobili distinti in Catasto al **foglio 9 particelle 348-2638-4056-5006-5008**, con **atto di compravendita** rogato dal Notaio Donati Mario il **09 gennaio 1981, Repertorio 31756/ 12690**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BERGAMO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 febbraio 1981 ai NN.3104/2406 di formalità;"

Si segnala che il certificato notarile non riporta l'atto del 19/12/2001 rep. n. 22716, con il quale ... vende al signor ... gli appezzamenti di terreno identificati con le particelle 4055, 4058 e 4061, che a seguito di frazionamento del 2003, sono state soppresse e unite alla particella 4374, area sulla quale è stato edificato il fabbricato, vedi atto sotto riportato al punto C.

Allegato 1 – certificazione notarile del 29/07/2024

Di seguito si riporta in dettaglio la provenienza dei beni desunta, dagli atti ricevuti dalla Curatela e/o recuperati dalla scrivente e dalle ricerche catastali:

- A) **Atto di compravendita del 09/01/1981 rep. 31756/12690** con il quale la
vende all'
- B) **Atto di compravendita del 15/02/1993 rep 125.333** con il quale la signora
vende al signor
- C) **Atto di compravendita del 19/12/2001 rep. n. 22716** con il quale l'
vende al signor
- D) **Atto di permuta del 31/03/2005 rep. 107877/47484** con il quale il sig.
permuta mc 124,80 di potenzialità edificatoria a favore dell'
' e quest'ultima cede in permuta a I terreno
identificato con la particella 4054;
- E) **Atto di fusione del 23/12/2011 rep. 40251/18333** con il quale
viene fusa nella

- A) Atto di compravendita del 09/01/1981 rep. 31756/12690** con il quale la
vende all' i terreni identificati con le
particelle 347, 348, 1709 e 279;

In comune amm.vo di Casazza – censuario Mologno

Appezamento di terreno non agricolo – in catasto distinto con i numeri:

347 Vigneto 1[^] di are 10.80 ...

348 Sem.vo arb. 1 di are 1.80

1709 Vigneto 3[^] di are 4.65

279 Vigneto 3[^] di area 16.55

*Confini: da un lato strada della
lato proprietà ed eredi*

*da altro lato proprietà
- salvo altri*

e da un terzo

Parte di questi terreni con una superficie complessiva di 3.380 mq verranno successivamente ceduti al Sig.

e formeranno parte del terreno sul quale è stata realizzata la villa.

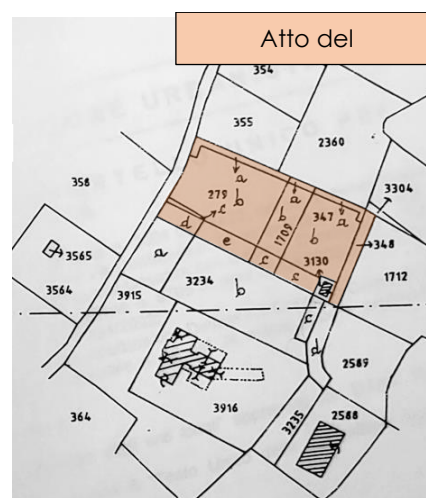
Le porzioni di terreno cedute sono:

279/d: poi part. 4054 e 4374

279/e: poi part. 4055 e 4374

1709/c: poi part. 4058 e 4374

347/c: poi part. 4061



Stralcio estratto mappa del 02/10/2001

Allegato 2.1 – Atto di compravendita rep. 31.756 racc. 12.690

B) Atto di compravendita del 15/02/1993 rep 125.333 la signora
i vendeva al sig. appezzamento di terreno

identificato con la part. 3234 con una superficie di 2.600 mq.

in Comune di Casazza sez. cens. Mologno

la proprietà di un appezzamento di terreno, (in parte insistente in zona urbanisticamente compresa in P.L. ed in parte costituita da verde pubblico attrezzato) distinto in catasto come segue:

N.C.T. – **mappale n. 3234 (già n. 344/b)** di are 26.00

Coerenze: da un lato la via Torre; da altro lato i mappali 279-1709-3130; da altro lato strada di lottizzazione (Via E. Fermi); da ultimo lato mappale 344 (ex 344/a)

Titolo di provenienza: successione testamentaria della signora apertasi il 26/10/1983 reg.ta a Bergamo il 20/04/1984 al n.533 vol.1984

...

Adempimenti Urbanistici:

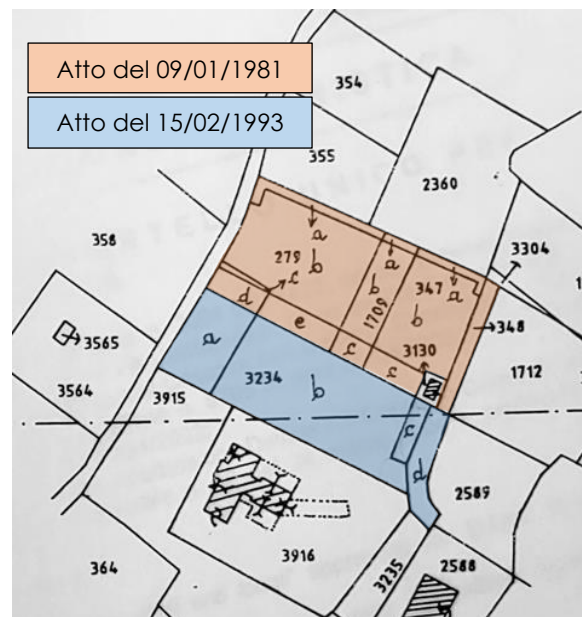
... si fa rilevare che **il terreno compravenduto è edificabile limitatamente alla superficie del 50% ...**

L'atto riporta che il terreno è edificabile solo per il 50% della superficie.

La destinazione urbanistica del terreno è in parte in zona di PL e in parte verde pubblico attrezzato.

Con frazionamento del 15/10/2001 (pratica 315804 del 22/11/2001) le particelle 3234, 279, 1709 e 347 vengono soppresse, generando le seguenti particelle:

| Particella | Sup. cat | Particella | Sup. cat. |
|------------|----------|------------|-----------|
| 3234 a | 2.600 | 3981 | 530 |
| b | | 3982 | 1699 |
| c | | 3983 | 111 |
| d | | 3984 | 260 |
| 279 a | 1.655 | 3985 | 135 |
| b | | 4052 | 1.165 |
| c | | 4053 | 30 |
| d | | 4054 | 135 |
| e | | 4055 | 190 |
| 1709 a | 465 | 4056 | 30 |
| b | | 4057 | 350 |
| c | | 4058 | 85 |
| 347 | 1080 | | |
| a | | 4059 | 65 |



Stralcio estratto mappa del 02/10/2001

Le particelle di cui sopra sono state generate dal frazionamento del 15/10/2001 sono:

- Particella 3981** (ex 3234/a): porzione di giardino della villa posta a confine con via Torre;
- Particella 3982(ex 3234/b): soppressa l'11/08/2003 ed unita alla **particella 4374**, area sulla quale è ubicata la villa;
- Particella 3983**(ex 3234/c): area sulla quale si trovano i posti auto ad uso pubblico;
- Particella 3984**(ex 3234/d): porzione di strada della via E. Fermi;
- Particella 3985 (ex 279/a): soppressa il 14/02/2008, la quale ha generato la **particella 5006** (oggetto di stima) e la part. 5007 di proprietà di terzi;
- Particelle 4052 (ex 279/b): soppressa il 12/03/2008 e confluita nella particella 5012 di proprietà di terzi;
- Particella 4053 (ex 279/c): soppressa il 12/03/2008 e confluita nella particella 5012 di proprietà di terzi;
- Particella 4054** (ex 279/d): porzione di giardino retrostante la villa a confine con via Torre;
- Particella 4055(ex 279/e): soppressa l'11/08/2003 ed unita alla **particella 4374**, area sulla quale è ubicata la villa;
- Particella 4056**(ex 1709/a): porzione di camminamento che collega Via E. Fermi con Via Torre;
- Particella 4057(ex 1709/b): soppressa il 12/03/2008, ha generato due particelle: 5010 e 5011. La 5010 è confluita successivamente nella 5012 mentre la 5011 nella 5013. Entrambe di proprietà di terzi
- Particella 4058(ex 1709/c): soppressa l'11/08/2003 ed unita alla **particella 4374**, area sulla quale è ubicata la villa;
- Particella 4059(ex 347/a): soppressa il 14/02/2008, generando le due particelle **5008** e 5009. La 5008 non è più variata (trasferita alla con atto del 2011), mentre la 5009 è stata soppressa è unita alla particella 5013 di proprietà di terzi.

In grassetto sono indicate le particelle oggetto di stima.

Allegato 2.2 - Atto di compravendita del 15/02/1993 rep 125.333

C) Atto di compravendita del 19/12/2001 rep. n. 22716 notaio Fabrizio Pavoni di Bergamo, trascritto il 24/12/2001 ai numeri 52830/38851, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 24/12/2001 ai n. RG. 52830 e RP 38851, con il quale vendeva al signor appezzamenti di terreni identificati al C.T. con le **particelle: 4055, 4058 e 4061** per una superficie complessiva di 436 mq.

"ART. 1

...

l'intera piena proprietà delle appresso descritto appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Casazza- cens. Mologno, avente accesso, in un sol corpo, dalla strada comunale detta "della Torre", e precisamente:

a) - appezzamento di terreno edificabile, della superficie complessiva di circa are 01.90 (...), confinante con mappale 4054 (...), mappale 4058, mappale 4052 e mappale 3982, salvo altri;

b) - appezzamento di terreno edificabile, della superficie complessiva di circa are 00.85 (...), confinante con mappale 4055, mappale 4061, mappale 4057, mappale 3982, salvo altri;

c) - appezzamento di terreno edificabile, della superficie complessiva di circa are 01.61 (...), confinante con mappale 4058, mappale 4061, mappale 3982, mappale 4060, salvo altri.

Quanto in oggetto è censito al **N.C.T. del Comune di CASAZZA - Cens. Mologno**, nel foglio **9**, come segue:

a) - **mappale 4055** di are 01.90, vigneto, cl.3, R.D.L. 1.235 (euro 0,64), R.A.L. 950 (euro 0,49)

b) - **mappale 4058** di are 00.85, vigneto, cl.3, R.D.L. 553 (euro 0,29), R.A.L. 425 (euro 0,22)

c) - **mappale 4061** di are 01.60, vigneto, cl.1, R.D.L. 1.680 (euro 0,87), R.A.L. 1.200 (euro 0,62)

giusto frazionamento redatto dal geometra F.Scaburri in data 13 ottobre 2001 prot.n.315804.

La società venditrice si riserva espressamente e la parte acquirente ne prende atto accettandolo, che dalla presente vendita **è esclusa la volumetria riferibile ai terreni edificabili in oggetto, volumetria che pertanto rimane di proprietà della società venditrice.**

ART. 3

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti, di quanto in oggetto, gli accessori e pertinenze, azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù, attive e passive, anche non apparenti o derivanti da destinazione del padre di famiglia, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto trovasi, come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, per esserle pervenuto giusta atto a rogito del notaio M.Donati di Clusone in data 5 febbraio 1981 Rep.n.31756, registrato a Bergamo il 27 gennaio 1981 al n.324 vol.6 e trascritto a Bergamo il 5 febbraio 1981 alla formalità n.3104/2406

ART. 4

La parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto in oggetto, nonché la sua libertà da canoni, censi, vincoli di qualsiasi specie, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, ad eccezione di:

- tutti gli obblighi, patti, accordi derivanti dalla "**Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione Torre**" stipulata con il Comune di Casazza giusta **atto** a rogito del notaio R.Boni in data **23 aprile 1980 Rep.n.76452**, registrato a Bergamo il 13 maggio 1980 al n.3225 s.1 e trascritta a Bergamo il 5 luglio 1980 alla formalità n.15821/13222; nonché derivanti dall'**atto** a rogito del predetto notaio R.Boni di data **29 gennaio 1982 rep.n.83521**, registrato a Bergamo il 18 febbraio 1982 al n.1945 s.2 e trascritto a Bergamo il 14 luglio 1982 alla formalità n.14102/16767, con il quale le parti hanno ribadito il loro interesse ad uniformarsi a tutte le norme contenute nella suddetta Convenzione;

- tutti gli obblighi, patti, accordi derivanti dalla "**Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione C33**" denominato "**LA VILLA CASAZZA**", stipulata con il Comune di Casazza giusta **atto** a rogito del notaio R.Boni in data **5 agosto 1993 Rep.n.128.354**, registrata a Bergamo il 23 agosto 1993 al n.3184 s.2 e trascritta a Bergamo il 4 settembre 1993 alla formalità n.19492/26460;

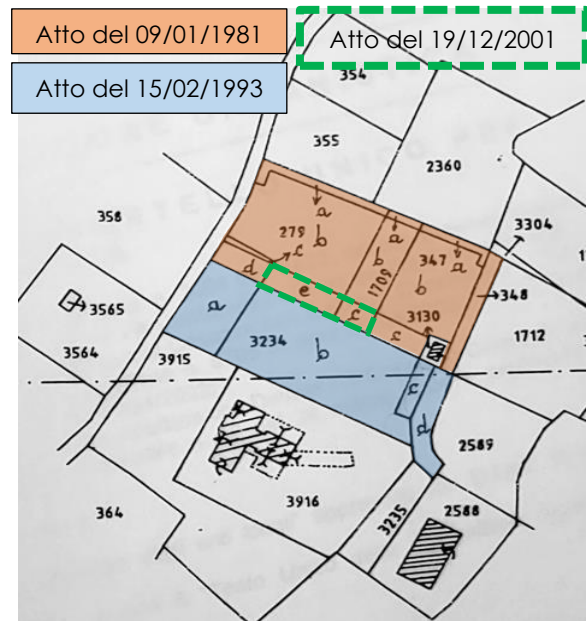
- tutti gli obblighi, patti, accordi derivanti dalla "**Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione C33**" denominato "**LE VILLE**", stipulata con il Comune di Casazza giusta **atto** a rogito del notaio F.Boni in data **13 ottobre 1998**

Rep.n.2696-2702/1645, trascritto a Bergamo il 30 ottobre 1998 alla formalità n.38508/29930, volendo in caso contrario rispondere per l'evizione come per legge.

Il 11/08/2003, a seguito di frazionamento, le particelle 4055, 4058 e 4061 sono state soppresse e confluite nell'attuale particella 4374, area sulla quale è stata costruita la villa.

Non è stato possibile individuare l'ubicazione della particella 4061 che comunque è stata soppressa l'11/8/2003 e ha originato e/o variato le particelle 3982 4055, 4058 e 4374.

Le particelle 4055 e 4058 sono indicate in colore verde sulla planimetria di fianco.



Allegato 2.3 - Atto di compravendita del 19/12/2001 rep. n. 22716

D) Atto di permuta del 31/03/2005 rep. 107877/47484, a cura dell'Avv. Mario Donati, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 07/04/2005 ai n. RG. 18056 e RP 12254, con il quale il sig _____ permuta mc 124,80 di potenzialità edificatoria a favore delle proprietà dell _____ e quest'ultima cede in permuta a _____ I terreno identificato con la **particella 4054**, privo di potenzialità edificatoria.

“premesse

- che il signor _____ è divenuto proprietario dell'immobile sino in Casazza, censuario Mologno censito nel Catasto Terreni di fogli 2-4 (foglio convenzionale 9) con i mappali:
- 3981 (ex 3234/a) vigneto prima di are 5,30, ..., derivante dall'originario mappale 3234)
- 4374 ente urbano di are 21,34. Si precisa che in seguito a denuncia di cambiamento presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo in data 11/08/2003 al n. 210108 il mappale 4374 ente urbano di are 21,34 ha sostituito i mappali 3982 di are 16,99, 4055 di are 1,90, 4058 di are 0,85, 4061 di are 1,60
- che su detto terreno mappale 4374 è stato edificato un fabbricato censito nel N.C.E.U. con il mappale 4374 sub. da 1 a 6 compresi;
- che la società Immobiliare Malaga s.r.l. è proprietaria dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Casazza e Censuario di Mologno
- 4054 (ex 279/d) vigneto terza di are 1,35 ...
- 4053 (ex 279/c) Vigneto terza di are 0,30, ...

- 4052 (ex 279/b) Vigneto terza di are 11,65, ...
- 4057 (ex 1079/b) Vigneto terza di are 3,50, ...
- 4060 (ex 347/b) Vigneto prima di are 8,55, ...

Tutto ciò premesso

- 1) **Il signor _____ a titolo di permuta costituisce a carico dell'immobile di sua proprietà** censito nel catasto terreni del comune amministrativo di Casazza, censuario Mologno ai fogli 2-4 (**foglio convenzionale 9**) con i **mappali 3981 e 4374** e nel N.C.E.U. con i **mappali 4374 sub. da 1 a 6** compresi, sopra descritto ed a favore dell'area di proprietà della società _____ mappali 4053, 4052, 4057 e 4060 ..., accetta, **servitù di non edificare con trasferimento a favore dell'area mappali 4053, 4052, 4057 e 4060** ..., di **proprietà** della società _____ la **potenzialità edificatoria** per la volumetria virtuale di **metri cubi 124,80** (...) **edificabili**, inerente all'immobile di sua proprietà come meglio descritto in premessa; al detto immobile permane in disponibilità tutta la residua potenzialità edificatoria di pertinenza originaria.
- La servitù viene costituita esclusivamente in funzione del trasferimento della volumetria in oggetto in esecuzione delle convenzioni sotto citate e degli strumenti urbanistici vigenti e quindi è valida per tutto il tempo della vigenza dell'attuale disciplina e regolamentazione urbanistica; la servitù dovrà, quindi, intendersi automaticamente ridotta o abolita in caso di adozione di diverse e meno restrittive regolamentazioni da parte delle competenti autorità**, dovendosi espressamente escludere a favore del fondo dominante qualsiasi altra utilità salvo quella sopra specificata.

- 2) ... _____ come sopra rappresentata, a sua volta **cede a titolo di permuta al signor _____** che a tale titolo accetta: **Appezamento di terreno non agricolo e privo di potenzialità edificatoria** sito in comune amministrativo di Casazza, censuario Mologno censito nel Catasto terreni al **foglio convenzionale 9 con il mappale: 4054** (ex 279/d) vigneto terza di are 1,35 (...) Reddito Dominicale Euro 0,45 (...) Reddito Agrario Euro 0,35 (...) confini: all'intorno strada e mappali 4053, 4374 e 3981, salvo altri. La parte venditrice si riserva la potenzialità edificatoria spettante al terreno ceduto per l'edificazione futura sul terreno di sua residua proprietà mappali 4053, 4052, 4057 e 4060, con costituzione della corrispondente servitù di non edificare, a carico del terreno venduto.

- 5) Le parti permutanti si assumono reciprocamente tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili e diritti permutati sono e di loro assoluta ed esclusiva proprietà e liberi da diritti reali parziari a terzi spettanti, da servitù non apparenti e da diritti di prelazione, nonché da vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:
- **convenzione di lottizzazione** stipulata con il Comune di Casazza in **data 29 gennaio 1982, numero 83521** Repertorio Notaio Rolando Boni, registrata a Bergamo il 18 febbraio 1982 al numero 1945 Serie 2 e trascritta a Bergamo il 14 luglio 1982 ai numeri 16767/14102;
 - **patti e condizioni contenuti nell'atto di servitù a favore dell'ENEL** in data **19 dicembre 1984 e 16 marzo 1985, numero 93820/94404 di repertorio** Notaio Rolando Boni, registrata a Bergamo il 5 aprile 1985 al numero 3784 Serie 2 e trascritta a Bergamo il 15 aprile 1985 ai numeri 8325/6051;
 - **convenzione di lottizzazione** stipulata con il Comune di Casazza in data **5 agosto 1993 numero 128354 di repertorio** Notaio Rolando Boni, registrata a Bergamo il

23 agosto 1993 al numero 3184 Modello 2 e trascritta a Bergamo il 4 settembre 1993 ai numeri 26460/19492;

- **convenzione di lottizzazione** stipulata con il Comune di Casazza in data **13 e 17 ottobre 1998 numero 2.696 - 2.702/1.645 di repertorio** Notaio Francesco Boni, trascritta a Bergamo il 30 ottobre 1998 ai numeri 38508/29930;

- **convenzione di lottizzazione** stipulata con il Comune di Casazza in data **24 settembre 2004 numero 1502 di repertorio** Segretario Comunale di Casazza, trascritto a Bergamo il 18 ottobre 2004 ai numeri 54687/36733;

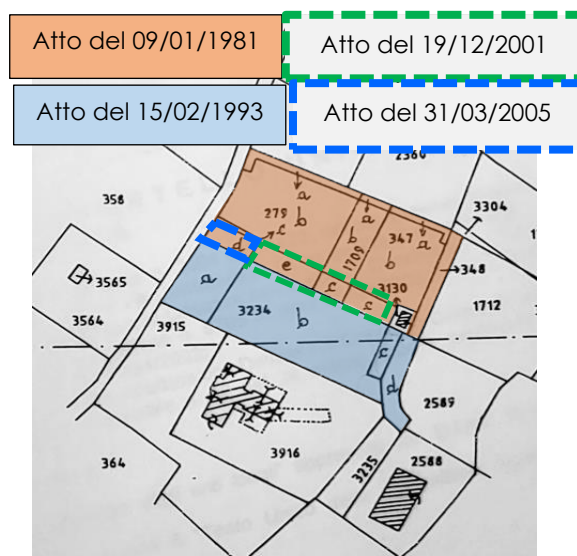
...

11) Provenienza:

Per quanto di proprietà del signor

- atto di compravendita in data 15 febbraio 1993 repertorio numero 125333 Notaio Rolando Boni di Bergamo, ivi registrato l'8 marzo 1993 al numero 1018 serie 2v e trascritto a Bergamo il 10 marzo 1993 ai numeri 7715/5782.

- atto di compravendita in data 19 dicembre 2001 repertorio numero 22716 Notaio Fabrizio Pavoni di Bergamo, ivi trascritto il 24 dicembre 2001 ai numeri 52830/38851. ..."



Allegato 2.4 - Atto di permuta 31/03/2005 rep. 107877/47484

E) Atto di fusione del 23/12/2011 rep. 40251/18333, a cura notaio dott. Armando Santus, di Bergamo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 10/01/2012 ai n. RG. 1510 e RP 1006, con il quale l'immobile viene incorporata nella soc. ≡

di cui il signor _____ interviene per la sottoscrizione dell'atto in qualità di socio accomandatario legale rappresentante.

Con l'atto vengono acquisiti dalla _____ anche gli immobili di proprietà dell' _____ tra i quali:

“B) **La piena proprietà del terreno sito in Comune di Casazza** censuario Mologno Censito nel Catasto dei Terreni, al foglio 9 (foglio di mappa 2), con i mappali:

348 di are 01.80, Semin Arbor, Classe 1, RD.E. 0,74 RA E.0.88;

4056 di are 00.30, Vigneto, Classe 3, RD.E.0,10 RA.E.0,08;

- posti auto ad uso pubblico e porzione di strada della via E. Fermi, identificati al Foglio 9 Particella 3983 e 3984 (Parte B)

La _____ in Liquidazione Giudiziale così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Crisi D'Impresa, con RG 259/2024, di cui il signor _____ è socio, ha la piena proprietà dei seguenti beni di una porzione di strada/marciapiede della Via E. Fermi e camminamento pedonale di collegamento con la Via Torre, identificati al Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 5006, 4054, 5008 e 348 (Parte B).

Ad eccezione degli atti di permuta e fusione, i dati catastali riportati negli atti sopra citati non corrispondono ai dati catastali dei beni in quanto a seguito di frazionamenti e accorpamenti gli identificativi catastali sono stati modificati.

Servitù e vincoli

Nell'atto di permuta del 31/05/2005 e nell'atto di compravendita del 19/12/2001 sono riportate servitù e vincoli.

Per maggiori dettagli si rimanda ai paragrafi precedenti e agli atti allegati.

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento al certificato notarile del 29/07/2024 risultano a carico dei beni le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

"... sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

= Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Santus Armando il 30 luglio 2007, Repertorio 24186/10617, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 agosto 2007 ai NN.52089/13634 di formalità in favore di **di**

_____ con sede in _____ -
C.F. _____ (domicilio ipotecario eletto BRENO PIAZZA REPUBBLICA N.2) e
contro i signori _____ nato a _____ (per
i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili distinti in Catasto al **foglio 26 particella 4374 subalterni 3-4-5-6)**

... e ... (peri diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno
relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 7 particella 3666 subalterni 2-3-4-5), per la complessiva somma di Euro _____ (capitale di Euro

= Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Luraghi Maurizio il 14 febbraio 2019, Repertorio 102828/22956, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di **BERGAMO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22 febbraio 2019 ai NN.9506/1310 di formalità in favore di **di**

_____ con sede in _____
(domicilio ipotecario eletto BERGAMO PIAZZA VITTORIO VENETO

N.8) e contro i signori _____ nato a _____ (_____ il _____
 (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili distinti in
 Catasto al **foglio 7 particella 4374 subalterni 3-4-5-6)** ... e ...
 (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno relativamente gli immobili distinti in
 Catasto al foglio 7 particella 3666 subalterni 2-3-4), per la complessiva somma di
 (capitale di Euro _____)

Si segnala che gli immobili al Foglio 7, Particella 3666 subalterni 2-3-4-5, fanno parte di altro lotto di stima (lotto 5), a cura della scrivente.

= **Sentenza apertura della procedura di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Milano il 16 maggio 2024, Repertorio 573**, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11 giugno 2024 ai NN.31130/22467 di formalità in favore di _____

_____ e contro i _____
 _____ nato a _____ il _____ per i diritti pari ad 1/2 di
 proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 1 e 2,
 per i diritti pari ad 1/4 di proprietà relativamente gli immobili
 descritti nell'unità negoziale 3, _____ nato
 a _____ il _____ per i diritti pari ad 1/1

Allegato 1 – certificazione notarile

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Ai fini dell'identificazione catastale dei beni si segnala che:

- Al catasto terreni i beni sono individuati al foglio 9
- Al catasto fabbricati i beni sono individuati al foglio 2.

Le visure catastali riportano le correlazioni tra i due fogli.

L'estratto di mappa riporta foglio 902.

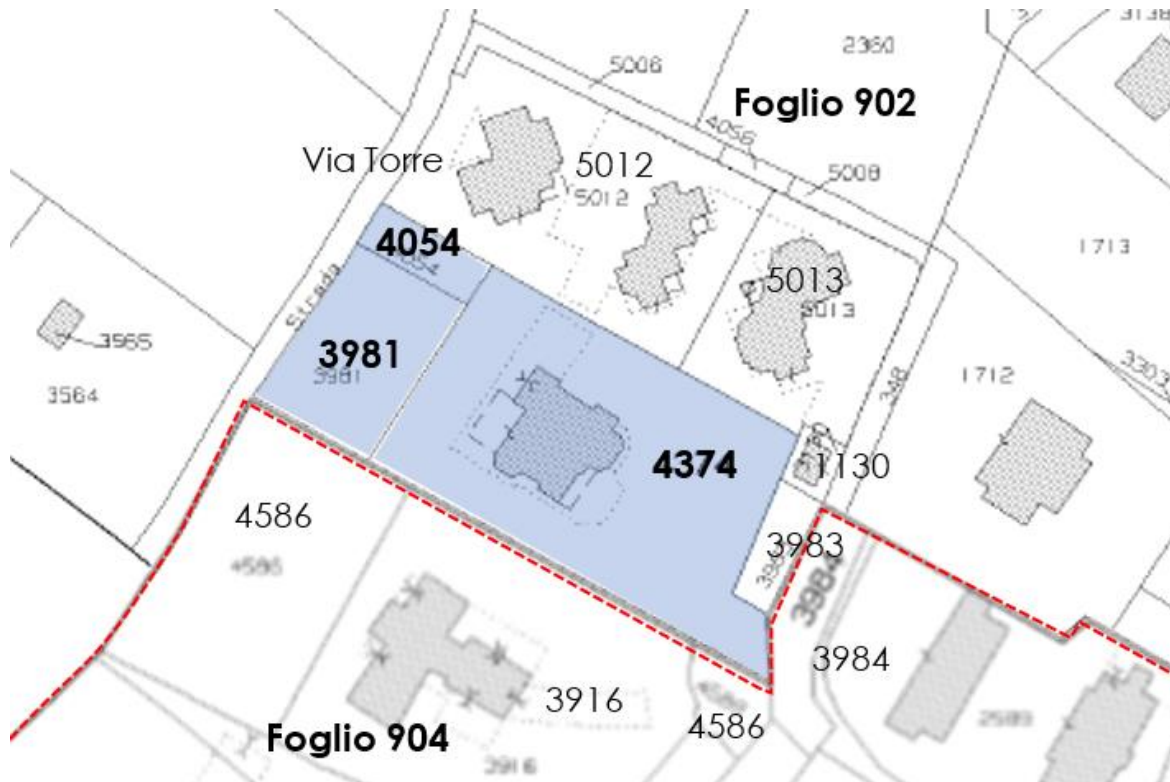
Quanto sopra probabilmente ad esito di un accorpamento di due fogli catastali

4.1 Parte A) Villa e aree di pertinenza

L'area sulla quale si trova la villa oggetto di stima è identificata al Catasto Terreni come segue:

| Foglio | Part. | Porz. | Qualità | Classe | Sup. (mq) | Red. Dominicale | Red. Agrario |
|--------|-------|-------|-------------|--------|-----------|--------------------|-----------------|
| 9 | 4374 | - | ENTE URBANO | | 2.134 | | |
| 9 | 4054 | | Vigneto | 3 | 135 | € 0,45 | € 0,35 |
| 9 | 3981 | - | Vigneto | 1 | 530 | € 2,87 | € 2,05 |

Coerenza da Nord in senso orario perimetro esterno area: Particelle 5012, 5013, 3130, 3983 del foglio 9 (902), particelle 3984, 4589, 3916, 4586 del foglio 9 (904) e la via Torre.



Stralci estratti di mappa Foglio 9 (902) Particelle 4374, 3981 e 4054

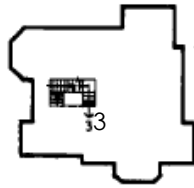
Allegati da 3.1 a 3.3 – Visure storiche Catasto Terreni Foglio 9, Part.4374 - 3981 - 4054

Allegati da 4.1 a 4.3 – Estratti di mappa Foglio 9 (902), Part.4374,3981 e 4054

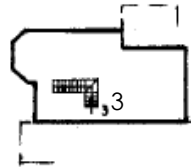
La villa con giardino è identificata al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana di Mologno, Foglio 2, Particella 4374 come segue:

| | |
|--|--------|
| Ingresso, porzione di scala, di rampa carrabile, nonché vano vicino ingresso, e due vani al piano interrato (B.C.N.C.) | Sub. 1 |
| Rampa carrabile di accesso ai box e porzione di giardino (B.C.N.C.) | Sub. 2 |
| Abitazione con corte esclusiva, piano terra, primo e secondo | Sub. 3 |
| Locali di servizio al piano interrato | Sub. 4 |
| Autorimessa al piano interrato | Sub. 5 |
| Autorimessa al piano interrato | Sub. 6 |

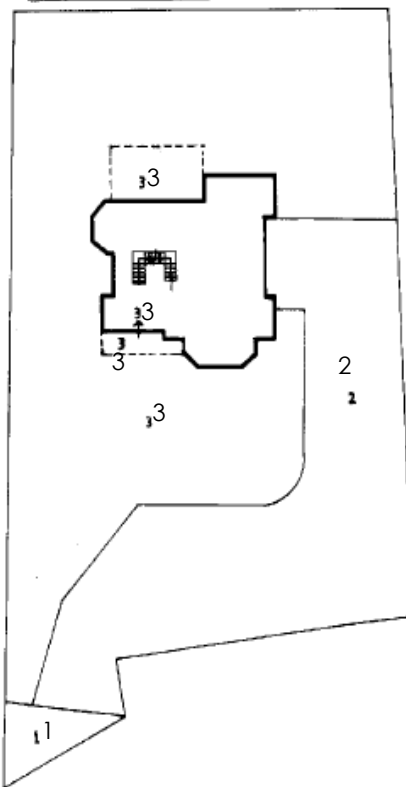
PIANO PRIMO



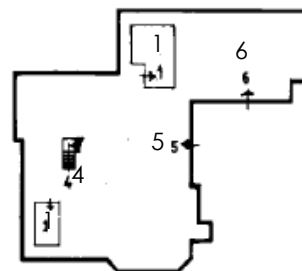
PIANO SECONDO



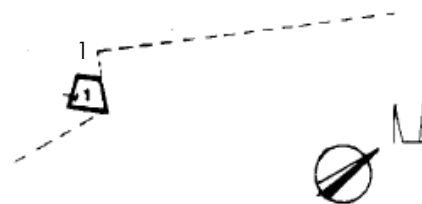
PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



PIANO INTERRATO

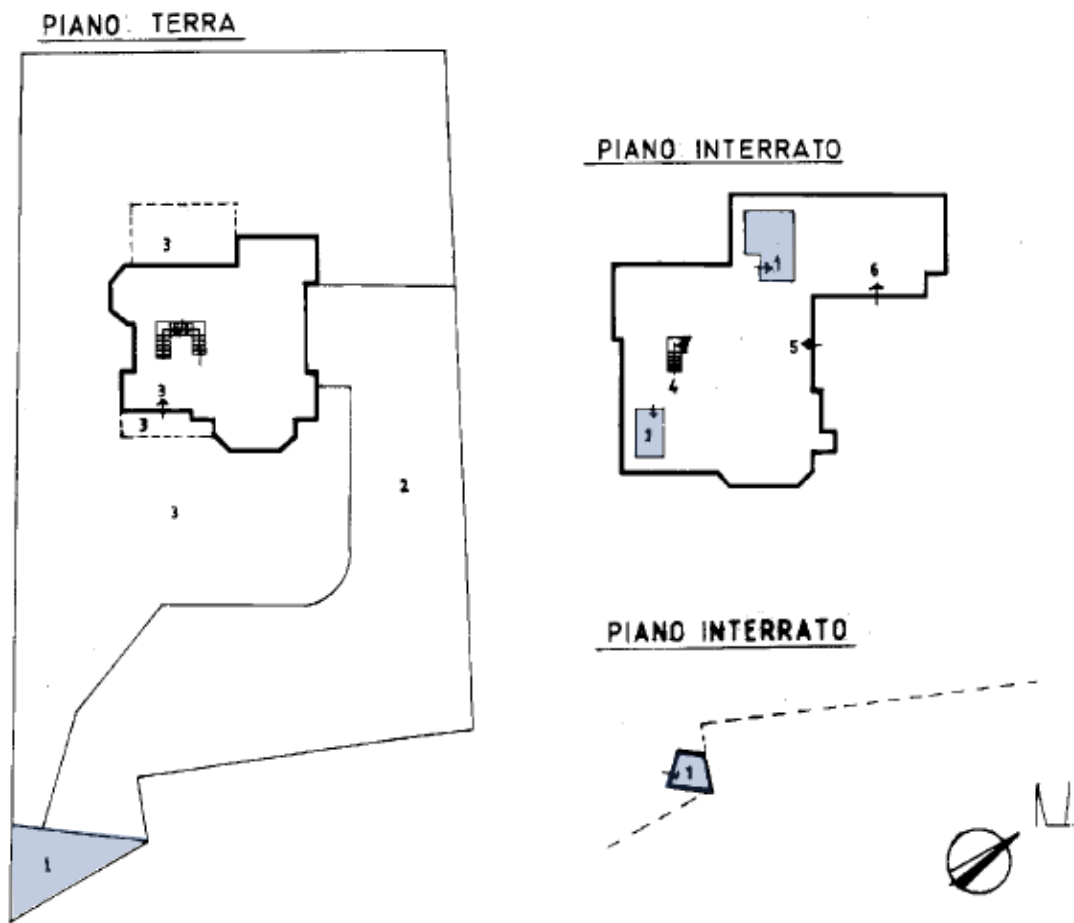


Stralcio elaborato planimetrico del 22/08/2003 – Foglio 2 Particella 4374

Allegato 5 – Elaborato planimetrico del 22/08/2003

Sub. 1 – B.C.N.C. – piano terra e seminterrato comprende: ingresso, porzione di scala, rampa carrabile, vano vicino ingresso e due vani al piano interrato:

| Foglio | Part. | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|-------------------------------------|-------|-----|------|--------|-------------|----------------|---------|
| 2 | 4374 | 1 | | | | | |
| B.C.N.C.: Bene Comune Non Censibile | | | | | | | |



Stralcio elaborato planimetrico Particella 4374 del 22/08/2003 Sub. 1

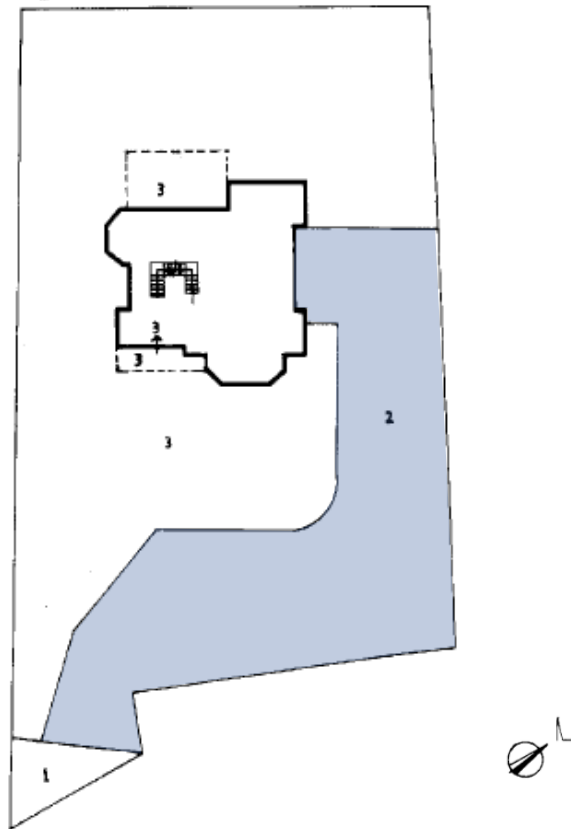
Si segnala che per il sub 1, composto da quattro ambienti separati e distanti non è stata redatta una scheda catastale.

Allegato 10.1 – Visura storica immobile Catasto Fabbricati Fg. 9, Part.IIa 4374 Sub. 1

Sub. 2 – B.C.N.C piano terra - rampa carrabile di accesso ai box e porzione di giardino.

| Foglio | Part. | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|--|-------|-----|------|--------|-------------|----------------|---------|
| 2 | 4374 | 2 | | | | | |
| B.C.N.C.: Bene Comune Non Censibile | | | | | | | |
| Coerenza da Nord in senso orario: Piano terra: Particella 5012, 5013, 3130, su tre lati con la particella 3983, Sub. 1 della Particella 4374 e sui restanti lati con il Sub. 3 della particella 4374; | | | | | | | |

PIANO TERRA



Stralcio elaborato planimetrico Particella 4374 del 22/08/2003 Sub. 2

Allegato 10.2 – Visura storica immobile Catasto Fabbricati Fg. 9, Part.IIa 4374 Sub. 2

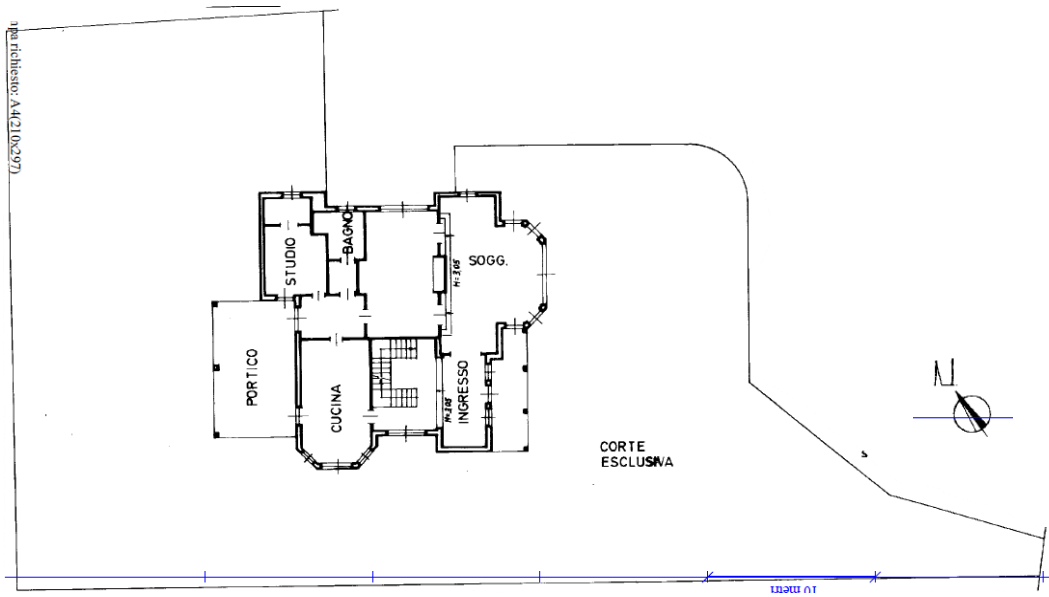
Abitazione e corte esclusiva – piano terra, primo e secondo Sub. 3

| Foglio | Part. | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|--------|-------|-----|------|--------|-------------|--|-----------|
| 2 | 4374 | 3 | A/7 | 3 | 12 vani | Totale: 416 m ² Totale escluse aree scoperte**: 405 m ² | €1.177,52 |

Destinazione catastale A/7: Abitazioni in Villino: un fabbricato, anche se suddiviso in più unità immobiliari, che presenta caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura tipiche di un'abitazione di tipo civile o economico, e che possiede aree esterne (come giardini) di pertinenza esclusiva.

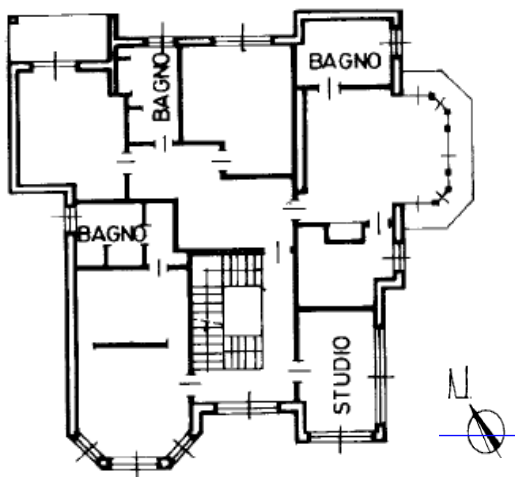
**Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

Coerenza da Nord in senso orario piano terra (fabbricato e corte esclusiva): Particelle 5012, su sei lati Sub. 2 della particella 4374, Sub 1 della particella 4374 del Foglio 9 (902) Particelle 4586, 3916 e 4586 del foglio 9 (904), Particelle 3981 e 4054 del Foglio 9 (902).



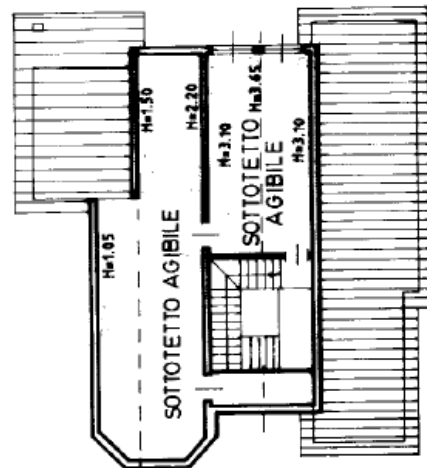
Stralcio scheda catastale sub. 3 del 22/08/2003 abitazione e corte esclusiva - Piano terra

P. PRIMO H=2,70



Sub. 3 - Piano primo

P. SECONDO



Sub. 3 Piano secondo

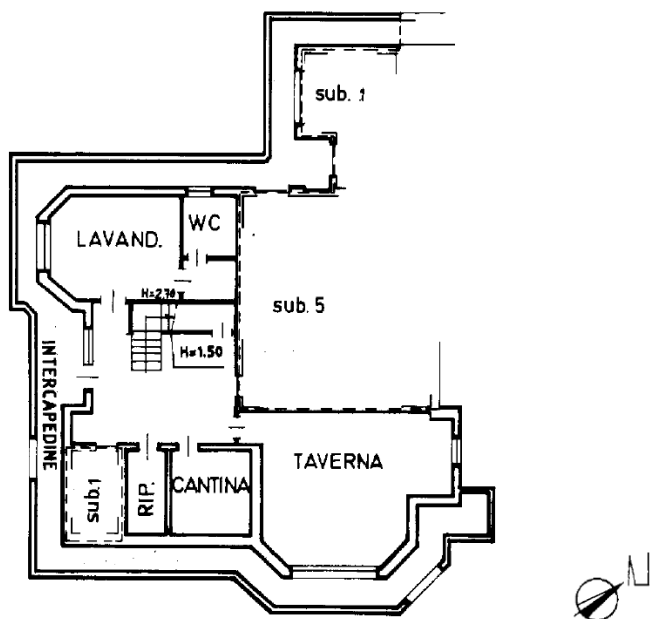
Allegato 6.1 – Visura storica immobile Catasto Fabbricati Fg. 9, Part.IIa 4374 Sub. 3

Allegato 6.2 – Scheda catastale Foglio 9, Particella 4374 Sub. 3

Locali di servizio al piano seminterrato Sub. 4

| Foglio | Part. | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|---|-------|-----|------|--------|--------------------|----------------------------|-----------|
| 2 | 4374 | 4 | C/2 | 1 | 104 m ² | Totale: 130 m ² | €1.171,88 |
| Destinazione catastale C/2 "Magazzini e locali di deposito" | | | | | | | |
| Coerenza da Nord in senso orario: Sub. 6, su quattro lati con il Sub. 1, su tre lati con il Sub. 5 e controterra sui restanti lati. | | | | | | | |

P. INTERRATO H=240



Stralcio scheda catastale sub. 4 del 22/08/2003 locali di servizio al piano interrato

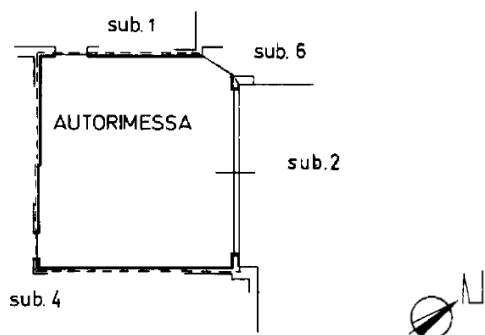
Allegato 7.1 – Visura storica immobile Catasto Fabbricati Fg. 9, Part.IIa 4374 Sub. 4

Allegato 7.2 – Scheda catastale Foglio 9, Particella 4374 Sub. 4

Autorimessa al piano seminterrato Sub. 5

| Foglio | Part. | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|---|-------|-----|------|--------|-------------------|---------------------------|---------|
| 2 | 4374 | 5 | C/6 | 2 | 59 m ² | Totale: 64 m ² | €103,60 |
| catastale C/6 sono: immobili ad uso commerciale e terziario, specificamente stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse, inclusi box auto, posti auto scoperti e aree adibite a rimessa di veicoli o imbarcazioni. | | | | | | | |
| Coerenza da Nord in senso orario: Sub. 6, Sub. 2, su due lati Sub. 4 e Sub. 1 | | | | | | | |

P. INTERRATO H=270



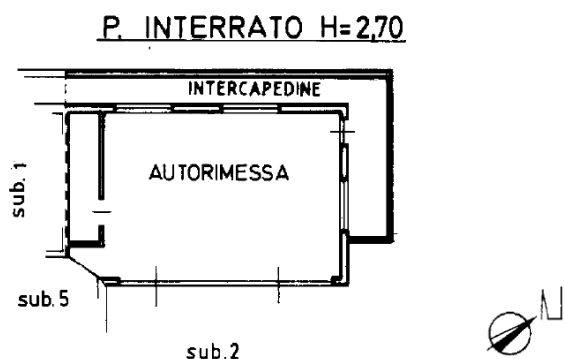
Stralcio scheda catastale Sub. 5 del 22/08/2003 locali di servizio al piano interrato

Allegato 8.1 – Visura storica immobile Catasto Fabbricati Fg. 9, Part.IIa 4374 Sub. 5

Allegato 8.2 – Scheda catastale Foglio 9, Particella 4374 Sub. 5

Autorimessa al piano seminterrato Sub. 6

| Foglio | Part. | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|---|-------|-----|------|--------|-------------------|-------------------|---------|
| 2 | 4374 | 6 | C/6 | 2 | 64 m ² | 67 m ² | €112,38 |
| Gli immobili con destinazione catastale C/6 sono: "immobili ad uso commerciale e terziario, specificamente stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse, inclusi box auto, posti auto scoperti e aree adibite a rimessa di veicoli o imbarcazioni." | | | | | | | |
| Coerenza da Nord in senso orario: su tre lati controterra, Sub. 2, Sub. 5, Sub. 1 e controterra. | | | | | | | |



Stralcio scheda catastale Sub. 6 del 22/08/2003 autorimessa al piano interrato

Allegato 9.1 – Visura storica immobile Catasto Fabbricati Fg. 9, Part.IIa 4374 Sub. 6

Allegato 9.2 – Scheda catastale Foglio 9, Particella 4374 Sub. 6

4.2 Parte B – Aree esterne al perimetro della villa.

Le aree esterne al perimetro della villa che, a quanto risulta dalla documentazione urbanistica reperita, devono ancora essere cedute al Comune (vedi punto 6 – urbanistica) sono identificate al Catasto Terreni come segue:

| Foglio | Part. | Porz. | Qualità | Classe | Sup. (mq) | Red. Dominicale | Red. Agrario |
|--------|-------|-------|-------------|--------|-----------|-----------------|--------------|
| 9 | 3983 | - | Vigneto | 1 | 111 | € 0,60 | € 0,43 |
| 9 | 3984 | - | Vigneto | 1 | 260 | € 1,41 | € 1,01 |
| 9 | 348 | - | Semin Arbor | 1 | 180 | € 0,74 | € 0,88 |
| 9 | 5006 | - | Vigneto | 1 | 125 | € 0,42 | € 0,32 |
| 9 | 4056 | - | Vigneto | 3 | 30 | € 0,10 | € 0,08 |
| 9 | 5008 | - | Vigneto | 1 | 60 | € 0,33 | € 0,23 |

Coerenza da Nord in senso orario:

Particella 3983: particella 3130, 348 (foglio 902), particella 3984 (foglio 904), e su due lati con la particella 4374 (foglio 902);

Particella 3984: particella 3130, 348, 1712 (foglio 902), su tre lati con la particella 345, particelle 2588, 3235 e 4589 (foglio 904), particelle 4374 e 3983 (foglio 902);

Particella 348: Particelle 2360, su due lati con la particella 1712 (foglio 902), particella 3984 (foglio 904), particelle 3983, 3130, 5013 e 5008 (foglio 902);

Particella 5006: particelle 5754, 2360, 4056, su tre lati con la particella 5012 e la via Torre;

Particella 4056: particelle 2360, 5008, 5013, 5012 e 5006.

Particella 5008: particelle 2360, 348, 5013 e 4056.

Intestati:

Le particelle 3983, 3984 a

Le particelle 348, 5006, 4056, 5008 alla



Stralci estratti di mappa Foglio 902 e 904 in colore verde i beni facenti parte del gruppo B

Allegato 11.1 – Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 9, Particella 3983

Allegato 11.2 – Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 3983

Allegato 12.1 – Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 9, Particella 3984

Allegato 12.2 – Estratto di mappa Foglio 9 (904), Particella 3984

Allegato 13.1 – Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 9, Particella 348

Allegato 13.2 – Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 348

Allegato 14.1 – Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 9, Particella 5006

Allegato 14.2 – Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 5006

Allegato 15.1 – Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 9, Particella 4056

Allegato 15.2 – Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 4056

Allegato 16.1 – Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 9, Particella 5008

Allegato 16.2 – Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 5008

4.3 Stato di possesso e disponibilità

Con riferimento a quanto sopra riportato:

Il _____, C.F. _____, socio della _____

ha la piena proprietà dei seguenti beni:

- una villa con giardino, identificati al catasto fabbricati al Foglio 2, Particella 4374, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e Particelle 4054 e 3981 (Parte A);
- posti auto ad uso pubblico e porzione di strada della via E. Fermi, identificati al Foglio 9 Particella 3983, 3984 (Parte B).

La _____ di _____, in Liquidazione Giudiziale così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Crisi D'Impresa, con RG 259/2024, di cui il signor _____ è socio, ha la piena proprietà dei seguenti beni:

- porzione di strada/marciapiede della Via E. Fermi e camminamento pedonale di collegamento con la Via Torre, identificati al Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 5006, 4056, 5008 e 348 (Parte B).

Alla data del sopralluogo tenutosi il 18/09/2024, la villa risultava libera da persone, tuttavia risultano presenti arredi e oggetti vari.

Le aree esterne alla recinzione della villa sono in uso al pubblico.

5 DESCRIZIONE DEI BENI

5.1 Parte A) Villa e aree di pertinenza

La villa, di tre piani fuori terra e uno seminterrato, è circondata da giardino sui quattro lati ed è costituita da:

Piano seminterrato: _____ taverna, cantina, locali tecnici, lavanderia e un bagno oltre che due garage con due auto ciascuno e locali tecnici

Piano terra: _____ ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, studio e locale servizi

Piano Primo: _____ quattro camere, tre bagni e uno studio

Piano terzo – sottotetto: _____ locale abitabile e solaio

Gli accessi carraio e pedonale alla proprietà si trovano lungo via E. Fermi.



Vista da Street view



Ingresso al garage – sub. 6



Ingresso carraio visto dalla proprietà



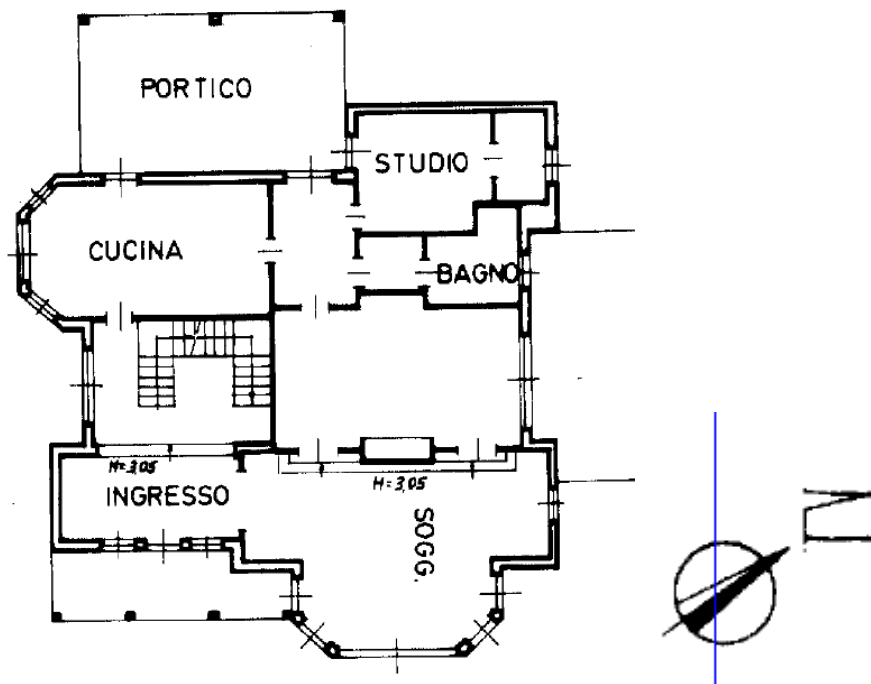
Scalinato ingresso pedonale

Dal vialetto di ingresso si accede ai due garage: il primo (sub.6) ha l'accesso frontale mentre il secondo (sub.5) è posto sotto al fabbricato. Ogni autorimessa può ospitare due vetture.

L'ingresso principale alla villa si trova sotto un portico al piano terra ed è raggiungibile da un camminamento pavimentato che lo collega al cancello pedonale realizzato vicino a quello carrabile.

Dall'ingresso si accede al soggiorno e al disimpegno nel quale si trova la scala che collega tutti i piani del fabbricato.

Al piano terra si trovano: l'ingresso, un ampio soggiorno, zona pranzo, cucina abitabile, uno studio, due bagni e un portico affacciato sul giardino retrostante, collegato alla cucina.



Stralcio scheda catastale



Portico d'ingresso



Disimpegno d'ingresso visto dall'interno

Il soggiorno e la cucina sono caratterizzati per la presenza di ampi bow-window: il primo è affacciato sul giardino verso sud-est, il secondo verso la zona antistante il fabbricato, verso nord ovest.

Il soggiorno e l'ingresso si trovano a una quota inferiore, di circa due gradini, rispetto alla restante parte del piano terra.

Gli ambienti sono decorati con cornici tra pareti e soffitto e profili modanati lungo gli angoli delle pareti.



Disimpegno zona scala



Soggiorno



Scala vista dall'alto



Lucernario in sommità alla scala

Le pareti sono di colori diversi nei singoli ambienti.

I pavimenti sono in quadrotti di parquet realizzati su disegno.

I serramenti interni sono in legno e vetro con sovrastante decoro geometrico il legno. Nel soggiorno e nella zona pranzo sono stati realizzati due caminetti.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile azionare le tapparelle, che sono elettrificate.



Soggiorno verso sala da pranzo



Zona pranzo

Tra la zona pranzo e il soggiorno si trovano due porte a doppia anta.



Zona pranzo – vista verso il soggiorno



disimpegno

Dalla zona pranzo si accede alla cucina, attraversando un disimpegno che distribuisce: cucina, bagno e studio.

La cucina è accessibile anche dal disimpegno della scala collegato direttamente all'ingresso.

La cucina è divisa in due zone: quella interna è la zona che ospita la parte attrezzata mentre la seconda è una ampia zona pranzo costituita da una lunga panca realizzata sotto il bow window.

Dalla cucina si accede direttamente all'area porticata esterna, nella quale si trova un grande BBQ.

Le pareti della cucina sono decorate con un motivo a larghe righe verticali: bianche e azzurre mentre gli arredi e la cucina stessa sono in legno con finitura tipo noce.



Cucina



Cucina



Porta finestra di collegamento con il portico



Portico esterno



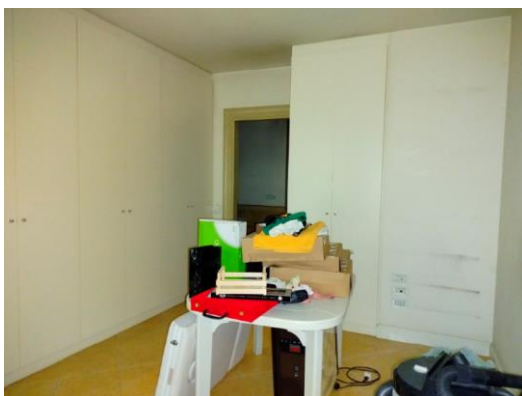
Portico esterno



Bagno piano terra

Affacciato sul disimpegno si trova un bagno. I servizi sono completi, le pareti sono azzurre con profili decorativi, porte e arredi sono in legno.

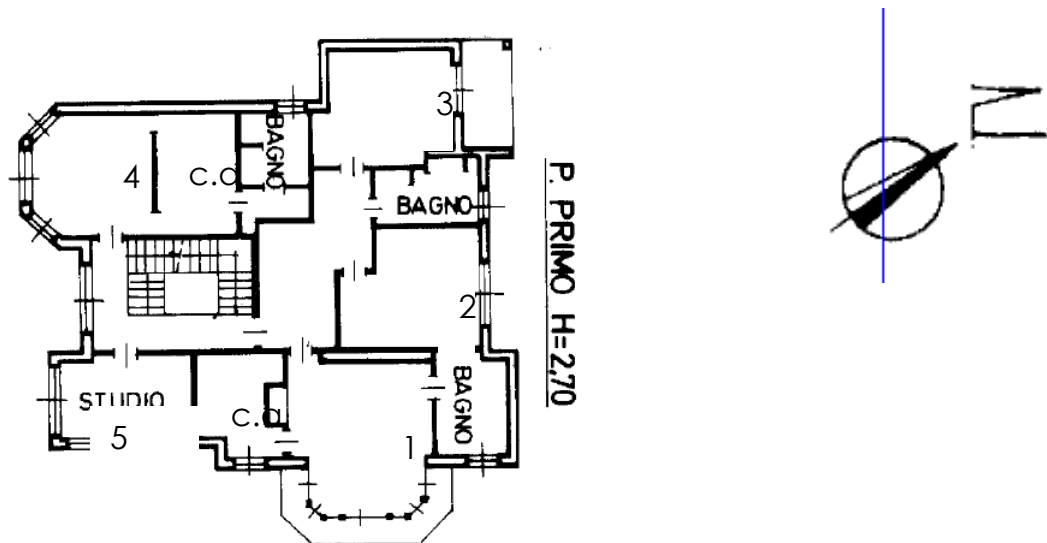
All'interno dello studio si trovano numerose armadiature realizzate su misure. Il locale è collegato direttamente all'esterno con una porta finestra affacciata su un'area pavimentata.



studio

Piano primo

Al piano primo si trovano cinque camere e tre bagni.



L'ingresso alla camera 1 si trova vicino al disimpegno che accoglie lo sbarco della scala. La camera è dotata di bagno di pertinenza e cabina armadio. Un ampio bow-window costituito da porte finestre è affacciato su un piccolo balcone orientato verso sud-est.



Camera 1 – bow-window



Camera 1 - caminetto

Il pavimento è in parquet a doghe posato a spina di pesce alla francese. Verso nord si trova il bagno di pertinenza, completo di vasca, mentre dal lato opposto si trova l'ampia cabina armadio.



Camera 1 - bagno

Il pavimento nel bagno è in parquet, i rivestimenti in marmo di tonalità arancione e le pareti sono di colore giallo.

La cabina armadio, realizzata su misura è ampia e ben distribuita.



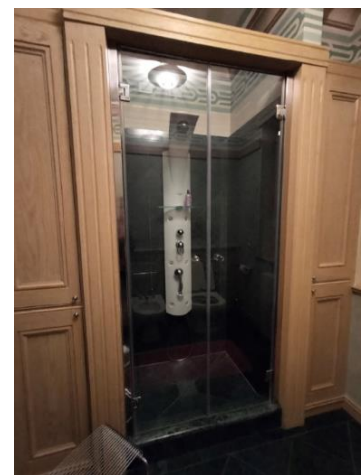
Camera 1 – cabina armadio

La camera indicata con il n. 2 si trova nella parte nord del fabbricato.
Il locale è dotato di due finestre a doppia anta affiancate, due delle pareti sono rivestite con una boiserie attrezzata a mensole e armadi in legno scuro.
Il pavimento è in parquet in doghe posate a corre inclinate a 45 gradi rispetto alle pareti.



Camera 2

Sullo stesso disimpegno sono affacciati un bagno e la camera indicata con il n. 3.



Bagno

Il bagno a servizio delle due camere è dotato di box doccia ed è completo.
Le pareti sono rivestite in parte con una boiserie in legno e sono decorate nella parte superiore.

La camera indicata con il numero 3 è dotata di un'ampia porta finestra, composta da tre ante affacciate su un balcone coperto orientato a nord.



Camera 3

Il pavimento è in parquet posato a correre, inclinato rispetto alle pareti.



Camera 3 Balcone ad angolo

Nella parte sud del fabbricato si trova la camera indicata con il n. 4, completa di bagno di pertinenza e cabina armadio e la camera indicata con il n. 5.

Nella camera n. 4 si trova un ampio bow-window. Le pareti sono tinteggiate di rosa e il pavimento è in parquet con doghe posate a correre.

Il bagno è completo di box doccia.



Camera n. 4



Cabina armadio e bagno di pertinenza della camera n. 4

Lo studio, camera n. 5, si trova nell'angolo sud est del fabbricato.

Le pareti sono di colore chiaro, il pavimento in parquet.

Il locale è dotato di due finestre una delle quali è stata chiusa dall'interno con una parete.



Piano secondo - sottotetto

Al piano secondo si trova un ampio locale ricavato nel sottotetto. La struttura e il soffitto sono in legno a vista, il pavimento in parquet posato a correre inclinato rispetto alle pareti.

Sono presenti due ampie finestre verso nord est.



Locale sottotetto

Negli spazi laterali, nei quali la copertura è più bassa, sono stati ricavati dei locali destinati per lo più a deposito con le stesse finiture del locale principale.

Nella copertura sono stati realizzati delle finestre tipo velux.



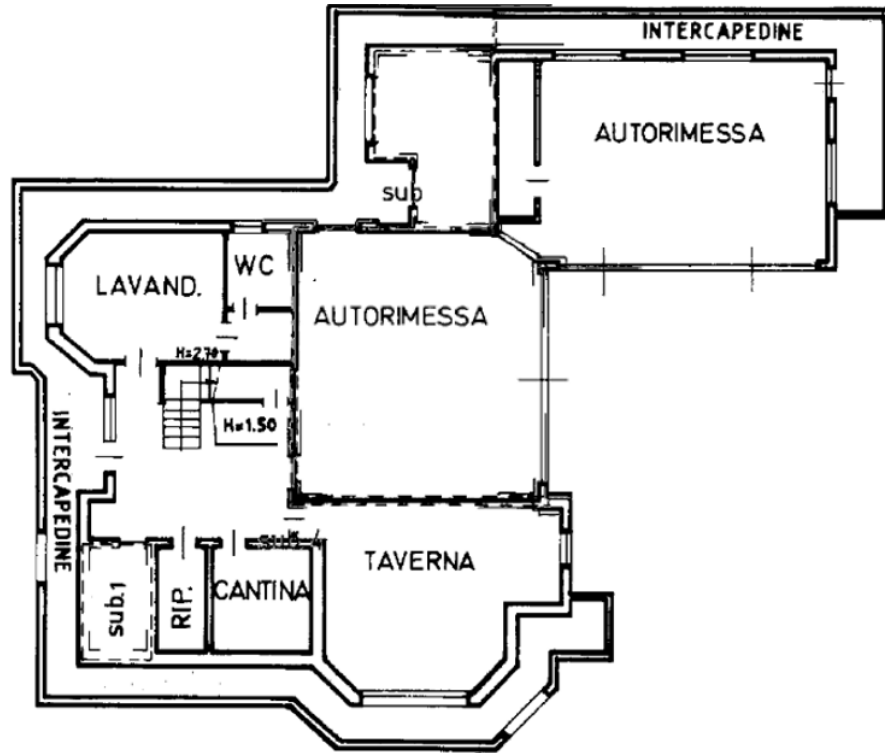
Locali laterali al piano sottotetto

Piano seminterrato

Dal vialetto d'ingresso si accede ai box posti al piano seminterrato che è collegato all'abitazione con la scala.

In fondo al garage, posto sotto il fabbricato, si trova la porta di collegamento con la villa, dalla quale si accede ad un disimpegno che distribuisce: taverna, cantina, locali tecnici, lavanderia e un bagno. Al centro del disimpegno si trova la scala che collega tutti i piani della villa.

Attorno alle pareti controterra è stata realizzata un'intercapedine per evitare infiltrazioni di umidità e migliorare l'aerazione degli ambienti.



Stralci schede catastale sub. 4,5 e 6 composte per rappresentare il piano interrato



Garage sub. 5



Garage sub. 6

I due garage ospitano due posti auto ciascuno, sono dotati di portone basculante elettrificato e illuminazione.



Taverna



Cantina



Locale quadri elettrici



Locale destinato a lavanderia



Bagno piano seminterrato



Disimpegno e scala

I locali, ad eccezione della cantina. sono tutti pavimentati con piastrelle quadrate in pietra naturale posate in diagonale, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Nel bagno pavimenti e rivestimenti sono in pietra ed è completo di sanitari e doccia.

Le porte sono modanate, in legno laccate di colore chiaro e maniglie in ottone, nello stesso stile delle altre porte interne della villa.

I gradini della scala sono rivestiti in pietra, le alzate sono state realizzate con motivo decorativo come nei restanti piani dell'abitazione.



Scala al piano seminterrato



Disimpegno piano seminterrato



Locale caldaia



Intercapedine per parti controterra

Il locale caldaia è accessibile dal box identificato con il sub. 6.

Esternamente la costruzione è caratterizzata per il rivestimento in pietra del piano terra e per gli ampi bow window.

La distribuzione del riscaldamento avviene con termosifoni.

È stata realizzata la predisposizione per l'aria condizionata ma le unità interne ed esterne non sono state installate.



Area pavimentata davanti all'ingresso



Giardino retrostante



Prospetto nord



Percorso carrabile di accesso

La villa è stata realizzata con materiali e finiture di pregio ed è stata arredata con arredi fissi su misura, utilizzando materiali e decorazioni molto personalizzati.

La villa e il giardino si trovano in buono stato di manutenzione pur non essendo abitata da pochi anni.

Della proprietà fanno inoltre parte un locale rifiuti posto a destra del cancello carrabile, all'interno della recinzione e un armadio contatori, posto lungo la via accessibile dall'esterno alla recinzione.



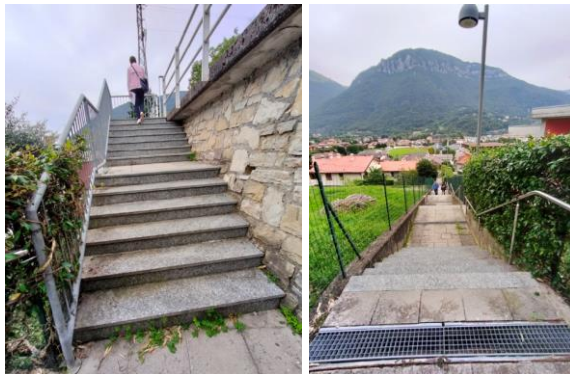
Locale rifiuti interno alla recinzione



Armadi contatori

5.2 Parte B) Aree esterne alla villa

Le aree esterne alla villa sono le seguenti:



Particella 5006 – porzione di camminamento Particella 4056 - porzione di camminamento



Particella 5008 – porzione di camminamento

Particella 348 – porzione di strada



Particella 3983 – posti auto

Particella 3984 – porzione di strada

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

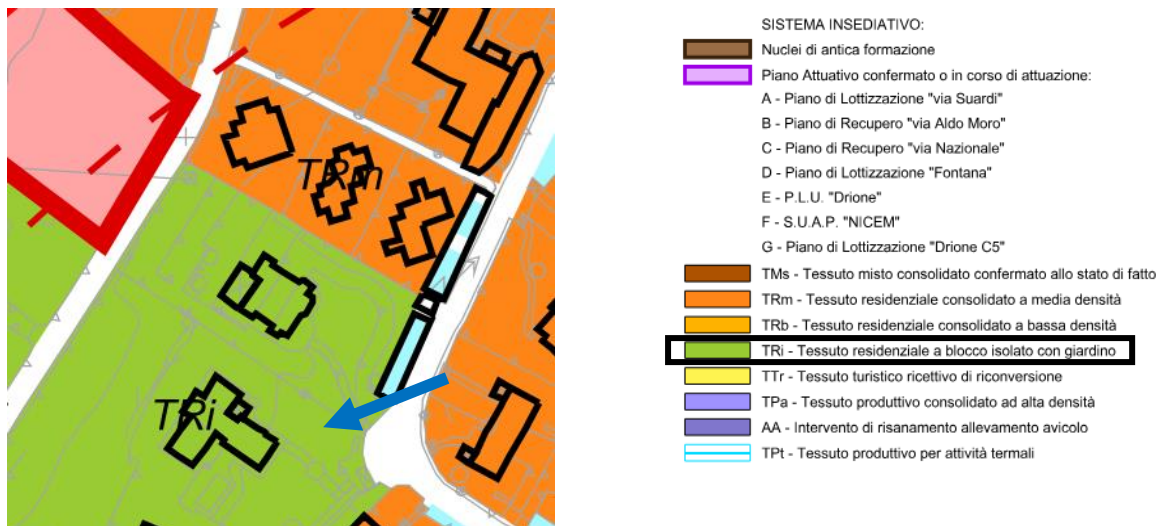
Il Comune di Casazza è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato il 28/03/2014.

L'immobile si trova all'interno della zona TRi "Tessuto residenziale a blocco isolato con giardino" e fa riferimento all'art. 40 delle NTA del Piano delle Regole che prevedono:

"Il PGT individua il tessuto residenziale a blocco isolato con giardino: sono così classificati i fabbricati caratterizzati da giardini ed elementi naturali inseriti nel contesto edificato e le aree private per le quali il Piano conferma le sistemazioni a giardino, parco od orto privato, di particolare interesse paesaggistico.

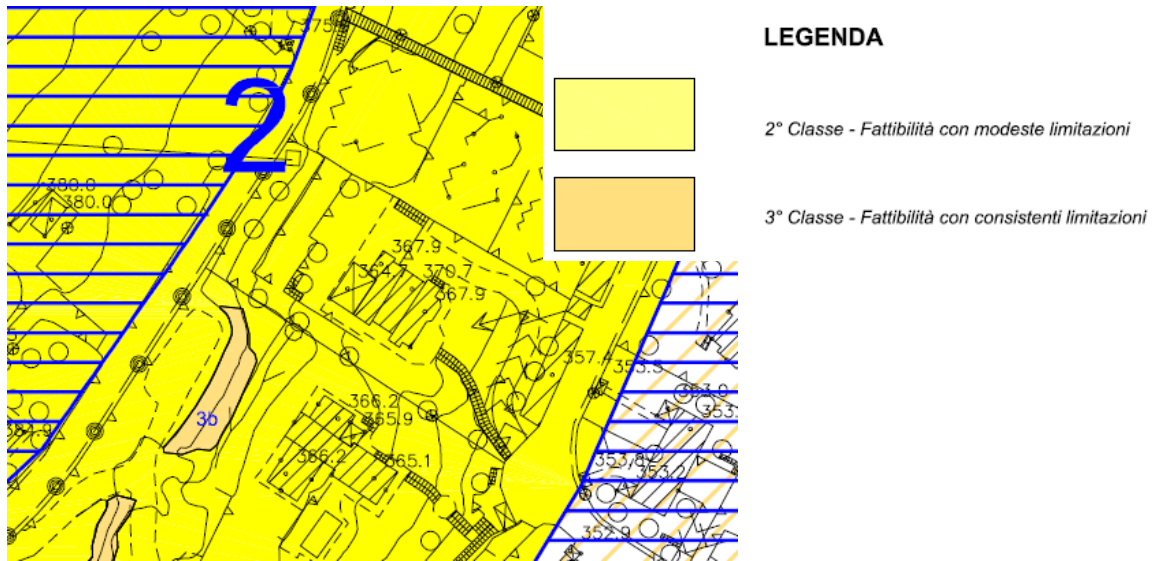
Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia e di eventuale ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie lorda complessiva di pavimento nel mantenimento dell'altezza dell'edificio preesistente, considerata come n° di piani esistenti, e garantendo il valore architettonico e naturalistico del compendio immobiliare stesso, anche disgiuntamente al fabbricato stesso.

Sulle aree prive di vegetazione arborea è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali di edifici esistenti purché realizzati in maniera coerente con l'ambiente circostante. Nel sottosuolo è ammessa la realizzazione di autorimesse di pertinenza di abitazioni esistenti avendo cura che la sommatoria delle superfici in pianta degli edifici esistenti, dell'autorimessa e della rampa di accesso, risulti in misura sempre e comunque inferiore al 40% della superficie fondiaria.



Stralcio Tavola 1 – TAovla della disciplina - Piano delle Regole

Nella carta della fattibilità geologica il fabbricato si trova in un'area di classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni.



Stralcio Tav. 11 – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano – Doc.to di Piano

6.2 Convenzioni Urbanistiche

La costruzione del fabbricato ha inizio con l'approvazione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata e relativa convenzione del 05/08/1993 con la quale vengono identificati i lottizzanti.

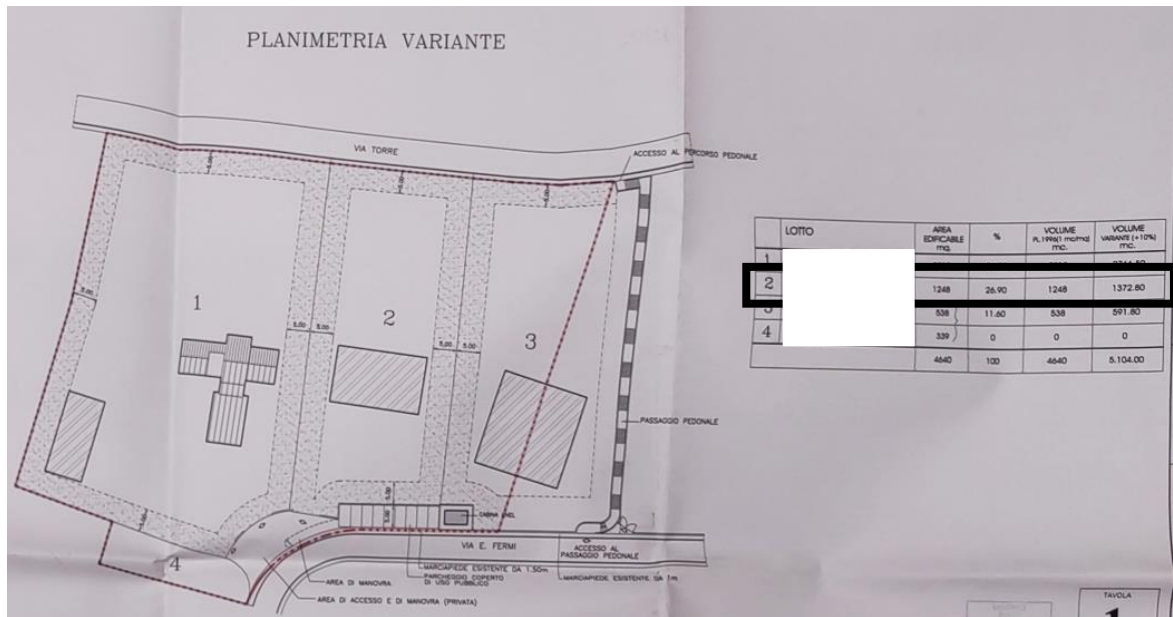
Con una seconda convenzione del 13/10/1998, viene concordato tra il Comune di Casazza e i proprietari dei terreni la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale degli oneri e la cessione di una quota parte delle aree di proprietà come aree standard.

Con una terza convenzione del 24/09/2004, i lottizzanti e il Comune si accordano per la monetizzazione delle aree standard destinate a verde privato per una superficie complessiva di 1.132.45 mq in luogo della cessione delle stesse e per un aumento di volumetria edificabile del 10 %.

Il certificato di collaudo positivo delle opere di urbanizzazione è del 01/12/2004.

Le aree sulla quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione non sono mai state cedute al Comune, anche se nella terza convenzione al punto 7 viene riportato che la durata della stessa è di soli 10 mesi.

Gli atti di provenienza riportano, oltre alle tre convenzioni di cui sopra anche la convenzione relativa al piano di lottizzazione precedente e contiguo probabilmente in quanto una delle opere di urbanizzazione (e relative aree) a carico dei lottizzanti era la realizzazione del percorso di collegamento pedonale.



Stralcio tav. 1 – planivolumetrico e schema zona omogenee tabella dati urbanistici.

Dalla tavola la risulta che per il lotto n.2 oggetto della presente relazione è consentita l'edificabilità di 1.372,80 mc.

Dalla Tavola allegata alla domanda di concessione rilasciata il 08/09/2000 (antecedente alla terza convenzione) risulta che la volumetria concessa era di 1.198,27 mc.

Alla luce di quanto sopra, rispetto alla prima concessione e alla terza convenzione, sull'area risulta un'edificabilità residua di 174.53 mc. (1.372,80 mc - 1.198,27 mc).

Tale volumetria, in riferimento al punto 6 della terza convenzione, dedotta quella ceduta in permuta all'immobiliare Malaga (vedi punto 2.1 atto D) potrà eventualmente anche essere utilizzata, previa verifica con i tecnici del comune, per la regolarizzazione del fabbricato – vedi successivo punto 7.

6. Tempi esecuzione

L'edificazione della volumetria residua del P.L. , ivi compresa quella proveniente dall'incremento del 10 %, potrà essere effettuata dai lottizzanti in qualunque tempo, avendo però ottemperato totalmente agli obblighi definiti dal P.L. medesimo.

Per quanto riguarda il parcheggio coperto realizzato sotto il giardino della villa, la convenzione del 13/10/1998 riporta al punto 4, pag. 11 quanto segue:

Viene precisato che in deroga ai principi sanciti nel Cod.Civ. il lastrico solare ed il giardino pensile di copertura del parcheggio saranno di proprietà del lottizzante titolare del mappale n.3234, così come le opere di manutenzione.

Per maggiori dettagli si rimanda ai documenti allegati:

Allegato 17.1 – Convenzione del 05/08/1993 – piano di lottizzazione C33 - Le Ville

Allegato 17.2 – Convenzione del 13/10/1998 – piano di lottizzazione C33 – Le Ville

Allegato 17.3 – Convenzione del 24/09/2004

Allegato 17.4 – certificato di collaudo del 01/12/2004

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

7 EDILIZIA – PER LA SOLA PARTE A) VILLA E GIARDINO DI PERTINENZA

7.1 Titoli Edilizi

A seguito di domanda di accesso agli atti, il Comune ha messo a disposizione un'unica pratica edilizia relativa alla realizzazione dell'immobile. La pratica riguarda la domanda, la relativa Concessione Edilizia e la comunicazione di inizio lavori.

Come da mail del Comune del 17/06/2025, per il fabbricato non sono stati recuperati altri documenti: varianti, dichiarazioni di fine lavori, domanda ed eventuale e rilascio di agibilità, ecc.

Oggetto: Accesso atti prot. 3464
Da: "Luca Nembrini" ·
Inviato: 17/06/2025 09:58:06
A: "studio@yaelanati.com" <studio@yaelanati.com>

Buongiorno

In merito alla richiesta di accesso atti prot. 3464 si comunica che non sono state trovate altre pratiche edilizie oltre alla n. 140 del 1999 già estratta con la precedente richiesta. È presente unicamente una comunicazione di edilizia libera (ex art. 26) per opere interne autorimessa, senza documentazione.

Cordiali saluti

Geom. Luca Nembrini

Settore Tecnico - Gestione del Territorio del Comune di Casazza

Piazza della Pieve, 2

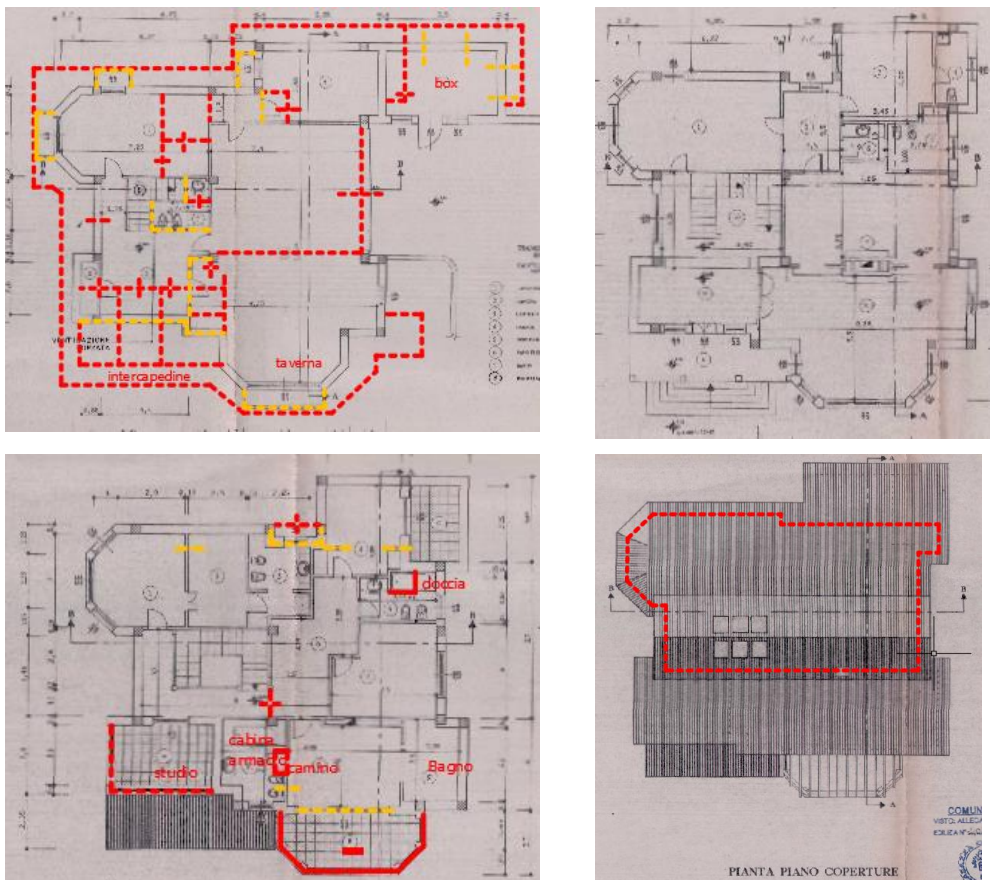
24060 Casazza (Bergamo)

Unico titolo edilizio recuperato risulta pertanto essere la Domanda di Concessione Edilizia richiesta dal signor _____ per: "la costruzione di casa di civile abitazione, sul terreno individuato nella lottizzazione denominata "Le Ville con il Lotto n. 2, confinante a nord da Via Torre ed a sud da Via Fermi", prot.n. 6589 del 24/11/1999, la concessione edilizia n. 140/99 prot. N. 5059/2000 del 08/09/2000 e la comunicazione di inizio lavori del 18/09/2000 prot.n. 4677 protocollo del 27/09/2001. La concessione veniva rilasciata con le seguenti prescrizioni sanitarie riportate nel parere igienico sanitario del 09/08/2000:

- Vespaio areato come da R.L.I. sotto wc e lavanderia piano seminterrato;
- Areare i locali 5-6 piano seminterrato;
- Areare tutti i locali "guardaroba" (anche artificialmente);
- Prevedere fori di areazione naturali a flusso continuo in tutti i locali ove fiamme libere;

7.2 Conformità Edilizia

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile non corrisponde a quanto rappresentato sulla tavola grafica allegata alla domanda di concessione edilizia:



Stralci tavola allegata alla domanda di Permesso di Costruire

Sugli stralci della tavola allegata al titolo sopra riportato sono stati indicati in colore giallo la parti che non sono state realizzate mentre in colore rosso le parti realizzate ma non rappresentato sull'elaborato.

Il piano interrato è stato modificato in modo rilevante rispetto al progetto iniziale, il piano terra è conforme agli elaborati, al primo piano sono stati chiusi dei balconi e modificate alcune partizioni interne, nel piano sottotetto è stato ricavato un ambiente abitabile.

Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo, pertanto la rappresentazione grafica di cui sopra è indicativa.

Allegati da 18.1 a 18.3 – titoli edilizi

7.3 Conformità Catastale

Per l'abitazione - Sub. 3 i dati dimensionali riportati in visura non corrispondono a quanto rappresentato nelle schede: la visura indica che la superficie catastale totale è di 416 mq mentre quella esclusa le aree scoperte è di 405 mq.

Dalle verifiche dimensionali sulle schede, vedi successivo punto 9, la superficie del fabbricato identificato con sub. 3 è superiore a 405 mq e la superficie scoperta costituita dalla sommatoria delle superfici destinate a giardino, balcone e logge supera di molto gli 11 mq riportati in visura (anche se ragguagliati).

Per il Sub. 1 e Sub. 2 non sono state redatte schede catastali: mentre il sub. 2 rappresenta solo una porzione di area scoperta, il sub. 1 oltre che una parte del giardino, include il locale quadri elettrici, il locale caldaia e il locale rifiuti.

La rappresentazione grafica della villa sulle schede catastali è corretta ad eccezione della finestra a nord-est dello studio al piano primo che è stata chiusa internamente e del bagno dello studio al piano terra che non viene indicato.

Per regolarizzare l'immobile sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria, allegando tutta la documentazione richiesta anche per la SCIA per l'agibilità: dichiarazione di conformità impianti, verifiche statiche delle parti strutturali, ecc.

È opportuno verificare con i tecnici del comune la possibilità di sanare eventuali aumenti di volumetria, ad esempio per il locale abitabile al secondo piano: sottotetto e i balconi chiusi al piano primo.

Si stima che il costo complessivo della regolarizzazione sia di circa € 20,000.00 comprensivo delle consulenze tecniche mentre non è possibile al momento stimare il costo di eventuali sanzioni in quanto l'importo delle stesse dipende dal progetto di regolarizzazione che verrà predisposto dal tecnico incaricato.

Si segnala che, come riportate al punto 6, le aree per standard urbanistici sono ancora da cedere al comune mentre le opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione sono state realizzate e collaudate.

8 ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Per il fabbricato non è stata redatta l'APE.

9 SUPERFICIE COMMERCIALE

9.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale

L'Agenzia delle Entrate, all'allagato 3 del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 20/03/2025, indica le modalità di calcolo della superficie commerciale delle varie tipologie di fabbricati residenziali, tra i quali individua tre categorie principali:

1. abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui che possono essere di tipologia edilizia economica, civile o signorile;
2. abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera di tipologia edilizia villa o villino;
3. abitazioni tipiche dei luoghi.

I beni oggetto di stima appartengono alla seconda categoria.

La superficie commerciale delle abitazioni è costituita dalla sommatoria delle superfici omogeneizzate dei locali che compongono l'immobile, determinate applicando alle superfici reali dei vari ambienti un coefficiente di omogeneizzazione/ragguaglio a seconda della destinazione specifica dei locali stessi.

Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computate, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero di piani collegati

I locali delle abitazioni sono a loro volta divisi nelle seguenti tipologie:

Locali principali – locale nei quali si svolgono le funzioni principali

Accessori diretti - locali necessari al servizio dei locali principali

Accessori indiretti - locali annessi agli spazi principali, ne integrano la funzione, ma non sono strettamente necessari per l'utilizzazione degli stessi

I locali accessori possono essere comunicanti o non comunicanti.

Per le residenze i coefficienti di ragguglio sono i seguenti:

| Destinazione residenziale | Coefficiente di ragguglio |
|---|----------------------------------|
| Locali principali | 100% |
| Accessori diretti (bagni, ingressi, corridoi, ecc.); | 100% |
| Accessori indiretti comunicanti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.); | 50% |
| Accessori indiretti NON comunicanti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.); | 25% |
| Pertinenze di uso esclusivo comunicanti- fino a 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.). | 30% |
| Pertinenze di uso esclusivo comunicanti- Oltre 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.). | 10% |
| Pertinenze di uso esclusivo NON comunicanti- fino a 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.). | 15% |
| Pertinenze di uso esclusivo - NON comunicanti - oltre 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.). | 5% |
| Aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare. Fino alla superficie dei locali principali e relativi accessori diretti. | 10% |
| Per le ville fino al quintuplo della superficie dei locali principali e relativi accessi diretti | 10% |
| Aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare Oltre alla superficie dei locali principali e relativi accessori principali. | 2% |
| Per le ville oltre al quintuplo della superficie dei locali principali e relativi accessori diretti | 2% |

Dal computo della superficie commerciale sono esclusi:

- I locali sprovvisti di accesso quali: intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari e simili, in quanto considerati volumi tecnici.

Le quote di superfici relative a spazi comuni a più unità, quali:

- Scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- Aree di uso comune (coperte e scoperte) quali terrazzi di copertura, lavatoi, atri di ingresso;
- Abitazione del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- Stradine private di accesso al fabbricato;
- Locali tecnici o locali di deposito comuni;
- Sala riunione condominiale;
- Spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.);
- Giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza non esclusiva.

La superficie commerciale è sempre arrotondata, per eccesso o per difetto, all'unità di metro quadrato.

La somma delle superfici delle pertinenze e dei locali accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti di omogeneizzazione proposti, entra nel computo complessivo della superficie commerciale fino ad un massimo pari al 50% della somma delle superfici dei locali avente funzione principale e dei locali accessori diretti.

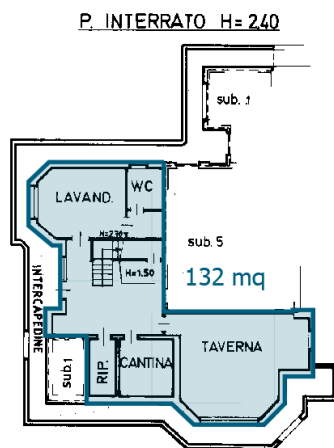
Per le abitazioni in villa o villino, la superficie delle aree di pertinenza esclusiva si considera per la sola quota eccedente il quintuplo della superficie dei locali principali e degli accessori diretti, e fino al sestuplo della stessa, per il 10 per cento; per la quota eccedente il sestuplo della superficie dei locali principali e degli accessori diretti si considera per il 2 per cento.

9.2 Superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima

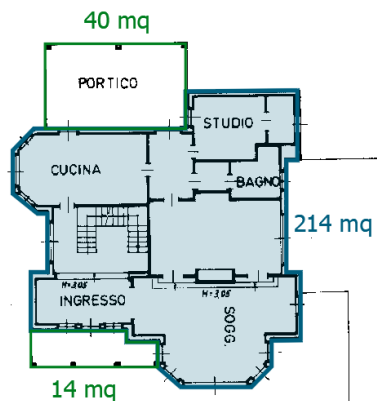
In considerazione che lo stato reale dell'immobile non è conforme a quanto riportato sulle tavole allegate al titolo edilizio, per la verifica della superficie commerciale si è fatto riferimento alle schede catastali.

Le schede sono state inserite nel programma di disegno e opportunamente scalate. Sono state successivamente confrontate le quote delle parti conformi con quanto riportato sulle tavole grafiche allegate al titolo edilizio e con le superfici riportate nelle visure.

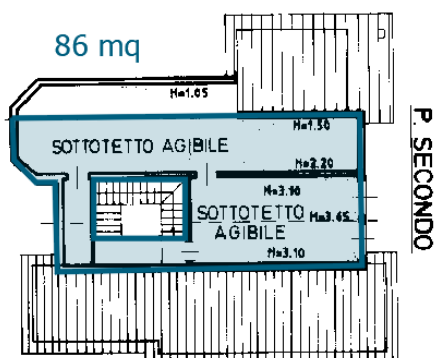
Per la valutazione verranno utilizzate le seguenti superfici commerciali:



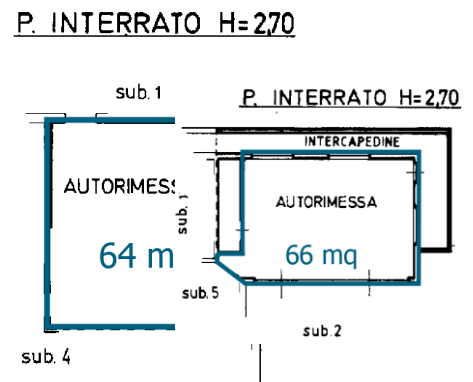
Piano interrato



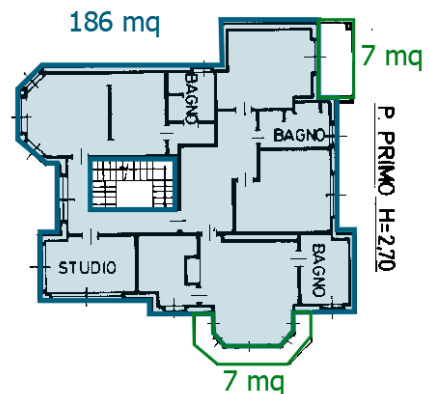
Piano terra



Piano secondo - sottotetto



box



Piano primo

Le superfici sono le seguenti:

| superfici immobile oggetto di stima | Sup. reale (mq) | Coef. di ragg. | Sup. comm. (mq) |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Locali principali e accessori diretti | | | |
| Piano terra | 214,00 | | |
| Piano primo | 186,00 | | |
| Totale locali principali e accessori diretti | 400,00 | 100% | 400,00 |
| Accessori indiretti comunicanti | | | |
| Piano sottotetto - superficie con altezza superiore a 150 cm | 86,00 | | |
| Piano interrato sub. 4 | 132,00 | | |
| Garage sub. 5 | 64,00 | | |
| Garage sub. 6 | 73,00 | | |
| Totale accessori indiretti comunicanti | 269,00 | 50% | 134,50 |
| Pertinenze esclusive | | | |
| Portico d'ingresso | 14,00 | | |
| Portico su area retrostante | 40,00 | | |
| Balconi piano primo | 14,00 | | |
| Totale pertinenze esclusive | 68,00 | | |
| Pertinenze di uso esc.com. fino a 25 mq | 25,00 | 30% | 7,50 |
| Pertinenze di uso esc.com. oltre 25 mq | 43,00 | 10% | 4,30 |
| Totale pertinenze esclusive | 68,00 | | 11,80 |
| Aree scoperte | | | |
| Sub. 1 - bene comune | 1.109,00 | | |
| Particella 4374 | 2.134,00 | | |
| a dedurre sup, P.T. comprensiva di logge | (268,00) | | |
| Superficie scoperta particella 4374 | 1.866,00 | | |
| Particella 3981 | 530,00 | | |
| Particella 4054 | 135,00 | | |
| Totale area scoperta di pertinenza esclusiva della villa | 2.531,00 | | |
| Quintuplo della superficie dei locali principali e degli accessori diretti | 2.000,00 | | |
| Sestuplo della superficie dei locali principali e degli accessori diretti | 2.400,00 | | |
| Per la sola superficie superiore al quintuplo e minore del sestuplo | 400,00 | 10% | 40,00 |
| Per la superficie eccedente il sestuplo | 131,00 | 2% | 2,62 |
| Totale superficie commerciale | | | 600,72 |
| Superficie commerciale arrotondata | | | 601,00 |

Per la valutazione verrà utilizzata la superficie commerciale di 601,00 mq che comprende anche la superficie dei due box.

Le aree che dovrebbero essere cedute al Comune ed esterne alla recinzione sono considerate prive di valore.

10 VALUTAZIONE – parte A) Villa e aree di pertinenza

10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate e del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, la conformità, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

10.2 Valori delle banche dati

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) individua tre tipologie di fabbricati e tre tipologie di abitazioni:

FABBRICATO DI TIPOLOGIA SIGNORILE - Edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici. Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.

FABBRICATO DI TIPOLOGIA CIVILE - Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello

architettonico buono. È un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrate nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

FABBRICATO DI TIPOLOGIA ECONOMICA - Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. È un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrate nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

L'immobile corrisponde alla prima delle tre categorie – Edificio di tipologia signorile.

ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità. Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

VILLA - Edificio unifamiliare, a destinazione abitativa di tipo privato, con caratteristiche costruttive, finiture e dotazione di impianti e servizi di livello superiore all'ordinario; dotato di ampia area ad uso esclusivo adibita a parco o giardino generalmente attrezzato.


VILLINO - Edificio, a destinazione abitativa di tipo privato, suddiviso anche in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree a giardino. Le unità immobiliari di un villino sono inquadrate nella categoria catastale A/7, corrispondente alla R/2 del nuovo quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Sono compatibili con questa categoria anche quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e i mini alloggi stagionali compresi in "residence" e "villaggi". È ammessa nel fabbricato la presenza delle sole unità destinate a box auto e posti auto coperti e scoperti.

VILLINO A SCHIERA - Edificio a destinazione abitativa di tipo privato, costituito da più unità immobiliari adiacenti e simili. Presenta caratteristiche proprie del villino. È solitamente distribuito su un ridotto numero di piani, con ingresso indipendente e piccolo giardino annesso.

ABITAZIONE IN VILLINO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di un villino, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile e/o signorile.

L'appartamento corrisponde alla quarta delle sette categorie – Abitazione in villa.

I valori unitari medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per Ville e villini nel Comune di Casazza nella zona di interesse, quotazioni immobiliari riferite al II semestre 2024 sono le seguenti:

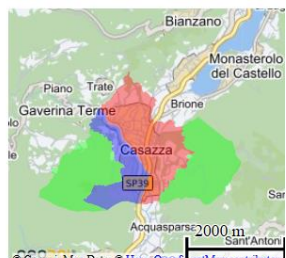


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: **BERGAMO**
 Comune: **CASAZZA**
 Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20ABITATO**
 Codice zona: **B2**
 Microzona:
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
 Destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------|------------------|--------------------------------|------------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1000 | 1400 | L | 4,9 | 5,7 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 900 | 1000 | L | 4,2 | 5,3 | N |
| Box | Normale | 520 | 690 | L | 2,4 | 3,2 | N |
| Ville e Villini | Normale | 1200 | 1600 | L | 5,3 | 7,8 | N |

Spazio disponibile per annotazioni



I valori unitari medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per ville e villini, quotazioni immobiliari riferite al mese di giugno 2025 son le seguenti:

|  Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 1.131 | Euro 1.314 | Euro 1.497 |

Il listino dei Prezzi degli Immobili della F.I.M.A.A. di Bergamo e Provincia 30° edizione 2024, non riporta i valori rilevati per Ville e Villini per il comune di Casazza ma solo per appartamenti.

10.3 Andamento del mercato immobiliare

Il portale Immobiliare.it mette a disposizione i dati relativi a rezzi richiesti per gli immobili sul territorio nazionale. Per il Comune di Casazza il grafico riportato mostra un andamento dei prezzi altalenante che oscilla tra €/mq 900.00 e €/mq 1.100,00. Si segnala che il grafico rappresenta la media dei valori dei prezzi richiesti di tutte le tipologie residenziali.

Andamento dei prezzi degli immobili a Casazza

I grafici seguenti mostrano l'**andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali a Casazza, sia in vendita sia in affitto.



A Settembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.231 al metro quadro**, con **un aumento del 15,37% rispetto a Settembre 2024** (1.067 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Casazza ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2025, con un valore di **€ 1.231 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 945 al metro quadro.

Il portale riporta l'andamento dei prezzi medi richiesti relativi a tutte le abitazioni senza distinzione di tipologia. I prezzi richiesti che sono solitamente del 10%-15% più alti di quelli effettivamente transati.

Da una ricerca sul portale immobiliare.it, a Casazza, risultano le seguenti ville offerte in vendita:

| | sup. comm (mq) | Prezzo richiesto | Prezzo medio €/mq |
|---|----------------|------------------|-------------------|
| Villetta, vila Mologno – da ristrutturare | 400 | € 200.000 | 500 |
| Villa 300 mq costruiti, 5.000 mq area scoperta | 500 | € 290.000 | 580 |
| Bifamiliare, via Colleoni – da ristrutturare | 226 | € 329.000 | 1.456 |
| Nuova casa indipendente in via Forcella | 400 | € 450.000 | 1.125 |
| Villa: 1.500 mq costruiti, 6.700 mq area scoperta | 1.500 | € 2.750.000 | 1.833 |

Alla luce di quanto sopra e dei dati raccolti per la valutazione verrà utilizzato il valore unitario di €/mq 1.400,00.

10.4 Valutazione

Applicando il valore parametrico alla superficie commerciale di 601,00 mq (vedi punto 9) risulta

$$\text{Mq } 601 \quad \times \quad \text{€/mq } 1.400,00 \quad = \quad \text{€ } 841.400,00$$

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. Il bene si trova in una bella posizione, non lontano Bergamo;
2. Il traffico sulla strada statale, unico via comunicazione della valle, è molto sostenuto soprattutto nelle ore di punta;
3. La proprietà è accessibile praticamente solo con vetture private;
4. Lo stato di manutenzione è buono;
5. La villa è stata realizzata con materiali e finiture di buona qualità, molto personalizzati e poco adattabili;
6. Per il fabbricato non sono state recuperate pratiche edilizie, allo stato non è conforme ed è necessario procede con una SCIA per la regolarizzazione dell'immobile e SCIA per l'agibilità.

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 30 %:

€ 841.400,00 -30% (-252.420,00) = € 588.980.00

Nel valore del deprezzamento sono inclusi i costi complessivi della sanatoria e delle relative consulenze tecniche (punto 7).

Il valore a corpo del bene, costituito da una villa e aree di pertinenza, identificate al catasto fabbricati del comune di Casazza, al foglio 2, particella 4374 Sub. 1, 2, 3, 4, 5, e 6 e al catasto terreni al foglio 9 particelle 4374, 3981 e 4054 nello stato di fatto in cui si trovano risulta pertanto essere, importo arrotondato per eccesso, di **€590.000.00 (euro cinquecentonovantamila/00).**

11 VALUTAZIONE PARTE B - aree esterne alla recinzione

Le aree che dovrebbero essere cedute al Comune, in particolare le particelle: 3983, 3984, 348, 5006, 4056, e 5008 tutte la foglio 9 del catasto terreni sono considerate prive di valore

Milano, 13/10/2025

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1) Certificato notarile del 29/07/2024
- 2.1) Atto di compravendita del 09/01/1981 rep. 31.756 racc. 12.690
- 2.2) Atto di compravendita del 15/01/1993 rep. 125.333
- 2.3) Atto di vendita del 19/12/2001 rep 22.716 racc. 3.487
- 2.4) Atto di permuta del 31/03/2005 rep. 107.877 racc. 47.484
- 2.5) Atto di fusione del 23/12/2011 rep. 40.251 racc. 18.333
- 3.1) Visura storica per immobile C.T. Fg. 2 Part. 4374
- 3.2) Visura storica per immobile C.T. Fg. 2 Part. 3981
- 3.3) Visura storica per immobile C.T. Fg. 2 Part. 4054
- 4.1) Estratto mappa Foglio 902 Particella 4374
- 4.2) Estratto mappa Foglio 902 Particella 3981

- 4.3) Estratto mappa Foglio 902 Particella 4054
- 5) Elaborato planimetrico
- 6.1) Visura storica immobile C.F. Fg.2 Part.4374 Sub 3
- 6.2) Scheda catastale Foglio 2 Particella 4374 Sub 3
- 7.1) Visura storica immobile C.F. Fg.2 Part.4374 Sub 4
- 7.2) Scheda catastale Foglio 2 Particella 4374 Sub 4
- 8.1) Visura storica immobile C.F. Fg.2 Part.4374 Sub 5
- 8.2) Scheda catastale Foglio 2 Particella 4374 Sub 5
- 9.1) Visura storica immobile C.F. Fg.2 Part.4374 Sub 6
- 9.2) Scheda catastale Foglio 2 Particella 4374 Sub 6
- 10.1) Visura storica immobile C.F. Fg.2 Part.4374 Sub 1
- 10.2) Visura storica immobile C.F. Fg.2 Part.4374 Sub 2
- 11.1) Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 9, Particella 3983
- 11.2) Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 3983
- 12.1) Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 9, Particella 3984
- 12.2) Estratto di mappa Foglio 9 (904), Particella 3984
- 13.1) Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 9, Particella 348
- 13.2) Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 348
- 14.1) Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 9, Particella 5006
- 14.2) Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 5006
- 15.1) Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 9, Particella 4056
- 15.2) Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 4056
- 16.1) Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 9, Particella 5008
- 16.2) Estratto di mappa Foglio 9 (902), Particella 5008
- 17.1) Convenzione del 05/08/1993 rep. n. 128354
- 17.2) Convenzione urbanistica del 05/08/1993 rep. 2.696/2.702 e di racc. n. 1.645
- 17.3) Convenzione urbanistica del 24/09/2004
- 17.4) Certificato di collaudo del 01/12/2004
- 18.1) Concessione edilizia n. 140/1999
- 18.2) Comunicazione di inizio lavori del 18/09/2000
- 18.3) Tavola 4p di progetto
- 19) Rapporto fotografico;