

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 396/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Cristian Perletti
Codice fiscale: PRLCST74E25B393W
Studio in: via Brigata Lupi 8 - Bergamo
Telefono: 035 219353
Email: info@architettoperletti.it
Pec: cristian.perletti@archiworldpec.it

Beni in **Telgate (BG)**
Località/Frazione
via Manzoni, 10

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento, cantina e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento	5
Corpo: Cantina.....	5
Corpo: Autorimessa.....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Appartamento	7
Corpo: Cantina.....	11
Corpo: Autorimessa.....	13
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	16
Corpo: Appartamento	16
Corpo: Cantina.....	17
Corpo: Autorimessa.....	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	17
Corpo: Appartamento	17
Corpo: Cantina.....	24
Corpo: Autorimessa.....	30
5. CONFORMITÀ CATASTALE	37
Corpo: Appartamento	37
Corpo: Cantina.....	37
Corpo: Autorimessa.....	38
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	38
Corpo: Appartamento	38
Corpo: Cantina.....	38
Corpo: Autorimessa.....	38
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	38
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	40
Corpo: Appartamento	40
Corpo: Cantina.....	40

Corpo: Autorimessa.....	40
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	41
Corpo: Appartamento	41
Corpo: Cantina.....	42
Corpo: Autorimessa.....	42
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	42
11. STATO DI POSSESSO	42
Corpo: Appartamento	42
Corpo: Cantina.....	42
Corpo: Autorimessa.....	42
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	43
Criterio di stima	43
Fonti d'informazione	43
Valutazione corpi.....	43
Adeguamenti e correzioni della stima.....	44
Prezzo base d'asta del lotto.....	44
Regime fiscale della vendita	44

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-01-2024 alle 10:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristian Perletti
Data nomina: 07-09-2023
Data giuramento: 08-09-2023
Data sopralluogo: 19-10-2023

Beni in **Telgate (BG)**
via Manzoni, 10

Lotto: 001 - Appartamento, cantina e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Manzoni, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: all'interno dell'atto di acquisto il sig. OMISSIS ha dichiarato di essere coniugato con il rito del proprio paese di provenienza, in regime di separazione dei beni. Presso il Comune di Villongo non è stato trascritto alcuna annotazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato in Marocco (EE) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 8, particella 141, subalterno 718, comune Telgate, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 111 mq., rendita € 387,34

Derivante da: - Variazione del OMISSIS - Variazione del quadro tariffario; - Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica (n.OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: subalterno 716 (altra proprietà non oggetto di pignoramento) e vano scala condominiale; vano scala condominiale e parcheggio pubblico; subalterno 11 (altra proprietà non oggetto di pignoramento); su cortile interno (rampa accesso box interrati).

Note: Si fa presente che sull'atto notarile risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente al foglio 8, mappale 141 subalterno 23 che, successivamente, tramite l'aggiornamento del sottoscritto CTU il Subalterno 23 è stato soppresso creando i subalterni 718 e 719 mantenendo sempre il medesimo edificio oggetto di pignoramento. I dati catastali prima dell'ultima variante effettuata dal CTU erano Foglio 8, Mappale 141, Subalterno 23, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Sup. catastale 108 mq., rendita € 387,34

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

Identificativo corpo: Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Manzoni, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: all'interno dell'atto di acquisto il sig. OMISSIS ha dichiarato di essere coniugato con il rito del proprio paese di provenienza, in regime di separazione dei beni. Presso il Comune di Villongo non è stato trascritto alcuna annotazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato in Marocco (EE) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 8, particella 141, subalterno 719, comune Telgate, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq., superficie 8 mq., rendita € 9,30

Derivante da: - Variazione del OMISSIS - Variazione del quadro tariffario; - Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del OMISSIS Pratica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: terrapieno; Subalterno 717 (unità immobiliare non oggetto di pignoramento); corridoio in comune; subalterno 28 (altra proprietà non oggetto di pignoramento)

Note: Si fa presente che sull'atto notarile risulta la compravendita dell'immobile identificato catastalmente al foglio 8, mappale 141 subalterno 23 che, successivamente, tramite l'aggiornamento del sottoscritto CTU il Subalterno 23 è stato soppresso creando i subalterni 718 e 719 mantenendo sempre il medesimo edificio oggetto di pignoramento. I dati catastali prima dell'ultima variante effettuata dal CTU erano Foglio 8, Mappale 141, Subalterno 23, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Sup. catastale 108 mq., rendita € 387,34

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Manzoni, 10

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: all'interno dell'atto di acquisto il sig. OMISSIS ha dichiarato di essere coniugato con il rito del proprio paese di provenienza, in regime di separazione dei beni. Presso il Comune di Villongo non è stato trascritto alcuna annotazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. OMISSIS nato in Marocco (EE) in data OMISSIS con codice fiscale n. OMISSIS per la quota di 1/1, foglio 8, particella 141, subalterno 41, comune Telgate, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., superficie 19 mq., rendita € 40,49

Derivante da: - Variazione del OMISSIS - Variazione del quadro tariffario; - Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie; - Variazione del OMISSIS Praica n. OMISSIS in atti dal OMISSIS Variazione di toponomastica-esatta rappresentazione grafica (n. OMISSIS)

Confini: confini per contorno in senso orario partendo da nord: corridoio in comune; Subalterno 42 (unità immobiliare non oggetto di pignoramento); corsello condominiale; subalterno 40 (altra proprietà non oggetto di pignoramento)

Note: I dati catastali prima dell'ultima variante effettuata dal CTU erano Foglio 8, Mappale 141, Subalterno 41, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 15 mq., rendita € 27,89

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento ed i dati rintracciati nelle indagini catastali svolte.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, è ubicato in zona a carattere residenziale nel centro del Comune di Telgate, con buone aree a parcheggio pubbliche e viabilità di carattere locale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (ottimo), Scuole (Ottimo), Farmacia (Ottimo), Banca (Ottimo), Polizia Locale (Ottimo)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Grumello del Monte.

Attrazioni paesaggistiche: Tenuta del Castello di Grumello del Monte.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 1 km, Aeroporto di Orio al Serio 18 km, Autostrada ingresso Grumello del Monte 1 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento**

Trattasi di un'abitazione posta in un complesso immobiliare denominato "OMISSIS" edificato su 4 livelli fuori terra ed uno interrato, prospiciente sulla via A. Manzoni n. 10, con accesso pedonale in comune con altre unità immobiliari del medesimo complesso condominiale ed accesso carrabile sulla medesima via ma al civico n°6.

L'alloggio posto al primo piano del complesso condominiale, è un quadrilocale composto da un soggiorno/ingresso, una cucina, un bagno, due disimpegni e due camere da letto, che affaccia su un cortile interno al condominio, un piccolo piazzale pubblico, un vano scala e/o con altra unità immobiliare. E' inoltre dotato di due balconi, il primo con accesso dalla zona soggiorno/cucina ed il secondo con accesso da entrambe le camere da letto con una superficie complessiva di mq. 109,22 circa (appartamento), di mq. 12,10 circa (balconi), con altezza interna netta di 2.88 mt.

Superficie complessiva di circa mq **121,32**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,88 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ad anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone

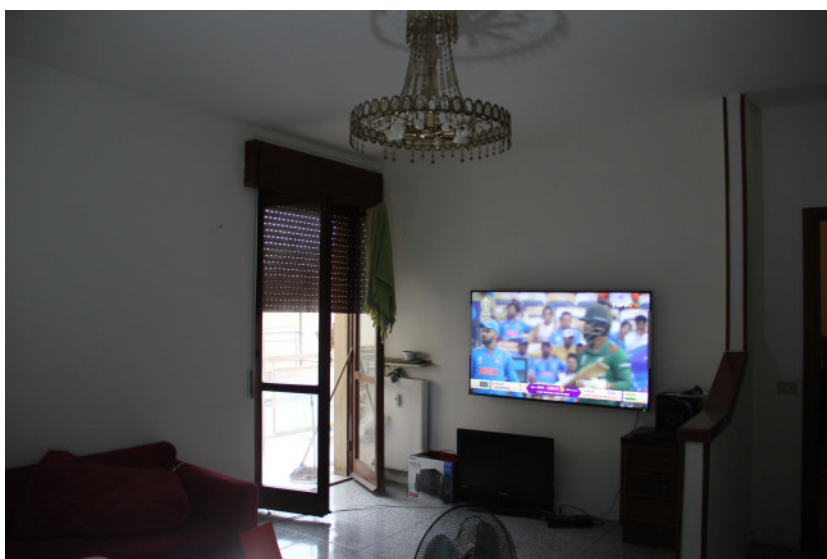
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole canadesi coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in mattoni a cassa vuota coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: Gress porcellanato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gress e parquet condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: porta blindata materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: Gress condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: Gress condizioni: buone
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: scarse conformità: non a norma Riferito limitatamente a: si tratta del collegamento al gas della cucina
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato

	alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare
--	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1972
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1972
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Cantina**

Trattasi di unica stanza con piccole finestre laterali, alte di collegamento con le cantine attigue, con superficie complessiva di mq. 6,52 circa con altezza interna netta di 2,58 mt.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,58 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1972
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

L'unità immobiliare autorimessa è posta al piano interrato con accesso dalla via Manzoni civico 6 in comunione con le altre facenti parte del medesimo condominio "Nuovo Centro" ed è composta da un unico locale di superficie complessiva di mq. 16,70 circa (autorimessa) con altezza interna netta di 2,58 mt.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,58 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per le motivazioni già comunicate all'interno della presente perizia l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: parete in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V

	condizioni: buone conformità: da collaudare
--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1972
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2017-07-26
<i>Scadenza</i>	2022-07-26
<i>Note</i>	Cpi scaduto per qaunto comunicato dall'amministratore condominiale ed in via di rinnovo
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Manzoni, 10

Numero pratica: 642 del 1972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di casa e negozi ad uso civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione globale

Presentazione in data 10/07/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 30/06/1972 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/11/1973 al n. di prot.

NOTE: - Verbale di collaudo delle opere in data OMISSIS; - Dichiarazione di inizio lavori in data OMISSIS; - Dichiarazione di fine lavori in data OMISSIS; - Domanda di permesso di abitabilità in data OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Manzoni, 10

Numero pratica: 642 del 1972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di casa e negozi ad uso civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione globale

Presentazione in data 10/07/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 30/06/1972 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/11/1973 al n. di prot.

NOTE: - Verbale di collaudo delle opere in data OMISSIS; - Dichiarazione di inizio lavori in data OMISSIS; - Dichiarazione di fine lavori in data OMISSIS; - Domanda di permesso di abitabilità in data OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Manzoni, 10

Numero pratica: 642 del 1972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di casa e negozi ad uso civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione globale

Presentazione in data 10/07/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 30/06/1972 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/11/1973 al n. di prot.

NOTE: - Verbale di collaudo delle opere in data OMISSIS; - Dichiarazione di inizio lavori in data OMISSIS; - Dichiarazione di fine lavori in data OMISSIS; - Domanda di permesso di abitabilità in data OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Manzoni, 10

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa realizzazione degli spazi interni identificati nella zona d'ingresso ove la stanza del ripostiglio e del soggiorno sono diventati un unico ambiente. Unitamente a quanto indicato la cucina è stata trasferita al posto del soggiorno, e la sua dimensione dovrà essere ridotta (tramite la realizzazione di due pareti) di circa 2 mq. complessivi. La riduzione risulta necessaria in quanto nel progetto originario, la stanza veniva illuminata da due finestre, nella realtà ne è stata realizzata solamente una precludendone i rapporti aero illuminanti. Altre piccole difformità si riscontrano della presenza delle pilastrature non indicate in progetto e nell'altezza ridotta di 5 cm degli infissi. L'ultima modifica consiste nel prolungamento del balcone, zona notte, su entrambe le camere e non come originariamente progettato con accesso esclusivo dalla camera centrale. Tutto l'appartamento ha altezza interna di circa 2,88 mt. anziché di 3,00 mt. come da progetto approvato.

Regolarizzabili mediante: la pratica è regolarizzabile tramite SCIA in Sanatoria e CILA

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa realizzazione degli spazi interni identificati nella zona d'ingresso ove la stanza del ripostiglio e del soggiorno sono diventati un unico ambiente. Unitamente a quanto indicato la cucina è stata trasferita al posto del soggiorno, e la sua dimensione dovrà essere ridotta (tramite la realizzazione di due pareti) di circa 2 mq. complessivi. La riduzione risulta necessaria in quanto nel progetto originario, la stanza veniva illuminata da due finestre, nella realtà ne è stata realizzata solamente una precludendone i rapporti aero illuminanti. Altre piccole difformità si riscontrano della presenza delle pilastrature non indicate in progetto e nell'altezza ridotta di 5 cm degli infissi. L'ultima modifica consiste nel prolungamento del balcone, zona notte, su entrambe le camere e non come originariamente progettato con accesso esclusivo dalla camera centrale. Tutto l'appartamento ha altezza interna di circa 2,88 mt. anziché di 3,00 mt. come da progetto approvato.

Oneri di regolarizzazione	
<i>predisposizione della pratica SCIA in sanatoria comprensiva di oneri fiscali</i>	€ 2.000,00
<i>Sanzione amministrativa e diritti di segreteria applicabile presunta</i>	€ 1.000,00
<i>Realizzazione delle pareti in cartongesso da sp. 10 cm, comprensiva della tinteggiatura fine si ipotizza la spesa complessiva anche della CILA</i>	€ 3.000,00
Totale oneri: € 6.000,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta depositata la pratica in sanatoria e della cila si potrà

dichiarare la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: Cantina.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Manzoni, 10**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: Autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Manzoni, 10**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di pilastrature lungo la parete interna ed altezza inferiore rispetto a quanto autorizzato nel progetto

Regolarizzabili mediante: la pratica è regolarizzabile tramite SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: presenza di pilastrature lungo la parete interna ed altezza inferiore rispetto a quanto autorizzato nel progetto

Oneri di regolarizzazione	
<i>predisposizione della pratica SCIA in sanatoria comprensiva di oneri fiscali</i>	€ 1.500,00
<i>Sanzione amministrativa e diritti di segreteria applicabile presunta</i>	€ 516,00
Totale oneri: € 2.016,00	

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Una volta depositata la pratica in sanatoria si potrà dichiarare la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Manzoni, 10**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 28 in data 21.11.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 in data 08.02.2023
Zona omogenea:	Tessuto dei nuclei di antica formazione - NAF - Grado 6
Norme tecniche di attuazione:	Il tessuto edilizio dei nuclei di antica formazione di Telgate si articola per varie polarità ed emergenze storico-architettoniche che sono state individuate, nella tavola "PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)", come speciali contesti per i quali si riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi aperti. Per ogni edificio, complesso di edifici e relativi spazi aperto, in coerenza con i tipi di intervento previsti dall'art 3 del DPR 380/2001, la norma del Piano delle Regole (PdR) definisce regole articolate in "Gradi" volte a precisare gli specifici obiettivi di valorizzazione e tutela che il Piano ha promosso. Modalità di attuazione: - IED - PCC, PR (solo nel caso in cui il promotore proponga modalità di intervento in variante rispetto alla disciplina del presente articolo) Interventi ammessi: Gradi di intervento indicati nella tavola "PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)". Gli interventi sull'edificio, ad esclusione di quelli di manutenzione, devono riguardare anche lo spazio aperto di pertinenza. Destinazioni d'uso non ammesse: si veda quanto indicato al precedente art. 34 Destinazioni d'uso ammesse: - residenza; collegi, convitti, studenti, pensionati, ecc.; servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, servizi tecnici e amministrativi, ecc.;

attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.; le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq; attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc. (con esclusione di discoteche e/o affini); parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. Distanze: Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente. Prescrizioni: 1 – Criteri di intervento: In tutti i tipi e gradi di intervento i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche e pertanto gli interventi proposti: - devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica; - non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura; - devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc. Al fine di tutelare e valorizzare gli edifici il recupero dei sottotetti, previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005, è ammesso solo tramite interventi di restauro della morfologia, della tipologia e dei materiali esistenti. La formazione di abbaini, terrazzi a pozzo o similari è consentita purché: - non venga stravolta la conformazione originaria delle falde. - non ricadano su falde visibili dal fronte strada. In tutti i tipi e gradi di intervento è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. Le richieste di intervento devono presentare un progetto compiuto in tutte le parti, completo del dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico. Dove utile sarà integrato da indagini e studi specialistici redatti da esperti nel campo del restauro, della ricerca storica e/o archeologica, della cultura, in modo da descrivere e raffigurare gli interventi in modo esauriente. Il progetto dovrà essere corredato da rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l'opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico. Gli elaborati di rilievo, in relazione alla tipologia e all'entità degli interventi, devono riconoscere in modo dettagliato tutti i caratteri dei manufatti, quantomeno i seguenti: • analisi paesaggistica e morfologica del contesto in cui si collocano i manufatti; • quadro esaustivo dello stato di conservazione degli elementi strutturali, dei difetti di connessione e il quadro fessurativo; • la struttura della copertura; • principali e significativi materiali; • elementi decorativi. Il rilievo deve essere fondato anche su una accurata e approfondita indagine storica e architettonica del manufatto e del contesto e corredato da uno studio critico. Poiché risulta arduo definire compiutamente i contenuti culturali del progetto e al fine di valutare il progetto e la sua corrispondenza ai contenuti e alle finalità sottesi dal PGT, considerata l'importanza degli interventi dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, il Responsabile del Procedimento per l'espressione del parere può avvalersi della Commissione per il paesaggio, nonché può avvalersi della consulenza dei progettisti del PGT e/o di esperti in materia. 2 - Gradi di Intervento: 1 - nei Nuclei di Antica Formazione l'intervento di "Ristrutturazione edilizia" deve attenersi a quanto esplicitato all'art 3 lett d) del DPR 380/2001 e pertanto "rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di partico-

lare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria". 2 - il piano tutela gli edifici nei nuclei di antica formazione e gli edifici di valore storico, attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a VII. I gradi d'intervento sono i seguenti: GRADO 1° - EDIFICI SOGGETTI ALLA TUTELA ASSOLUTA 1. Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo. 2. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni. GRADO 2° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO GLOBALE 1. Tali edifici sono di norma assoggettati agli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; 2. Potranno essere concessi anche eventuali interventi di ristrutturazione interna a condizione che siano riferiti esclusivamente a porzioni edilizie già oggetto di interventi modificativi che abbiano trasformato i caratteri tipologico-distributivi originari, o a porzioni che non siano costitutive e caratterizzanti dell'assetto e della struttura tipologico-edilizia (spazi accessori, ...); 3. Tali porzioni dovranno essere individuate con specifica analisi dei caratteri tipologici dell'edificio, rappresentate su adeguata cartografia e non dovranno comunque rappresentare elementi e decorazioni di carattere artistico e/o storico-documentario. GRADO 3° - EDIFICI CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE, SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO E DEI CARATTERI COMPOSITIVI DELLE FACCIATE ESTERNE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati altri gradi di intervento; 2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione all'infuori dei casi esplicitamente indicati alla lett d) del succitato art. 3 del DPR 380/2001; 3. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali e orizzontali; 4. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive; 5. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario; 6. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa; 7. Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. GRADO 4° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati altri gradi di intervento; 2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione all'infuori dei casi esplicitamente indicati alla lett d) del succitato art. 3 del DPR 380/2001, ma è prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture; 3. Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione

	<p>locale; 4. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne. GRADO 5° - EDIFICI DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO, SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione urbanistica sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato; 2. Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. GRADO 6° - EDIFICI PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1. Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza; 2. Salvo diverse indicazioni che potranno essere individuate all'interno di Piani Attuativi dovranno essere rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada; 4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione o di recupero volumi demoliti di cui al precedente comma 2, sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato. GRADO 7° - MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE O IL REINSERIMENTO PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI 1. Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso; 2. Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo (o in alternativa da un Permesso di Costruire Convenzionato) i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale; 3. Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo applicando l'istituto del "Trasferimento di diritti edificatori" regolato dal precedente art.11; 4. Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato. Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui sopra. Livello di indirizzo alla progettazione: Oltre alle prescrizioni contenute nel presente articolo gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione devono fare riferimento alle "Linee Guida – Criteri di intervento nei Nuclei di Antica Formazione" (Allegato 2). Trattandosi di indirizzi le Linee Guida potranno essere modificate, rivedute ed aggiornate con semplice delibera di approvazione della Giunta Comunale.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.05.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 24 in data 15.06.2022
Zona omogenea:	Tessuto dei nuclei di antica formazione - NAF - Grado 6
Norme tecniche di attuazione:	<p>Il tessuto edilizio dei nuclei di antica formazione di Telgate si articola per varie polarità ed emergenze storico-architettoniche che sono state individuate, nella tavola "PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)", come speciali contesti per i quali si riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi aperti. Per ogni edificio, complesso di edifici e relativi spazi aperto, in coerenza con i tipi di intervento previsti dall'art 3 del DPR 380/2001, la norma del Piano delle Regole (PdR)</p>

definisce regole articolate in “Gradi” volte a precisare gli specifici obiettivi di valorizzazione e tutela che il Piano ha promosso. Modalità di attuazione: - IED - PCC, PR (solo nel caso in cui il promotore proponga modalità di intervento in variante rispetto alla disciplina del presente articolo) Interventi ammessi: Gradi di intervento indicati nella tavola “PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)”. Gli interventi sull’edificio, ad esclusione di quelli di manutenzione, devono riguardare anche lo spazio aperto di pertinenza. Destinazioni d'uso non ammesse: si veda quanto indicato al precedente art. 34 Destinazioni d'uso ammesse: - residenza; collegi, convitti, studenti, pensionati, ecc.; servizi relativi all’assistenza sociale e sanitaria, all’istruzione, alla cultura, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.; le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq; attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc. (con esclusione di discoteche e/o affini); parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. Distanze: Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente. Prescrizioni: 1 – Criteri di intervento: In tutti i tipi e gradi di intervento i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all’architettura dell’edificio, evitando falsi e modalità folcloriche e pertanto gli interventi proposti: - devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica; - non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali allo scopo di non alterare l’equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura; - devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l’uso dei materiali della tradizione, ecc. Al fine di tutelare e valorizzare gli edifici il recupero dei sottotetti, previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005, è ammesso solo tramite interventi di restauro della morfologia, della tipologia e dei materiali esistenti. La formazione di abbaini, terrazzi a pozzo o similari è consentita purché: - non venga stravolta la conformazione originaria delle falde. - non ricadano su falde visibili dal fronte strada. In tutti i tipi e gradi di intervento è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. Le richieste di intervento devono presentare un progetto compiuto in tutte le parti, completo del dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico. Dove utile sarà integrato da indagini e studi specialistici redatti da esperti nel campo del restauro, della ricerca storica e/o archeologica, della cultura, in modo da descrivere e raffigurare gli interventi in modo esauriente. Il progetto dovrà essere corredato da rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l’opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico. Gli elaborati di rilievo, in relazione alla tipologia e all’entità degli interventi, devono riconoscere in modo dettagliato tutti i caratteri dei manufatti, quantomeno i seguenti: • analisi paesaggistica e morfologica del contesto in cui si collocano i manufatti; • quadro esaustivo dello stato di conservazione degli elementi strutturali, dei difetti di connessione e il quadro fessurativo; • la struttura della copertura; • principali e significativi materiali; • elementi decorativi. Il rilievo deve essere fondato anche su una accurata e approfondita indagine storica e architettonica del manufatto e del contesto e corredato da uno studio critico. Poiché risulta arduo definire compiutamente i contenuti culturali del pro-

getto e al fine di valutare il progetto e la sua corrispondenza ai contenuti e alle finalità sottesi dal PGT, considerata l'importanza degli interventi dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, il Responsabile del Procedimento per l'espressione del parere può avvalersi della Commissione per il paesaggio, nonché può avvalersi della consulenza dei progettisti del PGT e/o di esperti in materia.

2 - Gradi di Intervento: 1 - nei Nuclei di Antica Formazione l'intervento di "Ristrutturazione edilizia" deve attenersi a quanto esplicitato all'art 3 lett d) del DPR 380/2001 e pertanto "rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria". 2 - il piano tutela gli edifici nei nuclei di antica formazione e gli edifici di valore storico, attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a VII. I gradi d'intervento sono i seguenti:

GRADO 1° - EDIFICI SOGGETTI ALLA TUTELA ASSOLUTA

1. Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo. 2. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO GLOBALE

1. Tali edifici sono di norma assoggettati agli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; 2. Potranno essere concessi anche eventuali interventi di ristrutturazione interna a condizione che siano riferiti esclusivamente a porzioni edilizie già oggetto di interventi modificativi che abbiano trasformato i caratteri tipologico-distributivi originari, o a porzioni che non siano costitutive e caratterizzanti dell'assetto e della struttura tipologico-edilizia (spazi accessori, ...); 3. Tali porzioni dovranno essere individuate con specifica analisi dei caratteri tipologici dell'edificio, rappresentate su adeguata cartografia e non dovranno comunque rappresentare elementi e decorazioni di carattere artistico e/o storico-documentario.

GRADO 3° - EDIFICI CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE, SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO E DEI CARATTERI COMPOSITIVI DELLE FACCIATE ESTERNE

1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati altri gradi di intervento; 2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione all'infuori dei casi esplicitamente indicati alla lett d) del succitato art. 3 del DPR 380/2001; 3. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali e orizzontali; 4. È prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscono testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive; 5. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario; 6. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa; 7. Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 4° - EDIFICI SOGGETTI

	<p>ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati altri gradi di intervento; 2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione all'infuori dei casi esplicitamente indicati alla lett d) del succitato art. 3 del DPR 380/2001, ma è prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture; 3. Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale; 4. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne. GRADO 5° - EDIFICI DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO, SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione urbanistica sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato; 2. Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. GRADO 6° - EDIFICI PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1. Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza; 2. Salvo diverse indicazioni che potranno essere individuate all'interno di Piani Attuativi dovranno essere rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada; 4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione o di recupero volumi demoliti di cui al precedente comma 2, sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato. GRADO 7° - MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE O IL REINSERIMENTO PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI 1. Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso; 2. Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo (o in alternativa da un Permesso di Costruire Convenzionato) i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale; 3. Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo applicando l'istituto del "Trasferimento di diritti edificatori" regolato dal precedente art.11; 4. Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato. Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui sopra. Livello di indirizzo alla progettazione: Oltre alle prescrizioni contenute nel presente articolo gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione devono fare riferimento alle "Linee Guida – Criteri di intervento nei Nuclei di Antica Formazione" (Allegato 2). Trattandosi di indirizzi le Linee Guida potranno essere modificate, rivedute ed aggiornate con semplice delibera di approvazione della Giunta Comunale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Manzoni, 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 28 in data 21.11.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 in data 08.02.2023
Zona omogenea:	Tessuto dei nuclei di antica formazione - NAF - Grado 6
Norme tecniche di attuazione:	<p>Il tessuto edilizio dei nuclei di antica formazione di Telgate si articola per varie polarità ed emergenze storico-architettoniche che sono state individuate, nella tavola "PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)", come speciali contesti per i quali si riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi aperti. Per ogni edificio, complesso di edifici e relativi spazi aperto, in coerenza con i tipi di intervento previsti dall'art 3 del DPR 380/2001, la norma del Piano delle Regole (PdR) definisce regole articolate in "Gradi" volte a precisare gli specifici obiettivi di valorizzazione e tutela che il Piano ha promosso. Modalità di attuazione: - IED - PCC, PR (solo nel caso in cui il promotore proponga modalità di intervento in variante rispetto alla disciplina del presente articolo) Interventi ammessi: Gradi di intervento indicati nella tavola "PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)". Gli interventi sull'edificio, ad esclusione di quelli di manutenzione, devono riguardare anche lo spazio aperto di pertinenza. Destinazioni d'uso non ammesse: si veda quanto indicato al precedente art. 34 Destinazioni d'uso ammesse: - residenza; collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.; servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.; le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq; attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc. (con esclusione di discoteche e/o affini); parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. Distanze: Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente. Prescrizioni: 1 – Criteri di intervento: In tutti i tipi e gradi di intervento i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche e pertanto gli interventi proposti: - devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica; - non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura; - devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc. Al fine</p>

di tutelare e valorizzare gli edifici il recupero dei sottotetti, previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005, è ammesso solo tramite interventi di restauro della morfologia, della tipologia e dei materiali esistenti. La formazione di abbaini, terrazzi a pozzo o similari è consentita purché: - non venga stravolta la conformazione originaria delle falde. - non ricadano su falde visibili dal fronte strada. In tutti i tipi e gradi di intervento è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. Le richieste di intervento devono presentare un progetto compiuto in tutte le parti, completo del dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico. Dove utile sarà integrato da indagini e studi specialistici redatti da esperti nel campo del restauro, della ricerca storica e/o archeologica, della cultura, in modo da descrivere e raffigurare gli interventi in modo esauriente. Il progetto dovrà essere corredato da rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l'opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico. Gli elaborati di rilievo, in relazione alla tipologia e all'entità degli interventi, devono riconoscere in modo dettagliato tutti i caratteri dei manufatti, quantomeno i seguenti: • analisi paesaggistica e morfologica del contesto in cui si collocano i manufatti; • quadro esaustivo dello stato di conservazione degli elementi strutturali, dei difetti di connessione e il quadro fessurativo; • la struttura della copertura; • principali e significativi materiali; • elementi decorativi. Il rilievo deve essere fondato anche su una accurata e approfondita indagine storica e architettonica del manufatto e del contesto e corredato da uno studio critico. Poiché risulta arduo definire compiutamente i contenuti culturali del progetto e al fine di valutare il progetto e la sua corrispondenza ai contenuti e alle finalità sottesi dal PGT, considerata l'importanza degli interventi dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, il Responsabile del Procedimento per l'espressione del parere può avvalersi della Commissione per il paesaggio, nonché può avvalersi della consulenza dei progettisti del PGT e/o di esperti in materia.

2 - Gradi di Intervento: 1 - nei Nuclei di Antica Formazione l'intervento di "Ristrutturazione edilizia" deve attenersi a quanto esplicitato all'art 3 lett d) del DPR 380/2001 e pertanto "rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria". 2 - il piano tutela gli edifici nei nuclei di antica formazione e gli edifici di valore storico, attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a VII. I gradi d'intervento sono i seguenti: GRADO 1° - EDIFICI SOGGETTI ALLA TUTELA ASSOLUTA 1. Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo. 2. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni. GRADO 2° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO GLOBALE 1. Tali edifici sono di norma assoggettati agli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; 2. Potranno essere concessi anche eventuali interventi di ristrutturazione interna a condizione che siano riferiti esclusivamente a porzioni edilizie già oggetto di interventi modificativi che abbiano trasformato i caratteri tipologico-distributivi originari, o a porzioni che non siano costitutive e caratterizzanti dell'assetto e della struttura tipologico-edilizia (spazi accessori, ...); 3. Tali porzioni dovranno essere individuate con specifica analisi dei caratteri tipologici dell'edificio, rappresentate su adeguata cartografia e non dovranno

comunque rappresentare elementi e decorazioni di carattere artistico e/o storico-documentario. GRADO 3° - EDIFICI CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE, SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO E DEI CARATTERI COMPOSITIVI DELLE FACCIATE ESTERNE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati altri gradi di intervento; 2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione all'infuori dei casi esplicitamente indicati alla lett d) del succitato art. 3 del DPR 380/2001; 3. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali e orizzontali; 4. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive; 5. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario; 6. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa; 7. Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. GRADO 4° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati altri gradi di intervento; 2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione all'infuori dei casi esplicitamente indicati alla lett d) del succitato art. 3 del DPR 380/2001, ma è prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture; 3. Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale; 4. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne. GRADO 5° - EDIFICI DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO, SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione urbanistica sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato; 2. Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. GRADO 6° - EDIFICI PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1. Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza; 2. Salvo diverse indicazioni che potranno essere individuate all'interno di Piani Attuativi dovranno essere rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada; 4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione o di recupero volumi demoliti di cui al precedente comma 2, sono attuabili previo Permesso di Costruire

	<p>Convenzionato. GRADO 7° - MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE O IL REINSERIMENTO PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI 1. Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso; 2. Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo (o in alternativa da un Permesso di Costruire Convenzionato) i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale; 3. Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo applicando l'istituto del "Trasferimento di diritti edificatori" regolato dal precedente art.11; 4. Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato. Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui sopra. Livello di indirizzo alla progettazione: Oltre alle prescrizioni contenute nel presente articolo gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione devono fare riferimento alle "Linee Guida – Criteri di intervento nei Nuclei di Antica Formazione" (Allegato 2). Trattandosi di indirizzi le Linee Guida potranno essere modificate, rivedute ed aggiornate con semplice delibera di approvazione della Giunta Comunale.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.05.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 24 in data 15.06.2022
Zona omogenea:	Tessuto dei nuclei di antica formazione - NAF - Grado 6
Norme tecniche di attuazione:	<p>Il tessuto edilizio dei nuclei di antica formazione di Telgate si articola per varie polarità ed emergenze storico-architettoniche che sono state individuate, nella tavola "PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)", come speciali contesti per i quali si riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi aperti. Per ogni edificio, complesso di edifici e relativi spazi aperto, in coerenza con i tipi di intervento previsti dall'art 3 del DPR 380/2001, la norma del Piano delle Regole (PdR) definisce regole articolate in "Gradi" volte a precisare gli specifici obiettivi di valorizzazione e tutela che il Piano ha promosso. Modalità di attuazione: - IED - PCC, PR (solo nel caso in cui il promotore proponga modalità di intervento in variante rispetto alla disciplina del presente articolo) Interventi ammessi: Gradi di intervento indicati nella tavola "PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)". Gli interventi sull'edificio, ad esclusione di quelli di manutenzione, devono riguardare anche lo spazio aperto di pertinenza. Destinazioni d'uso non ammesse: si veda quanto indicato al precedente art. 34 Destinazioni d'uso ammesse: - residenza; collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.; servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.; le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq; attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc. (con esclusione di discoteche e/o affini); parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. Distanze: Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente. Prescrizioni: 1 – Criteri di intervento: In tutti i tipi e gradi di intervento i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche e pertanto gli inter-</p>

venti proposti: - devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica; - non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura; - devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc. Al fine di tutelare e valorizzare gli edifici il recupero dei sottotetti, previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005, è ammesso solo tramite interventi di restauro della morfologia, della tipologia e dei materiali esistenti. La formazione di abbaini, terrazzi a pozzo o similari è consentita purché: - non venga stravolta la conformazione originaria delle falde. - non ricadano su falde visibili dal fronte strada. In tutti i tipi e gradi di intervento è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. Le richieste di intervento devono presentare un progetto compiuto in tutte le parti, completo del dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico. Dove utile sarà integrato da indagini e studi specialistici redatti da esperti nel campo del restauro, della ricerca storica e/o archeologica, della cultura, in modo da descrivere e raffigurare gli interventi in modo esauriente. Il progetto dovrà essere corredato da rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l'opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico. Gli elaborati di rilievo, in relazione alla tipologia e all'entità degli interventi, devono riconoscere in modo dettagliato tutti i caratteri dei manufatti, quantomeno i seguenti: • analisi paesaggistica e morfologica del contesto in cui si collocano i manufatti; • quadro esaustivo dello stato di conservazione degli elementi strutturali, dei difetti di connessione e il quadro fessurativo; • la struttura della copertura; • principali e significativi materiali; • elementi decorativi. Il rilievo deve essere fondato anche su una accurata e approfondita indagine storica e architettonica del manufatto e del contesto e corredato da uno studio critico. Poiché risulta arduo definire compiutamente i contenuti culturali del progetto e al fine di valutare il progetto e la sua corrispondenza ai contenuti e alle finalità sottesi dal PGT, considerata l'importanza degli interventi dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, il Responsabile del Procedimento per l'espressione del parere può avvalersi della Commissione per il paesaggio, nonché può avvalersi della consulenza dei progettisti del PGT e/o di esperti in materia.

2 - Gradi di Intervento: 1 - nei Nuclei di Antica Formazione l'intervento di "Ristrutturazione edilizia" deve attenersi a quanto esplicitato all'art 3 lett d) del DPR 380/2001 e pertanto "rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria". 2 - il piano tutela gli edifici nei nuclei di antica formazione e gli edifici di valore storico, attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a VII. I gradi d'intervento sono i seguenti: GRADO 1° - EDIFICI SOGGETTI ALLA TUTELA ASSOLUTA 1. Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo. 2. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di

demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni. GRADO 2° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO GLOBALE 1. Tali edifici sono di norma assoggettati agli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; 2. Potranno essere concessi anche eventuali interventi di ristrutturazione interna a condizione che siano riferiti esclusivamente a porzioni edilizie già oggetto di interventi modificativi che abbiano trasformato i caratteri tipologico-distributivi originari, o a porzioni che non siano costitutive e caratterizzanti dell'assetto e della struttura tipologico-edilizia (spazi accessori, ...); 3. Tali porzioni dovranno essere individuate con specifica analisi dei caratteri tipologici dell'edificio, rappresentate su adeguata cartografia e non dovranno comunque rappresentare elementi e decorazioni di carattere artistico e/o storico-documentario. GRADO 3° - EDIFICI CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE, SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO E DEI CARATTERI COMPOSITIVI DELLE FACCIATE ESTERNE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati altri gradi di intervento; 2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione all'infuori dei casi esplicitamente indicati alla lett d) del succitato art. 3 del DPR 380/2001; 3. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali e orizzontali; 4. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive; 5. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario; 6. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa; 7. Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. GRADO 4° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati altri gradi di intervento; 2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione all'infuori dei casi esplicitamente indicati alla lett d) del succitato art. 3 del DPR 380/2001, ma è prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture; 3. Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale; 4. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne. GRADO 5° - EDIFICI DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO, SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione urbanistica sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato; 2. Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire

	<p>nire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. GRADO 6° - EDIFICI PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1. Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza; 2. Salvo diverse indicazioni che potranno essere individuate all'interno di Piani Attuativi dovranno essere rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada; 4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione o di recupero volumi demoliti di cui al precedente comma 2, sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato. GRADO 7° - MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE O IL REINSERIMENTO PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI 1. Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso; 2. Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo (o in alternativa da un Permesso di Costruire Convenzionato) i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale; 3. Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo applicando l'istituto del "Trasferimento di diritti edificatori" regolato dal precedente art.11; 4. Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato. Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui sopra. Livello di indirizzo alla progettazione: Oltre alle prescrizioni contenute nel presente articolo gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione devono fare riferimento alle "Linee Guida – Criteri di intervento nei Nuclei di Antica Formazione" (Allegato 2). Trattandosi di indirizzi le Linee Guida potranno essere modificate, rivedute ed aggiornate con semplice delibera di approvazione della Giunta Comunale.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Manzoni, 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 28 in data 21.11.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 in data 08.02.2023
Zona omogenea:	Tessuto dei nuclei di antica formazione - NAF - Grado 6
Norme tecniche di attuazione:	Il tessuto edilizio dei nuclei di antica formazione di Telgate si articola per varie polarità ed emergenze storico-architettoniche che sono state individuate, nella tavola "PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)", come speciali contesti per i quali si riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica

dei manufatti e degli spazi aperti. Per ogni edificio, complesso di edifici e relativi spazi aperti, in coerenza con i tipi di intervento previsti dall'art 3 del DPR 380/2001, la norma del Piano delle Regole (PdR) definisce regole articolate in "Gradi" volte a precisare gli specifici obiettivi di valorizzazione e tutela che il Piano ha promosso. Modalità di attuazione: - IED - PCC, PR (solo nel caso in cui il promotore proponga modalità di intervento in variante rispetto alla disciplina del presente articolo) Interventi ammessi: Gradi di intervento indicati nella tavola "PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)". Gli interventi sull'edificio, ad esclusione di quelli di manutenzione, devono riguardare anche lo spazio aperto di pertinenza. Destinazioni d'uso non ammesse: si veda quanto indicato al precedente art. 34 Destinazioni d'uso ammesse: - residenza; collegi, convitti, studenti, pensionati, ecc.; servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.; le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq; attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc. (con esclusione di discoteche e/o affini); parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. Distanze: Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente. Prescrizioni: 1 – Criteri di intervento: In tutti i tipi e gradi di intervento i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche e pertanto gli interventi proposti: - devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica; - non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura; - devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc. Al fine di tutelare e valorizzare gli edifici il recupero dei sottotetti, previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005, è ammesso solo tramite interventi di restauro della morfologia, della tipologia e dei materiali esistenti. La formazione di abbaini, terrazzi a pozzo o similari è consentita purché: - non venga stravolta la conformazione originaria delle falde. - non ricadano su falde visibili dal fronte strada. In tutti i tipi e gradi di intervento è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. Le richieste di intervento devono presentare un progetto compiuto in tutte le parti, completo del dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico. Dove utile sarà integrato da indagini e studi specialistici redatti da esperti nel campo del restauro, della ricerca storica e/o archeologica, della cultura, in modo da descrivere e raffigurare gli interventi in modo esauriente. Il progetto dovrà essere corredato da rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l'opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico. Gli elaborati di rilievo, in relazione alla tipologia e all'entità degli interventi, devono riconoscere in modo dettagliato tutti i caratteri dei manufatti, quantomeno i seguenti: • analisi paesaggistica e morfologica del contesto in cui si collocano i manufatti; • quadro esaustivo dello stato di conservazione degli elementi strutturali, dei difetti di connessione e il quadro fessurativo; • la struttura della copertura; • principali e significativi materiali; • elementi decorativi. Il rilievo deve essere fondato

anche su una accurata e approfondita indagine storica e architettonica del manufatto e del contesto e corredato da uno studio critico. Poiché risulta arduo definire compiutamente i contenuti culturali del progetto e al fine di valutare il progetto e la sua corrispondenza ai contenuti e alle finalità sottesi dal PGT, considerata l'importanza degli interventi dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, il Responsabile del Procedimento per l'espressione del parere può avvalersi della Commissione per il paesaggio, nonché può avvalersi della consulenza dei progettisti del PGT e/o di esperti in materia.

2 - Gradi di Intervento:

1 - nei Nuclei di Antica Formazione l'intervento di "Ristrutturazione edilizia" deve attenersi a quanto esplicitato all'art 3 lett d) del DPR 380/2001 e pertanto "rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria".

2 - il piano tutela gli edifici nei nuclei di antica formazione e gli edifici di valore storico, attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a VII. I gradi d'intervento sono i seguenti:

GRADO 1° - EDIFICI SOGGETTI ALLA TUTELA ASSOLUTA

1. Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo. 2. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO GLOBALE

1. Tali edifici sono di norma assoggettati agli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; 2. Potranno essere concessi anche eventuali interventi di ristrutturazione interna a condizione che siano riferiti esclusivamente a porzioni edilizie già oggetto di interventi modificativi che abbiano trasformato i caratteri tipologico-distributivi originari, o a porzioni che non siano costitutive e caratterizzanti dell'assetto e della struttura tipologico-edilizia (spazi accessori, ...); 3. Tali porzioni dovranno essere individuate con specifica analisi dei caratteri tipologici dell'edificio, rappresentate su adeguata cartografia e non dovranno comunque rappresentare elementi e decorazioni di carattere artistico e/o storico-documentario.

GRADO 3° - EDIFICI CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE, SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO E DEI CARATTERI COMPOSITIVI DELLE FACCIATE ESTERNE

1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati altri gradi di intervento; 2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione all'infuori dei casi esplicitamente indicati alla lett d) del succitato art. 3 del DPR 380/2001; 3. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali e orizzontali; 4. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive; 5. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario; 6. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte

	<p>ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa; 7. Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. GRADO 4° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati altri gradi di intervento; 2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione all'infuori dei casi esplicitamente indicati alla lett d) del succitato art. 3 del DPR 380/2001, ma è prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture; 3. Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale; 4. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne. GRADO 5° - EDIFICI DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO, SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione urbanistica sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato; 2. Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. GRADO 6° - EDIFICI PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1. Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza; 2. Salvo diverse indicazioni che potranno essere individuate all'interno di Piani Attuativi dovranno essere rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada; 4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione o di recupero volumi demoliti di cui al precedente comma 2, sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato. GRADO 7° - MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE O IL REINSERIMENTO PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI 1. Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso; 2. Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo (o in alternativa da un Permesso di Costruire Convenzionato) i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale; 3. Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo applicando l'istituto del "Trasferimento di diritti edificatori" regolato dal precedente art.11; 4. Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato. Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui sopra. Livello di indirizzo alla progettazione: Oltre alle prescrizioni contenute nel presente articolo gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione devono fare riferimento alle "Linee Guida – Criteri di intervento nei Nuclei di Antica Formazione" (Allegato 2). Trattandosi di indirizzi le Linee Guida potranno essere modificate, rivedute ed aggiornate con semplice delibera di approvazione della Giunta Comunale.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.05.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 24 in data 15.06.2022
Zona omogenea:	Tessuto dei nuclei di antica formazione - NAF - Grado 6
Norme tecniche di attuazione:	<p>Il tessuto edilizio dei nuclei di antica formazione di Telgate si articola per varie polarità ed emergenze storico-architettoniche che sono state individuate, nella tavola "PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)", come speciali contesti per i quali si riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi aperti. Per ogni edificio, complesso di edifici e relativi spazi aperti, in coerenza con i tipi di intervento previsti dall'art 3 del DPR 380/2001, la norma del Piano delle Regole (PdR) definisce regole articolate in "Gradi" volte a precisare gli specifici obiettivi di valorizzazione e tutela che il Piano ha promosso. Modalità di attuazione: - IED - PCC, PR (solo nel caso in cui il promotore proponga modalità di intervento in variante rispetto alla disciplina del presente articolo) Interventi ammessi: Gradi di intervento indicati nella tavola "PR_04_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)". Gli interventi sull'edificio, ad esclusione di quelli di manutenzione, devono riguardare anche lo spazio aperto di pertinenza. Destinazioni d'uso non ammesse: si veda quanto indicato al precedente art. 34 Destinazioni d'uso ammesse: - residenza; collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.; servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.; le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq; attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc. (con esclusione di discoteche e/o affini); parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. Distanze: Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente. Prescrizioni: 1 – Criteri di intervento: In tutti i tipi e gradi di intervento i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche e pertanto gli interventi proposti: - devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica; - non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura; - devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc. Al fine di tutelare e valorizzare gli edifici il recupero dei sottotetti, previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005, è ammesso solo tramite interventi di restauro della morfologia, della tipologia e dei materiali esistenti. La formazione di abbaini, terrazzi a pozzo o similari è consentita purché: - non venga stravolta la conformazione originaria delle falde. - non ricadano su falde visibili dal fronte strada. In tutti i tipi e gradi di intervento è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. Le richieste di intervento devono presentare un progetto compiuto in tutte le parti, completo del dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico. Dove utile sarà integrato da indagini e studi specialistici redatti da esperti nel campo del restauro, della ricerca storica e/o archeologica, della cultura, in modo da descrivere e raffigurare gli inter-</p>

venti in modo esauriente. Il progetto dovrà essere corredato da rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l'opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico. Gli elaborati di rilievo, in relazione alla tipologia e all'entità degli interventi, devono riconoscere in modo dettagliato tutti i caratteri dei manufatti, quantomeno i seguenti: • analisi paesaggistica e morfologica del contesto in cui si collocano i manufatti; • quadro esaustivo dello stato di conservazione degli elementi strutturali, dei difetti di connessione e il quadro fessurativo; • la struttura della copertura; • principali e significativi materiali; • elementi decorativi. Il rilievo deve essere fondato anche su una accurata e approfondita indagine storica e architettonica del manufatto e del contesto e corredato da uno studio critico. Poiché risulta arduo definire compiutamente i contenuti culturali del progetto e al fine di valutare il progetto e la sua corrispondenza ai contenuti e alle finalità sottesi dal PGT, considerata l'importanza degli interventi dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, il Responsabile del Procedimento per l'espressione del parere può avvalersi della Commissione per il paesaggio, nonché può avvalersi della consulenza dei progettisti del PGT e/o di esperti in materia.

2 - Gradi di Intervento: 1 - nei Nuclei di Antica Formazione l'intervento di "Ristrutturazione edilizia" deve attenersi a quanto esplicitato all'art 3 lett d) del DPR 380/2001 e pertanto "rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria". 2 - il piano tutela gli edifici nei nuclei di antica formazione e gli edifici di valore storico, attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento da I a VII. I gradi d'intervento sono i seguenti: GRADO 1° - EDIFICI SOGGETTI ALLA TUTELA ASSOLUTA 1. Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo. 2. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni. GRADO 2° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO GLOBALE 1. Tali edifici sono di norma assoggettati agli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; 2. Potranno essere concessi anche eventuali interventi di ristrutturazione interna a condizione che siano riferiti esclusivamente a porzioni edilizie già oggetto di interventi modificativi che abbiano trasformato i caratteri tipologico-distributivi originari, o a porzioni che non siano costitutive e caratterizzanti dell'assetto e della struttura tipologico-edilizia (spazi accessori, ...); 3. Tali porzioni dovranno essere individuate con specifica analisi dei caratteri tipologici dell'edificio, rappresentate su adeguata cartografia e non dovranno comunque rappresentare elementi e decorazioni di carattere artistico e/o storico-documentario. GRADO 3° - EDIFICI CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE, SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO E DEI CARATTERI COMPOSITIVI DELLE FACCIATE ESTERNE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati altri gradi di intervento; 2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione all'infuori dei casi esplicitamente indicati alla lett d) del succitato art. 3 del DPR 380/2001; 3. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità

immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali e orizzontali; 4. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive; 5. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario; 6. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa; 7. Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda. GRADO 4° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati altri gradi di intervento; 2. È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione all'infuori dei casi esplicitamente indicati alla lett d) del succitato art. 3 del DPR 380/2001, ma è prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture; 3. Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale; 4. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne. GRADO 5° - EDIFICI DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO, SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione urbanistica sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato; 2. Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. GRADO 6° - EDIFICI PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1. Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza; 2. Salvo diverse indicazioni che potranno essere individuate all'interno di Piani Attuativi dovranno essere rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada; 4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione o di recupero volumi demoliti di cui al precedente comma 2, sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato. GRADO 7° - MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE O IL REINSERIMENTO PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI 1. Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso; 2. Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo (o in alternativa da un Permesso di Costruire Convenzionato) i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale; 3. Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo applicando l'istituto del "Trasferimento di diritti edificatori" regolato dal precedente art.11; 4. Gli interventi sono attuabili previo

	Permesso di Costruire Convenzionato. Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui sopra. Livello di indirizzo alla progettazione: Oltre alle prescrizioni contenute nel presente articolo gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione devono fare riferimento alle "Linee Guida – Criteri di intervento nei Nuclei di Antica Formazione" (Allegato 2). Trattandosi di indirizzi le Linee Guida potranno essere modificate, rivedute ed aggiornate con semplice delibera di approvazione della Giunta Comunale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Manzoni, 10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa distribuzione degli spazi interni a causa della demolizione della parete divisoria tra cucina, ripostiglio e ingresso; - cambio di utilizzo del soggiorno con cucina e relativa realizzazione di un muro h. 1.00 circa - presenza di pilastri non indicati catastalmente - ampliamento del balcone lato zona notte - mancata indicazione della corretta via e numero civico

Regolarizzabili mediante: predisposizione dell'aggiornamento catastale DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: - diversa distribuzione degli spazi interni a causa della demolizione della parete divisoria tra cucina, ripostiglio e ingresso; - cambio di utilizzo del soggiorno con cucina e relativa realizzazione di un muro h. 1.00 circa - presenza di pilastri non indicati catastalmente - ampliamento del balcone lato zona notte - mancata indicazione della corretta via e numero civico

Note: Le spese di regolarizzazione catastali sono parte integrante dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU

Informazioni in merito alla conformità catastale: In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha depositato presso l'agenzia del Territorio di Bergamo l'aggiornamento catastale.

Identificativo corpo: Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Manzoni, 10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - mancata identificazione dell'altezza netta interna effettiva - mancata indicazione della corretta via e numero civico

Regolarizzabili mediante: predisposizione dell'aggiornamento catastale DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: - mancata identificazione dell'altezza netta interna effettiva - mancata indicazione della corretta via e numero civico

Note: Le spese di regolarizzazione catastali sono parte integrante dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU

Informazioni in merito alla conformità catastale: In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha depositato presso l'agenzia del Territorio di Bergamo l'aggiornamento catastale.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Manzoni, 10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - mancata identificazione dell'altezza netta interna effettiva - realizzazione di pilatri lungo il lato interno della parete - mancata indicazione della corretta via e numero civico
Regolarizzabili mediante: predisposizione dell'aggiornamento catastale DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: - mancata identificazione dell'altezza netta interna effettiva - realizzazione di pilatri lungo il lato interno della parete - mancata indicazione della corretta via e numero civico

Note: Le spese di regolarizzazione catastali sono parte integrante dell'incarico ricevuto dallo scrivente CTU

Informazioni in merito alla conformità catastale: In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU ha depositato presso l'agenzia del Territorio di Bergamo l'aggiornamento catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si allega anche l'atto rogato dal Notaio G. OMISSIS in data OMISSIS al n. di rep. OMISSIS racc. OMISSIS Registrato a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS in quanto al suo interno sono riportati di vincoli e le relative servitù.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si allega anche l'atto rogato dal Notaio G. OMISSIS in data OMISSIS al n. di rep. OMISSIS racc. OMISSIS Registrato a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS in quanto al suo interno sono riportati di vincoli e le relative servitù.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si allega anche l'atto rogato dal Notaio G. OMISSIS in data OMISSIS al n. di rep. OMISSIS racc. OMISSIS Registrato a OMISSIS in data OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS in quanto al suo interno sono riportati di vincoli e le relative servitù.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 07/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/07/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 03/08/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 10000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca in rinnovazione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Seriate in data 14/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/12/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ruoli esattoriali ex art. 77 DPR 29.09.73 n. 602; Registrato a Bergamo in data 28/01/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/01/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9296,36; Importo capitale: € 4493,24; Note: Annotazione presentata il OMISSIS Servizio di P.I. OMISSIS Registro Particolare n. OMISSIS - Registro Generale n. OMISSIS Tipo di atto: OMISSIS - CANCELLAZIONE TOTALE.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Seriate in data 14/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180759,92; Importo capitale: € 90.379,96.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 07/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/07/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 03/08/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 10000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca in rinnovazione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Seriate in data 14/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/12/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ruoli esattoriali ex art. 77 DPR 29.09.73 n. 602; Registrato a Bergamo in data 28/01/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/01/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9296,36; Importo capitale: € 4493,24; Note: Annotazione presentata il OMISSIS Servizio di P.I. OMISSIS Registro Particolare n. OMISSIS - Registro Generale n. OMISSIS Tipo di atto: OMISSIS - CANCELLAZIONE TOTALE.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Seriate in data 14/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180759,92; Importo capitale: € 90.379,96.

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili registrato a Bergamo in data 07/07/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/07/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Registrato a Bergamo in data 03/08/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/07/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 10000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca in rinnovazione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Seriate in data 14/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/12/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: ruoli esattoriali ex art. 77 DPR 29.09.73 n. 602; Registrato a Bergamo in data 28/01/2003 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/01/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 9296,36; Importo capitale: € 4493,24; Note: Annotazione presentata il OMISSIS Servizio di P.I. OMISSIS Registro Particolare n. OMISSIS - Registro Generale n. OMISSIS Tipo di atto: OMISSIS - CANCELLAZIONE TOTALE.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Registrato a Seriate in data 14/12/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/01/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180759,92; Importo capitale: € 90.379,96.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG), via Manzoni, 10

Nessuno

Identificativo corpo: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Telgate (BG), via Manzoni, 10

Nessuno

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Telgate (BG), via Manzoni, 10

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG), via Manzoni, 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3700 comprensivo di acqua calda/fredda e riscaldamento.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 24912,16. Si comunica che le spese sopra indicate fanno riferimento anche al subalterno 41 e 719 oggetto del medesimo pignoramento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): millesimi di proprietà riferiti ad atto notarile come comunicato dall'amministratore pari a 28.84/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Telgate (BG), via Manzoni, 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3700 comprensivo di acqua calda/fredda e riscaldamento.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 24912,16. Si comunica che le spese sopra indicate fanno riferimento anche al subalterno 41 e 718 oggetto del medesimo pignoramento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): millesimi di proprietà riferiti ad atto notarile come comunicato dall'amministratore pari a 28.84/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Telgate (BG), via Manzoni, 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3700 comprensivo di acqua calda/fredda e riscaldamento.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 24912,16. Si comunica che le spese sopra indicate fanno riferimento anche al subalterno 718 e 719 oggetto del medesimo pignoramento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): millesimi di proprietà riferiti ad atto notarile come comunicato dall'amministratore pari a 28.84/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	109,22	1,00	109,22
Balconi	sup lorda di pavimento	12,10	0,33	3,99
		121,32		113,21

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Identificativo corpo: Cantina

Identificativo corpo: Autorimessa

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la distribuzione interna degli spazi, dell'ossatura strutturale e la tipologia impiantistica del bene non si ritiene possibile effettuare una comoda divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Telgate (BG), via Manzoni, 10

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 25/10/2022 per l'importo di euro 550,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo 1 il 31/10/2022 ai nn.010366 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/11/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Telgate (BG), via Manzoni, 10

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 25/10/2022 per l'importo di euro 550,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo 1 il 31/10/2022 ai nn.010366 - serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 01/11/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Telgate (BG), via Manzoni, 10

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: risulta occupato dal sig. OMISSIS, che lo utilizza come magazzino e non come autorimessa, senza contratto di locazione

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona centrale con caratteristiche prevalentemente residenziali, la relativa accessibilità, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buone oltre alla presenza dell'autorimessa e di una cantina.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Listino dei Prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Telgate (BG), via Manzoni, 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.907,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	109,22	€ 750,00	€ 81.915,00
Balconi	3,99	€ 750,00	€ 2.992,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.907,50
Valore corpo			€ 84.907,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.907,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.907,50

Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]

Telgate (BG), via Manzoni, 10

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Telgate (BG), via Manzoni, 10**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	113,21	€ 84.907,50	€ 84.907,50
Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 16.186,13
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 7.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.016,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 76.305,38
Valore diritto e quota	€ 76.305,38

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.305,38
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Allegati

Allegati:

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Visura catastale storica per immobile (all. 2-3-4)
- Visure ipotecarie (all. 5-6-7-8-9)
- Atti di provenienza (all.10-11)
- Aggiornamento catastale DOCFA (all.12-13)
- Estratto mappa catastale (all.14)
- Planimetria stato riscontrato, autorizzato e colorato (all. 15)
- Permessi Comunali (all.16)
- Certificato di residenza storico (all.17)
- Certificato di matrimonio (all.18)
- Registrazione contratto di locazione (all.19)

Bergamo, lì 02-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Cristian Perletti

