

# **Tribunale di Bergamo**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 511/2024**

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



## **PERIZIA DI STIMA**

**Esperto alla stima:** Geom. Piersandro Galizzi  
**Codice fiscale:** GLZPSN61L06A794D  
**Studio in:** Via G. Regazzoni 8 - 24123 Bergamo  
**Telefono:** 331-2685267  
**Email:** p.galizzi@virgilio.it  
**Pec:** piersandro.galizzi@geopec.it

Beni in **Madone (BG)**  
Località/Frazione

## INDICE

### Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> | 5  |
| Corpo: A                                                          | 5  |
| Corpo: B                                                          | 5  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b>                                             | 6  |
| DESCRIZIONE GENERALE                                              | 6  |
| Corpo: A                                                          | 6  |
| Corpo: B                                                          | 8  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>                                       | 9  |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>                                    | 10 |
| Corpo: A                                                          | 10 |
| Corpo: B                                                          | 10 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>                                  | 11 |
| Corpo: A                                                          | 11 |
| Corpo: B                                                          | 16 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>                                    | 16 |
| Corpo: A                                                          | 16 |
| Corpo: B                                                          | 16 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>                        | 16 |
| Corpo: A                                                          | 16 |
| Corpo: B                                                          | 17 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>                              | 17 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>                     | 17 |
| Corpo: A                                                          | 17 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>                 | 18 |
| Corpo: A                                                          | 18 |
| Corpo: B                                                          | 19 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>                        | 19 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b>                                      | 19 |
| Corpo: A                                                          | 19 |
| Corpo: B                                                          | 19 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>                      | 19 |

Criterio di stima .....19

Fonti d'informazione.....20

Valutazione corpi .....20

Adeguamenti e correzioni della stima .....21

Prezzo base d'asta del lotto .....21

Regime fiscale della vendita .....21

## INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: **Dott.ssa MARIA CARLA DAGA**

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05-02-2025 alle 09:20

**Creditore Procedente:**

**Esecutato:**

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Piersandro Galizzi

**Data nomina:** 21-11-2024

**Data giuramento:** 22-11-2024

**Data sopralluogo:** 11-12-2024

**Cronologia operazioni peritali:** Il giorno 25novembre2024, lo scrivente si recava all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo -Territorio-, per le visure catastali, la richiesta della mappa e delle planimetrie degli immobili oggetto di stima. In data 22novembre2024, il sottoscritto presentava formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Madone con pagamento dei diritti di segreteria relativi. Il giorno 28novembre2024 il C.T.U. si poteva già recare all'ufficio tecnico del Comune di Madone e prendeva visione della documentazione edilizia relativa agli immobili pignorati estraendo fotocopie e fotografie. Il giorno stesso lo scrivente si recava presso l'immobile da periziare. Sentita la vicina di casa dei debitori la stessa affermava che i signori

da circa tre anni non abitavano più l'immobile pignorato. Pertanto, veniva concordata, con il Custode Giudiziario , la data del sopralluogo agli immobili pignorati con l'assistenza di un fabbro. Come stabilito il giorno 11dicembre2024, alle ore 11,00, in Madone Via Piave, 23, il sottoscritto si recava presso gli immobili da periziare. Era presente il custode giudiziario nonché il fabbro, pertanto, il C.T.U. poteva effettuare la ricognizione dei beni redigendo il rilievo planimetrico e fotografico degli stessi.

Beni in **Madone (BG)****Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG)****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Usufrutto**

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: nata in il codice fiscale:. Usufrutto 1/1. nato in il codice fiscale:. Nuda proprietà 1/1., foglio 5, particella 71, subalterno 716, indirizzo Via Piave, 23, piano 3-4, comune MADONE, categoria A/2, classe 1, consistenza 5, superficie 108-104, rendita € 387,34Derivante da: Atto notaio Fabiano Giampiero rep. 44105/23955 del 20ottobre2008. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 22/10/2008 al n. 38236 di formalità.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

SI.

**Identificativo corpo: B.****Garage o autorimessa [G] sito in****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Usufrutto**

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: nata in il codice fiscale:. Usufrutto 1/1. nato in il codice fiscale:. Nuda proprietà 1/1., foglio 5, particella 1087, subalterno 3, indirizzo Via Piave, 23, piano T, comune MADONE, categoria C/6, classe 2, consistenza 15, superficie 17, rendita € 23,24Derivante da: Atto notaio Fabiano Giampiero rep. 44105/23955 del 20ottobre2008. Trascritto presso l'Agenzia del Ter-

ritorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 22/10/2008 al n. 38236 di formalità.

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

SI.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici pubblici comunali (250 m), Negozi e supermercati (nelle vicinanze), Bar, ristoranti e pizzerie (in prossimità), Giardini e parchi pubblici (nelle vicinanze)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus rete extraurbana 250 m

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

L'unità immobiliare, ad uso abitazione, è composta al piano terzo da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno wc, un ripostiglio; inoltre, al piano quarto da terrazza. Il tutto in discrete condizioni.

Superficie complessiva di circa mq **96,62**

E' posto al piano: 3-4

L'edificio è stato costruito nel: ante 01settembre1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 5 Particella 71 subalterno 716; ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile da 250 minima a 316 massima.

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione malgrado sia disabitata da circa tre anni.

#### Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali       |                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balconi                           | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                            |
| Copertura                         | tipologia: <b>a falde</b><br>materiale: <b>legno</b><br>condizioni: <b>discrete</b>                           |
| Fondazioni                        | tipologia: <b>travi continue rovesce</b><br>materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>                |
| Solai                             | tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b><br>condizioni: <b>buone</b> |
| Strutture verticali               | materiale: <b>muratura</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                                        |
| Strutture verticali               | materiale: <b>Muratura in mattoni di laterizio</b><br>condizioni: <b>buone</b>                                |
| Componenti edilizie e costruttive |                                                                                                               |
| Cancello                          | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>ferro</b>                                           |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | apertura: <b>elettrica</b><br>condizioni: <b>discrete</b><br>Note: Cancelli di accesso carrabile al cortile in comune con altri edifici.                                                                                                                      |
| <i>Infissi esterni</i>     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>protezione: <b>tapparelle</b><br>materiale protezione: <b>plastica</b><br>condizioni: <b>discrete</b><br>Note: L'abitazione pignorata -unica dell'edificio, ha le tapparelle in legno. |
| <i>Infissi interni</i>     | tipologia: <b>a battente</b><br>materiale: <b>legno</b><br>condizioni: <b>discrete</b>                                                                                                                                                                        |
| <i>Manto di copertura</i>  | materiale: <b>tegole in cotto</b><br>coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b><br>condizioni: <b>discrete</b>                                                                                                                                           |
| <i>Pareti esterne</i>      | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b><br>coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b><br>condizioni: <b>discrete</b>                                                                                    |
| <i>Pavim. Esterna</i>      | materiale: <b>manto bituminoso</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b>                                                                                                                                                                                          |
| <i>Pavim. Interna</i>      | materiale: <b>piastrelle di ceramica</b><br>condizioni: <b>discrete</b>                                                                                                                                                                                       |
| <i>Plafoni</i>             | materiale: <b>stabilitura</b><br>condizioni: <b>discrete</b>                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: <b>doppia anta a battente</b><br>materiale: <b>alluminio e vetro</b><br>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b><br>condizioni: <b>discrete</b>                                                                                               |
| <i>Scale</i>               | posizione: <b>a rampe parallele</b><br>rivestimento: <b>marmette di cemento</b><br>condizioni: <b>discrete</b>                                                                                                                                                |
| <b>Impianti</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Antenna collettiva</i>  | tipologia: <b>rettilinea</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                                                                                                                                       |
| <i>Citofonico</i>          | tipologia: <b>audio</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                                                                                                                                            |
| <i>Elettrico</i>           | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>tensione: <b>220V</b><br>condizioni: <b>discrete</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                                                                                                               |
| <i>Fognatura</i>           | tipologia: <b>separata</b><br>rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b><br>recapito: <b>collettore o rete comunale</b><br>ispezionabilità : <b>discreta</b><br>condizioni: <b>discrete</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | tipologia: <b>con tubazioni a vista</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>               |
| Idrico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b><br>condizioni: <b>discrete</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |
| <b>Varie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                 |
| L'immobile ha strutture verticali con muratura in blocchi di laterizio e/o prismi in cls giunti con malta cementizia. Solai orizzontali del tipo gettato in opera misti laterizio e c.a.- Scale in graniglia prefabbricate. Tetto con orditura in legno, gronde del tipo gettato in opera misti laterizio e c.a., manto impermeabile in tegole piane di laterizio -marsigliesi-. Complessivamente, le condizioni generali esterne dell'immobile sono discrete. |                                                                                                                                                                                                                                 |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| <b>Impianto elettrico:</b>                                  |                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                                                                                                                     |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2008                                                                                                                   |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI                                                                                                                     |
| <b>Riscaldamento:</b>                                       |                                                                                                                        |
| Esiste impianto di riscaldamento                            | SI                                                                                                                     |
| Tipologia di impianto                                       | Caldaia murale per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria. Termosifoni in alluminio. |
| Stato impianto                                              | Non funzionante da circa tre anni.                                                                                     |
| Potenza nominale                                            | inferiore ai 24 KW                                                                                                     |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2008                                                                                                                   |
| Note                                                        | Qualora esistente da aggiornare essendo l'impianto spento da tre anni.                                                 |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                   |                                                                                                                        |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione        | NO                                                                                                                     |
| <b>Impianto antincendio:</b>                                |                                                                                                                        |
| Esiste impianto antincendio                                 | NO                                                                                                                     |
| Esiste certificato prevenzione incendi                      | NO                                                                                                                     |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>                |                                                                                                                        |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi              | NO                                                                                                                     |
| Esistenza carri ponte                                       | NO                                                                                                                     |
| <b>Scarichi:</b>                                            |                                                                                                                        |
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi                 | NO                                                                                                                     |

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **B**

Autorimessa al piano terra avente superficie utile pari a mq 14,50.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**E' posto al piano: **T**L'edificio è stato costruito nel: **1988**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 5 Particella 1087 subalterno 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 242 massima e 215 minima

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto**Caratteristiche descrittive****Componenti edilizie e costruttive**

|                           |                                                                                                                                  |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Infissi esterni</i>    | tipologia: <b>basculante</b><br>materiale: <b>ferro</b><br>condizioni: <b>discrete</b>                                           |
| <i>Manto di copertura</i> | materiale: <b>guaina ardesiata</b><br>coibentazione: <b>guaina bituminosta</b><br>condizioni: <b>discrete</b>                    |
| <b>Impianti</b>           |                                                                                                                                  |
| <i>Elettrico</i>          | tipologia: <b>tubazioni a vista</b><br>tensione: <b>220V</b><br>condizioni: <b>sufficienti</b><br>conformità: <b>non a norma</b> |
| <b>Varie</b>              |                                                                                                                                  |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| <b>Impianto elettrico:</b>                                         |      |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                                   | SI   |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>                          | 1989 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO   |
| <b>Riscaldamento:</b>                                              |      |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                            | NO   |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>                       | NO   |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                          |      |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>        | NO   |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | NO   |
| <b>Impianto antincendio:</b>                                       |      |
| <i>Esiste impianto antincendio</i>                                 | NO   |
| <i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>                      | NO   |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>                       |      |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>              | NO   |
| <i>Esistenza carri ponte</i>                                       | NO   |
| <b>Scarichi:</b>                                                   |      |
| <i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>                 | NO   |

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG),**  
**Numero pratica: Edificio costruito ante 01settembre1967**  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG),**  
**Numero pratica: 454**  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: FORMAZIONE DI NUOVI LOCALI ABITABILI AL TERZO PIANO (SOTTOTETTO)  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 03/07/1980 al n. di prot.  
 Rilascio in data 21/07/1980 al n. di prot. 1539  
 Abitabilità/agibilità in data 13/01/1984 al n. di prot. 6/1984  
 Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG),**  
**Numero pratica: 502**  
 Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: FORMAZIONE TERRAZZA PIANA SUL TETTO  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 31/10/1980 al n. di prot.  
Rilascio in data 18/06/1981 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG),  
Numero pratica: 29/2008**

Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività L.R. nr. 12 del 11marzo2005  
Per lavori: MODIFICHE INTERNE AGLI APPARTAMENTI E DIVISIONE DEGLI STESSI A PIANO SECONDO E TERZO  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 20/05/2008 al n. di prot. 4215  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG),  
Numero pratica: 59/2008**

Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività L.R. nr. 12 del 11marzo2005  
Per lavori: VARIANTE ALLA D.I.A. N. 29/2008 DEL 20MAGGIO2008 PROT. 4215 MODIFICHE INTERNE AGLI APPARTAMENTI E DIVISIONE DEGLI STESSI A PIANO SECONDO E TERZO  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 15/09/2008 al n. di prot. 7829  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Garage o autorimessa [G] sito in  
Numero pratica: 621 / 1983**

Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: NUOVE AUTORIMESSE  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 12/07/1983 al n. di prot. 621  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in  
Numero pratica: 37/ 1989**

Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: VARIANTE alla Concessione Edilizia nr. 621/1983  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 29/04/1989 al n. di prot. 1219/1989  
Rilascio in data 20/06/1989 al n. di prot. 37  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG)**

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

Note: Situazione rilevata il giorno del sopralluogo conforme ai disegni depositati con la D.I.A. nr. 59/2008.

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in**

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

Note: Situazione rilevata il giorno del sopralluogo conforme ai disegni depositati con la Concessione Edilizia -Variante- nr.

37/1989.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: A.

##### Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Piano Governo del Territorio                                                              |
| In forza della delibera:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Consiglio Comunale nr. 2 del 05febbraio2009 e successive Variante nr. 1 / Variante nr. 2. |
| Zona omogenea:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ambiti di valorizzazione tessuti storici.                                                 |
| <p>Norme tecniche di attuazione:</p> <p>Art. 25 CS Ambiti di valorizzazione tessuti storici. Destinazione d'uso 1) Le destinazioni d'uso che il Piano ammette per i singoli edifici, sono raggruppate per categorie così come di seguito definite; tali destinazioni sono indicate nelle schede di rilevazione dei fabbricati. Le destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con la storia, la tipologia e i caratteri degli edifici e, nel caso essi siano assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, con le esigenze di conservazione e tutela. Gli edifici possono mutare di destinazione, nei limiti prescritti dal Piano, purché gli adattamenti necessari siano compatibili con gli "interventi edilizi" prescritti dal Piano e non pregiudichino la razionalità dell' impianto. 2) Le destinazioni d'uso degli edifici sono raggruppate nelle seguenti categorie: c. residenza e suoi accessori d. commercio e direzionale; e. artigianato di servizio; f. locali di somministrazione ed attrezzature alberghiere; g. attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; h. box e garage privati. Tali categorie si definiscono come segue: a) Residenza e suoi accessori In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le abitazioni destinate a nuclei familiari o piccole comunità, con esclusione di residenze collettive quali alberghi, locande, conventi ecc. Per accessori della residenza si intendono i locali di deposito, magazzino e cantina di pertinenza delle abitazioni, anche quando non siano interni ai corpi abitati o non siano ad essi fisicamente collegati. b) Commercio e direzionale; In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le attività di commercio al dettaglio, i pubblici esercizi di somministrazione, gli studi professionali, gli uffici di credito, di assicurazione e di servizio. Per quanto concerne le attività commerciali è ammessa la sola tipologia del vicinato. Sono vietati gli insediamenti di attività di pubblico spettacolo e trattenimento, sala giochi, sala scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931. c) Artigianato di servizio In tale categoria sono comprese, e quindi consentite unicamente, le attività artigianali di servizio alla residenza con superficie utile di pavimento non superiore a mq 150,00 purché obbediscano ai seguenti requisiti: · non risultino nocive o inquinanti ai sensi di legge; · non trasmettano all'esterno calore molesto; · non trasmettano all'esterno vibrazioni e rumore di intensità superiore a 50 decibel; · non richiedano deposito e/o manipolazione di materiale infiammabile o in altro modo pericoloso; · non comportino lavorazioni altrimenti incompatibili con la residenza. Eventuali locali di magazzino autonomi, privi di rapporto di contiguità con attività artigianali di servizio, sono compresi nella presente categoria; essi sono ammessi a condizione che non comportino depositi di materiali analoghi a quelli descritti per le attività di cui al comma c). Per quanto concerne le attività artigianali produttive di beni esistenti, esse dovranno trovare conferma o non, in seguito alla verifica di compatibilità con l'ambiente e con la necessaria stretta connessione con l'abitazione; ove esse siano confermate, potrà comunque essere consentito l'ampliamento della superficie lorda di pavimento fino al raggiungimento del valore massimo di 150,00 mq. d) locali di somministrazione In tali categorie sono compresi i bar ed i ristoranti con superficie lorda di pavimento (Slp) massima pari a mq 150,00. e) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, tutte le attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico. f) Box e garage privati In tale categoria sono compresi i parcheggi al coperto di pertinenza delle costruzioni. Tali parcheggi possono essere realizzati nel sottosuolo dei cortili e al piano terra dei fabbricati, fatto salvo il rispetto del grado di intervento sugli stessi. In locali già dotati di possibilità di accesso per i veicoli, è esclusa la possibilità di introduzione di nuove aperture nei fronti degli edifici verso strada. 3) La destinazione diversa dalla residenza deve essere contenuta nella misura di cui al p.to 10 dell'art. 23 della S.r.c., con esclusione dei solai di sottotetto. Sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, interessanti fino al 100% del fabbricato, unicamente nel caso di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, ovvero con obbligo di piano attuativo. Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso, diversa dalla residenza, non potrà essere diminuita la dotazione delle superfici esistenti destinate ad autorimesse; in ogni caso dovrà essere verificata la dotazione di un posto auto, coperto e/o scoperto per ciascuna unità residenziale residua, fatti salvi i disposti di cui all'art.6 delle presenti norme. 4) Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie, anche a mezzo di specifica deroga. 5) Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di certificato di agibilità previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene. 6) L'intervento edilizio dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato ed in particolare dovranno essere mantenuti gli obblighi previsti "interventi edilizi" riportati nelle schede di rilevazione. 7) I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziaria - commerciale. 8) L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere eventualmente prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegiati aree interessate da fenomeni di degrado riconosciuto dall'Amministrazione, nel quadro di un programma, anche proposto (Piano attuativo di recupero o titolo edilizio convenzionato) di riqualificazione. 9) Densità Edilizia Negli Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici il volume esistente e di progetto è calcolato vuoto per pieno. Nel caso di interventi assoggettati a titolo abilitativo edilizio diretto, ovvero a titolo edilizio convenzionato, non potranno essere realizzati aumenti di volume. È facoltà del concessionario, qualora ritenesse di dover eseguire opere edilizie difformi all'"intervento edilizio ammesso" prescritti nella scheda di rilevazione, richiedere l'assoggettamento a Piano di Recupero; in tal caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere adeguamenti volumetrici in ampliamento rispetto all'esistente fino ad un limite massimo del 10%; ciò non costituisce variante rispetto alle prescrizioni del Piano delle Regole. Il Piano di Recupero dovrà prevedere una adeguata dotazione di aree a standard in relazione ai disposti dell'art.6 delle presenti norme; è facoltà dell'Amministrazione comunale, in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree a standard, concedere il reperimento di altre aree previste nel presente Piano delle Regole o la monetizzazione anche nella misura massima del 100%. 10) Prescrizioni d'intervento Ogni intervento edilizio dovrà rispettare le tipologie del Nucleo Storico; Sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle</p> |                                                                                           |

prescrizioni degli "interventi edilizi" prescritti nella scheda di rilevazione dell'edificio. Gli interventi di cui sopra saranno valutati come una "ristrutturazione edilizia" e pertanto è consentito l'inserimento di elementi quali corpi scale, vani ascensori, spazi per disimpegno atti ad una migliore distribuzione funzionale, nel rispetto del grado di intervento previsto. E' consentita la chiusura di porticati o loggiati esistenti mediante l'interposizione di serramenti di legno e vetro collocati sul filo interno degli elementi strutturali, in maniera tale da consentire la lettura degli stessi. Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti. Nel caso di demolizioni parziali e ricostruzioni, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano di Recupero, dovranno essere rispettate le distanze di mt. 5,00 dai confini di proprietà e di mt. 10,00 tra i fabbricati; quando anche una sola delle due pareti è finestrata, nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti, sia maggiore di mt. 10,00, la distanza dai fabbricati dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto. Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a mt. 2,70 e/o rapporti aeroluminanti inferiori alle norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti norme, con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroluminanti, chiedendo al Responsabile del Servizio la deroga nelle forme di legge previste, purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene. Nel caso d'intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0,00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non è considerata incremento volumetrico. È possibile realizzare soppalchi purché siano compatibili con le norme del vigente Regolamento d'Igiene.

11) Parcheggi ed autorimesse In caso d'interventi edilizi, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovranno essere reperiti almeno un posto auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 coperti o scoperti, effettivamente fruibili, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio di nuova formazione rispetto al numero delle unità esistenti. Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare il posto auto la Giunta Comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti. Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.

Tipi architettonici 1) Obiettivi e requisiti degli interventi Gli interventi operati nell'ambito di "valorizzazione dei tessuti storici" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria cui il P.G.T. stesso li ascrive, devono essere volti: · alla conservazione della conformazione storica e del volto d'insieme del Centro Antico; · alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici preminenti degli edifici; · al miglioramento dei loro requisiti strutturali, igienici, ambientali, di sicurezza e accessibilità. E' consentita la facoltà di utilizzare materiali differenti rispetto a quelli indicati nei successivi comma, onde ottenere performance edilizie e maggiori economie a condizione che venga presentata dettagliata e motivata relazione tecnica, facente parte integrante della documentazione progettuale, con la quale venga dimostrata la valenza impiantistico/edilizia delle scelte attuate; tali scelte saranno valutate e d'assentite obbligatoriamente dal responsabile dell'Ufficio, il quale potrà avvalersi per l'analisi delle proposte del parere della Commissione del Paesaggio.

2) Porticati e Loggiati I porticati e loggiati sono elementi tipologici nei nuclei antichi, e pertanto ogni intervento edilizio dovrà essere rispettoso della loro valenza architettonica. Sono ammessi interventi di tamponamento realizzati con serramenti, almeno esternamente, in legno e vetro ponendo attenzione al ridisegno della facciata, in relazione alle parti vuote ed a quelle piene, garantendo l'unitarietà dell'insieme. Dovranno essere rispettate le letture degli elementi preesistenti; come colonne e pilastri in mattoni, inserendo i tamponamenti all'interno dell'edificio. Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati totalmente o parzialmente chiusi con strutture non consone al contesto (serramenti metallici, infissi di vario tipo, murature non rispettose degli elementi preesistenti), è fatto obbligo di provvedere alla loro modifica nei termini sopra esposti. Qualora un porticato o un loggiato abbia struttura orizzontale in legno a vista (impalcati e travi) esse dovranno essere preservate, o in caso di degrado e di impossibilità dimostrata di recupero, sostituite con altre di uguale tipologia.

3) Balconi e Ballatoi I balconi realizzati in aggetto rispetto alla superficie della facciata sono in linea generale estranei alla conformazione storica dell'edilizia del Centro Storico. Non sono pertanto ammessi balconi di nuova realizzazione, qualsiasi sia la tipologia di intervento prevista dal P.G.T., a meno che non siano esplicitamente regolamentati attraverso il piano attuativo. Balconi e ballatoi da aggiungere agli edifici o da sostituire ad altri in condizioni di degrado tali da non poter essere recuperati, devono rispettare i seguenti requisiti: · non possono essere realizzati in cemento armato; · devono essere realizzati in lastre di pietra o realizzati in legno riprendendo le tipologie tradizionali, in edifici d'epoca antecedente, in edifici d'origine; è tollerato l'ausilio di massetti in calcestruzzo di sottofondo alle pavimentazioni.

4) Scale Le scale tipiche comprese nello spazio aperto dei porticati e dei loggiati, dovranno essere preservate; qualora per motivi di ordine strutturale ciò non potesse avvenire dovranno essere ricostruite riprendendo tipologie tradizionali. Le nuove scale site all'aperto, colleganti il piano terreno al ballatoio del primo piano o colleganti tra loro ballatoi di piani superiori, dovranno essere di norma realizzate in legno o in ferro o in materiali tipici della tradizione; il Responsabile del Servizio, potrà concedere soluzioni diverse, come ad esempio strutture in cemento armato rivestite in pietra o in legno, unicamente per dimostrare ragioni tecniche costruttive. Dette scale dovranno essere in aggetto dalla parete perimetrale dell'edificio, lasciando libero lo spazio sottostante le rampe. I volumi esistenti ricavati in spazi sottostanti le rampe delle scale all'aperto, e destinati a ripostigli o latrine, dovranno essere demoliti, tranne i casi in cui siano venuti a far parte di un nuovo e coerente disegno delle facciate.

5) Abitabilità dei sottotetti In tutti gli edifici, compresi nel "Tessuto Storico" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria di intervento cui sono sottoposti, ad eccezione degli edifici sottoposti a demolizione, è consentita la formazione di alloggi nei sottotetti, a condizione che siano verificate le seguenti condizioni: a) altezze interne nel rispetto della L.R. 12/2005 b) finestrate: purché armonicamente inserite nell'equilibrio compositivo del prospetto esistente e nel rispetto del grado di intervento del fabbricato; c) superfici finestrate: presenza di superfici finestrate pari almeno a 1/12 delle superfici dei vani abitabili, previa acquisizione del parere ASL. In considerazione delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, nonché delle valenze paesistiche ambientali del nucleo antico, è vietata la formazione di abbaini sui fronti strada.

6) Andamento delle coperture Non sono ammesse nei "Tessuti Storici" del P.G.T. coperture piane, tutte le altre coperture devono essere a falde inclinate; per tutti gli edifici è prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate esistenti, con le operazioni di modifica e ripristino eventualmente previste dai relativi gradi di intervento. Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di "demolizione con ricostruzione" è prevista la ricostruzione di coperture a falde inclinate.

7) Fronti esterni degli edifici: disegno d'insieme e distribuzione delle aperture Il carattere complessivo delle facciate dei nuclei di antica formazione sono oggetto di tutela; a tale carattere devono pertanto riferirsi gli interventi sugli edifici, indipendentemente dal loro grado di intervento. In particolare: a) le facciate verso strada devono conservare il carattere prevalentemente murario e la prevalenza dei pieni sui vuoti; b) qualora non espressamente vietato per gli edifici è consentita la chiusura dei porticati e di loggiati con strutture in legno e vetro; in ogni caso dovranno essere mantenuti a vista elementi di pregio quali colonne, ecc. Dovrà essere altresì garantita la lettura delle strutture orizzontali e/o verticali preesistenti. c) i corpi rustici coincidenti con strutture porticate, ove siano trasformati in corpi di fabbrica chiusi, devono mantenere la lettura delle strutture preesistenti. d) le aperture, specie verso strada, devono essere ordinate secondo semplici allineamenti, senza regolarizzare in modo forzato facciate in cui le aperture erano tradizionalmente distribuite in modo sparso, preservando l'originale disegno.

8) Demolizione delle soprastrutture d'epoca recente Gli interventi edilizi dovranno prevedere la demolizione delle so-

prastrutture d'epoca recente, a meno che esse risultino coerenti con i caratteri storici dell'edificio e rappresentino un miglioramento sostanziale delle sue condizioni statiche, igieniche e funzionali. 9) Intonaci di facciata – Conservazione antiche murature Negli edifici dei "Tessuti Storici" del P.G.T. che presentino intonaci in malta di calce, di particolare pregio e fattura, di norma tali intonaci devono essere conservati sin dove risulti possibile mediante interventi di pulitura e fissaggio. Eventuali integrazioni devono essere realizzate con materiali e tecniche analoghi a quelli degli intonaci conservati. Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, essi devono essere rifatti con materiali e tecniche della tradizione. La domanda di titolo abilitativo dei lavori di manutenzione o di ripristino, dovrà essere corredata da idonea documentazione che attesti: a) natura, caratteristiche e stato di conservazione dell'intonaco e dei materiali di facciata esistenti; b) natura e caratteristiche dei colori. Gli interventi edilizi dovranno preservare le antiche murature in pietra a vista tipiche del nucleo storico indipendentemente dal grado di appartenenza del fabbricato. Particolare attenzione dovrà essere posta al fine di non snaturare le cortine murarie prospicienti le strade o spazi pubblici; qualora siano necessari interventi di demolizione "parziale" e ricostruzione dovranno essere riutilizzati, per quanto possibile, i medesimi materiali ed eventualmente le parti di nuova costruzione dovranno armonizzarsi con le murature preesistenti. 10) Finiture delle facciate: Elementi di inquadratura delle aperture. Negli interventi sulle facciate, particolare attenzione deve essere posta ad elementi architettonici e decorativi quali cornici, davanzali, soglie, marcapiani, lesene, cornicioni, gronde, pluviali ecc. Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in pietra, quali soglie, davanzali, bancali, spalle, stipiti, architravi ecc., debbono essere ove possibile conservati. Ove la pietra abbia subito rilevanti processi di erosione, gli elementi debbono essere sostituiti con altri di uguale sagome, realizzati con la stessa pietra; qualora vi sia la presenza di materiali estranei, marmi o graniti, essi devono essere completamente sostituiti utilizzando altri materiali tipici della tradizione o nel caso intonacando in maniera adeguata la facciata. Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in cemento od altri materiali non congrui con l'architettura dell'edificio, devono essere rimossi e sostituiti da elementi analoghi in pietra. 11) Infissi Finestre Gli infissi esterni devono essere di norma a due battenti incernierati, salvo casi di luce molto ridotta, e possono essere o del tipo a persiana con stecche orizzontali o del tipo ad antone pieno, secondo il contesto. Gli infissi interni devono essere di norma a due ante incernierate di uguale dimensione, salvo casi di luce molto ridotta, così che ad infisso chiuso si presentino divisi verticalmente in due parti uguali da un montante; devono essere o in legno o in ferro verniciato verso l'esterno; Porte e portoni Porte e portoni tradizionali devono essere conservati e restaurati. Possono essere sostituiti solo in caso di degrado non recuperabile. I materiali ammessi sono il legno e il ferro. Portoni delle autorimesse Dovranno essere realizzate in legno o rivestite in legno, con tipologia ad antone o a graticcio. Sono consentiti anche i portoni basculanti non debordanti e i portoni sezionali purché rivestiti in legno. Sono in ogni caso escluse porte o serrande metalliche ad avvolgimento, basculanti o ad ante. 12) Finiture delle facciate: grondaie, pluviali e scossaline Grondaie e pluviali devono essere in rame; non possono essere realizzati in plastica, acciaio od altri metalli. I pluviali devono essere disposti in rapporto al disegno della facciata, alla collocazione delle aperture, all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali; è consigliabile che essi vengano posti alle estremità della facciata, in corrispondenza del confine con facciate adiacenti. I tratti verticali, sulle facciate verso strada, dovranno essere incassati nella muratura fino ad un'altezza pari a 4,00 m dal filo del marciapiede o, in assenza, dal piano stradale; qualora le murature rivestano particolare pregio sono consentiti pluviali esterni fino a terra, debitamente convogliati alla rete di scarico per le acque meteoriche. Gli elementi architettonici orizzontali aggettanti (quali marcapiani, cornici, architravi e archivolti di aperture) possono essere protetti nella loro parte superiore da lamiera in rame o piombo (scossaline). 13) Impianti tecnologici: elementi visibili all'esterno Sono soggetti alla disciplina dettata dal presente articolo i cavi degli impianti elettrici e telefonici, i condotti del gas metano, i condotti e gli scarichi degli impianti idraulici, i quali compaiono sulle facciate esterne degli edifici. Tali cavi, condotti e scarichi devono obbligatoriamente essere sottoposti a riordino, secondo i criteri sotto specificati, nelle seguenti circostanze: · nel caso in cui vengano effettuati sull'edificio interventi in qualsiasi modo attinenti le facciate, qualunque sia la categoria di intervento, ivi compresa la manutenzione; · nel caso in cui vengano effettuati interventi di manutenzione o rifacimento da parte degli enti preposti alla gestione e al funzionamento degli impianti stessi, previo accordo con l'Ufficio tecnico Comunale. Nei casi in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature antiche, in pietra, in ciottoli di fiume o in mattoni pieni, essi non potranno essere disposti sotto traccia loro tratti orizzontali dovranno essere fatti correre in un cunicolo tecnologico ispezionabile posto alla base della facciata dell'edificio. I loro tratti verticali dovranno essere definiti coordinandoli od accostandoli tra loro secondo una logica di disegno complessivo, ponendo attenzione alla collocazione delle aperture e all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali, meglio se disponendoli alle estremità delle facciate, in corrispondenza dei confini con le facciate adiacenti, o altrimenti disponendoli lungo allineamenti verticali esistenti, in particolare lungo i bordi delle cornici delle aperture. Nei casi viceversa in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature recenti, realizzate con tecniche moderne, in mattoni forati, in cemento o in pannelli, essi verranno fatti correre preferibilmente sotto traccia, ed ove ciò non risulti possibile, verranno disposti secondo i criteri precisati al precedente capoverso. E' consentita l'installazione di canne fumarie esterne ai fabbricati limitatamente alle facciate non prospettanti gli spazi pubblici, purché siano realizzate con finitura in lastra di rame o in muratura. 14) Caratteri costruttivi e materiali delle coperture Tutte le coperture a falde inclinate del Centro Storico devono avere manto di rivestimento in tegole laterizie del tipo a "coppi" o "coppotegola". Nel caso sia necessaria una coibentazione in adeguamento alle norme vigenti, è consentito lo spostamento dell'estradosso della copertura entro il limite massimo di cm. 25, ferma restando la quota di imposta dell'orditura secondaria del tetto; tale intervento non determina aumento del volume edilizio. 15) Aree private pavimentate Sono per lo più costituite dalle corti e dai cortili che costituiscono parte integrante dell'organizzazione di un edificio; Salvo diversa indicazione del P.G.T. o di eventuali piani attuativi, ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale. E' inoltre prescritto il recupero attraverso l'utilizzo di pavimentazioni realizzate con materiali tradizionali quali l'acciottolato, la pietra. Sono ammessi altri tipi di pavimentazione da valutare e concordare con l'ufficio tecnico comunale nel rispetto della valenza paesistica dell'ambito. Onde salvaguardare l'unitarietà delle corti, di norma, sono vietate recinzioni; è facoltà del responsabile dell'ufficio tecnico concedere la realizzazione di opere atte a delimitare la proprietà purché adeguatamente motivate, tali opere dovranno comunque rispettare le caratteristiche architettoniche sia della corte che dei fabbricati circostanti. Osservanza del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio, tenuto conto del giudizio di globalità e del parere del Locale Servizio Sanitario, può autorizzare in via eccezionale, o prescrivere, opere in deroga al Regolamento Locale d'Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene e del recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenti ed importanti migliorie igienico ed edilizie. Interventi per progetto edilizio diretto Per tutti gli edifici in cui è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di titolo abilitativo edilizio, nel rispetto degli interventi individuati nelle schede di rilevazione e nella tavola C2 centro storico - disciplina degli interventi, l'Amministrazione comunale può comunque imporre il ricorso al titolo edilizio convenzionato, sussistendone i presupposti ai sensi del precedente art. 24. Gradi di intervento. Nella tavola di Piano e nelle schede allegate sono definite per ciascun fabbricato le possibilità edificatorie ammissibili secondo i seguenti gradi di intervento: GRADO 1 - EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO CONSERVATIVO ASSOLUTO (RESTAURO) Il GRADO 1 di intervento con vincolo conservativo assoluto, si applica a tutti quegli edifici aventi particolari pregi architettonici che costituiscono un patrimonio inestimabile del passato, in quanto documenti tangibili della storia

e dell'architettura del Comune. È possibile una destinazione d'uso diversa da quella originaria purché questa non comporti alterazioni tali da ripercuotersi visibilmente nello stato di conservazione del fabbricato. Ogni restauro conservativo deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico e/o documentario, asportando gli elementi costituenti superfetazioni, senza alterare ciò che ne possa testimoniare le vicende storiche. Per superfetazioni si intendono quei manufatti edilizi aggiunti in epoca posteriore alla edificazione del fabbricato che siano privi di ogni valore architettonico o documentario, come ad esempio: tettoie, deposito attrezzi, ricoveri, servizi esterni, baracche e prefabbricati ad uso garage o altro, depositi, rimesse o magazzini ottenuti mediante chiusure di tettoie e simili o mediante la copertura di aree cortilizie, coperture di terrazze o loro chiusure, ecc.. Ogni intervento edilizio deve essere preceduto da rigorose analisi e ricerche storiche. Il rilascio dell'atto autorizzativo è subordinato, ove previsto dalla legislazione vigente, al preventivo benestare della Sovrintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici.

**GRADO 2 - EDIFICI SOGGETTI AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI GENERALI** Il GRADO 2 di intervento, con vincolo conservativo parziale, si applica a tutti gli edifici nei quali non è più possibile leggere in maniera complessiva lo schema distributivo interno tipico o originario, o per avvenuti interventi di trasformazione o per situazioni di degrado; si applica inoltre a quegli edifici nei quali si renda necessario un intervento sostanziale per l'adeguamento della situazione attuale alle esigenze di un corretto modo abitativo. Per interventi su tali fabbricati sono prescritte le seguenti indicazioni:

- Il mantenimento dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate mediante opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.
- È consentito l'inserimento di nuove aperture sui fronti strada mantenendo gli allineamenti esistenti; tali inserimenti dovranno essere limitati in modo da non stravolgere la tipologia architettonica del fabbricato.
- Sui fronti interni l'intervento edilizio deve essere rivolto al recupero delle caratteristiche originarie, dovranno essere eliminati gli elementi estranei quali tapparelle, contorni in marmo, chiusure di balconi e quanto altro.
- Particolare cura dovrà essere rivolta all'inserimento del fabbricato nel contesto del Centro Storico.
- L'inserimento di nuove aperture di nuove finestre, anche sui fronti interni, non dovrà in alcun modo snaturare la forma e la configurazione della facciata nella sua natura originaria.
- Dovranno essere recuperati tutti gli elementi di particolare pregio che comunque rappresentano tipologie costruttive tipiche dell'epoca della costruzione.
- Gli interventi di ristrutturazione distributiva interna dovranno essere rivolti al fine della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e l'involucro esterno dell'edificio stesso.
- È consentito variare lo schema distributivo generale interno, anche mediante parziali interventi sugli elementi di collegamento verticale e orizzontale, quando indispensabile ai fini dell'adeguamento funzionale, e purché questi ultimi non presentino particolare caratterizzazione architettonica e/o stilistica. L'intervento edilizio deve mantenere altresì la configurazione volumetrica del fabbricato; sono consentite deroghe unicamente per quanto concerne i sopralzi, finalizzati al recupero abitativo del sottotetto, come specificato al punto 5 del paragrafo "Tipi architettonici" del presente articolo e per quanto concerne il recupero di volumetria delle superfetazioni demolite, sempre nel rispetto dei caratteri architettonici e del contesto del Centro Storico.
- Non sono consentite demolizioni integrali di murature di facciate, se non nel caso di comprovati motivi di pubblico interesse od utilità, di decoro urbano e di pericolo per la sicurezza pubblica; tali opere dovranno essere preventivamente autorizzate ed assoggettate a Titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 24 delle presenti norme.

**GRADO 3 - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA SOSTANZIALE DELLE APERTURE** Il GRADO 3 di intervento, con vincolo conservativo minimo, trova applicazione per tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico - urbano con cortine edilizie continue sulla strada, hanno subito interventi sostanziali, a volte con l'inserimento di elementi estranei e pertanto necessitano di opere di risanamento e ristrutturazione interna di maggiore consistenza rispetto al GRADO 2. Per interventi su tali fabbricati sono prescritte le seguenti indicazioni:

- È consentito modificare le aperture esterne anche sul fronte strada; l'intervento sui fronti deve essere rivolto verso un corretto inserimento nell'organismo edilizio in correlazione con i fronti dei fabbricati adiacenti e con gli spazi esterni scoperti; devono essere altresì eliminati tutti quegli elementi estranei aggiunti in epoche diverse, come contorni in marmo, tapparelle, rivestimenti di varia natura in moda da recuperare una tipologia architettonica più consona al contesto del nucleo antico. Sono consentiti in particolare i seguenti interventi: variazione dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, sempre che non rivestano particolari caratteristiche architettoniche; variazione della quota altimetrica degli elementi orizzontali; tutte le operazioni consentite ai precedenti gradi.

**GRADO 4 - EDIFICI GIA' SISTEMATI CORRISPONDENTI ALLA CARATTERISTICHE DEL NUCLEO ANTICO** Il GRADO 4 trova applicazione per tutti quei fabbricati già sistemati in maniera corretta, rispettando le tipologie costruttive del Centro Storico. Per tali fabbricati sono consentite tutte le operazioni di cui al grado 2 nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del centro storico. L'intervento edilizio dovrà comunque eliminare eventuali elementi estranei ed in particolare prevedere la sistemazione degli spazi esterni.

**GRADO 3 - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA SOSTANZIALE DELLE APERTURE** Il GRADO 3 di intervento, con vincolo conservativo minimo, trova applicazione per tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico - urbano con cortine edilizie continue sulla strada, hanno subito interventi sostanziali, a volte con l'inserimento di elementi estranei e pertanto necessitano di opere di risanamento e ristrutturazione interna di maggiore consistenza rispetto al GRADO 2. Per interventi su tali fabbricati sono prescritte le seguenti indicazioni:

- È consentito modificare le aperture esterne anche sul fronte strada; l'intervento sui fronti deve essere rivolto verso un corretto inserimento nell'organismo edilizio in correlazione con i fronti dei fabbricati adiacenti e con gli spazi esterni scoperti; devono essere altresì eliminati tutti quegli elementi estranei aggiunti in epoche diverse, come contorni in marmo, tapparelle, rivestimenti di varia natura in moda da recuperare una tipologia architettonica più consona al contesto del nucleo antico. Sono consentiti in particolare i seguenti interventi: variazione dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, sempre che non rivestano particolari caratteristiche architettoniche; variazione della quota altimetrica degli elementi orizzontali; tutte le operazioni consentite ai precedenti gradi.

**GRADO 4 - EDIFICI GIA' SISTEMATI CORRISPONDENTI ALLA CARATTERISTICHE DEL NUCLEO ANTICO** Il GRADO 4 trova applicazione per tutti quei fabbricati già sistemati in maniera corretta, rispettando le tipologie costruttive del Centro Storico. Per tali fabbricati sono consentite tutte le operazioni di cui al grado 2 nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del centro storico. L'intervento edilizio dovrà comunque eliminare eventuali elementi estranei ed in particolare prevedere la sistemazione degli spazi esterni.

**GRADO 3 - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA SOSTANZIALE DELLE APERTURE** Il GRADO 3 di intervento, con vincolo conservativo minimo, trova applicazione per tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico - urbano con cortine edilizie continue sulla strada, hanno subito interventi sostanziali, a volte con l'inserimento di elementi estranei e pertanto necessitano di opere di risanamento e ristrutturazione interna di maggiore consistenza rispetto al GRADO 2. Per interventi su tali fabbricati sono prescritte le seguenti indicazioni:

- È consentito modificare le aperture esterne anche sul fronte strada; l'intervento sui fronti deve essere rivolto verso un corretto inserimento nell'organismo edilizio in correlazione con i fronti dei fabbricati adiacenti e con gli spazi esterni scoperti; devono essere altresì eliminati tutti quegli elementi estranei aggiunti in epoche diverse, come contorni in marmo, tapparelle, rivestimenti di varia natura in moda da recuperare una tipologia architettonica più consona al contesto del nucleo antico.

Sono consentiti in particolare i seguenti interventi: · variazione dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, sempre che non rivestano particolari caratteristiche architettoniche; · variazione della quota altimetrica degli elementi orizzontali; · tutte le operazioni consentite ai precedenti gradi. GRADO 4 - EDIFICI GIÀ SISTEMATI CORRISPONDENTI ALLA CARATTERISTICHE DEL NUCLEO ANTICO Il GRADO 4 trova applicazione per tutti quei fabbricati già sistemati in maniera corretta, rispettando le tipologie costruttive del Centro Storico. Per tali fabbricati sono consentite tutte le operazioni di cui al grado 2 nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del centro storico. L'intervento edilizio dovrà comunque eliminare eventuali elementi estranei ed in particolare prevedere la sistemazione degli spazi esterni. GRADO 5 - EDIFICI SOGGETTI ALLA SEMPLICE LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE Il GRADO 5 trova applicazione per tutti quegli edifici estranei alla tipologia dei fabbricati del nucleo antico (nuove costruzioni). Sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b), c), d), art. 27 L.R. 12/2005 In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, non è possibile superare le altezze preesistenti, la preesistente superficie coperta e il volume considerato al netto delle superfetazioni, se non autorizzate. Nel caso di demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato, l'intervento edilizio si attua mediante titolo edilizio convenzionato, ai sensi del precedente art. 24. In tal caso, previa richiesta da parte dei proprietari, è necessaria l'individuazione da parte della Giunta Comunale dell'ambito di intervento da assoggettare a titolo edilizio convenzionato. Nella ricostruzione e/o ristrutturazione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo purché all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione. GRADO 6 - EDIFICI PER I QUALI È PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHÉ IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI Riguarda tutti quei fabbricati costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente. Le aree scoperte risultanti dalla demolizione dei fabbricati suddetti sono destinate di norma a verde privato. Tali demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli eventuale titolo, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per edifici ricadenti nell'ambito della stessa sub-area di intervento. In questo caso, se il fabbricato da demolire è stato precedentemente autorizzato e/o condonato, potrà essere consentito il recupero della volumetria, accorpando la stessa al fabbricato principale in modo da ricreare un organismo edilizio più consono con l'ambiente circostante, nel rispetto delle distanze previste al precedente paragrafo "Prescrizioni d'intervento" del presente articolo, qualora la ricostruzione avvenga con sagoma diversa da quella assentita. Sono altresì soggette a demolizione tutte le superfetazioni, anche non inserite in grado 6, o non correttamente individuate sugli elaborati di PGT, che a giudizio della Commissione del Paesaggio sono in contrasto grave con l'ambiente. Per tali superfetazioni, se autorizzate e/o condonate, è consentito il recupero della volumetria, secondo le modalità precedentemente indicate. Qualsiasi intervento che prevede accorpamenti volumetrici è soggetto a Titolo edilizio convenzionato, ai sensi del precedente art. 24. Conservazione delle aree libere La previsione di conservazione delle aree libere prevede l'inedificabilità. Su tali aree è fatto divieto assoluto di costruzioni di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per deposito, autorimesse, ad eccezione di autorimesse interraste realizzate ai sensi della L.R. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni. Si deve provvedere all'interno di tali aree alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli elementi di arredo esistenti, con caratteri di pregio ambientale. In caso di intervento di ristrutturazione sui fabbricati principali devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra, e devono essere eseguite tutte le opere per il loro recupero. Il progetto di ristrutturazione del fabbricato dovrà prevedere la sistemazione di tutte le aree libere scoperte con materiali e magisteri propri della tradizione. Prima del rilascio del certificato d'uso dovranno essere ultimate le opere esterne. Crolli di edifici In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto d'intervento licenziato, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire per quanto possibile con i materiali esistenti o con i materiali tipici nel Centro Storico. Al momento del crollo dovranno essere sospesi i lavori nelle forme di legge. Prima della ripresa dei lavori dovrà essere ottenuto nuovo titolo abilitativo per le opere da realizzare. Requisiti igienico edilizi. Gli interventi ammessi di recupero ai fini abitativi dovranno garantire il rispetto dei requisiti igienico edilizi previsti in particolare dal titolo III del Regolamento Locale d'Igiene ricorrendo se nel caso all'istituto della deroga nei limiti e con le condizioni di cui all'art. 3.0.0. dello stesso. Documentazione a corredo di progetti. Il progetto di norma deve essere costituito dai seguenti elaborati principali: rilievo quotato dello stato di fatto, in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi; · sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100, compiutamente quotati; · calcolo analitico della superficie coperta e dei volumi esistenti del fabbricato oggetto di intervento edilizio; rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al rilievo botanico di alberature esistenti - scala 1:200 o inferiore se richiesto; documentazione fotografica a colori dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi; progetto in scala 1:100 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati, e con l'indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere, nonché completo di planimetrie, sezioni, profili, particolari costruttivi delle opere di sistemazione esterna e del verde; relazione descrittiva delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc., nonché la precisazione puntuale dei materiali impiegati; relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani; documentazione storica e storiografica con planimetrie stampe, rilievi antichi, mappe catastali (per i gradi di intervento 1 e 2) planimetria generale con l'individuazione dello schema fognario relativo allo smaltimento delle acque nere, di prima pioggia e meteoriche. FABBRICATI MINORI Per questa categoria di fabbricati non individuati nelle schede di rilevazione, è prescritta la demolizione nel caso di mancanza di Titoli abilitativi; qualora regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione nell'ottica di un adeguamento ambientale in conformità ai "tipi architettonici" di cui ai commi precedenti. Il progetto di adeguamento ambientale potrà prevedere la demolizione e l'eventuale accorpamento al fabbricato principale.

|                                                                 |               |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO            |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO            |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO            |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | Vedasi norme. |
| Rapporto di copertura:                                          | Vedasi norme. |
| Altezza massima ammessa:                                        | Vedasi norme. |
| Volume massimo ammesso:                                         | Vedasi norme. |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 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: B.

##### Garage o autorimessa [G] sito in

|                                             |                                                                                                  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:            | Non specificato                                                                                  |
| In forza della delibera:                    | Consiglio Comunale nr. 2 del 05febbraio2009 e successive Variante nr. 1 / Variante nr. 2.        |
| Zona omogenea:                              | Ambiti di valorizzazione tessuti storici.                                                        |
| Norme tecniche di attuazione:               | Art. 25 CS Ambiti di valorizzazione tessuti storici. Vedasi abitazione corpo A - stesso ambito-. |
| 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: A.

##### Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG)

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

Note: Planimetria catastale conforme allo stato di fatto rilevato in data 11dicembre2024.

#### Identificativo corpo: B.

##### Garage o autorimessa [G] sito in

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** nata a () il proprietaria di 1/2 e nato a () il proprietario di 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 20/10/2008.** In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Barbati Salvatore, in data 16/10/1978, ai nn. 4255; registrato a Bergamo, in data, ai nn.; trascritto a Bergamo, in data 11/11/1978, ai nn. 19056/19052.

**Titolare/Proprietario:** nata in il codice fiscale:. Usufrutto 1/1. nato in il codice fiscale:. Nuda proprietà 1/1. dal 20/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fabiano Giampiero, in data 20/10/2008, ai nn. 44105/23955; registrato a Bergamo, in data, ai nn.; trascritto a Bergamo, in data 22/10/2008, ai nn. 38236.

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

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** nata a () il proprietaria di 1/2 e nato a () il proprietario di 1/2. **proprietario/i ante ventennio al**

**20/10/2008.** In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Barbatì Salvatore, in data 12/03/1990, ai nn. 98970; registrato a Bergamo, in data, ai nn.; trascritto a Bergamo, in data 06/04/1990, ai nn. 8476.

**Titolare/Proprietario:** nata in il codice fiscale:. Usufrutto 1/1. nato in il codice fiscale:. Nuda proprietà 1/1. dal 20/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fabiano Giampiero, in data 20/10/2008, ai nn. 44105/23955; registrato a Bergamo, in data, ai nn.; trascritto a Bergamo, in data 22/10/2008, ai nn. 38236.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Fabiano Giampiero in data 20/10/2008 ai nn. 44104/23954; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo; Importo ipoteca: € 198.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro,; Derivante da: Pignoramento immobiliare nr. 42506 del 08novembre2024 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2024 ai nn. 58811/42506.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore contro; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Fabiano Giampiero in data 20/10/2008 ai nn. 44104/23954; Registrato a Bergamo; Iscritto/trascritto a Bergamo; Importo ipoteca: € 198.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro,; Derivante da: Pignoramento immobiliare nr. 42506 del 08novembre2024 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2024 ai nn. 58811/42506.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## 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:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in ,**  
NO.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:** N. B. Immobile non costituito in condominio. Da informazioni raccolte esisterebbe un debito inferiore ai 100,00 €.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe G 338,6 kWh/m<sup>2</sup>a

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B

**Garage o autorimessa [G] sito in Madone (BG),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali del 11 dicembre 2024.

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Abitazione   | sup lorda di pavimento | 85,25        | 1,00         | 85,25                  |
| Terrazzo     | sup lorda di pavimento | 11,37        | 0,33         | 3,75                   |
|              |                        | <b>96,62</b> |              | <b>89,00</b>           |

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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2024

Zona: Madone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

### Identificativo corpo: B

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali del 11dicembre2024.

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Autorimessa  | sup lorda di pavimento | 17,00        | 1,00         | 17,00                  |
|              |                        | <b>17,00</b> |              | <b>17,00</b>           |

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.

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Madone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 680

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

No. L'immobile non è divisibile per caratteristiche dimensionali ed accesso, trattasi di abitazione con relativa autorimessa.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Madone (BG),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Da segnalare che gli immobili risultano abbandonati da circa tre anni.

##### Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Madone (BG),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico di Madone, le agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, i

prezzi contenuti nelle pubblicazioni cartacee ed online di riferimento quali il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" ecc., (editi nell'anno 2024 con il patrocinio della C.C.I.A.A. di Bergamo, il Comune di Bergamo, l'Amministrazione Provinciale di Bergamo); nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, fatte le opportune proporzioni, valutando, per l'unità immobiliare oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, l'età degli impianti tecnologici, il generale sufficiente stato di conservazione, la posizione centrale nell'abitato di MADONE, le condizioni intrinseche della singola unità immobiliare stessa.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di MADONE (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prezzi contenuti nelle varie pubblicazioni cartacee ed online di riferimento delle aree di Bergamo e Provincia quali ad esempio il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia edito nel 2023"; i siti web tematici di riferimento del mercato immobiliare, nonché, particolarmente, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili 840,00 -1.200,00 superficie lorda.  
Box 470,00 - 680,00 superficie lorda.;

Altre fonti di informazione: Siti web specialistici del settore immobiliare..

## 12.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Madone (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.000,00.

Informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico di Madone, le agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, i prezzi contenuti nelle pubblicazioni cartacee ed online di riferimento quali il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" ecc., (editi nell'anno 2024 con il patrocinio della C.C.I.A.A. di Bergamo, il Comune di Bergamo, l'Amministrazione Provinciale di Bergamo); nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, fatte le opportune proporzioni, valutando, per l'unità immobiliare oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, l'età degli impianti tecnologici, il generale sufficiente stato di conservazione, la posizione centrale nell'abitato di MADONE, le condizioni intrinseche della singola unità immobiliare stessa.

| <b>Destinazione</b>                               | <b>Superficie Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione                                        | 85,25                         | € 1.000,00             | € 85.250,00               |
| Terrazzo                                          | 3,75                          | € 1.000,00             | € 3.750,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 89.000,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 89.000,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 89.000,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 89.000,00               |

### B. Garage o autorimessa [G]

Madone (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.560,00.

Informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico di Madone, le agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, i prezzi contenuti nelle pubblicazioni cartacee ed online di riferimento quali il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" ecc., (editi nell'anno 2024 con il patrocinio della C.C.I.A.A. di Bergamo, il Comune di Bergamo, l'Amministrazione Provinciale di Bergamo); nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, fatte le opportune proporzioni, valutando, per l'unità immobiliare oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le carat-

teristiche costruttive, l'età degli impianti tecnologici, il generale sufficiente stato di conservazione, la posizione centrale nell'abitato di MADONE, le condizioni intrinseche della singola unità immobiliare stessa.

| <b>Destinazione</b>                               | <b>Superficie Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa                                       | 17,00                         | € 680,00               | € 11.560,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 11.560,00               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 11.560,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 11.560,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 11.560,00               |

**Riepilogo:**

| <b>ID</b> | <b>Immobile</b>                | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Valore intero medio ponderale</b> | <b>Valore diritto e quota</b> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo civile [A2] | 89,00                   | € 89.000,00                          | € 89.000,00                   |
| B         | Garage o autorimessa [G]       | 17,00                   | € 11.560,00                          | € 11.560,00                   |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 100.560,00  
Valore diritto e quota € 100.560,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 100.560,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Regime ordinario vendita da privati.

**Allegati**

Cartella zip. Perizia succinta. Perizia con omissione dati sensibili. Scheda di controllo esecuzioni immobiliari. Foglio riassuntivo identificativi catastali formato rtf. Allegato A-B-C documentazione fotografica, documentazione catastale, documentazione edilizia urbanistica. Dichiarazione trasmissione perizia.

Bergamo li, 23dicembre2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Piersandro Galizzi**

