

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 84/2020

promossa da:

con l'Avvocato [REDACTED]

contro:

Giudice dell'Esecuzione:
Dott. Giacomo Puricelli

CONSULENZA ESTIMATIVA
Lotto 002
Immobili in Gavirate via Bernacchi

Esperto alla stima: Geom. TULLIO IERARDI
Email: t.ierardi@libero.it
Pec: tullio.ierardi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Bernacchi/Nino Bixio – Gavirate – 21026 (VA)

Lotto: 001

Immobile: A

Categoria: Abitazione [A4]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Gavirate, Sezione Urbana GA, foglio 11
particella 1308 subalterno 3

Immobile: B

Categoria: Ripostiglio [C2]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Gavirate, Sezione Urbana GA, foglio 11
particella 1312 subalterno 4

2. Possesso

Bene: Via Bernacchi/Nino Bixio – Gavirate - 21026 (VA)

Lotto: 001

Immobile: A -B

Possesso: Al momento del sopralluogo libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Bernacchi/Nino Bixio – Gavirate - 21026 (VA)

Lotto: 001

Immobile: A - B

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: modificabile ai fini dell'accessibilità

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bernacchi/Nino Bixio – Gavirate - 21026 (VA)

Lotto: 001

Immobile: A - B

Creditore Procedente: [REDACTED]

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Bernacchi/Nino Bixio – Gavirate - 21026 (VA)

Lotto: 001

Immobile: A - B

Comproprietari non eseguiti: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Bernacchi/Nino Bixio – Gavirate - 21026 (VA)

Lotto: 001

Immobile: A - B

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bernacchi/Nino Bixio – Gavirate - 21026 (VA)

Lotto: 001

Immobile: A - B

Continuità delle trascrizioni: Si



Beni in Gavirate
Lotto 002
Via Bernacchi/Nino Bixio – 21026 - Gavirate (VA)

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di due unità immobiliari censiti una ad abitazione e l'altra a ripostiglio (utilizzato a locale abitativo) poste al piano secondo di vecchio fabbricato residenziale in via Domenico Bernacchi, con accesso da cortile comune da Via Nino Bixio – zona semicentrale del paese di Gavirate.

Identificativo immobile: A

Abitazione A/4 sito in Via Domenico Bernacchi/Nino Bixio -- Gavirate (VA) 21026

Trattasi di unità immobiliare di abitazione al piano secondo di vecchio fabbricato residenziale composta da due locali e servizio igienico con accesso da loggiato esterno e collegata all'u.i. identificata dal mappale 1312 sub. 4.

Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Immobile A:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/03/2022 (come riportato dalla visura degli atti informatizzati, allegato "C" alla presente):

Dati identificativi: Comune di Gavirate (D946) (VA) Sez. Urb. GA Foglio 11 Particella 1308 sub. 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GAVIRATE (D946A) (VA)** Foglio **9** Particella **1308**

Classamento:

Rendita **Euro 111,04**

Categoria **A/4**, Classe **5**, Consistenza **2,5 vani**

Sez. Urb. GA Foglio 11 Particella **1308** subalterno **3**

Indirizzo:

Via Domenico Bernacchi n. 2 Piano 2

Dati di superficie: Totale: **48 m²** Totale escluse aree scoperte: **48 m²**

Infestati catastali

1. [REDACTED] Diritto di:
Proprietà

Dati di classamento

dal 03/04/1987 al 20/03/1987 antecedente l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 20/03/1987 al 01/01/1992 Immobile predecessore

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 20/03/1987 in atti dal 28/05/1992 (n. 40/1987)



dal 01/01/1992 al 26/01/2011 Immobile predecessore

Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 26/01/2011 Immobile attuale

Variatione del 26/01/2011 Pratica n. VA0048458 in atti dal 26/01/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22815.1/2011)

Dati di superficie

dal 09/11/2015 Immobile attuale

Comune di **GAVIRATE (D946) (VA)** Sez. Urb. **GA** Foglio **11** Particella **1308** subalterno **3** Totale: **48 m²** Totale escluse aree scoperte: **48 m²**

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/03/1987, prot. n. 40

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GAVIRATE (D946) (VA) Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1308 Sub. 3

1. [redacted] dall'impianto al 03/04/1987 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dal seguente atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. **CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE** dal 03/04/1987 al 22/02/1989 Diritto di: Proprietà (deriva dal seguente atto 2)

2. [redacted] dal 03/04/1987 al 22/02/1989 (deriva dal seguente atto 2)

3. [redacted] dal 03/04/1987 al 22/02/1989 (deriva dal seguente atto 2)

2. SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1987 Pubblico ufficiale ZITO FRANCO Sede GAVIRATE (VA) Repertorio n. 18721 - UR Sede GAVIRATE (VA) Registrazione n. 531 registrato in data 15/04/1987 - Voltura n. 10653/1987 in atti dal 12/04/1990

1. [redacted] dal 22/02/1989 al 26/01/2011 Diritto di: Proprietà (deriva dal seguente atto 3)

3. SCRITTURA PRIVATA del 22/02/1989 Pubblico ufficiale FRANCO ZITO Sede GAVIRATE (VA) Repertorio n. 23094 - UR Registrazione Volume 2V n. 346 registrato in data 08/03/1989 - Voltura n. 5179.1/1989 in atti dal 17/01/1996

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GAVIRATE (D946) (VA) Sez. Urb. GA Foglio 11 Particella 1308 Sub. 3

[redacted] Diritto di: Proprietà (deriva dal seguente atto 4)

4. del 26/01/2011 Pratica n. VA0048458 in atti dal 26/01/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22815.1/2011)

Nei documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale GAVIRATE (D946) (VA) Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1308 Subalterno 3.

Nota: Per conoscenza di tutto quanto contenuto nella visura catastale si rimanda all'allegato "C" alla presente (Visura catastale aggiornata degli immobili oggetto di procedura).

Coerenze da nord in senso orario secondo la mappa catastale:

a nord via Bernacchi, a est mappale 3048, a sud mappale 2739, a ovest mappale 1312 sub. 4. Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile A:

- Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto non è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20/03/1987 in quanto la predetta unità è stata accorpata tramite la creazione di apertura all'unità immobiliare identificata dal mappale 1312 sub. 4.

(Allegato D: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20/03/1987 estratta dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Varese in data 18/03/2022.



Identificativo immobile: B

Ripostiglio C/2 sito in Via Domenico Bernacchi/Nino Bixio - Gavirate (VA) 21026

Trattasi di unità immobiliare al piano secondo di vecchio fabbricato residenziale composta da un unico locale censito come ripostiglio ma utilizzato in locali abitativo con accesso da loggiato esterno e collegata all'u.i. identificata dal mappale 1308 sub. 3.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Immobile B:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/03/2022 (come riportato dalla visura degli atti informatizzati, allegato "C" alla presente):

Dati identificativi: Comune di Gavirate (D946) (VA) Sez. Urb. GA Foglio 11 Particella 1312 sub. 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GAVIRATE (D946A) (VA) Foglio 9 Particella 1312**

1. [REDACTED] Diritto di:
Proprietà

Dati di classamento

dal 03/04/1987 al 26/10/1999 Immobile predecessore

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 26/10/1999 al 26/01/2011 Immobile predecessore

CLASSAMENTO del 26/10/1999 in atti dal 26/10/1999 (PF 1998) (n. 41.1/1987)

dal 26/01/2011 Immobile attuale

Variazione del 26/01/2011 Pratica n. VA0048505 in atti dal 26/01/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22821.1/2011)

Dati di superficie

dal 09/11/2015 Immobile attuale

Comune di **GAVIRATE (D946) (VA) Sez. Urb. GA Foglio 11 Particella 1312 subalterno 4 Totale: 28 m² Totale escluse aree scoperte: 28 m²**

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/03/1987, prot. n. 000000041

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GAVIRATE (D946) (VA) Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1312 SUB. 4

1. [REDACTED] dall'impianto al 03/04/1987 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprietà (deriva dal seguente atto 1)

2. [REDACTED] dall'impianto al 03/04/1987 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dal seguente atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. **CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE** dal 03/04/1987 al 22/02/1989 Diritto di: Proprietà (deriva dal seguente atto 2)

2. [REDACTED] dal 03/04/1987 al 22/02/1989 (deriva dal seguente atto 2)

3. [REDACTED] dal 03/04/1987 al 22/02/1989 (deriva dal seguente atto 2)

2. SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1987 Pubblico ufficiale ZITO FRANCO Sede GAVIRATE (VA) Repertorio n. 18721 - UR Sede GAVIRATE (VA) Registrazione n. 531 registrato in data 15/04/1987 - Voltura n. 10653/1987 in atti dal 12/04/1990



1. [REDACTED] dal 22/02/1989
al 26/01/2011
Diritto di: Proprietà (deriva dal seguente atto 3)

3. SCRITTURA PRIVATA del 22/02/1989 Pubblico ufficiale FRANCO ZITO Sede GAVIRATE (VA)
Repertorio n. 23094 - UR Registrazione Volume 2V n. 346 registrato in data 08/03/1989 - Voltura
n. 5179.1/1989 in atti dal 17/01/1996

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GAVIRATE (D946) (VA) Sez. Urb. GA Foglio 11
Particella 1312 Sub. 4**

1. [REDACTED] dal 26/01/2011
Diritto di: Proprietà (deriva dal seguente atto 4)

4. del 26/01/2011 Pratica n. VA0048505 in atti dal 26/01/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATA-
STALE (n. 22821.1/2011)

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
GAVIRATE (D946) (VA) Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1312 Subalterno 4**

Nota: Per conoscenza di tutto quanto contenuto nella visura catastale si rimanda all'allegato
"C" alla presente (Visura catastale aggiornata degli immobili oggetto di procedura).

Coerenze da nord in senso orario come da scheda:

a nord via Bernacchi, a est mappale 1308 sub. 3, a sud mappale cortile comune mappale 1312
sub. 1, a ovest mappale 1309.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

immobile B:

- Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto non è risultata corrispondente
all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20/03/1987 in quanto la predetta unità è stata
trasformata in locale abitativo ed accorpata tramite apertura all'unità immobiliare
identificata dal mappale 1308 sub. 3.

*(Allegato E: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 20/03/1987 estratta dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate –
Territorio di Varese in data 18/03/2022.*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona semicentrale del paese: l'immobile è posto in via Nino Bixio n. 2, in zona prevalentemente
residenziale di Gavirate, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio, dotata di tutti i
servizi in quanto poco distante dal centro paese e dal sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Il Comune di Gavirate dispone di servizio di trasporto su ruote extraurbano che collega a Varese
e Laveno e stazione ferroviaria della linea regionale Trenord Milano – Laveno che si trova a circa
Km 0,500 dal fabbricato di che trattasi. Utilizzando il treno o gli autobus che partono sempre dal-
la stazione, si può raggiungere Varese in 20/30 minuti o Laveno in 30 minuti.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi principali nelle immediate vicinanze degli immobili sia a piedi che in
auto (municipio, banche, supermercati e centri commerciali e direzionali, scuole e servizi alla
persona).



3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 002

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese in qualità di custode giudiziario. Nessuno era presente per l'esecutata. Successivamente è stato effettuato altro sopralluogo con il custode giudiziario alla presenza dell'esecutata.

Alla data del detto ultimo sopralluogo, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico, come da Verbale di sopralluogo redatto dal custode incaricato.

Al momento del sopralluogo l'immobile non è risultato occupato dall'esecutata e da terzi in quanto non agibile per lavori di sistemazione allo stato interrotti e non completati.

(cfr. Documentazione fotografica nell'allegato "A" alla presente).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e danti causa, dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 27/07/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nulla al riguardo di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

(Cfr. Certificazione prodotta agli atti della procedura, inerente l'esecutata rilasciata dall'Ufficio Anagrafe – Stato Civile del Comune di MGREGGIO (CO) inerente Estratto per riassunto degli atti di matrimonio).

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale – Iscritta a Varese in data 21/09/2017 ai nn. 16788/2532**, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo, atto n. 7897 del 04/09/2017, per euro 41.000,00 di cui euro 32.832,92 per sorta capitale, a favore di

contro la signora [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà.

La suddetta ipoteca colpisce anche gli immobili identificati dal mappale 6805 e 1310 sub. 502.

(Allegato I: Ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data del 27/07/2022)



4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 02/03/2020 rep. 491, **trascritto a Varese il 18/06/2020 ai nn. 8099/5361** promosso da

l'esecutata signora
[REDACTED], gra-
vante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto e sugli immobili identifica-
ti dal mappale 1308 sub. 3 e 1308¹ sub. 4.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 35.373,94 oltre interessi e spese,
come riportato al quadro D della nota di trascrizione.

Nota 1: Si rileva che la detta trascrizione è rettificata da successiva trascrizione
del 01/07/2020 n. 8873/5884 in quanto nella trascrizione del pignora-
mento è stato indicato erroneamente il mappale 1308 sub. 4 anziché
l'esatto mappale 1312 sub. 4.

*(Allegato I: Ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - ag-
giornata alla data del 27/07/2022).*

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 02/03/2020 rep. 491, **tra-
scritto a Varese il 01/07/2020 ai nn. 8873/5884 in rettifica alla precedente for-
malità trascritta il 18/06/2020 ai nn. 8099/5361** promosso da

[REDACTED] contro l'esecutata signora
[REDACTED], gra-
vante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto e sugli immobili identifica-
ti dal mappale 6805 e 1310 sub. 502.

*(Allegato I: Ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - ag-
giornata alla data del 27/07/2022).*

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II.

*(Allegato I: Ispezione Agenzia Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare - aggiornata alla data
del 27/07/2022)*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Nulla da segnalare in quanto trattasi di porzione di fabbricato non soggetto ad amministrazione condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Per quanto riguarda le barriere architettoniche, il fabbricato che compendia le unità immobiliari in questione, è stato realizzato antecedentemente alla data di entrata in vigore della normativa inerente all'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche, risalente all'anno 1989.

Per tale motivazione nulla si ha da rilevare in merito all'accesso dell'u.i. attraverso le parti comuni anche se si deve evidenziare che ogni opera di adeguamento di parti comuni, dovrà essere sostenuta con i terzi proprietari.

Per rendere fruibile l'unità di abitazione a disabile deambulante su sedia a ruote, sarà necessario eseguire delle modeste opere edilizie, intervenendo principalmente sulla scala di collegamento del loggiato al piano primo e il piano secondo mediante la predisposizione di idonei ausili (montascale) ed altro intervento di adattamento del servizio igienico (bagno) all'interno dell'u.i. di abitazione al piano secondo.

Si ritiene che tali interventi di adeguamento normativo degli immobili oggetto di procedura, si possano presuntivamente quantificare (in quanto al momento della presente perizia, non si conoscono sia il soggetto disabile fruitore e gli accessori che dovrebbero essere installati) nell'importo complessivo di € 10.000,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nulla da segnalare

Attestazione Prestazione Energetica:

Non è stato rinvenuto Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi a carico dell'immobile per eventuali spese non conosciute al momento della presente consulenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo alla parte eseguita e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione presso l'Agenzia del Territorio Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 27/07/2022 per nominativi ed immobile con estrazione di nota, si riporta quanto segue:



6.1. Attuali proprietari:

A tutto il 01/07/2020, data di trascrizione del pignoramento la signora [REDACTED] risultava proprietaria degli immobili di che trattasi a seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio Franco Zito Rep. n. 23094 del 22/02/1989, registrato a Varese il 06/08/1996 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Varese in data 15/03/1989 ai nn. 3545 generale e 2852 particolare. Si rimanda al titolo allegato sotto " L" per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto. (Allegato L: Copia atto di provenienza della parte eseguita e nota di trascrizione)

Successivamente, in base a note di variazione per bonifica identificativo catastale n. 22815.1/2011 (protocollo n. VA0048458), N. 22819.1/2011 (protocollo n. VA0048471) e n. 22821.1/2011 (protocollo n. VA0048505) in atti dal 26/01/2011 gli immobili distinti nel N.C.E.U. al foglio 14 mappale 1310/502 e 1312/4 si rilevano attualmente identificati nel N.C.E.U. sezione urbana GA al foglio 11 mappale 1308/3 e 1312/4.

6.2. Precedenti proprietari:

Al ventennio gli immobili erano già di proprietà della signora [REDACTED].
✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha presentato istanza accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Gavirate in data 23 aprile 2022 (che si allega alla presente alla lettera "G") per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per gli immobili in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato, in data anteriore all'1 settembre 1967.

Si osserva e precisa che dalle verifiche tecnico-amministrative non sono state rinvenute da parte dell'Ufficio Tecnico comunale pratiche edilizie originarie del fabbricato che compendia le unità immobiliari in questione.

Si osserva e precisa che dalle verifiche tecnico-amministrative in merito alla porzione de quo sono state riscontrate e messe a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gavirate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia n. 99/2010 prot. n. 3345 del 22/02/1999 presentata dalla signora [REDACTED], inerente a D.I.A. (Denuncia di inizio attività) per "Rifacimento del tetto esistente in stato di grave degrado con nuovo tetto in legno e copertura in tegole di tipo portoghesi e lattoneria in rame".
- Pratica edilizia n. 49/2014 del 12/12/2014 presentata dalla signora [REDACTED], inerente a D.I.A. (Denuncia di inizio attività) per "MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIFACIMENTO TETTO" fabbricato in via Bernacchi n. 3 distinto al foglio 11 mappale 1308 sub. 3 – 501 – 502.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo immobile A - B:

Alla data del sopralluogo gli immobili in oggetto non sono risultati corrispondenti all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14/01/1995, in quanto l'unità identificata dal mappale 1312 sub. 4 censita ripostiglio è stato accorpata tramite apertura all'unità immobiliare abitativa identificata dal mappale 1308 sub. 3.



La difformità determina un aggiornamento tecnico-amministrativo e un aggiornamento della scheda catastale dell'u.i. oggetto di procedura.

Costi per la regolarizzazione tecnica-amministrativa

A seguito di quanto sopra, come riferito dal tecnico comunale, occorrerà presentare S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 che comporterà i seguenti presunti costi:

• Spese tecniche professionali:	€ 1.200,00
• Sanzione amministrativa da minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.000,00 determinata dal Responsabile del procedimento, stimata di un importo pari a :	€ 1.000,00
Totale	€ 2.200,00

(salvo altra determinazione da parte dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia).

Regolarizzazione catastale mediante procedura Doc-fa (compreso diritti catastali):

costo indicativo	€ 500,00
Totale costi per la regolarizzazione tecnica – amministrativa e catastale	€ 2.700,00

Nota informativa

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio delle difformità riscontrate. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Dati strumento urbanistico esistente

Il fabbricato che compendia gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente P.G.T. del Comune di Gavirate, risulta compreso in "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE".

Le prescrizioni della predetta zona, sono riportate nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. (si allega estratto di P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione nell'allegato "I" alla presente).

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Gavirate, il fabbricato che compendia le unità immobiliari oggetto della presente non è sottoposta a vincolo D. Lgs. n. 42/2004.



Descrizione: Immobile A
Mappale 1308 sub. 3

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato a destinazione residenziale di non recente costruzione in zona semicentrale del paese di Gavirate via Nino Bixio n. ---, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio.

Il fabbricato che compendia le u.i. in oggetto si compone di tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo).

L'unità in oggetto, ubicata al piano secondo ed è raggiungibile da cortile comune al piano terra da cui si diparte scala comune fino al piano primo e, da qui, mediante loggiato comune, si diparte fino al piano secondo scala di pertinenza dell'u.i. de quo.

Nel dettaglio è composta, da un piccolo ingresso, due camere e bagno.

La predetta unità di abitazione sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 48,00 circa.

Descrizione: Immobile B
Mappale 1312 sub. 4

Le unità in oggetto sono parte di un fabbricato a destinazione residenziale di non recente costruzione in zona semicentrale del paese di Gavirate via Bernacchi n. 2, caratterizzata da un'edilizia di non particolare pregio.

Il fabbricato che compendia le u.i. in oggetto si compone di tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo).

L'unità in oggetto, ubicata al piano secondo ed è raggiungibile da cortile comune al piano terra da cui si diparte scala comune fino al piano primo e, da qui, mediante loggiato comune, si diparte fino al piano secondo scala di pertinenza dell'u.i. de quo.

Nel dettaglio è composta, da un unico ampio locale censito a ripostiglio.

La predetta unità di abitazione sviluppa una superficie lorda di mq 24,00 circa.
Superficie lorda complessiva commerciale (compreso il loggiato) di circa mq 16,80

Caratteristiche descrittive immobile A-B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione, con materiali e finiture di mediocri qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, porte, placchette impianto Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Elementi costitutivi e stato

Plafoni:	intonacati a civile e tinteggiati
Pareti (interne):	intonacate a civile tinteggiate
Rivestimento	Rivestimento in ceramica Ubicazione: bagno condizione: buone



<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica Condizioni: scarse
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con vetri termici condizioni: scarse protezione: assenti
<i>infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno tamburato condizioni: scarse
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino in legno semplice con specchiate a vetri condizioni: scarse
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse si consiglia verifica e revisione. Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con caldaia a parete ed elementi radianti – caloriferi in acciaio condizioni: scarse si consiglia verifica e revisione Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	assente
<i>TV:</i>	Centralizzato
<i>Citofono (impianto):</i>	assente
<i>Rivestimento facciata fabbricato:</i>	Intonaco in malta di cemento condizioni: fatiscenti
<i>Portico comune</i>	Intonaco di cemento tinteggiato pavimentazione in piastrelle di cemento. condizioni: mediocri
<i>Portineria</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	mediocre
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i></u>	mediocri



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di vendita è stata ricavata dalla scheda catastale, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda	48,00	100%	48,00
Ripostiglio	sup lorda	24,00	50%	12,00
Loggiato	sup lorda	16,00	30%	4,80
TOTALE		88,00		64,80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2021 – Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021



Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione immobili: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare [A/4]	48,00	€ 700,00	€ 33.600,00
Ripostiglio	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00
Loggiato	4,80	€ 700,00	€ 3.360,00
TOTALE	64,80	€ 700,00	€ 45.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore immobile A € 45.360,00

Valore complessivo intero € 45.360,00

Valore complessivo diritto e quota € 45.360,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e ripostiglio	58,00	€ 40.600,00	€ 42.000,00
	Loggiato	4,80	€ 3.360,00	€ 3.360,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti:

- € 2.268,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

€ 2.700,00



Costi di cancellazione oneri e formalità a carico
dell'acquirente: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova: € 40.392,00
Arrotondato € 40.000,00

Partecipare all' udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Io scrivente sarò presente alla prossima udienza fissata per il 12 ottobre 2022 per fornire chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e resto a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con osservanza

l'Esperto nominato
Geom. Tullio Ierardi



Varese, 05/09/2022

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;

Allegato B

Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni con individuazione cromatica ubicazione immobile - Scala 1:2000;

Allegato C

Visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto di procedura - Catasto Fabbricati;

Allegato D

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 1308 sub. 3;

Allegato E

Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato dal mappale 1312 sub. 4;

Allegato F

Richiesta di accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico Comune di Gavirate;

Allegato G

Documentazione relativa alla Pratica edilizia protocollo n. 49/2014 prot. n. 0014186 del 12/12/2014;

Allegato H

Estratto P.G.T. Comune di Gavirate e Norme Tecniche di Attuazione;

Allegato I

Visure aggiornate all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Allegato L

Copia atto di provenienza della parte eseguita e nota di trascrizione;

Allegato M

Ricevute di trasmissione della perizia alla parte eseguita e al creditore procedente.



ALLEGATO A

Rilievo fotografico dello stato dei luoghi.



FOTO 1

VISTA DALLA VIA NINO BIXIO DEL FABBRICATO CHE COMPENDIA LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA IDENTIFICATE DAL MAPPALE 1308 SUB. 3 E 1312 SUB. 4.

Con la freccia rossa è indicata l'ubicazione delle unità immobiliari oggetto di procedura.



FOTO 2

VISTA DALLA VIA BERNACCHI DEL FABBRICATO CHE COMPENDIA LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA IDENTIFICATE DAL MAPPALE 1308 SUB. 3 E 1312 SUB. 4 LA CUI UBICAZIONE E' INDICATA CON LE FRECCE ROSSE.

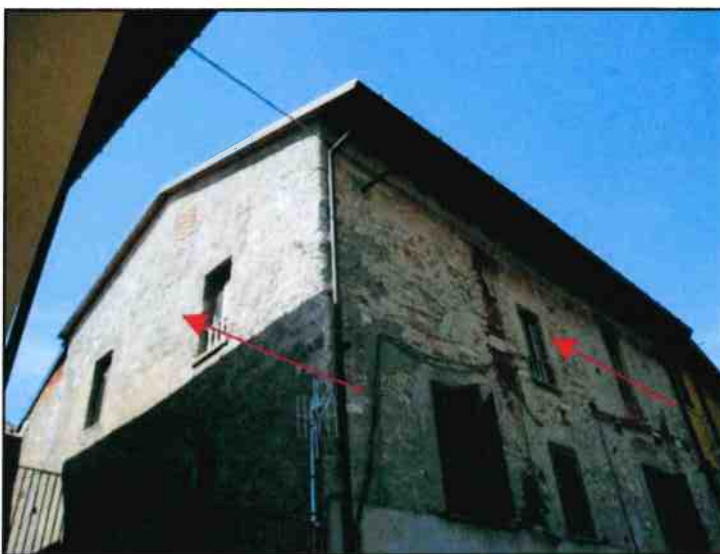


FOTO 3

VISTA DALLA VIA BERNACCHI DEL FABBRICATO CHE COMPENDIA LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA IDENTIFICATE DAL MAPPALE 1308 SUB. 3 E 1312 SUB. 4 LA CUI UBICAZIONE È INDICATA CON LE FRECCE ROSSE.



FOTO 4

VISTA PORZIONE DI SCALA CHE SI DIPARTE DAL CORTILE COMUNE DI COLLEGAMENTO AI PIANI PRIMO E SECONDO DEL FABBRICATO CHE COMPENDIA LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA IDENTIFICATE DAL MAPPALE 1308 SUB. 3 E 1312 SUB. 4.



FOTO 5

ALTRA VISTA PORZIONE DI SCALA CHE SI DIPARTE DAL CORTILE COMUNE DI COLLEGAMENTO AI PIANI PRIMO E SECONDO DEL FABBRICATO CHE COMPENDIA LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA IDENTIFICATE DAL MAPPALE 1308 SUB. 3 E 1312 SUB. 4.



FOTO 6

ALTRA VISTA PORZIONE DI SCALA CHE SI DIPARTE DAL CORTILE COMUNE DI COLLEGAMENTO AI PIANI PRIMO E SECONDO DEL FABBRICATO CHE COMPENDIA LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA IDENTIFICATE DAL MAPPALE 1308 SUB. 3 E 1312 SUB. 4.



FOTO 7

VISTA DELLO SPAZIO COMUNE (LOGGIATO) AL PIANO PRIMO CHE DISIMPEGNA L'INGRESSO ALLA SCALA (INDICATO CON LA FRECCIA ROSSA) DI PERTINENZA DELLE U.I. OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA IDENTIFICATE DAL MAPPALE 1308 SUB. 3 E 1312 SUB. 4.



FOTO 8

VISTA DELLA SCALA DI PERTINENZA DELLE U.I. OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA IDENTIFICATE DAL MAPPALE 1308 SUB. 3 E 1312 SUB. 4.



FOTO 9

VISTA DEL TERRAZZO DI PERTINENZA DELLE U.I. OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA.



FOTO 10

VISTA RIPRESA VERSO IL TETTO DEL TERRAZZO DI PERTINENZA DELLE U.I. OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA.

Con la freccia rossa è indicato solaio di pertinenza delle unità immobiliari oggetto di procedura.



FOTO 11

ALTRA VISTA RIPRESA VERSO IL TETTO DEL TERRAZZO DI PERTINENZA DELLE U.I. OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA.

Con le frecce rosse è indicato solaio di pertinenza delle unità immobiliari oggetto di procedura.



FOTO 12

U.I. MAPPALE 1308 SUB. 3
VISTA DELL'INGRESSO ALL'U.I.



FOTO 13

U.I. MAPPALE 1308 SUB. 3

VISTA RIPRESA NEL DISIMPEGNO
INGRESSO.

Con la freccia rossa è indicato locale dell'u.i.
mappale 1312 sub. 4.



FOTO 14

U.I. MAPPALE 1308 SUB. 3

VISTA RIPRESA VERSO LA PRIMA
CAMERA.



FOTO 15

U.I. MAPPALE 1308 SUB. 3

VISTA DELLA PRIMA CAMERA.



FOTO 16

U.I. MAPPALE 1308 SUB. 3

ALTRA VISTA DELLA PRIMA CAMERA
RIPRESA VERSO L'INGRESSO ALLA
STESSA.



FOTO 17

U.I. MAPPALE 1308 SUB. 3

VISTA INGRESSO ALLA SECONDA
CAMERA.

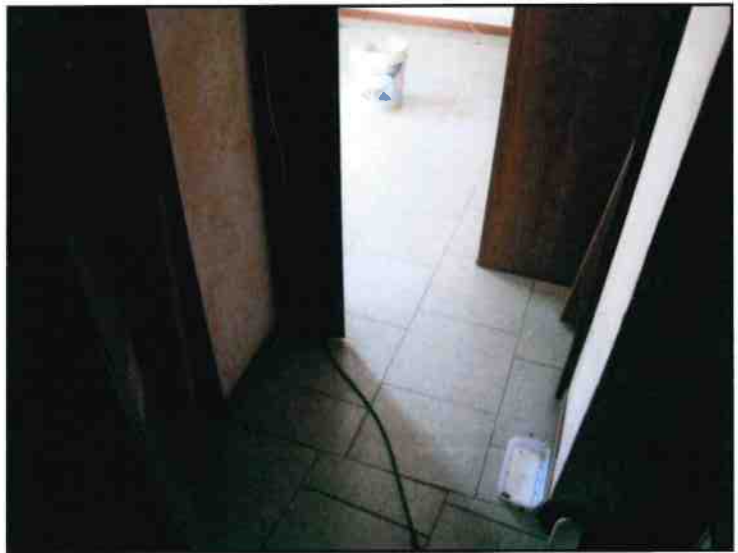


FOTO 18

U.I. MAPPALE 1308 SUB. 3

VISTA DELLA SECONDA CAMERA.



FOTO 19

U.I. MAPPALE 1308 SUB. 3

ALTRA VISTA DELLA SECONDA CAMERA
RIPRESA VERSO L'INGRESSO DAL
PIANEROTTOLO ESTERNO.



FOTO 20

U.I. MAPPALE 1308 SUB. 3

ALTRA VISTA DELLA SECONDA CAMERA
RIPRESA VERSO L'INGRESSO ALLA
STESSA.



FOTO 21

U.I. MAPPALE 1308 SUB. 3

VISTA RIPRESA NEL BAGNO



FOTO 22

U.I. MAPPALE 1308 SUB. 3
ALTRA VISTA RIPRESA NEL BAGNO.



FOTO 23

U.I. MAPPALE 1308 SUB. 3
ALTRA VISTA RIPRESA NEL BAGNO.



FOTO 24

U.I. MAPPALE 1308 SUB. 3
VISTA RIPRESA NEL DISIMPEGNO
INGRESSO VERSO LOCALE RIPOSTIGLIO
IDENTIFICATO DAL MAPPALE 1312 SUB. 4
(INDICATO CON LA FRECCIA ROSSA).



FOTO 25
U.I. MAPPALE 1312 SUB. 4
VISTA DEL LOCALE RIPOSTIGLIO.



FOTO 26
U.I. MAPPALE 1312 SUB. 4
VISTA RIPRESA NEL LOCALE RIPOSTIGLIO
DELLA CALDAIA A MURO E PARTE DI
ANGOLO COTTURA.



FOTO 24
U.I. MAPPALE 1312 SUB. 4
ALTRA VISTA DEL LOCALE RIPOSTIGLIO.



FOTO 25

U.I. MAPPALE 1312 SUB. 4

VISTA PARTICOLARE DEL SERRAMENTO
DEL LOCALE DELLA FOTO PRECEDENTE.



ALLEGATO B

*Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n°
9 del Catasto Terreni con individuazione
cromatica ubicazione immobili - Scala 1:2000.*





Em. 427400

I Particelli: 1310

Via. tel. (0.90 euro)

Comune: (VA) CAVIRATE/A Scala originale: 1:1000 18-Mar-2022 20:2:10
 Foglio: 911 A11: D Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri protocollo pratica T486945/2022



ALLEGATO C

*Visure catastali aggiornate degli immobili
oggetto di procedura - Catasto Fabbricati.*



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/03/2022

Dati identificativi: Comune di **GAVIRATE (D946) (VA)**

Sez. Urb. **GA** Foglio **11** Particella **1308** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GAVIRATE (D946A) (VA)**

Foglio **9** Particella **1308**

Classamento:

Rendita: Euro **111,04**

Categoria **A/4⁹⁾**, Classe **5**, Consistenza **2,5 vani**

Sez. Urb. **GA** Foglio **11** Particella **1308** Subalterno **3**

Indirizzo: **VIA DOMENICO BERNACCHI n. 2 Piano 2**

Dati di superficie: Totale: **48 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **48 m²**

> **Intestati catastali**

Diritto di: Proprieta'

> **Dati identificativi**

dall'impianto al 26/01/2011

Immobile predecessore

Comune di **GAVIRATE (D946) (VA)**

Sez. Urb. **GA** Foglio **14** Particella **1308** Subalterno **3**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 26/01/2011

Immobile attuale

Comune di **GAVIRATE (D946) (VA)**

Sez. Urb. **GA** Foglio **11** Particella **1308** Subalterno **3**

Variazione del 26/01/2011 Pratica n. VA0048458 in atti dal 26/01/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22815.1/2011)



> Indirizzo

☐ dal 03/04/1987 al 20/03/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di GAVIRATE (D946) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1308 Subalterno
3

VIA NINO BIXIO n. 2 Piano 2
Partita: 3274

☐ dal 20/03/1987 al 03/04/1987

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 20/03/1987 in atti
dal 28/05/1992 (n. 40/1987)

Immobile predecessore

Comune di GAVIRATE (D946) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1308 Subalterno
3

VIA DOMENICO BERNACCHI n. 2 Piano 2
Partita: 1002388

☐ dal 03/04/1987 al 26/01/2011

SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1987 in atti dal
12/04/1990 (n. 10653/1987)

Immobile predecessore

Comune di GAVIRATE (D946) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1308 Subalterno
3

VIA BERNACCHI DOMENICO n. 2 Piano 2
Partita: 1001471

☐ dal 26/01/2011

Variazione del 26/01/2011 Pratica n. VA0048458 in atti
dal 26/01/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 22815.1/2011)

Immobile attuale

Comune di GAVIRATE (D946) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 11 Particella 1308 Subalterno
3

VIA DOMENICO BERNACCHI n. 2 Piano 2

> Dati di classamento

☐ dal 03/04/1987 al 20/03/1987 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di GAVIRATE (D946) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1308 Subalterno
3

Partita: 3274

☐ dal 20/03/1987 al 01/01/1992

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 20/03/1987 in atti
dal 28/05/1992 (n. 40/1987)

Immobile predecessore

Comune di GAVIRATE (D946) (VA)



Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1308 Subalterno
3

Rendita: Lire 690

Categoria A/4^a, Classe 5, Consistenza 2,5 vani

Partita: 1002388

☐ dal 01/01/1992 al 26/01/2011

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di GAVIRATE (D946) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1308 Subalterno
3

Rendita: Euro 111,04

Rendita: Lire 215.000

Categoria A/4^a, Classe 5, Consistenza 2,5 vani

Partita: 1002388

☐ dal 26/01/2011

Variazione del 26/01/2011 Pratica n. VA0048458 in atti
dal 26/01/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 22815.1/2011)

Immobile attuale

Comune di GAVIRATE (D946) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 11 Particella 1308 Subalterno
3

Rendita: Euro 111,04

Categoria A/4^a, Classe 5, Consistenza 2,5 vani

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
20/03/1987, prot. n. 40

Comune di GAVIRATE (D946) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 11 Particella 1308 Subalterno
3

Totale: 48 m²

Totale escluse aree scoperte : 48 m²

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GAVIRATE (D946)(VA) Sez. Urb. GA Foglio 14
Particella 1308 Sub. 3

☐

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dal 03/04/1987 antecedente
l'impianto meccanografico
(deriva dall'atto 1)

2. SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1987 Pubblico
ufficiale ZITO FRANCO Sede GAVIRATE (VA)
Repertorio n. 18721 - UR Sede GAVIRATE (VA)
Registrazione n. 531 registrato in data 15/04/1987 -
Voltura n. 10653/1987 in atti dal 12/04/1990



> 1. CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE
LEGALE

dal 03/04/1987 al 22/02/1989
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

dal 03/04/1987 al 22/02/1989
(deriva dall'atto 2)

dal 03/04/1987 al 22/02/1989
(deriva dall'atto 2)

dal 22/02/1989 al 26/01/2011
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

3. SCRITTURA PRIVATA del 22/02/1989 Pubblico
ufficiale FRANCO ZITO Sede GAVIRATE (VA)
Repertorio n. 23094 - UR Registrazione Volume 2V n.
346 registrato in data 08/03/1989 - Voltura n.
5179.1/1989 in atti dal 17/01/1996

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GAVIRATE (D946)(VA) Sez. Urb. GA Foglio 11 Particella
1308 Sub. 3

> 1.
 dal 26/01/2011
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)

4. del 26/01/2011 Pratica n. VA0048458 in atti dal
26/01/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 22815.1/2011)

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale

GAVIRATE (D946) (VA)
Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1308 Subalterno 3

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/03/2022

Dati identificativi: Comune di **GAVIRATE (D946) (VA)**

Sez. Urb. **GA** Foglio **11** Particella **1312** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GAVIRATE (D946A) (VA)**

Foglio **9** Particella **1312**

Classamento:

Rendita: Euro **29,44**

Categoria **C/2^a**, Classe **6**, Consistenza **19 m²**

Sez. Urb. **GA** Foglio **11** Particella **1312** Subalterno **4**

Indirizzo: **VIA DOMENICO BERNACCHI n. 2 Piano 2**

Dati di superficie: Totale: **28 m²**

> Intestati catastali



Diritto di: Proprietà

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 26/01/2011

Immobile predecessore

Comune di **GAVIRATE (D946) (VA)**

Sez. Urb. **GA** Foglio **14** Particella **1312** Subalterno **4**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 26/01/2011

Immobile attuale

Comune di **GAVIRATE (D946) (VA)**

Sez. Urb. **GA** Foglio **11** Particella **1312** Subalterno **4**

Variazione del 26/01/2011 Pratica n. VA0048505 in atti dal 26/01/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22821.1/2011)



> Indirizzo

- ☐ dal 03/04/1987 al 03/04/1987 antecedente l'impianto meccanografico
Immobilie predecessore
Comune di GAVIRATE (D946) (VA)
Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1312 Subalterno 4
VIA NINO BIXIO n. 2 Piano 2
Partita: 3275
Impianto meccanografico del 30/06/1987
- ☐ dal 03/04/1987 al 26/10/1999
Immobilie predecessore
Comune di GAVIRATE (D946) (VA)
Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1312 Subalterno 4
VIA BERNACCHI DOMENICO n. 2 Piano 2
Partita: 1001471
SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1987 in atti dal 12/04/1990 (n. 10653/1987)
- ☐ dal 26/10/1999 al 26/01/2011
Immobilie predecessore
Comune di GAVIRATE (D946) (VA)
Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1312 Subalterno 4
VIA DOMENICO BERNACCHI n. 2 Piano 2
Partita: 1002388
Busta mod.58: 3275
CLASSAMENTO del 26/10/1999 in atti dal 26/10/1999 (PF 1998) (n. 41.1/1987)
- ☐ dal 26/01/2011
Immobilie attuale
Comune di GAVIRATE (D946) (VA)
Sez. Urb. GA Foglio 11 Particella 1312 Subalterno 4
VIA DOMENICO BERNACCHI n. 2 Piano 2
Variazione del 26/01/2011 Pratica n. VA0048505 in atti dal 26/01/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22821.1/2011)

> Dati di classamento

- ☐ dal 03/04/1987 al 26/10/1999
Immobilie predecessore
Comune di GAVIRATE (D946) (VA)
Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1312 Subalterno 4
Partita: 3275
Impianto meccanografico del 30/06/1987
- ☐ dal 26/10/1999 al 26/01/2011
Immobilie predecessore
Comune di GAVIRATE (D946) (VA)
CLASSAMENTO del 26/10/1999 in atti dal 26/10/1999 (PF 1998) (n. 41.1/1987)



Sez. Urb. GA Foglio 14 Particella 1312 Subalterno
4

Rendita: Euro 29,44

Rendita: Lire 57.000

Categoria C/2^a), Classe 6, Consistenza 19 m²

Partita: 1002388

Busta mod.58: 3275

☞ dal 26/01/2011

Immobile attuale

Comune di GAVIRATE (D946) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 11 Particella 1312 Subalterno
4

Rendita: Euro 29,44

Categoria C/2^a), Classe 6, Consistenza 19 m²

Variazione del 26/01/2011 Pratica n. VA0048505 in atti
dal 26/01/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 22821.1/2011)

> Dati di superficie

☞ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di GAVIRATE (D946) (VA)

Sez. Urb. GA Foglio 11 Particella 1312 Subalterno
4

Totale: 28 m²

Totale escluse aree scoperte : 28 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
20/03/1987, prot. n. 000000041

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GAVIRATE (D946)(VA) Sez. Urb. GA Foglio 14
Particella 1312 Sub. 4

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

☞ dall'impianto al 03/04/1987 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

☞ dall'impianto al 03/04/1987 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Usufruttuario parziale (deriva dall'atto 1)

> 1. CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE
LEGALE

☞ dal 03/04/1987 al 22/02/1989
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. SCRITTURA PRIVATA del 03/04/1987 Pubblico
ufficiale ZITO FRANCO Sede GAVIRATE (VA)
Repertorio n. 18721 - UR Sede GAVIRATE (VA)
Registrazione n. 531 registrato in data 15/04/1987 -
Voltura n. 10653/1987 in atti dal 12/04/1990



> 2.

dal 03/04/1987 al 22/02/1989
(deriva dall'atto 2)

>

dal 03/04/1987 al 22/02/1989
(deriva dall'atto 2)

>

dal 22/02/1989 al 26/01/2011
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

3. SCRITTURA PRIVATA del 22/02/1989 Pubblico ufficiale FRANCO ZITO Sede GAVIRATE (VA) Repertorio n. 23094 - UR Registrazione Volume 2V n. 346 registrato in data 08/03/1989 - Voltura n. 5179.1/1989 in atti dal 17/01/1996

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GAVIRATE (D946)(VA) Sez. Urb. GA Foglio 11 Particella 1312 Sub. 4

dal 26/01/2011
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)

4. del 26/01/2011 Pratica n. VA0048505 in atti dal 26/01/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22821.1/2011)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

GAVIRATE (D946) (VA)
Sez. Urb. **GA** Foglio **14** Particella **1312** Subalterno **4**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa



ALLEGATO D

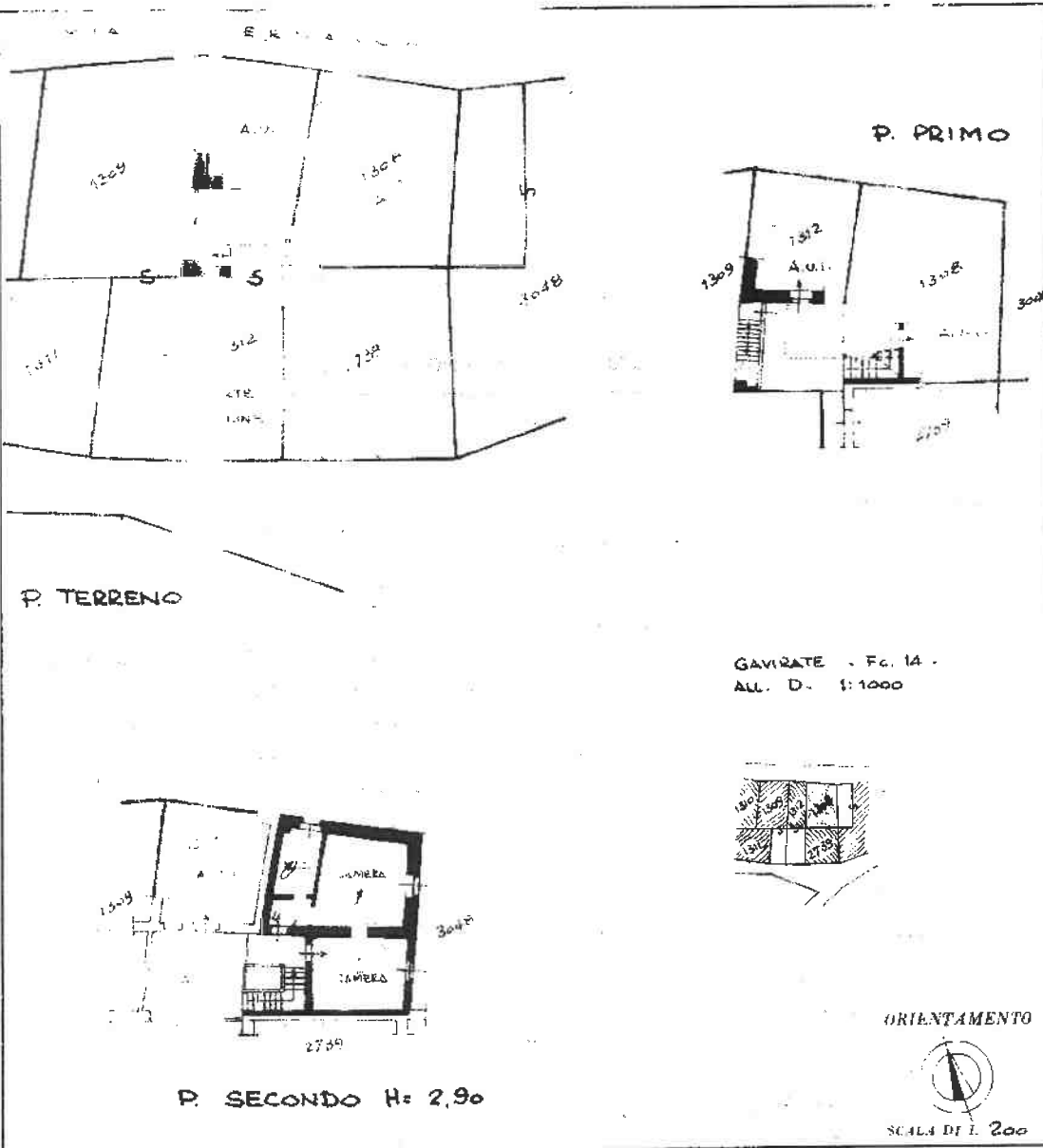
*Scheda catastale dell'immobile oggetto di
procedura, identificato dal mappale 1308 sub. 3*



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
150

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di GAVIRATE Via NISSO BUXIO N. 11
 Data: 18 MARZO 1987
 Allegata alla cartella di progetto Ufficio Provinciale di VARESE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DELL'EDIFICIO	
DATA	18 MARZO 1987
PRODOTTORE	Ge 14 1308 3

Compilata dal **GEOMETRA**
(Studio tecnico e materiale del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **VARESE**

DATA **18 MARZO 1987**

Fir

Ultima planimetria in atti

18/03/2022 - Comune di GAVIRATE (D946) - < Sez. urbana GA - Foglio 11 - Particella 1308 - Subalterno 3 -
 man 01
 Firmato D871E6A81E100C8E11A40D1F4E9B625.P.A. NG CA 3 Serial#: 91a8f9f3442462fd2fe4c26acbed7b2

ALLEGATO E

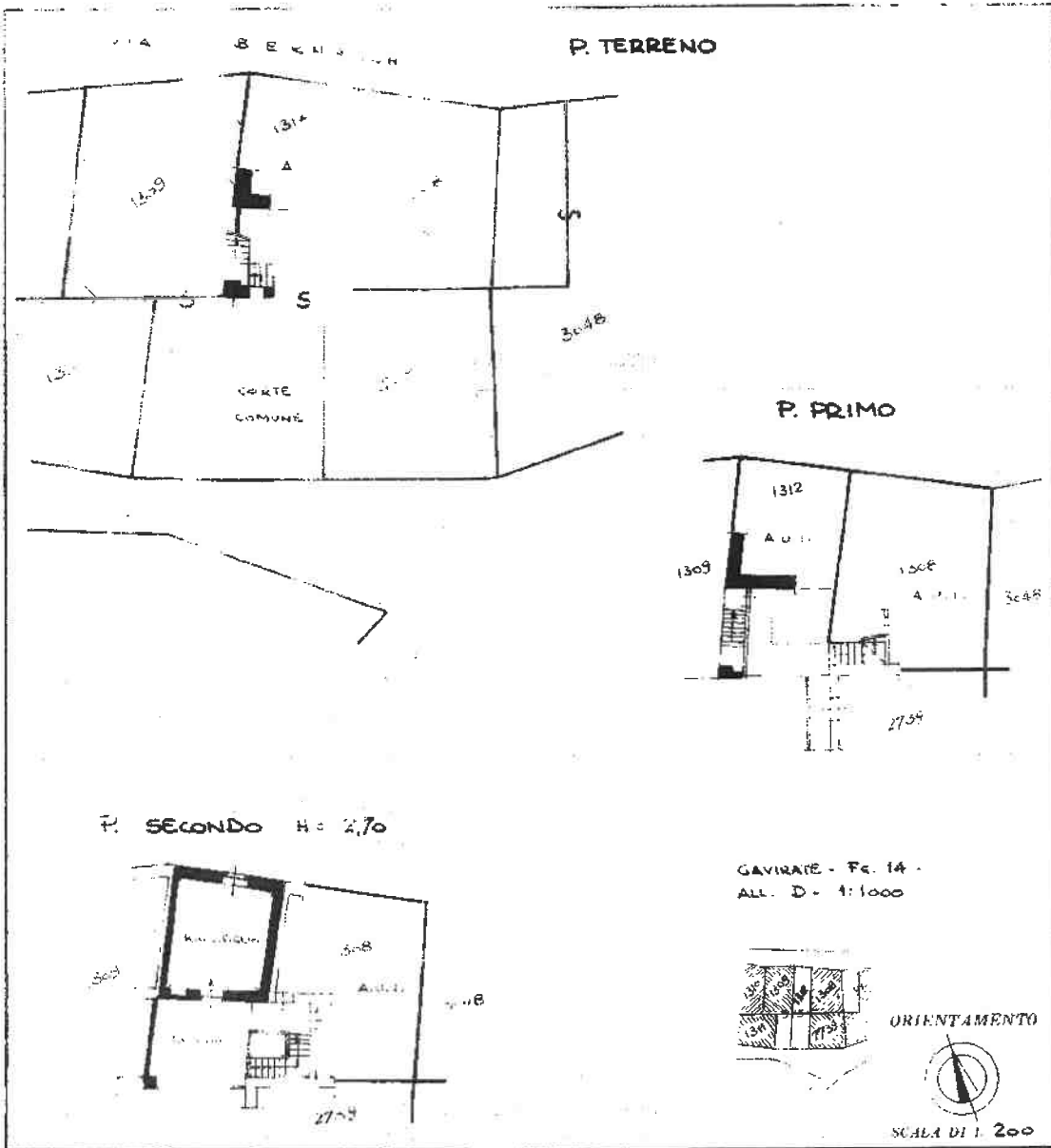
*Scheda catastale dell'immobile oggetto di
procedura, identificato dal mappale 1312 sub. 4.*



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAL
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Edizione Urbanistica
L. 150

Particella 1312, situata nel Comune di GAVIRATE, in via NINO BIXIO n. 4
Allegata alla richiesta presentata in data 18/03/1987, presso l'Ufficio Catastale di VARESE



PAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	18 MARZO 1987
PROT. N.	1312/4
PARTE	Ca
	14
	1312
	4

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **VARESE**

DATA **18 MARZO 1987**

Firma

Inquadro 01
 Comune di GAVIRATE (D946) - < Sez. urbana GA - Foglio 11 - Particella 1312 - Subalterno 4 >
 Firmato DA: THE ERARIO E UFFICIO REGIONALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI - P.A. - NG CA 3 Serial#: 91a8f9f3442482f62f4c26acbed7b2

ALLEGATO F

*Richiesta di accesso agli atti amministrativi
dell'Ufficio Tecnico Comune di Gavirate.*



Da: tullio.ierardi@geopec.it
Inviato: sabato 23 aprile 2022 10:28
A: info.comune.gavirate@pec.regione.lombardia.it
Oggetto: Trib. di Varese Proc. Es. n° 84/2020 R.G.E. Giudice Esecutore Dott.ssa E. Chiodini
Allegati: Domanda accesso ai documenti amministrativi.pdf; Estratto mappa.pdf; 4357636s.pdf Nomina.zip; Documento di identità.pdf

In qualità di Esperto nella procedura in oggetto, in allegato trasmetto richiesta di accesso formale ai documenti e agli atti amministrativi.


Allego inoltre nomina del Giudice, estratto catastale e copia documento di identità in formato pdf.

In attesa di poter visionare quanto richiesto porgo cordiali saluti.

L'Esperto

Geom. Tullio Ierardi



	Al Comune di	
	Ufficio destinatario	

Domanda di accesso ai documenti amministrativi

Al sensi della Legge 07/08/1990, n. 241 e del Decreto del Presidente della Repubblica 12/04/2006, n. 184

Ufficio destinatario				
UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA				
Il sottoscritto				
Cognome		Nome		Codice Fiscale
IERARDI		TULLIO		
Data di nascita	Sexuo	Luogo di nascita		Cittadinanza
				ITALIANA
Residenza				
Provincia	Comune	Indirizzo		Civico CAP
Telefono fisso		Telefono cellulare	Posta elettronica ordinaria	Posta elettronica certificata
in qualità di <small>(questa sezione deve essere compilata se il dichiarante non è una persona fisica)</small>				
Ruolo				
Denominazione/Ragione sociale				Tipologia
Sede legale				
Provincia	Comune	Indirizzo		Civico CAP
Codice Fiscale			Partita IVA	
Telefono		Posta elettronica ordinaria	Posta elettronica certificata	
Iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio			Provincia	Numero iscrizione
in quanto				
Titolo richiedente				
<input type="checkbox"/>	diretto interessato			
<input type="checkbox"/>	proprietario dell'immobile oggetto del procedimento			
<input type="checkbox"/>	affittuario dell'immobile oggetto del procedimento, pertanto			
	allega documentazione comprovante il titolo dichiarato			
<input checked="" type="checkbox"/>	professionista incaricato			
	<input checked="" type="checkbox"/>	dal tribunale altro organo giudiziario DI VARESE NELLA PROC. ES. N° 84/2020 Dott. SSAE. CHIADINI		
	<input type="checkbox"/>	dal proprietario dell'immobile		
	<input type="checkbox"/>	da altro soggetto (specificare)		
	pertanto allega documentazione comprovante il titolo dichiarato			
<input type="checkbox"/>	notaio rogante, pertanto			
	allega documentazione comprovante il titolo dichiarato			
<input type="checkbox"/>	altro titolo (specificare)			

CHIEDE

di esercitare il diritto di accesso agli atti attraverso la richiesta di

<input checked="" type="checkbox"/>	presa visione
<input checked="" type="checkbox"/>	copia informatizzata con fornitura degli appositi supporti
<input checked="" type="checkbox"/>	copia in carta semplice
<input type="checkbox"/>	copia conforme all'originale
<input type="checkbox"/>	altro (specificare)

del seguenti atti o documenti amministrativi

Descrizione più dettagliata possibile degli atti o documenti amministrativi richiesti (ad esempio tipo pratica, intestatario e date)

PRATICA EDILIZIA N° 45/208 - P. d. C. N° 1 DEL 11/02/2010 VIA NINO BIXIO N° 2
 D. I. A. N° 49/2014 IN DATA 12/12/2014 VIA BERNACCHI N° 3
 P. d. C. N° 33 DEL 18/11/2016 VIA NINO BIXIO N° 2
 CILA RE/2015/00032 VIA NINO BIXIO
 PROPRIETA'
 NOTA: SI CHIEDE DI POTER VISIONARE EVENTUALI COLLAB. EDILIZI E/O ALTRE PRATICHE EDILIZIE
 CHE DOVESSERO RISULTARE IN ARCHIVIO COMUNALE.

Estremi identificativi degli atti o documenti amministrativi		
Tipo di documento	Protocollo	Data

Valendosi della facoltà prevista dall'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e dall'articolo 483 del Codice Penale nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti,

DICHIARA

di avere un interesse personale e concreto ovvero pubblico o diffuso all'accesso per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti per il seguente motivo

<input type="checkbox"/>	atto notarile
<input type="checkbox"/>	controversia
<input type="checkbox"/>	documentazione personale
<input type="checkbox"/>	mutuo
<input type="checkbox"/>	presentazione progetto edilizio
<input type="checkbox"/>	presunta lesione di interessi
<input checked="" type="checkbox"/>	verifica conformità edilizia
<input type="checkbox"/>	altra motivazione (specificare)

e di essere consapevole che in presenza di controinteressati l'ente è tenuto, ai sensi dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 12/04/2006, n. 184, a dare comunicazione della presente richiesta agli stessi, i quali possono farne motivata opposizione entro dieci giorni.



Previa verifica e conferma da parte dell'ufficio competente circa la sussistenza del diritto, dei costi, dell'eventuale regolarizzazione dell'istanza, del rispetto alle disposizioni in materia di bollo e fatti salvi eventuali motivi ostativi di natura tecnica ed organizzativa,

CHIEDE

<input checked="" type="checkbox"/>	di poterli ritirare presso l'ufficio competente
<input type="checkbox"/>	di riceverli all'indirizzo di posta elettronica certificata sopra indicato
<input type="checkbox"/>	di riceverli a mezzo posta all'indirizzo di residenza sopra indicato <i>(se previsto)</i>

Eventuali annotazioni

Elenco degli allegati <i>(barrare tutti gli allegati richiesti in fase di presentazione della pratica ed elencati sul portale)</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	documentazione comprovante il titolo dichiarato
<input type="checkbox"/>	ricevuta dei diritti di segreteria/istruttoria <i>(da allegare se previsti)</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	copia del documento d'identità <i>(da non allegare se l'istanza è presentata in modalità telematica o se la firma autografa è apposta di fronte a un pubblico ufficiale)</i>
<input type="checkbox"/>	copia dell'atto notarile con il quale è stata conferita la procura legale
<input checked="" type="checkbox"/>	altri allegati <i>(specificare)</i> ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

Informativa sul trattamento dei dati personali <i>(ai sensi del Regolamento Comunitario 27/04/2016, n. 2016/679 e del Decreto Legislativo 30/06/2008, n. 196)</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	dichiaro di aver preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei dati personali pubblicata sul sito internet dell'Amministrazione destinataria, titolare del trattamento delle informazioni trasmesse all'atto della presentazione dell'istanza.

VARESE		
Luogo	Data	Il dichiarante



ALLEGATO G

*Documentazione relativa alla Pratica edilizia n.
n. 49/2014 prot. n. 0014186 del 12/12/2014.*



D.I.A. N. 43/AL



COMUNE DI GAVIRATE (VA)
N.0014186 in Arrivo del 12-12-2014
Categoria 6 Classe 3
TECNICO



Allo sportello unico
per l'edilizia del Comune di
GAVIRATE

€ 75,00

OGGETTO: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - D.I.A.

I sottoscritti _____ e in _____

, avendone titolo quale:

- proprietari usufruttuario superficario
 altro titolo

DENUNCIANO

in relazione al combinato disposto degli articoli 22 e 23 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, che a trenta giorni dalla consegna della presente darà effettivo inizio ai lavori di cui al seguente prospetto:

DESCRIZIONE DEI LAVORI	MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIFACIMENTO TETTO.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	GAVIRATE - VIA DOMENICO BERNACCHI n. 3
ESTREMI CATASTALI	FOGLIO GA/11 - MAPPALE 1308 sub. 3 - 501 - 502
IMPRESA CUI INTENDE AFFIDARE I LAVORI	Il DURC e la Visura Camerale verranno presentate prima dell'inizio dei lavori.

In esecuzione del progetto redatto in data **NOVEMBRE 2014** dal Tecnico _____



DICHIARANO

1°) che darà inizio trascorsi i trenta giorni:

- dalla data di presentazione al protocollo comunale all'esecuzione delle opere edilizie indicate in premessa;
- dalla data di rilascio delle autorizzazioni relative ai vincoli ai quali l'immobile è sottoposto;

2°) che l'immobile oggetto dell'intervento:

- è sottoposto a tutela storico-artistica o paesaggistico - ambientale ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42;
- è sottoposto al/i seguente/i vincolo/i

COMUNICANO

A corredo della richiesta si allega, la seguente documentazione:

- relazione tecnica di asseverazione redatta da tecnico abilitato;
- attestazione del versamento dei diritti di segreteria di € _____ ;
- progetto architettonico (n. 3 copie) costituito da:
- estratto di mappa catastale con individuazione dell'immobile;
 - estratto di PRG con individuazione dell'immobile;
 - elaborati grafici;
- documentazione fotografica;

DICHIARANO

la conformità delle opere realizzate rispetto al:

- Regolamento Comunale d'Igiene;
- Legge Regionale 27.05.1985 n. 62;
- Legge 05.03.1990 n.46;
- Legge 09.01.1991 n.10 e D.lgs 19/08/2005 n. 192
- Legge Regionale 21/12/2004 n. 39
- Reg. Regionale nn. 2,3,4 del 24/03/2006

l'esistenza di idonee opere di urbanizzazione per l'insediamento dell'immobile;

di impegnarsi, al termine dell'esecuzione dei lavori, alla stipula di atto notarile per vincolo non edificandi (in caso di nuova edificazione) o di asseveramento pertinenziale (in caso di edificazione di pertinenze);



ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, ed a conoscenza delle sanzioni penali richiamate dal successivo art. 76, di avere titolo all'esecuzione dell'intervento progettato ai sensi dell'art. 10 e seguenti del T.U. approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, in qualità di

GAVIRATE, 15/04/2014

I DENUNCIANTI

IL PROGETTISTA

(firma e timbro)

IL DIRETTORE LAVORI

(timbro e firma)

LA DITTA ESECUTRICE

(timbro e firma)

La presente denuncia è stata presentata allo sportello unico per l'edilizia in indirizzo il giorno
come attestato dalla ricevuta n. _____ rilasciata dal
(T.U. 06.06.2001, n. 380, art. 23, c. 5)



COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

La sottoscritta

DICHIARA

che in data **10/04/2015** i lavori sono ultimati.

Impresa:

Progettista

GAVIRATE, 10/04/2015

COMUNE di GAVIRATE	
PROT. N.	
16 APR. 2015	
Cat.
.....

LA DICHIARANTE



CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE

attestante la conformità dell'opera rispetto al progetto presentato
con DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

PREMESSO

che in data 12/12/2014, i sigg.

qualità di proprietari presentavano, allo sportello unico per l'edilizia, D.I.A. relativa al seguente intervento:

DESCRIZIONE DEI LAVORI	MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIFACIMENTO COPERTURA.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	GAVIRATE - VIA D. BERNACCHI n. 3
ESTREMI CATASTALI	Foglio GA/11 Mappale 1308 Subalterni 3 - 501 - 502
IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI	

IL SOTTOSCRITTO

.....
iscritto al collegio dei GEOMETRI di VARESE al

DICHIARA

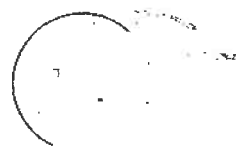
- a) la conformità dell'opera eseguita ai progetti presentati allegati alla comunicazione di inizio attività prima richiamata;
 che l'opera è stata realizzata con le influenti seguenti variazioni rispetto al progetto presentato:



OPERE PROGETTATE	OPERE REALIZZATE

b) che in data **10/04/2015** i lavori sono terminati.

Gavirate, 10/04/2015



ALLEGATO H

*Estratto P.G.T. Comune di Gavirate e Norme
Tecniche di Attuazione.*





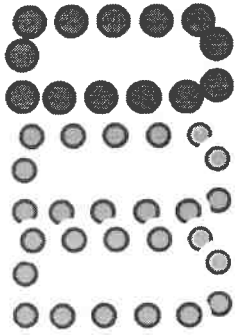
APES S.P.A. - NG CA - Serial#: 91889084248210



Firmato Da: IERARDI TULLIO - Firmatario

LEGENDA

PROGETTI STRATEGICI DI ASSETTO TERRITORIALE



Progetto strategico urbano

Progetto strategico di relazione con il lago

Progetto strategico di relazione con il Parco



Connessioni di carattere urbano



Connessioni di relazione con il lago



Porte di accesso al Parco

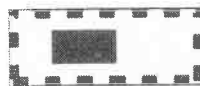
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP



Ambiti di Trasformazione

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Sistemi insediativi consolidati



Nuclei di Antica formazione



Tessuti della centralità urbana



Tessuti di rilievo paesistico: del lago



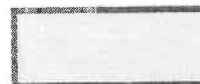
Tessuti di rilievo paesistico: della collina



Tessuti diffusi



Tessuti produttivi esistenti



Insedimenti esistenti di rilevanza commerciale



CAPO III – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

SEZIONE I – NORME GENERALI

ART. 29- NORME GENERALI PER GLI AMBITI RESIDENZIALI

Con apposita simbologia grafica, le tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano gli ambiti a prevalente destinazione residenziale. Essi sono costituiti dal tessuto ad uso abitativo e dalle aree libere in esso ricomprese e sono così articolati:

- Centri storici
- Ambiti residenziali di rispetto morfologico
- Ambiti residenziali con morfologie rilevanti
- Tessuti residenziali di rilievo paesistico
- Ambiti residenziali della centralità urbana
- Ambiti residenziali diffusi

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale del PdR è sempre ammesso l'insediamento delle attività residenziali e quelle ad esse complementari, accessorie o compatibili definite al precedente articolo 8 lett a).

Fatte salve le diverse specificazioni eventualmente dettate per ognuno degli ambiti individuati al 2° comma, negli ambiti residenziali sono ammissibili anche le altre funzioni indicate al precedente articolo 8 ad eccezione delle seguenti destinazioni d'uso considerate non ammissibili, ai sensi della lettera f) comma 3° art.10 della LR 12/05:

- b) produttiva (artigianale e industriale) classificabile come insalubre di I^a o II^a classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 o che appartenga ad una classe di emissione acustica (di cui al DPCM 14/11/97) superiore alla II^a e che presuppongano l'edificazione di nuovi edifici di tipologia produttiva che eccedano i 250 mq di SL;
- c) medie superfici commerciali (o paracommerciali), come definite dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s.m.i, superiori a 250 mq di Superficie di Vendita, fatte salve le ulteriori specificazioni o possibilità di insediamento eventualmente dettate per i diversi ambiti residenziali;



- d) deposito di materiali a cielo libero;
- e) attività imprenditoriali di ricovero di autovetture;
- f) insediamenti privati di interesse generale, laddove, ai sensi del precedente art.8 lett l) non siano assimilabili o compatibili con il tessuto residenziale, fatte salve le ulteriori specificazioni eventualmente dettate per i diversi ambiti residenziali.

Per tutte le attività complementari, compatibili o accessorie presenti nei diversi ambiti disciplinati dai successivi articoli da 30 a 40, oltre alla possibilità di continuare l'attività esistente, sono sempre applicabili tutti gli indici e i parametri urbanistici dettati per i diversi ambiti, nonchè le eventuali possibilità di ampliamento una tantum ivi normate.

Nei comparti residenziali è comunque vietato l'insediamento di ogni attività molesta per l'attività residenziale.

All'interno degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole sono insediabili, senza limitazioni percentuali, se non diversamente specificato per specifici ambiti, le attività ricettive e ricettive diffuse, commerciali di vicinato e paracommerciali di somministrazione di bevande e alimenti elencate al precedente art.8, fatto salvo il rispetto della tipologia, conformazione e consistenza degli edifici del Centro storico e degli *Ambiti residenziali di rispetto morfologico* e comunque il rispetto della tipologia residenziale per gli altri ambiti residenziali.

Ad eccezione degli edifici esistenti del Centro storico e degli *Ambiti residenziali di rispetto morfologico* e delle attività già regolarmente insediate alla data di adozione del PGT, in caso di insediamento delle destinazioni complementari commerciali, direzionali e di interesse generale la dotazione minima di parcheggi privati è elevata a 1 mq/1,5 mq di SL, di cui il 50 % direttamente accessibile da spazi pubblici. Oltre che per i nuovi edifici e le nuove attività, la presente dotazione deve essere soddisfatta anche in caso di sostituzione edilizia o di ampliamento degli edifici esistenti interessati dall'insediamento delle stesse attività complementari.

Se non diversamente indicato dalle tavole del Piano delle regole, gli interventi si attueranno con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire o altro titolo equipollente).

In ogni caso è sempre ammesso il ricorso, da parte dei proprietari, alla pianificazione attuativa (per la ristrutturazione urbanistica di comparti edificati o per l'edificazione aree non ancora edificate).

L'attribuzione dell'indice di edificazione proprio (ITp o IFp) di cui al precedente art. 28 si intende esteso, in via premiale, anche alle porzioni antistanti di viabilità pubblica nello stato di fatto, che risulti ancora di proprietà privata alla data di adozione del PGT e che venga ceduta all'A.C. prima dell'emanazione del titolo



abilitativo. Ciò sempre che la proprietà privata delle porzioni di cui sopra non derivi dal mancato assolvimento di cessioni già previste in precedenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune.

L'installazione di pannelli fotovoltaici o di pannelli solari per la produzione di acqua calda deve privilegiare orientamenti e posizioni di installazione non visibili da spazi pubblici, compatibilmente con i limiti di irraggiamento indispensabili per il corretto funzionamento dei sistemi installati, fatto salvo il rispetto di quanto indicato, in materia, dall'art.36 comma 3 lett.c) del PTC PRCF, per gli ambiti interni al Parco Regionale del Campo dei Fiori.

In ogni caso è ammessa unicamente l'installazione di pannelli fotovoltaici con integrazione architettonica totale o parziale nelle strutture edilizie così come definite dal comma 1, lett b2) e lett b3) del DM 19 febbraio 2007.

E' vietata l'installazione in copertura di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore (sul tetto), se visibile da spazio pubblico.

SEZIONE II – NORME DI DETTAGLIO PER IL CENTRO STORICO

ART. 30 - AMBITO DEL CENTRO STORICO

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano il perimetro del *Centro storico*.

L'area ricompresa nel perimetro del Centro storico costituisce, inoltre, la "zona di recupero" individuata ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

Eventuali indicazioni del Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico relativi ai colori o alle gamme cromatiche utilizzabili nel Centro Storico sostituiscono eventuali diverse indicazioni contenute nel Piano del Colore vigente.

L'Ambito del Centro Storico non è soggetto al meccanismo perequativo/compensativo del PGT, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 34.3.

ART. 31 - OBIETTIVI DI SALVAGUARDIA E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE DEL "CENTRO STORICO"

Gli interventi sugli edifici esistenti o quelli di nuova costruzione, laddove ammessi, all'interno del perimetro del "Centro Storico", devono tendere al mantenimento o alla reintroduzione dei caratteri storico/formali della matrice linguistica originaria, che concorrono a definire paesaggisticamente i nuclei storici del territorio comunale.

A tal fine, gli interventi edilizi e di trasformazione all'interno del Centro storico sono soggetti alla normativa di cui al presente capo, alle indicazioni grafiche delle tavole C.3.1 e C.3.2 - e alle ulteriori indicazioni



contenute nel "Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico", che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme (di seguito anche richiamato con l'abbreviazione "Repertorio del Centro Storico") oltre che, per quanto attiene al nucleo di Ca' de Monti alle norme del PTC del Parco e alle previsioni del Piano di Settore per la Salvaguardia Paesistica SA Cà de Monti, che viene integralmente recepito nel Repertorio degli interventi del Centro Storico, quale atto integrante e sostanziale delle presenti norme. All'interno dell'ambito SA Cà de Monti le indicazioni del Repertorio del Centro Storico trovano applicazione nel rispetto delle disposizioni e di quanto non diversamente previsto dalle norme del PTC e del Piano di Salvaguardia Paesistica del Parco Regionale del Campo dei Fiori.

Nelle tavole C.3.1 e C.3.2 – *Indicazioni di intervento nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione* (scala 1/1.000) sono individuati gli edifici soggetti al vincolo storico/architettonico di cui al D.Lgs. 42/2004.

ART. 32 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione funzionale del Centro Storico è a carattere prevalentemente residenziale, senza limite di mix funzionale con le funzioni accessorie, compatibili o complementari individuate al precedente art.8 lett. a).

In ogni caso, è sempre compatibile ogni destinazione pubblica o di interesse generale riconosciuta, come tale, dal Piano dei servizi.

Per gli edifici rustici di matrice rurale (stalle, fienili, depositi, ecc., individuati con l'ausilio dei criteri indicati dal *Repertorio del Centro Storico* e delle indicazioni delle tavole C.3.1 e C.3.2), non più utilizzati a fini agricoli, è sempre ammessa la riconversione verso le funzioni di cui ai precedenti commi, fatta salva la loro effettiva possibilità di riuso rispetto alla sagoma e al volume geometrico esistenti.

Per gli edifici esistenti di tipologia produttiva o comunque non residenziale (come individuati dalle tavole C.3.n) è sempre ammesso l'insediamento della destinazione d'uso originaria (dell'edificio). Nel caso in cui la destinazione d'uso originaria non rientri tra le funzioni di cui ai precedenti commi 1 e 2, gli interventi edilizi non potranno eccedere la Manutenzione Straordinaria.

Per gli edifici esistenti di tipologia produttiva o comunque non residenziale è sempre ammesso, in alternativa alla funzione residenziale e a quelle ad essa compatibili, l'insediamento di attività commerciali di vicinato o di MSV con superficie di vendita inferiore a 400 mq. In tal caso dovrà essere garantita una dotazione di parcheggi pari al 50% della superficie di vendita, da assolversi anche esclusivamente su aree private.

Per edifici accessori recenti, se legittimamente realizzati, sono ammesse le funzioni di servizio (autorimesse, depositi, ripostigli, lavanderie, ecc...) alla funzione principale esistente o a quella ammessa.



Ai fini della maggior qualificazione paesistica e urbana del Centro Storico, *il Repertorio del Centro Storico* norma, nel dettaglio, le possibilità di modifica, ampliamento o ricostruzione degli edifici accessori recenti.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere utilizzate in modo coerente, in termini di uso effettivo, con le funzioni insediate o ammesse negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e dalle ulteriori indicazioni dettate dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel centro storico.

ART. 33 - PRESCRIZIONI PER IL CENTRO STORICO DI CÀ DEI MONTI INTERNO AL PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI – SA DI CÀ DEI MONTI

Il centro storico di Cà dei Monti è collocato all'interno del Parco Regionale del Campo dei Fiori ed è inserito dal PTC del Parco all'interno delle aree Salvaguardia Ambientale (SA).

La perimetrazione della zona SA riportata nelle tavole C.1.n e nella tavola C.3.1 del PdR costituisce la definizione di dettaglio derivante dalla lettura locale e di dettaglio del Nucleo. Nel Repertorio del Centro Storico, parte integrante e sostanziale delle presenti norme, sono comunque recepite, con apposito allegato, le norme, le previsioni e la disciplina del Piano di salvaguardia Paesistica della zona SA Cà de Monti.

All'interno delle aree SA il PTC del Parco persegue politiche di tutela e valorizzazione dei borghi storici.

A tal fine il piano di settore per la zona SA 6 di Cà dei Monti individua specifiche azioni di tutela e valorizzazione da rispettare nei processi di recupero e trasformazione edilizia e urbana del nucleo.

Nel Centro Storico di Cà dei Monti trovano applicazione le disposizioni del Piano di settore per la salvaguardia paesistica predisposto dal Parco per la zona SA 6-Cà dei Monti, a cui si rinvia.

All'interno della SA Cà de Monti i limiti di intervento ammessi sugli edifici sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.27 della LR 12/05, questi ultimi consentiti solo per gli edifici non ricadenti in classe IV di fattibilità geologica.

Le indicazioni del repertorio per il Centro Storico e le previsioni della tavola C.3.1 trovano applicazione nel rispetto delle disposizioni e di quanto non diversamente previsto dalle norme del PTC del Parco all'art.36 (Norme di salvaguardia paesistica) e dalle previsioni del Piano di Salvaguardia Paesistica SA – Cà de Monti, che si intendono qui integralmente recepite.

ART. 34 - INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO

34.1 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO



Le tavole C.3.1 e C.3.2 del Piano delle regole individuano, per singolo edificio, le categorie di intervento edilizio ammesse nel Centro Storico.

In ragione degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del Centro storico, le presenti norme, unitamente alle tavole C.3.n – scala 1:1.000 - e alle indicazioni del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro storico*, fissano i gradi e le modalità di intervento delle operazioni edilizie (categoria di intervento, caratteristiche tipologiche, materiche e linguistiche) ammesse nel Centro Storico.

Oltre ai gradi di intervento edilizio ammessi per i singoli edifici del centro Storico, le tavole C.3.1 e C.3.2 possono anche individuare gli eventuali comparti soggetti a pianificazione attuativa per il recupero del tessuto storico.

In genere, gli interventi edilizi dovranno salvaguardare gli originari caratteri architettonici del Centro Storico, relativamente all'involucro e alle altre parti interne significative degli edifici, nonché i materiali, i colori e gli altri elementi ricorsivi della tradizione costruttiva locale. Ad eccezione degli edifici di valore storico o monumentale, soggetti unicamente a restauro o risanamento conservativo, sarà possibile procedere a demolizione con ricostruzione nel caso in cui sia certificato, tramite perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato, lo stato di compromissione statica dell'edificio. La ricostruzione, dell'edificio o delle sue parti demolite, dovrà avvenire sullo stesso sedime, con la stessa sagoma e con il medesimo volume geometrico rispetto all'involucro originario, che dovrà essere oggetto di rilievo grafico e fotografico di dettaglio, comprensivo del rilievo di tutti gli elementi e i particolari architettonici utili alla ricostruzione fedele.

Ad eccezione degli edifici accessori recenti, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni ammesse. Tale possibilità è ammessa anche per i locali accessori presenti all'interno degli involucri edilizi ove è collocata la destinazione d'uso principale.

Ad eccezione degli edifici di valore storico o monumentale, soggetti unicamente a restauro, oltre che degli edifici inseriti nella zona SA Cà De Monti interna al Parco Regionale del Campo dei Fiori, per i quali le possibilità di intervento restano subordinate ad una verifica di coerenza con le caratteristiche tipologiche, materiche e formali degli edifici oltre che con le altre forme di tutela (delle quinte edilizie e dei coni visuali) individuate dal Piano di Settore per la Salvaguardia Paesistica allegate al Repertorio del Centro Storico, è sempre ammesso:

- la riorganizzazione distributiva interna, con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;



- l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume geometrico preesistente, senza modifica della sagoma e del sedime dell'edificio originario, fatti salvi i casi ammessi dalle presenti norme o dal Repertorio del centro storico;
- la realizzazione di balconi, da contenersi entro lo sporto di gronda (e comunque non aggettanti dal muro perimetrale per oltre 1,20 ml), da realizzarsi nel rispetto dei diritti di terzi e sempre che non sporgano su viabilità pubblica;
- la realizzazione di ascensori esterni per l'abbattimento delle barriere architettoniche, esclusivamente all'interno di cortine edilizie. Non è ammessa l'installazione di ascensori esterni su fronti edilizi affacciati su spazio pubblico. La realizzazione può essere ammessa unicamente secondo le indicazioni morfo-tipologiche dettate dal repertorio del Centro Storico. Resta ammessa la possibilità di modifica dell'andamento delle falde del tetto solo al fine di consentire lo sbarco e il servizio dell'ascensore a piani o alloggi abitabili esistenti posti all'ultimo piano.

Ad eccezione degli edifici di recente edificazione (appositamente individuati) di cui al successivo articolo, si dovrà tener conto, con riferimento alle indicazioni dettate dal Repertorio del Centro storico, delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- il progetto deve garantire la lettura della partitura e della metrica di facciata esistente, laddove riconducibile alla matrice originaria del centro storico, oppure alla sua reintroduzione coerente, anche per mimesi, laddove assente o alterata;
- le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio dovranno ricorrere, di norma, a tessiture materiche, forme, colori e dimensioni uguali o simili a quelle originarie (dell'edificio oggetto di intervento, delle sue parti rimaste inalterate, o di quelle del Centro Storico, come riassunte dal Repertorio del Centro storico). L'uso di materiali di tecnologia diversa da quella originaria deve perseguire una sostanziale mimesi dei materiali tipici della tradizione costruttiva locale. Laddove gli elementi originari del linguaggio siano completamente persi, ci si riferirà ai tipi e ai caratteri indicati dal Repertorio del Centro Storico.
- l'apertura di nuovi vani per porte, finestre, portefinestre, ecc., dovrà rispettare le proporzioni e le cadenze originarie dell'edificio o, laddove queste siano andate perse, i tipi tradizionali indicati dal Repertorio;
- la chiusura di loggiati e porticati, sempre ammessa ad esclusione della zona SA Cà de Monti, dovrà avvenire secondo le modalità indicate dal Repertorio del Centro storico.
- le variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) non dovranno modificare la quota altimetrica dell'originaria partitura di facciata di vani di porte e finestre;



- la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie è ammessa nel rispetto delle modalità e dei tipi indicati dal Repertorio del Centro Storico;
- la copertura deve essere a falde inclinate, secondo le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") oppure abbaini per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili. Gli abbaini non potranno comunque affacciarsi su spazi pubblici.
- le coperture piane o difformi da quelle tipiche della tradizione costruttiva locale potranno essere ricostruite assumendo i caratteri indicati dal Repertorio per il Centro storico;
- nel caso di realizzazione dei sopralzi consentiti, di realizzazione di coperture di nuovi edifici o per la sostituzione di coperture non conformi ai tipi tradizionali (quali coperture piane, mansarde alla francese o altre coperture difformi) si dovrà fare riferimento alle pendenze e ai tipi tradizionali indicati dal Repertorio del Centro Storico;

A prescindere da eventuali diverse indicazioni contenute nelle presenti norme, per la zona SA Cà de Monti la definizione della classificazione finale da attribuire ad un edificio dovrà essere approvata, oltre che dal Comune, anche dall'Ente Parco.

34.2 - GRADI DI INTERVENTO AMMESSI PER GLI EDIFICI

Le modalità di intervento ammesse sugli edifici del Centro Storico sono classificate in specifici gradi di intervento.

I gradi di intervento sono attribuiti dal presente articolo:

- con l'ausilio delle tavole C.3.1 e C.3.2, che individuano le macro-classi di appartenenza degli edifici ai tipi del centro Storico;
- con l'ausilio dei criteri formulati dal Capitolo 3 del *Repertorio del Centro Storico*.

In particolare sono definiti i seguenti gradi di intervento per gli edifici del Centro Storico:

- **I° grado di intervento**, attribuito agli edifici di valore storico o monumentale;
- **II° grado di intervento**, attribuito agli edifici:
 - della matrice originaria integri;
 - della matrice originaria con trasformazioni linguistiche;
 - della matrice originaria con trasformazioni morfologiche;
- **III° grado di intervento**, attribuito agli edifici con trasformazioni recenti non in contrasto con la matrice originaria;
- **IV° grado di intervento**, attribuito agli edifici:



- recenti, estranei alla matrice originaria, inseriti in cortine edilizie;
- recenti, estranei alla matrice originaria, isolati;
- **V° grado di intervento**, attribuito agli edifici in contrasto con la matrice originaria;
- **VI° grado di intervento**, attribuito ai rustici rurali della matrice originaria.

Il presente articolo definisce, inoltre, le specifiche modalità di intervento ammesse per:

- gli edifici con tipologia produttiva o, comunque, non residenziale;
- gli edifici accessori recenti.

Sulla base dei criteri indicati dal Capitolo 3 del *Repertorio del Centro Storico*, in sede di progetto edilizio dovrà essere proposta, all'Ufficio competente al rilascio del titolo abilitativo, una lettura coerente dei caratteri dell'edificio oggetto di intervento, anche alla luce della macro-classe di appartenenza indicata dalle tavole C.3.1 e C.3.2.

Tale rilettura deve consentire, attraverso un'analisi di dettaglio dell'effettiva consistenza edilizia, materica e di linguaggio dell'edificio, la classificazione finale dell'edificio all'interno dei tipi ricorrenti indicati nel Capitolo 3 del Repertorio per il Centro Storico.

La classificazione finale dell'edificio, se verificata e avallata positivamente dall'Ufficio Tecnico Comunale, può comportare uno scostamento dalla macro-classe di appartenenza indicata dalle tavole C.3.1 e C.3.2 del PdR senza che ciò costituisca Variante al PGT.

Sulla base della classificazione finale sono attribuiti all'edificio i gradi di intervento dettati dal presente articolo nonchè tutte le altre indicazioni dettate dal *Repertorio del Centro Storico*, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

In particolare, i gradi attribuiti agli edifici del Centro Storico sono i seguenti:

I° grado di intervento

Persegue il mantenimento e la salvaguardia della struttura e del linguaggio originario degli *edifici di valore storico o comunque di valore testimoniale* di cui al capitolo 3.1 del Repertorio del Centro Storico.

E' attribuito agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39), gli interventi ammessi non possono eccedere il restauro e il risanamento conservativo. Per essi gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II dello stesso D.Lgs.

Di norma, trattandosi di mantenimento e salvaguardia dei caratteri originari degli edifici esistenti, gli interventi edilizi non faranno ricorso al *Repertorio del Centro Storico*.



Laddove l'involucro originario, a causa di particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo, produttivo, altro utilizzo) presentasse anomalie rispetto alla configurazione originaria, è possibile procedere alla sua parziale ricodificazione sulla base di un'analisi storica dell'edificio, fatte salve le prescrizioni eventualmente dettate dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

II° grado di intervento

Persegue la salvaguardia degli elementi originari della tradizione costruttiva locale o la reintroduzione degli elementi originari o di coerenza linguistica eventualmente perduti o compromessi.

Esso attribuito agli *edifici della matrice originaria o comunque di valore*, che insistono sui sedimi originari e che mantengono variabili gradi di integrità della sagoma, del volume o degli elementi del linguaggio architettonico della tradizione (capitoli 3.2, 3.3.1 e 3.3.2 del *Repertorio del Centro Storico*).

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia applicata a sedimi, volumi e geometrie originarie dell'edificio, fatte comunque salve le prescrizioni indicate al precedente art. 34.1.

Le possibilità di intervento sono diversamente modulate in rapporto al grado di integrità o contaminazione (linguistica o morfologica) degli edifici, da riconoscersi, in base ai criteri indicati dal *Repertorio per il Centro storico* (Capitolo 3), all'atto della presentazione del progetto edilizio. Sulla base di tale riconoscimento, da verificare a cura dell'Ufficio preposto al rilascio dei titoli edilizi o all'invio delle comunicazioni equipollenti previste dalla vigente normativa, sono dettate le seguenti modalità di intervento:

- A. per gli edifici **integri**, gli interventi edilizi dovranno tendere alla tutela delle preesistenze architettoniche e dei linguaggi propri degli edifici, **senza necessità di ricorso al Repertorio del Centro storico**. Nei casi consentiti di modifica dello stato di fatto (ampliamenti, sopraelevazioni, realizzazione di nuove aperture, ecc..), gli interventi dovranno utilizzare il linguaggio degli elementi formali e compositivi esistenti, sia per quanto riguarda gli elementi unitari del linguaggio (forma e dimensione delle aperture, tipologia dei coronamenti, dei serramenti, dei materiali, ecc..) sia della composizione architettonica (metrica di facciata, rapporti tra i fronti e le altezze, ecc...).
- B. per gli edifici che hanno subito **trasformazioni linguistiche** (contaminazione degli elementi di linguaggio o della metrica di facciata) gli interventi edilizi dovranno tendere alla tutela delle preesistenze architettoniche e dei linguaggi originari residui e al ripristino dei caratteri originari perduti. Di norma il riconoscimento degli elementi e del linguaggio architettonico da



utilizzare è effettuato riferendosi ai residui caratteri originari dell'edificio. Nel caso in cui tali caratteri non fossero più riconoscibili, anche solo per singoli elementi, si farà ricorso alle indicazioni del **Repertorio del Centro Storico**.

- C. per gli edifici che hanno subito **trasformazioni morfologiche** (modifiche della sagoma originaria, inserimento di corpi estranei di epoca recente, modifiche dell'andamento delle coperture, ecc..) gli interventi edilizi dovranno rimuovere gli elementi incoerenti con le morfologie del centro storico (coperture improprie, aggetti recenti o incoerenti, discontinuità di facciata estranee al linguaggio originario, ecc...), anche qualora ciò comporti una riduzione della consistenza volumetrica esistente, restituendo il maggior grado di coerenza possibile con i caratteri morfologici e linguistici del Centro Storico. **In tal caso, l'eventuale riduzione della SL esistente potrà essere annotata nel registro dei diritti edificatori per il suo trasferimento nelle aree di atterraggio individuate dal Piano delle regole;**

A tal fine il progetto dovrà prevedere, se necessario, la riconfigurazione volumetrica dell'involucro esterno, fatto salvo il rispetto del sedime originario della pianta dell'edificio e, di norma, dell'altezza esistente (ad eccezione della necessità di adeguamento degli elementi incongrui di copertura).

Il progetto dovrà riferirsi, generalmente, ai contenuti del **Repertorio del Centro Storico** per ogni elemento volumetrico dell'involucro (partiture di facciata, aperture, coperture, metrica ed elementi linguistici, ecc...) estraneo alla matrice originaria.

In ogni caso, per ogni modalità di intervento applicata, il ricorso al **Repertorio del Centro Storico** è sempre necessario ogni qual volta gli elementi del linguaggio originario siano da considerarsi irricognoscibili e non più desumibili dallo stato di fatto dell'edificio o su base documentale.

La ricodificazione delle aperture originarie, in genere sempre ammessa per rispondere ai requisiti igienico sanitari connessi all'agibilità degli edifici, deve comunque garantire la coerenza complessiva del linguaggio e della metrica dell'edificio rispetto alla matrice originaria del centro storico, anche con il ricorso ai tipi e ai modelli indicati dal **Repertorio per il Centro Storico**.

III° grado di intervento

E' attribuito gli edifici con *trasformazioni recenti non in contrasto con la matrice originaria*, che insistono sui sedimi originari o su nuovi sedimi individuati in sede di edificazione (Capitolo 3.3.3 del **Repertorio del Centro Storico**).

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia e dovranno uniformarsi ai linguaggi degli edifici esistenti, **senza necessità di ricorso al Repertorio del Centro Storico**. E' sempre ammesso il ricorso al Repertorio nel caso l'intervento rimoduli il linguaggio



dell'intero edificio oppure nel caso debbano essere inseriti nuovi elementi (ad esempio tecnologici) non originariamente presenti

IV° grado di intervento

E' attribuito agli edifici recenti estranei alla matrice originaria, realizzati in epoca successiva a quella della matrice storica originaria ed estranei alle tipologie e ai linguaggi del Centro Storico (Capitoli 3.4.1 e 3.4.2 del *Repertorio del Centro Storico*).

Tali edifici, per tipologia ed epoca di costruzione, sono chiaramente estranei ai caratteri del tessuto storico e presentano un evidente grado di inerzia o di impossibilità alla trasformazione verso linguaggi di mimesi con quelli della tradizione costruttiva locale.

Gli interventi di riqualificazione, modifica o manutenzione dell'involucro edilizio dovranno tendere, quindi, a migliorare il loro rapporto con lo scenario visuale del Centro Storico senza perseguire atteggiamenti di mimesi con il linguaggio della matrice originaria.

Il grado di intervento è diversamente modulato a seconda che si tratti di edifici recenti inseriti in cortine edilizie (tipologie multipiano) o che si tratti di edifici recenti isolati con tipologia uni o bifamiliare.

In particolare:

- **grado IV a** (Edifici recenti inseriti in cortine edilizie – capitolo 3.4.1 del *Repertorio del Centro Storico*).

E' previsto per edifici di realizzazione recente (riferibili al periodo tra il secondo dopoguerra ed oggi), inseriti nelle cortine edilizie preesistenti (o comunque in allineamento con esse) ma realizzati con tipologia multipiano estranea a quella originaria del centro storico.

Essi costituiscono elementi di frattura del quadro visuale del Centro Storico, in termini di tipologia, linguaggio, composizione e materiali di finitura della facciata.

La valorizzazione o la maggior qualificazione dell'involucro edilizio può avvenire, all'interno di progetti di riqualificazione complessiva dell'edificio, con la proposizione di linguaggi qualificati dell'architettura contemporanea, utili a perseguire maggiori gradi di valore dello scenario visuale esistente.

Nel caso di interventi manutentivi o di integrazione tecnologica, sono comunque da applicarsi i criteri generali o specifici dettati dal Repertorio del centro storico, con divieto all'utilizzo di materiali o manufatti che possano accentuare i caratteri di contrasto con lo scenario visuale del



centro storico (quali elementi in acciaio inox, elementi tecnologici a vista, coloriture improprie, ecc..).

Il grado di intervento massimo ammesso è quello della sostituzione edilizia, con il rispetto del sedime esistente e non oltre l'altezza massima esistente.

Laddove siano presenti coperture piane non ne è ammessa la sostituzione con coperture a falda.

La modifica di coperture esistenti con nuovi modelli (ad esempio da mansarda alla francese a copertura a falde) è ammesso solo all'interno di un progetto di riqualificazione complessiva dell'involucro esterno, secondo i criteri di maggior qualificazione architettonica definito ai precedenti commi.

- **grado IV b** (Edifici recenti isolati – – capitolo 3.4.2 del *Repertorio del Centro Storico*).

In considerazione della loro tipologia e del limitato grado di conflitto con lo scenario visuale del Centro Storico gli interventi sull'involucro edilizio possono avvenire con la riproposizione dei linguaggi attuali o con linguaggi attinenti sia alla mimesi storica sia a quelli dell'architettura contemporanea di valore.

Nel caso di interventi manutentivi o di integrazione tecnologica, sono comunque da applicarsi i criteri generali o specifici dettati dal Repertorio del centro storico, con divieto all'utilizzo di materiali o manufatti che possano accentuare i caratteri di contrasto con lo scenario visuale del centro storico (quali elementi in acciaio inox, elementi tecnologici a vista, coloriture improprie, ecc..).

Il grado di intervento massimo ammesso è quello della sostituzione edilizia, con rispetto dell'altezza massima esistente.

V grado di intervento

E' attribuito per gli interventi edilizi sugli *edifici in contrasto con la matrice originaria* (capitolo 3.4.4 del Repertorio del Centro Storico).

Questi edifici (individuabili in base alla macro-classe indicata per gli edifici recenti dalle tavole C.3.1 e C.3.2 e dei criteri indicati dal *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico*) sono caratterizzati da dimensioni e ingombri visuali congruenti con quelli del Centro Storico, dei quali possono anche riproporre i sedimi originari. Essi, però, presentano gradi di contrasto linguistico o morfologico evidenti rispetto al quadro visuale del centro storico. Ai fini della pianificazione generale del Centro storico operata dal PGT e in virtù della loro non cospicua consistenza immobiliare, questi



caratteri di estraneità sono considerati eliminabili con il ricorso delle soluzioni formali e dei linguaggi contenuti nel Repertorio del Centro storico.

Gli interventi edilizi, che di norma possono comprendere sia la sostituzione edilizia sia la ristrutturazione edilizia, devono contemplare le necessarie operazioni di demolizione e ricostruzione utili a rimuovere gli elementi di contrasto. Questo grado di intervento consente di ottenere organismi edilizi diversi da quelli originari se resi coerenti con la matrice originaria del Centro storico.

Al fine di rimuovere gli elementi di contrasto presenti relativamente ad allineamenti o discontinuità di facciata o alla disomogeneità e incoerenza delle coperture, gli interventi edilizi possono comportare la modifica dei sedimi e delle altezze esistenti al fine di adeguare i nuovi edifici ai fili di facciata o agli andamenti delle coperture agli edifici confinanti o limitrofi, fatto salvo il rispetto delle aree pubbliche eventualmente presenti al confine.

L'adeguamento dei fili di facciata è possibile, oltre che nel rispetto dei fili preesistenti al confine, nel rispetto delle eventuali servitù pubbliche presenti lungo i fronti dell'edificio.

L'adeguamento dei fili di copertura (gronda e colmo) è possibile solo nel rispetto delle modalità indicate, per i sopralzi ammessi, al paragrafo 5.2 del repertorio del Centro Storico.

VI grado di intervento

E' attribuito per il recupero, a fini urbani e per le funzioni ammesse nel Centro Storico, dei *rustici rurali della matrice originaria* (stalle, fienili, granai, ecc.- capitolo 3.5 del *Repertorio del Centro Storico*).

L'intervento può interessare anche rustici di modesta entità architettonica se inseriti o integrati nei corpi residenziali principali.

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia, fatte salve le eccezioni indicate al precedente art. 34.1.

Nel caso occorra introdurre nuove partiture orizzontali per l'utilizzo di spazi esistenti a tutt'altezza, oppure nei casi in cui occorra ridefinire la partitura di facciata per garantire i requisiti igienico sanitari, l'intervento progettuale dovrà proporre, preferibilmente, un disegno coerente con l'originario rapporto tra i vuoti e i pieni di facciata, secondo i criteri indicati al paragrafo 5.2 del *Repertorio del Centro Storico*.

Edifici a tipologia produttiva



Per gli edifici a tipologia produttiva o comunque non residenziale (capitolo 3.4.3 del *Repertorio del Centro Storico*) eventualmente presenti nei nuclei storici è ammessa la riconversione residenziale (e funzioni compatibili) previa la demolizione e ricostruzione all'interno dei sedimi esistenti.

La demolizione con ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei tipi e dei modelli indicati dal *Repertorio del Centro Storico*.

L'altezza massima non potrà essere superiore a due piani fuori terra ed in ogni caso a quella degli edifici confinanti.

Per gli stessi edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso, senza demolizione e ricostruzione, verso funzioni commerciali (e funzioni compatibili) nel limite massimo di 400 mq di superficie di vendita. In tal caso, il Permesso di Costruire Convenzionato connesso al cambio di destinazione d'uso dovrà perseguire una riqualificazione architettonica dell'involucro esistente, con il ricorso, anche, a linguaggi dell'architettura contemporanea, e il reperimento di una quantità di parcheggi, anche esclusivamente privati, pari ad almeno il 75% della superficie di vendita.

Edifici accessori recenti

Per gli edifici accessori recenti non di derivazione storica regolarmente realizzati (box per autovetture, ripostiglio, ricoveri attrezzi, depositi di piccola dimensione – capitolo 3.6 del *Repertorio del Centro Storico*), sono possibili interventi di riqualificazione architettonica e funzionale, anche tramite demolizione e ricostruzione, linguisticamente coerente con gli elementi morfo-tipologici riassunti nel *Repertorio del Centro Storico*.

Di norma tale riqualificazione avviene con il riutilizzo del sedime e della sagoma esistenti, fatte salve le ulteriori possibilità, anche di incremento della superficie coperta o del Volume geometrico, ammesse dal paragrafo 5.8.1 del *Repertorio del Centro Storico*.

Per gli edifici accessori recenti non di derivazione storica che siano connotati da evidenti elementi di qualità architettonica o stilistica, riferiti a linguaggi riconosciuti dell'architettura, ne è previsto il mantenimento. Gli interventi edilizi su tali edifici dovranno utilizzare elementi coerenti con il linguaggio originario dello stesso edificio.

34.3 - INCENTIVI E PREMIALITA'

In ottemperanza a quanto previsto all'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole individua modalità e criteri per attribuire premialità volte a favorire i processi di riqualificazione edilizia, urbana o di miglioramento delle performance ambientali del Centro Storico.



Tali premialità si esercitano, come all'articolo 28, con l'attribuzione ai proprietari che intervengano sugli edifici del Centro Storico, previa procedura di evidenza pubblica finalizzata a specifici obiettivi di miglioramento (ad esempio la riqualificazione dei fronti verso gli spazi pubblici, la riqualificazione delle aree libere, l'incremento delle performance energetiche e riduzione delle emissioni, l'integrazione di box e autorimesse all'interno della sagoma dell'edificio esistente, ecc....) di diritti edificatori che potranno essere trasferiti, dagli stessi proprietari, sulle aree di atterraggio individuate dal Piano delle Regole.

Inoltre l'eliminazione di superfetazioni o di altre SL (regolarmente assentite) presenti sugli edifici del Centro Storico comporta il riconoscimento di un diritto edificatorio incentivante pari:

- a) a 3 volte la SL rimossa nel caso di superfetazioni con SL inferiore a 10 mq di SL;
- b) alla SL rimossa nel caso di superfetazioni o altre superfici superiori a 75 mq di SL;
- c) a valori intermedi di SL, da calcolarsi con principio di proporzionalità, rispetto a quanto previsto alle precedenti lettere a) e b) nel caso di superfetazioni ricomprese tra 10 e 75 mq.

Tali diritti, registrati sull'apposito registro dei diritti edificatori, potranno a tal fine essere ceduti dai detentori agli attuatori delle suddette aree di atterraggio.

34.4 - SOPRALZO CON ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA IN GRONDA AGLI EDIFICI ADIACENTI

Nel caso in cui l'ultimo piano esistente degli edifici del Centro Storico, esclusi quelli ricompresi nella SA Cà de Monti, non possieda i requisiti di altezza utili all'agibilità a fini residenziali, al solo fine del raggiungimento di tali requisiti, è possibile aumentarne l'altezza di gronda e di colmo entro un limite massimo di 50 cm, sempre che:

- l'incremento di altezza non determini un supero di altezza rispetto agli edifici confinanti;
- gli edifici a confine non siano vincolati ai sensi degli articoli 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004;
- i nuovi fili di gronda e di colmo siano realizzati armonizzandosi con quelli dell'edificio più basso posto al confine (se esistente), secondo le modalità indicate al paragrafo 5.2 del *Repertorio del Centro Storico*.

Al fine di consentire l'utilizzo di edifici di cortine edilizie ad un solo piano, l'adeguamento degli andamenti di copertura può comportare l'incremento del numero dei piani esistenti solo alle seguenti condizioni:

- che l'edificio sia ad un solo piano fuori terra e sia inserito in una cortina edilizia continua ove siano già presenti, ai due confini di testata, edifici di due o tre piani d'altezza;
- che gli edifici a confine non siano vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- che l'incremento di altezza sia limitato ad un solo piano;



- che i nuovi fili di gronda e di colmo siano realizzati armonizzandosi con quelli dell'edificio più basso tra i due a confine, secondo le modalità indicate al paragrafo 5.2 del *Repertorio del Centro Storico*;

Per gli interventi di cui al presente grado è sempre obbligatorio il riferimento ai tipi e ai modelli indicati dal *Repertorio del Centro storico*.

34.5 - AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: CORTILI, GIARDINI E SPAZI LIBERI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc...).

Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante.

Cortili, viali e percorsi di accesso nonché le aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati con materiali tradizionali quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra.

Nei cortili e nelle aree scoperte che non siano inserite in comparti architettonici di particolare valore storico architettonico (cioè che non siano pertinenze di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o di edifici integri della matrice originaria) o che non siano ricompresi nella SA Cà de Monti è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamino, per forma, colori e finitura le pavimentazioni tradizionali.

Per le pavimentazioni esterne esistenti, realizzate con materiali non ammessi o comunque ritenuti inadatti sulla base delle indicazioni del Repertorio del Centro storico, si prescrive, all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio principale, la loro sostituzione con pavimentazioni di carattere tradizionale o comunque ritenute idonee.

Le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, dovranno essere conservate nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno delle corti.

Per le aree a verde di particolare pregio, parchi e giardini privati costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico, si prescrive la conservazione degli elementi morfologici originari nonché la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

34.6 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia" che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, nonché in caso di cambio di destinazione d'uso (verso funzioni residenziali o commerciali) con o senza



opere e per gli interventi di “Ricostruzione edilizia” e di “Ristrutturazione urbanistica”, devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, in misura non inferiore a 1 mq/ 3,5 mq di SL o alle altre diverse quantità eventualmente previste, dalle presenti norme, per specifiche funzioni.

Non sono soggetti al reperimento delle quantità di parcheggio di cui al comma precedente gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di singole unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale.

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 300 m (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto.

Le autorimesse da realizzare al piano terra di edifici esistenti non potranno comportare la realizzazione di aperture su fronti antistanti gli spazi pubblici. In ogni caso, laddove possibile, si dovrà privilegiare l'uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo.

La costruzione di autorimesse interrata all'interno delle aree di pertinenza è sempre consentita purché vi sia un disegno unitario e le dimensioni dei cortili siano tali da garantire, con la presenza delle rampe di accesso, sufficienti spazi liberi e di manovra. In tal caso la copertura dell'autorimessa dovrà essere integrata, il più possibile, con le pavimentazioni delle aree di pertinenza o del cortile in cui è inserita.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio, resta la facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentirne la monetizzazione.

Nella zona SA Cà de Monti l'eventuale fattibilità di autorimesse interrata resta subordinata ad una verifica puntuale di coerenza della soluzione proposta rispetto all'ambito e ai valori percettivi e visuali del nucleo, con particolare attenzione alla salvaguardia delle tipologie edilizie tradizionali, da valutare anche in relazione agli spazi esterni di pertinenza (quali cortili, corti, ecc...) e ai con visuali e alle soglie di attenzione delle quinte edilizie previste dalle norme del Parco.

34.7 SPAZI ORDINATORI DELLO SCENARIO URBANO DA VALORIZZARE

Gli spazi pubblici del Centro Storico (sedimi di strade e piazze) sono considerati elementi ordinatori dello scenario urbano.

Per essi si prevede la riqualificazione attraverso operazioni di pavimentazione e arredo urbano in linea con quanto previsto dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi per il Centro Storico. Per gli spazi ricompresi nella SA Cà de Monti gli interventi di riqualificazione dovranno essere coerenti con le indicazioni del



relativo Piano SA recepito dal PGT e riportato in allegato al Repertorio del Centro Storico quale parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

L'indicazione non costituisce un vincolo di intervento o un'indicazione di priorità per l'Amministrazione Comunale, che potrà scandire gli interventi in base alle proprie disponibilità di bilancio.

E' tuttavia vietato realizzare nuove pavimentazioni in asfalto o cemento o comunque pavimentazioni diverse da quelle indicate nel Repertorio, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di pavimentazioni esistenti.

Resta comunque ammessa la pavimentazione in asfalto per gli elementi principali della viabilità comunale.

I lavatoi e gli abbeveratoi pubblici nonché gli altri elementi della tradizione locale posti su spazio pubblico sono assoggettati a vincolo di conservazione.

34.9 SPAZI E SERVIZI PUBBLICI NEL CENTRO STORICO

Le tavole C.1.n del PdR individuano gli edifici interessati dall'insediamento di servizi pubblici o di proprietà pubblica, nonché i nuovi spazi pubblici da acquisire alla proprietà pubblica per il miglioramento della connessione o della valorizzazione urbana.

Tali indicazioni non introducono specifici limiti di vincolo o di utilizzo diversi da quelli già fissati, puntualmente o in linea generale dal Piano dei Servizi, ma concorrono ad una più precisa individuazione dettata dal maggior grado di definizione dell'apparato cartografico delle tavole C.3.1 e C.3.2 del Centro Storico.

34.10 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI NEL CENTRO STORICO

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente piano è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con le ulteriori prescrizioni dettate all'art. 34.1 delle presenti norme

Ai fini dell'applicazione della citata legge regionale n. 12 del 2005, per il riuso dei sottotetti degli edifici che prospettano la pubblica via, è da considerarsi altezza massima di Piano, non derogabile, sia l'altezza all'imposta di gronda sia l'altezza di colmo esistenti, restando unicamente ammesso l'incremento di altezza relativo alla formazione dell'isolamento termico, che comunque dovrà essere contenuto il più possibile all'interno dello spessore delle strutture lignee di copertura o comunque all'interno della struttura portante di copertura, al fine di non determinare spessori di gronda non conformi a quelli della tradizione costruttiva locale. Lo stesso dicasi per gli edifici di Cà de Monti prospicienti su spazi pubblici o comunque ricompresi in con visuali o in quinte di attenzione individuati dal piano SA allegato, quale parte integrante e sostanziale delle presenti norme, al Repertorio del Centro Storico.



Di norma, il recupero a fini abitativi dei sottotetti deve avvenire senza alterazione del volume geometrico e della sagoma preesistenti, fatti salvi i casi ammessi dalle presenti norme, mantenendo inalterate le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo “velux”) oppure, **ad eccezione del Centro Storico di Voltorre**, abbaini per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili.

Gli abbaini non potranno comunque affacciarsi su spazi pubblici.

Non è ammessa la realizzazione di balconcini di copertura, anche ricavati come sfondati o “tasche” di copertura.

Sono comunque fatte salve le modalità di intervento ammesse dal Repertorio del Centro Storico.

34.11 - ULTERIORI INDICAZIONI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO DEL CENTRO STORICO

Per tutti gli interventi devono essere conservati tutti gli elementi costruttivi e decorativi di pregio quali elementi scultorei e pittorici presenti sui fronti degli edifici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.). In alternativa alla loro conservazione ne è possibile la ricollocazione in altra posizione idonea a valorizzarli.

ART. 35 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEL CENTRO STORICO E NEI NUCLEI RURALI DI ANTICA FORMAZIONE

A) PIANI DI RECUPERO O ATTUATIVI INDIVIDUATI DALLE TAVOLE DEL CENTRO STORICO

All'interno del Centro storico le tavole C.3.1 e C.3.2 possono individuare specifici ambiti da sottoporre a piani attuativi o di recupero, secondo le norme per essi specificatamente dettate.

B) ULTERIORI PIANI DI RECUPERO NON INDIVIDUATI DALLE TAVOLE DEL CENTRO STORICO

Il Consiglio Comunale, anche su richiesta dei proprietari e con motivato parere, può sempre individuare all'interno della zona del Centro storico e dei nuclei rurali di antica formazione nuovi ambiti soggetti a Piano di Recupero.

Essi dovranno attenersi ai seguenti indirizzi:

- interventi modulati secondo le diverse categorie di intervento previste dalle Tavole C.3.n;
- uso di elementi architettonici, cromatismi e materiali previsti dal Repertorio;
- divieto di realizzazione di piani seminterrati; i piani entro terra dovranno essere completamente interrati, fatte salve le porzioni seminterrate necessarie per raccordare le livellette inclinate della



viabilità esistente con l'andamento orizzontale dei solai interni. Di norma, la quota di calpestio del primo piano abitabile fuori terra dovrà avere un dislivello non superiore a 20 cm rispetto alla quota di accesso dalla pubblica.

Saranno inoltre sempre da rispettare le seguenti prescrizioni:

- SL: per le operazioni di risanamento e/o di trasformazione consentite, pari all'esistente computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente nel caso di demolizione e ricostruzione non fedele (in termini di sagoma e di sedime) di edifici a tipologia residenziale.
- IC: pari all'esistente per gli edifici principali, senza tenere conto dei nuovi edifici per ricovero autovetture sempre realizzabili entro il limite massimo di 2 posti auto per unità immobiliare, della dimensione di 15 mq ciascuno;
- H max: pari all'esistente.



ALLEGATO I

*Visure aggiornate all'Agenzia del Territorio –
Ufficio Provinciale di Varese - Servizio di
Pubblicità Immobiliare.*



Direzione Provinciale di VARESE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/07/2022 Ora 18:00:50
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T317357 del 27/07/2022

per dati anagrafici
Richiedente RRDTLL

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/10/1987 al	27/07/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1978 al	30/09/1987

Elenco omonimi

2.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/03/1989 - Registro Particolare 2852 Registro Generale 3545
Pubblico ufficiale ZITO FRANCO Repertorio 23094 del 22/02/1989
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GAVIRATE(VA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/08/1996 - Registro Particolare 7390 Registro Generale 10874
Pubblico ufficiale GIACOSA RENATO Repertorio 19812 del 30/07/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GAVIRATE(VA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
3. ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/2017 - Registro Particolare 2532 Registro Generale 16788



Direzione Provinciale di VARESE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/07/2022 Ora 18:00:50
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T317357 del 27/07/2022

per dati anagrafici
Richiedente RRDTLL

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 7897 del 04/09/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in GAVIRATE(VA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/2020 - Registro Particolare 5361 Registro Generale 8099
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VARESE Repertorio 491 del 02/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GAVIRATE(VA)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 5884 del 01/07/2020

5. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/2020 - Registro Particolare 5884 Registro Generale 8873
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VARESE Repertorio 491 del 02/03/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GAVIRATE(VA)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5361 del 2020



Ispezione telematica

n. T1 317357 del 27/07/2022
Inizio ispezione 27/07/2022 17:59:16
Richiedente RRDTLL Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 16788
Registro particolare n. 2532 Presentazione n. 27 del 21/09/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 04/09/2017 Numero di repertorio 7897
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Codice fiscale 800 250 50164
Sede BERGAMO (BG)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 32.832,92 Tasso interesse annuo 0,1% Tasso interesse semestrale -
Interessi € 98,00 Spese € 8.069,08 Totale € 41.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente
Codice fiscale
Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D946 - GAVIRATE (VA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana GA Foglio 11 Particella 1308 Subalterno 3
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 2,5 vani
Indirizzo VIA DOMENICO BERNACCHI N. civico 2
Piano 2
Immobile n. 2
Comune D946 - GAVIRATE (VA)
Catasto FABBRICATI



Ispezione telematica

n. T1 317357 del 27/07/2022

Inizio ispezione 27/07/2022 17:59:16

Richiedente RRDTLL

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 16788

Registro particolare n. 2532

Presentazione n. 27 del 21/09/2017

Sezione urbana	GA	Foglio 11	Particella	1310	Subalterno	502
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza		40 metri quadri	
Indirizzo	VIA NINO BIXIO				N. civico -	
Piano	1 T					
Immobile n.	3					
Comune	D946 - GAVIRATE (VA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	GA	Foglio 11	Particella	1312	Subalterno	4
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza		19 metri quadri	
Indirizzo	VIA DOMENICO BERNACCHI				N. civico 2	
Piano	2					
Immobile n.	4					
Comune	D946 - GAVIRATE (VA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	GA	Foglio 11	Particella	6805	Subalterno	-
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza		25 metri quadri	
Indirizzo	VIA NINO BIXIO				N. civico -	
Piano	T					

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORF

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1



Ispezione telematica

n. T1 317357 del 27/07/2022
Inizio ispezione 27/07/2022 17:59:16
Richiedente RRDTLL Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8099
Registro particolare n. 5361 Presentazione n. 11 del 18/06/2020

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 02/03/2020 Numero di repertorio 491
Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VARESE Codice fiscale 800 113 40124
Sede VARESE (VA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C
Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D946 - GAVIRATE (VA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 11 Particella 1310 Subalterno 502
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 40 metri quadri
Indirizzo VIA NINO BIXIO N. civico -

Immobile n. 2
Comune D946 - GAVIRATE (VA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 11 Particella 6805 Subalterno -
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 25 metri quadri



Ispezione telematica

n. T1 317357 del 27/07/2022

Inizio ispezione 27/07/2022 17:59:16

Richiedente RRDTLL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8099

Registro particolare n. 5361

Presentazione n. 11 del 18/06/2020

Indirizzo	VIA NINO BIXIO	N. civico	-
Immobile n.	3		
Comune	D946 - GAVIRATE (VA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 11	Particella	1308
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	2,5 vani
		Subalterno	3
Indirizzo	VIA DOMENICO BERNACCHI	N. civico	2
Immobile n.	4		
Comune	D946 - GAVIRATE (VA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 11	Particella	1308
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	19 metri quadri
		Subalterno	4
Indirizzo	VIA DOMENICO BERNACCHI	N. civico	2

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione o ragione sociale
 Sede
 Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome Nome
 Nata il
 Sesso
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 35.373,94 OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISFO. SI FA PRESENTE CHE, PER TALE ATTO,



Ispezione telematica

n. T1 317357 del 27/07/2022

Inizio ispezione 27/07/2022 17:59:16

Richiedente RRD TTL

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 5361 del 18/06/2020

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Trascrizione presentata il 01/07/2020

Registro particolare n. 5884

Tipo di atto: 8726

Servizio di P.I. di VARESE

Registro generale n. 8873

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive



Ispezione telematica

n. T1 317357 del 27/07/2022
Inizio ispezione 27/07/2022 17:59:16
Richiedente RRDTLL Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8873
Registro particolare n. 5884 Presentazione n. 2 del 01/07/2020

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 02/03/2020 Numero di repertorio 491
Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VARESE Codice fiscale 800 113 40124
Sede VARESE (VA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 8726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di VARESE
Trascrizione Numero di registro particolare 5361 del 18/06/2020
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C.
Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D946 - GAVIRATE (VA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 11 Particella 1310 Subalterno 502
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 40 metri quadri
DEPOSITO
Indirizzo VIA NINO BIXIO N. civico -

Immobile n. 2

Comune D946 - GAVIRATE (VA)
Catasto FABBRICATI



Ispezione telematica

n. T1 317357 del 27/07/2022

Inizio ispezione 27/07/2022 17:59:16

Richiedente RRDTLL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8873

Registro particolare n. 5884

Presentazione n. 2 del 01/07/2020

Sezione urbana	-	Foglio 11	Particella	6805	Subalterno	-
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza		25 metri quadri	
Indirizzo	VIA NINO BIXIO				N. civico -	
Immobile n.	3					
Comune	D946 - GAVIRATE (VA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 11	Particella	1308	Subalterno	3
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	2,5 vani		
Indirizzo	VIA DOMENICO BERNACCHI				N. civico 2	
Immobile n.	4					
Comune	D946 - GAVIRATE (VA)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 11	Particella	1312	Subalterno	4
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza		19 metri quadri	
Indirizzo	VIA DOMENICO BERNACCHI				N. civico 2	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome
Nome
Nata il a
Sesso Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN RETTIFICA ALL'ORIGINARIO TRAS CRITTO IN DATA 18.06.2020 AI NUMERI 5361 DEL REGISTRO PARTICOLARE, 809 9 DEL REGISTRO GENERALE, PER LA



Ispezione telematica

n. T1 317357 del 27/07/2022

Inizio ispezione 27/07/2022 17:59:16

Richiedente RRDTLL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8873

Registro particolare n. 5884

Presentazione n. 2 del 01/07/2020

SOMMA DI EURO 35.373,94OLTRE AD INTERE SSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL
TOTALE SODDISFO.SI FA PRESENT E CHE, PER TALE ATTO,

15.SI RETTIFICA IN QUANTO NELLA NOTA 5361/8099 DEL 18.06.2020 L'IMMOBILE NUMERO 4, POER MERU
ERRORE MATERIALE, E' STATO INSERITO COM E FGL. 11 PC. 1308/4, ANZICHE' IL CORRETTO FGL. 11 PC.
1312/4, COME DA QUADRO B.



ALLEGATO L

*Copia atto di provenienza della parte eseguita
e nota di trascrizione.*





V E N D I T A

(Legge 23 dicembre 1986 n.899, prorogata con Legge 24 dicembre 1988 n.541)

(Disposizioni di cui all'Art.12 D.L. 14.3.1988 N.70 convertito con modificazioni in Legge 13 maggio 1988 n.154)

L'anno millenovecentottantanove, il giorno **ventidue** del mese di **febbraio**

In Gavirate, Via IV Novembre n.39

Tra le sottoscritte

PARTE VENDITRICE

codice fiscale

PARTE ACQUIRENTE

codice fiscale

Si dichiara e si stipula quanto segue:

DICHIARAZIONE IN ORDINE AL REGIME PATRIMONIALE

dichiarano di essere fra loro coniugati attualmente in regime di comunione legale.

354

15 FEB 1989

2852

lichiara di essere libera di stato.

CONSENSO ED IMMOBILE

i signori

nel prosieguo del presente atto denominati "parte venditrice"

cedono e vendono

con le più ampie garanzie di fatto e di diritto e con l'imme-

diato trasferimento del possesso alla signora

che accetta ed acquista,

nel prosieguo del presente atto denominata "parte acquiren-

te"

la piena proprietà di quanto segue:

In Comune di GAVIRATE Censuario di GAVIRATE

a parte di immobile avente accesso dalla Via Bernacchi n.3 e

Via Nino Bixio 2, già individuato in Catasto Terreni con i

mappali 1308- 1312

nominativamente

= appartamento al secondo piano, consistente di due camere,

ripostiglio, servizio di decenza e loggia, descritto in censo

come segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

partita 3274-3275, sezione Ga, foglio 14,

Mappale numero 1308, sub. 3, Via Nino Bixio 2, P.2.

Mappale numero 1312, sub. 4, Via Nino Bixio 2, P.2..

Inerisce ed è compresa con quanto venduto, l'uso perpetuo ed

esclusivo (non scindibile dalla proprietà dell'appartamento

venduto) del solaio soprastante il secondo piano.

COERENZE:

a nord Via Bernacchi, ad est mappale 3048 di proprietà eredi Paronelli Costantino, a sud mappale 2739 e corte mappale 1312/1, ad ovest mappale 1309.

Accesso e scarico:

dalla Via Nino Bixio, sulla corte comune mappale 1312/1, indi dal portico e scala fino al primo piano, poi da porzione di loggia fino alla scala di proprietà.

A migliore identificazione di quanto venduto le parti fanno riferimento al tipo planimetrico visuale che, previo esame, approvazione e vicinazione delle parti a questo atto si allega ad integrante sotto la lettera "A" ed in cui quanto venduto risulta colorato in rosa.

Inerisce ed è compresa nella presenta vendita, quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intero stabile, in ragione

di¹

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei Patti Speciali convenuti nell'atto di provenienza per notar Franco Zito del 3 Aprile 1987 N. 18721 di repertorio di cui infra.

DICHIARAZIONE URBANISTICA

Al sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, la parte venditrice dichiara che la porzione



di fabbricato in contratto è stata iniziata anteriormente al la data del 1 settembre 1967, come da dichiarazione sostitutiva di atto notorio dalla stessa parte resa, che qui si allega sotto la lettera "B".

PATTI

Quanto dedotto in contratto viene dato ed accettato a corpo, con ogni inerente diritto, azione, ragione, pertinenza e servitù sia attiva che passiva, nulla escluso o riservato alla parte venditrice, la quale dichiara e garantisce che quanto venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà, per il titolo infra citato e franco e libero da liti, ipoteche od altri vincoli, nonché trascrizioni pregiudizievoli, prestando nei confronti della parte acquirente la più ampia e formale garanzia per ogni caso di molestia od evizione.

PREZZO

Dichiarano le parti che la presente vendita si effettua per il convenuto prezzo di Lire **16.000.000.=**

(sedicimilioni)

Esso è interamente pagato dalla Parte acquirente alla Parte venditrice, che rilascia quietanza a saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

DICHIARAZIONI FISCALI

Agli effetti fiscali le parti dichiarano di non essere parenti fra loro in linea retta o coniugi.

PROVENIENZA

Quanto in contratto pervenne alla parte venditrice per acquisto fattone con atto per notar Franco Zito in data 3 aprile 1987 n.18721 di ⁽²⁾ repertorio repertorio, registrato a Gavirate il 15 Aprile 1987 al N.531 Serie 2, trascritto a Varese il 22 Aprile 1987 al N.5049/3947, al quale atto, patti in esso contenuti e tipo planimetrico allegato, le parti dichiarano di far ogni più ampio ed opportuno riferimento.

Agli effetti catastali le parti fanno riferimento al certificato rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale e che andrà allegato alla domanda di voltura del presente atto.

La parte venditrice dà atto di aver reso la dichiarazione prevista dal D.P.R. 26 ottobre 1972 N.643 e di essere edotta degli obblighi di cui al D.L. 21 marzo 1978 n.59 e successiva modificazione.

Spese ed imposte del presente atto e sue dipendenti, eccezion fatta per l'Imposta INVIM per legge a carico della parte venditrice, sono assunte dalla parte acquirente.

RICHIESTA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI

Si chiede il trattamento tributario agevolato previsto dall'articolo 2 del D.L.7 febbraio 1985 n.12 convertito con modificazioni nella Legge 5 aprile 1985 n. 118, prorogato con Legge 23 dicembre 1986 n.899, prorogato con Legge 24 dicembre 1988 n.541, trattandosi di trasferimento a titolo oneroso a

favore di persona fisica da soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, di porzione di fabbricato destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, dichiarando la parte acquirente che l'immobile acquistato è ubicato nel Comune ove la parte acquirente ha la propria residenza e dichiarando di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione nel Comune ove è situato l'immobile acquistato, di volerlo adibire a propria abitazione e di non aver già usufruito delle agevolazioni previste dal Comma 1 di detto Articolo.

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'articolo 12 del Decreto Legge 14 Marzo 1988 n.70 convertito con modificazioni in Legge 13 maggio 1988 n.154.

(1) tolle "in ragione di" (2) tolle "repertorio"

franco zito

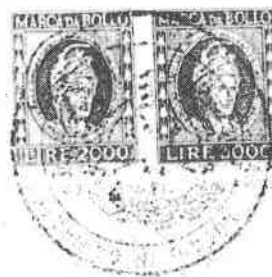
Fortelli

Due

REPERTORIO N. 23094

Certifico io sottoscritto dott. FRANCO ZITO Notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Milano per la residenza di Ga

ALLEGATO " B " AL N. 23094 DI RISPETTIVO



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

a' sensi dell'Articolo 4 della Legge 4 Gennaio 1968 n.15

==,==,==

le

codice fiscale

valendosi delle facoltà concesse dall'Articolo 4 della Legge 4 Gennaio 1968 n.15, ed a conoscenza che in caso di mendaci dichiarazioni saranno applicabili nei loro confronti le sanzioni penali previste dal Codice Penale in materia

DICHIARANO

sotto la propria personale responsabilità, ed a' sensi e per gli effetti dell'Articolo 40 Comma II della Legge 28 febbraio 1985 n. 47,

che la porzione di fabbricato sita in Comune di GAVIRATE Censuario di GAVIRATE, costituita da appartamento al secondo piano, consistente di due camere, ripostiglio, servizio di ceca e loggia, descritto in censo come segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

partita 3274-3275, sezione Ca, foglio 14,

Mappale numero 1308, sub. 3, Via Nino Bixio 2, P.2.

Mappale numero 1312, sub. 4, Via Nino Bixio 2, P.2..

è stata iniziata in data anteriore al 1 Settembre 1967, e che
successivamente non sono state apportate modifiche che richie-
dano provvedimenti autorizzativi.

AUTENTICAZIONE

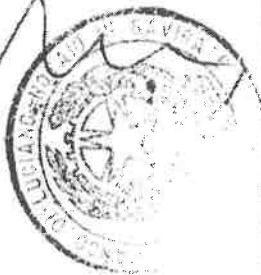
Certifico io sottoscritto dott. FRANCO ZITO Notaio iscritto
presso il Collegio Notarile di Milano per la residenza di Ga-
virate, che previa concorde rinuncia col mio consenso all'as-
sistenza dei testimoni, i signori

codice fiscale

della cui identità personale io Notaio sono certo, da me anno-
niti ai sensi dell'Articolo 26 della Legge 4 Gennaio 1965
n.15, hanno reso la soprastesa dichiarazione e l'hanno sotto-
scritta alla mia vista e presenza in **Gavirate oggi vent**

due febbraio millenovecentottantanove.

[Handwritten signature]



Direzione Provinciale di VARESE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Protocollo n. VA 53059 del 2022
Pag. 1 - Segue

La presente copia consta di 12 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio

TRASCRIZIONE del 1989 - Reg. Particolare 2852(documento non informatizzato).
Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: IERARDI TULLIO
Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 12

Agevolazioni concesse

D.LVO 31.10.1990, N.347, ART.19 - CERTIFICATI RICHIESTI
NELL'INTERESSE DELLO STATO



CONSERVATORE
(FIROSA MARIA ANNA)

Comuni di competenza del Reparto di Pubblicità Immobiliare di VARESE:

AGRA, ANGERA, ARCISATE, AZZATE, AZZIO, BARASSO, BARDELLO, BEDERO VALCUVIA, BESANO, BESOZZO, BIANDRONNO, BISUSCHIO, BODIO LOMNAGO, BREBBIA, BREGANO, BRENTA, BREZZO DI BEDERO, BRINZIO, BRISSAGO-VALTRAVAGLIA, BRUNELLO, BRUSIMPIANO, BUGUGGIATE, CADEGLIANO-VICONAGO, CADREZZATE(SOPPRESSO), CADREZZATE CON OSMATE, CANTELLO, CARAVATE, CARNAGO, CARONNO VARESINO, CASALZUIGNO, CASCIAGO, CASSANO VALCUVIA, CASTELLO CABIAGLIO, CASTELSEPRIO, CASTELVECCANA, CASTIGLIONE OLONA, CASTRONNO, CAZZAGO BRABBIA, CITTIGLIO, CLIVIO, COCQUIO-TREVISAGO, COMABBIO, COMERIO, CREMENAGA, CROSIÒ DELLA VALLE, CUASSO AL MONTE, CUGLIATE-FABIASCO, CUNARDO, CURIGLIA CON MONTEVIASCO, CUVEGLIO, CLIVIO, DAVERIO, DUMENZA, DUNO, FERRERA DI VARESE, GALLIATE LOMBARDO, GAVIRATE, GAZZADA SCHIANNO, GEMONIO, GERMIGNAGA, GORNATE-OLONA, GRANTOLA, INDIANO OLONA, ISPRÀ, LAVENAPONTETRESA, LAVENO-MOMBELLO, LEGGIUNO, LONATE CEPPINO, LOZZA, LUINO, LUVINATE, MACCAGNO(SOPPRESSO), MACCAGNO CON PINO E VEDDASCA, MALGESSO, MALNATE, MARCIROLO, MARZIO, MASCIAGO PRIMO, MERCALLO, MESENZANA, MONTEGRINO VALTRAVAGLIA, MONVALLE, MORAZZONE, ORINO, OSMATE(SOPPRESSO), PINO SULLA SPONDA DEL LAGO MAGGIORE(SOPPRESSO), PORTO CERESIO, PORTO VALTRAVAGLIA, RANCIO VALCUVIA, RANCO, SALTIRIO, SANGIANO, SESTO CALENDE, TAINO, TERNATE, TRADATE, TRAVEDONA-MONATE, TRONZANO LAGO MAGGIORE, VALGANNA, VARANO BORGHI, VARESE, VEDANO OLONA, VEDDASCA(SOPPRESSO), VENEGONO INFERIORE, VENEGONO SUPERIORE, VIGGIU'

Ispezione telematica

n. T1 317357 del 27/07/2022

Inizio ispezione 27/07/2022 17:59:16

Richiedente RRDTLL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3545

Registro particolare n. 2852

Data di presentazione 15/03/1989



MODULARIO F - TASSE - 144	MINISTERO DELLE FINANZE	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI VARESE
	DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE AFFARI	STUDIO NOTARILE ZITO del Dr. LIBRANO ZITO - FRANCO ZITO NOTARI MILANO - PIAZZALE CADORNAL 15 TEL. 872452 - 872024
NOTA DI TRASCRIZIONE		

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 15 MAR 1989	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 16	N. DI REGISTRO GENERALE 3545	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 2352
--	--	--	---

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO	
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
ESTREMI DEL TITOLO	DATA GG MM AA 22 02 89 NUMERO DEL REPERTORIO 23094
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA 1 COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE) ZITO FRANCO SEDE COMUNE GAVIRATE PROVINCIA (SIGLA) VA
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE	
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE Compravendita CODICE 112
PRESENZA DI CONDIZIONE	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/> SOSPENSIVA <input type="checkbox"/> RISOLUTIVA <input type="checkbox"/> TERMINE DI EFFICACIA DELL'ATTO INIZIALE GG MM AA FINALE GG MM AA
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE CODICE
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE GG MM AA SUCCESIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/> RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>
ALTRI DATI	
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA GG MM AA NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/> QUADRO B <input checked="" type="checkbox"/> QUADRO C <input type="checkbox"/>
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA L	500	ESEGUITA LA FORMALITÀ	
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA L		ESATTE LIRE	
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	1	BOLLO L			
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	2	DIRITTO SCRITTURATO L	3.000	N. CONSERVATORE	
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L		TIMBRO A CALENDARIO	022263
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L	4.500		



QUADRO C - SOGGETTI

PROGRESSO SOGGETTO	PROGRESSO QUOTA PER SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.
		COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROV.
CODICE FISCALE		REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE				PROGRESSO UNITA' NECIZIALE	
C/S/P	PROG SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD	RISER- VA	PREZZO O VALORE		

A FAVORE

COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
1							
REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE		PROV.	PREZZO		
	1 / 1	Piena proprietà		01	16.000.000	1	
							000
							000
							000
							000
							000
							000

CONTRO

COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
1							
REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE		PROV.	PREZZO		
C	2 / 2	Piena proprietà		01	8.000.000	1	
							000
							000
							000
							000
							000
							000
							000

022264

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
 INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 3 UTILIZZATI



