Tribunale di Bergamo

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
N° Gen. Rep. 26/2026

debitore

Giudice Delegato
Dott. LUCA VERZENI

Liquidatore
Avv. ANGELO AUSTONI

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota
Codice fiscale: RTOGSI62T19I628F
Partita IVA:
Studio in: via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo
Telefono: 035 514643
Email: giosuerota@libero.it
Pec: giosue.rota@archiworldpec.it

INDICE

Beni in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Lotto: 001 - Abitazione (trilocale) a p.T. con cantina e box a p.S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
   Identificativo corpo: A 4
   Identificativo corpo: B 4
2. DESCRIZIONE 5
   2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 5
      Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A 5
      Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al corpo B 8
3. PRATICHE EDILIZIE 9
   Identificativo corpo: A 9
   Identificativo corpo: B 9
   3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 9
   Identificativo corpo: A 9
   Identificativo corpo: B 10
4. CONFORMITA' URBANISTICA 10
   Identificativo corpo: A 10
   Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15 10
   Identificativo corpo: B 10
5. CONFORMITA' CATASTALE 11
   Identificativo corpo: A 11
   Identificativo corpo: B 11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 11
   Identificativo corpo: A 11
   Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15 11
   Identificativo corpo: B 11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 12
   Identificativo corpo: A 12
   Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15 12
   Identificativo corpo: B 12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 13
   Identificativo corpo: A 13
   Identificativo corpo: B 13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 13
   Identificativo corpo: A 13

Identificativo corpo: B 14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 14
11. STATO DI POSSESSO 14
Identificativo corpo: A 14
Identificativo corpo: B 14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15
12.1. Criterio di stima 15
12.2. Fonti di informazione 15
12.3. Valutazione corpi 15
Identificativo corpo: A 15
Identificativo corpo: B 16
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 16
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 17
12.6. Regime fiscale della vendita 17

Beni in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Lotto: 001 - Abitazione (trilocale) a p.T. con cantina e box a p.S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15
Note: Abitazione (trilocale) a p.T. con area esclusiva e cantina a p.S1

Quota e tipologia del diritto
1/1 di · **Piena proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione:
foglio 1, particella 1794, subalterno 6, indirizzo via Giovanni Pascoli n.15, scala A, piano S1-T., comune Telgate (L087), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq 98, rendita 557,77
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) 42,88 per l'abitazione ed il box
• Derivante da: denuncia di nuova costruzione Prot.5043 del 09/03/1988.
• Confini: partendo da nord e girando in senso orario:
- abitazione a p.T. ingresso e vano scala comune sub.1, abitazione sub.7, vuoto sul corsello comune sub.1, via G. Carducci, abitazione sub.5, via G. Pascoli
- cantina a p.S1 corridoio comune sub.1, box sub.36, box sub.35, cantina sub.12
e come meglio in sito ed alle mappe catastali
• Espropriazioni per pubblica utilità: no
Note dati catastali: l'edificio è stato edificato sull'area individuata a catasto terreni con:
- fg.9, part.1794 di are 17.40 - Ente Urbano.
Lo scrivente con istanza a catasto fabbricati ha provveduto ad introdurre in banca dati il sub.1 BCNC e con altra ad attribuire il corretto numero civico 15 alla sola abitazione (il box è privo del numero civico).
A detta u.i. compete la relativa quota sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale denominato condominio Fontana 1 come stabiliti dal Codice Civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre a quanto individuato a catasto fabbricati con:
- fg.1, part.1794/sub.1 via Giovanni Pascoli n.15-17-19 p.S1,T.,1,2,3 - BCNC (cortile, vano scale, ecc.).
Le visure, l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni e la scheda catastale sono allegate alla presente rispettivamente sotto "3.1", "3.2" e "3.3"

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15
Note: Box a p.S1

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

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione:
foglio 1, particella 1794, subalterno 39, indirizzo via Pascoli n.SN, piano S1, comune Telgate (L087), categoria C/6, classe 3, consistenza mq 13, superficie mq 14, rendita 32,90
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) 42,88 per l'abitazione ed il box
• Derivante da: denuncia di nuova costruzione Prot.5043 del 09/03/1988.
• Confini: partendo da nord e girando in senso orario corsello comune sub.1, box sub.38, box sub.37, box sub.40 e come meglio in sito ed alle mappe catastali
• Espropriazioni per pubblica utilità: no
Note dati catastali: l'edificio è stato edificato sull'area individuata a catasto terreni con:
- fg.9, part.1794 di are 17.40 - Ente Urbano.
Lo scrivente con istanza a catasto fabbricati ha provveduto ad introdurre in banca dati il sub.1 BCNC.
A detta u.i. compete la relativa quota sugli enti e parti comuni del fabbricato condominiale denominato condominio Fontana 1 come stabiliti dal Codice Civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza oltre a quanto individuato a catasto fabbricati con:
- fg.1, part.1794/sub.1 via Giovanni Pascoli n.15-17-19 p.S1,T.,1,2,3 - BCNC (cortile, vano scale, ecc.).
Le visure, l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni e la scheda catastale sono allegate alla presente rispettivamente sotto "3.1", "3.2" e "3.4"

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Grumello del Monte e Calcinate
Attrazioni paesaggistiche: fiume Oglio
Attrazioni storiche: centro storico
Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 (casello di Grumello - Telgate) (km 2,5), Treno BG-BS (stazione di Grumello) (km 2,2), Bus (km 0,5)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Abitazione a p.T costituita da soggiorno, cottura, disimpegno, due camere, bagno, due ripostigli con area esclusiva sul fronte e retro abitazione oltre a cantina a p.S1

Superficie complessiva di circa mq 190,70
È posto al piano T-S1
L'edificio è stato costruito nel 1985-88
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: anche le parti comuni del fabbricato quali facciate e scale sono in buone condizioni grazie al recente intervento di tinteggiatura delle facciate e verniciatura basculanti dei box

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: buone
Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: solaio laterocemento condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: è necessario procedere alla verniciatura degli stessi
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti - Note: anche la cottura è rivestita
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: interna rivestimento: intonaco con rivestimento plastico

	condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: porfido condizioni: sufficienti - Riferito limitatamente a: marciapiedi area esclusiva sul fronte e retro edificio - Note: la restante area esclusiva sul retro è pavimentata con piastrelle in calcestruzzo vibrocompresso
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Impianti	
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: da verificare - Note: la caldaietta è posta nella cottura
Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare
Impianti	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: da verificare - Note: batteria esterna con un solo split nel soggiorno

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

Box a p.S1

Superficie complessiva di circa mq 190,70
È posto al piano S1
L'edificio è stato costruito nel 1985-88
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: anche le parti comuni del fabbricato quali facciate e scale sono in buone condizioni grazie al recente intervento di tinteggiatura delle facciate e verniciatura basculanti dei box

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: solaio laterocemento condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: ferro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da verificare

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Numero pratica: 1771/1
Intestazione: Società Immobiliare CASTELLO RESIDENCE S.r.l.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di edificio condominiale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 04/04/1984
Rilascio in data 29/08/1984 al n. di prot. 957/1673
Note: il provvedimento autorizzativo è stato rinnovato in data 18/07/1986 (i lavori devono iniziare entro 1 anno e ultimati entro 3 anni).
La Concessione è allegata alla presente sotto "4.1"

Numero pratica: 1771/1 VARIANTE
Intestazione: Immobiliare CASTELLO RESIDENCE S.r.l.
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante alla C.E. n.1771/1 del 29/08/1984 rinnovata il 18/07/1986 relativo all'edificio condominiale
Oggetto: variante
Presentazione in data 22/03/1988
Rilascio in data 30/04/1988 al n. di prot. 913
Note: la Concessione è allegata alla presente sotto "4.2"

Numero pratica: 1771/1
Intestazione: Immobiliare CASTELLO RESIDENCE S.r.l.
Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità di casa*
Rilascio in data 19/01/1989
Note: decorrenza 24/08/1988, inizio lavori 30/03/1985 e fine lavori 10/05/1988.
La consistenza è di n.6 abitazioni a p.R, n.6 abitazioni a p.1, n.6 abitazioni a p.2, n.2 abitazioni a p.3, n.20 autorimesse e n.21 accessori a p.Int. l'Autorizzazione è allegata alla presente sotto "4.3"

Numero pratica: 1836/2025
Intestazione: Bianzini Maurizio (amministratore condominiale)
Tipo pratica: CILA*
Per lavori: manutenzione straordinaria prospetti esterni al condominio
Oggetto: manutenzione straordinaria*
Presentazione in data 09/04/2025 al n. di prot. 51594
Note: la Cila è allegata alla presente sotto "4.4"

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per quanto riguarda l'abitazione modifiche interne con minimi spostamenti dei tavolati (ripostiglio nord con tramezzo che comprende il pilastro, larghezza bagno inferiore di circa cm 10, pilastro nella camera figli, muretto cottura abbassato a circa cm 75 da terra), la finestra della camera figli è più stretta di circa cm 20 mentre quella della camera matrimoniale è stata trasformata in portafinestra. L'area esclusiva sul fronte risulta ulteriormente pavimentata per una larghezza di circa m 1,90 mentre nel progetto era indicata completamente a verde (anche il marciapiede aderente all'abitazione). La sanatoria è possibile se viene comunque rispettato il rapporto drenante dell'intero condominio in alternativa l'ulteriore pavimentazione va rimossa. Nel progetto originario (nella variante non sono presenti ne prospetti ne sezioni) era indicato il parapetto a delimitazione del marciapiedi (considerato balcone) ed il cancelletto di accesso all'area esclusiva dall'ingresso comune è stato traslato verso la strada. L'area esclusiva sul retro è completamente pavimentata mentre nel progetto era indicata a verde ed, inoltre, è stata collegata al balcone del bagno. Non avente funzione drenante si ritiene possibile la sanatoria (sotto c'è il corsello comune). L'altezza interna dell'abitazione è di circa m 2,68 e non m 2,70 (rientra nella tolleranza costruttiva del 2%), la cantina ed il box hanno un'altezza di m 2,60 mentre nel progetto originario è indicata l'altezza di m 2,40 (nella variante non sono presenti ne prospetti ne sezioni)
Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: elaborati grafici stato attuale e di confronto con quelli autorizzati con piante, prospetti e sezioni

Oneri di regolarizzazione	
prestazioni professionali di tecnico abilitato per rilievo dettagliato, allestimento elaborati grafici con stato di fatto e raffronto con l'autorizzato, si stima	€ 1.500,00
sanzione minima, a stima	€ 1.000,00
Totale	**€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	VARIANTE 3 PGT di adozione C.C. n.14 del 24/05/2022, di approvazione n.28 del 21/11/2022, pubblicato sul BURL n.6 del 08/02/2023
Zona omogenea:	Tessuto residenziale di completamento MD - Media Densità

Norme tecniche di attuazione:	art.37 PdR ove l'edificazione si attua con IED - Interventi Edilizi Diretti e PCC - Permesso di Costruzione Convenzionato. Gli interventi ammessi sono di MO - Manutenzione Ordinaria, MS - Manutenzione Straordinaria, Ri - Ristrutturazione edilizia, Ru - Ristrutturazione Urbanistica, Nc - Nuova Costruzione, D - Demolizione, Dr - Demolizione e ricostruzione. E' ammessa la destinazione prevalentemente residenziale, distanze dagli edifici m 10, distanze dai confini m 5.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	**IF max 0,50 mq/mq**
Rapporto di copertura:	IC max 35%
Altezza massima ammessa:	H max 13 m

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

Note conformità urbanistica: stralcio del PGT è allegato alla presente sotto "1.2"

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

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

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: :

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vacirca, in data 25/09/2020, ai nn. 163804/73817; registrato a Bergamo, in data 07/10/2020, ai nn. 34987/1T; trascritto a Bergamo, in data 07/10/2020, ai nn. 42022/28189.
Note:

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario:
dal 03/01/2002 al 06/10/2020.
In forza di ricongiungimento usufrutto.
Note:

Titolare/Proprietario:
- Turani Gianluigi nato a Telgate il 23/12/1958 nudo proprietario
- Consonni Giovanna nata a Telgate il 13/04/1927 usufruttuaria
dal 12/02/2000 al 02/01/2002.
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Nosari Mariafranca, in data 14/01/2000, ai nn. 65377/10192; registrato a Bergamo, in data 28/05/2000, ai nn. 764/2V; trascritto a Bergamo, in data 12/02/2000, ai nn. 5175/3758.

Titolare/Proprietario: Immobiliare Castello Residence S.r.l.
proprietario/i ante ventennio al 11/02/2000.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Altra limitazione
- Descrizione onere: convenzione di lottizzazione. A rogito di Segretario Comunale del comune di Telgate in data 14/12/1983 ai nn. 151. Registrato a Bergamo in data 22/12/1983 ai nn. 8644/1. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/01/1984 ai nn. 3585/3146.

Altra limitazione
- Descrizione onere: costituzione di servitù a favore del fabbricato. A rogito di notaio Nosari Mariafranca in data 01/07/1988 ai nn. 26244.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di massa dei creditori, altro creditore estraneo alla procedura UBI S.p.a. contro Derivante da: mutuo fondiario. A rogito di notaio Vacirca in data 25/09/2020 ai nn. 163805/73818. Registrato a Bergamo in data 07/10/2020 ai nn. 34988/1T. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/10/2020 ai nn. 42023/6683. Importo ipoteca: € 175772. Importo capitale: € 87887.76.

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, attiva, a favore di BTL - BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C. contro Derivante da: decreto ingiuntivo. A rogito di Tribunale Brescia in data 11/12/2024 ai nn. 4498/2024. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/01/2025 ai nn. 263/57. Importo ipoteca: € 58000. Importo capitale: € 43818.62.

Trascrizione pregiudizievole
- Sentenza liquidazione controllata, a favore di massa dei creditori contro : Derivante da: sentenza di apertura di liquidazione controllata. A rogito di Tribunale Bergamo in data 04/03/2026 ai nn. 72/2026. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/06/2026 ai nn. 32235/23460.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1415.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
- in occasione del recente intervento di manutenzione straordinaria per rifacimento delle facciate è stato richiesto un finanziamento al quale anche il debitore ha aderito, residua fino al 01/03/2035 (rata di € 74,15/mese) l'importo di: 7.465,20 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 60.59. Come comunicato dall'amministratore dell'edificio condominiale denominato Condominio Fontana 1 per l'esercizio in corso

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 42,88 per l'abitazione ed il box
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - nonostante l''abitazione sia a p.T. è a quota superiore di quella della via Pascoli ed il dislivello è superato con gradini lungo l''accesso comune ed il condominio è privo dell''ascensore
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: alle u.i. in oggetto fa parte la proporzionale comproprietà dei corpi e servizi condominiali comuni per legge ed, in particolare, il cortile interno interrato e gli scivoli, le scale e i vani scale con i pianerottoli e gli ingressi, i corridoi di disimpegno a p.Int. come meglio individuati nella planimetria allegata sotto "A" atto notaio Nosari Mariafranca del 01/07/1988 ai nn.26245/5129. Sempre a detto atto è allegato sotto "B" il regolamento condominiale e sotto "C" le relative tabelle millesimali
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: classe D con EP gl, nren 120.46 kWh/m2 anno
Note Indice di prestazione energetica: per l'abitazione Prot. 16212 - 42 / 23 del 15/04/2023, scadenza 15/04/2033. Si precisa che nello stesso sia la superficie utile che il volume lordo riscaldati sono pari a quelli raffrescati ma, in sito, si è constatato che il solo soggiorno è dotato di impianto di raffrescamento. Il box essendo di categoria catastale C/6 è esente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.T.	sup lorda di pavimento	85,90	1,00	85,90
Area esclusiva p.T. (stretta pertinenza)	sup lorda di pavimento	85,90	0,10	8,59

Area esclusiva p.T. (restante mq 100,00-85,90=)	sup lorda di pavimento	14,10	0,02	0,28
Cantina p.Int.	sup lorda di pavimento	4,80	0,30	1,44
Totale		**190,70**		**96,21**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box p.S1	sup lorda di pavimento	14,50	1,00	14,50
Totale		**14,50**		**14,50**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Occupato da l **con contratto di locazione** stipulato in data 15/04/2023 registrato per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.? NO.

Registrato a Bergamo 2 il 20/04/2023 ai nn.1560 S.3T - '
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 15/04/2027
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 15/10/2026
Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza.

Opponibilità ai terzi: SI
il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di apertura della liquidazione controllata del patrimonio (n.72/2026 del 04/03/2026 e trascritta il 11/06/2026)
Note disponibilità: si ritiene che l'importo annuo non sia vile (valore immobile € 107.810,00 x 5% = € 5.390,50 inferiore € 6.000,00)

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

si ritiene che per il caso in esame il criterio di stima più idoneo sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale, ed operando con gli adeguamenti e correzioni alla stima.
Tra i fattori positivi che la influenzano l'ubicazione (zona residenziale con strada a fondo chiuso), il riscaldamento autonomo per l'alloggio (oggi sempre più richiesto), l'esposizione (con due lati liberi che si affacciano su area esclusiva), il piano dell'abitazione (terra con area esclusiva sempre più richiesta per chi ha animali domestici) la dotazione di box, il recente intervento di tinteggiatura delle facciate. Di contro, negativamente, il mercato immobiliari di Telgate poco attivo (con una grande quantità di immobili residenziali in vendita come risulta dai siti internet dedicati ed anche all'asta), la disposizione interna dell'alloggio (accesso diretto nel soggiorno, corridoio intermedio ed un solo bagno), classe energetica (E come risulta dall'APE), le rifiniture dell'alloggio di tipo economico (risalenti all'epoca di costruzione).
Anche per l'affitto in corso opponibile a terzi poiché registrato prima della sentenza della liquidazione controllata si ritiene di applicare un congruo deprezzamento. Nel caso di disdetta o vendita ai conduttori detta decurtazione non dovrà essere considerata.
Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare residenziale con un surplus di offerte e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 10-20%) in particolare per gli immobili non di pregio ed oggetto di liquidazione controllata come quello in parola e con la crisi internazionale e l'incertezza economica che stiamo vivendo, non si intravedono a breve possibilità di aumento dei prezzi. Inoltre, la difficolta di accesso al credito a seguito dell'aumento dei tassi, limita ulteriormente il numero dei potenziali acquirenti.
Anche la normativa sulle case green parzialmente già introdotta dalla Comunità Europea che prevede parametri più stingenti già dal prossimo anno potrebbe ulteriormente rendere meno appetibili gli immobili di classe energetica poco performante come quello in parola.
La valutazione indicata nella presente al lordo delle decurtazioni è di poco inferiore rispetto al valore indicato nell'atto di provenienza ma consultando i valori dichiarati nell'ultimo quinquennio sul sito dell'Agenzia delle Entrate per immobili simili in zona, si riscontrano dei valori inferiori per immobili con le caratteristiche similari a quello in oggetto

12.2. Fonti di informazione

Altre fonti di informazione:
- Listino prezzi immobili provincia di BG anno 2025
- Osservatorio immobiliare provincia BG anno 2025

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.210,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione p.T.	85,90	€ 1.000,00	€ 85.900,00
Area esclusiva p.T. (stretta pertinenza)	8,59	€ 1.000,00	€ 8.590,00
Area esclusiva p.T. (restante mq 100,00-85,90=)	0,28	€ 1.000,00	€ 280,00
Cantina p.Int.	1,44	€ 1.000,00	€ 1.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.210,00
Valore corpo			€ 96.210,00
Valore complessivo intero			€ 96.210,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.210,00

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Telgate (BG), via G. Pascoli n.15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.600,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box p.S1	14,50	€ 800,00	€ 11.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.600,00
Valore corpo			€ 11.600,00
Valore complessivo intero			€ 11.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso	96,21	€ 96.210,00	€ 96.210,00
Identificativo corpo: B	Garage o autorimessa [G] con annesso	14,50	€ 11.600,00	€ 11.600,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e stimolo alienazione	€ 16.171,50
Rimborso spese condominiali insolute anteriore alla vendita.	€ 60,59
Riduzione per contratto di affitto in corso che se non verrà disdetto entro il 16/10/2026 (6 mesi prima della scadenza) sarà automaticamente prorogato per ulteriori 4 anni, si propone la riduzione del 10% del valore dell'immobile € 107.810 al 10%=	€ -10.781,00
Arrotondamento	€ -96,91
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 2.500,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.200,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 78.200,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: l''acquirente, avendone tutti i requisiti, potrà usufruire delle agevolazioni prima casa con tassazione Ufficio del Registro 2% (sul valore catastale con minimo € 1.000,00) ed imposta ipotecaria e catastale € 50,00 cadauna

Alzano Lombardo, 08/10/2026

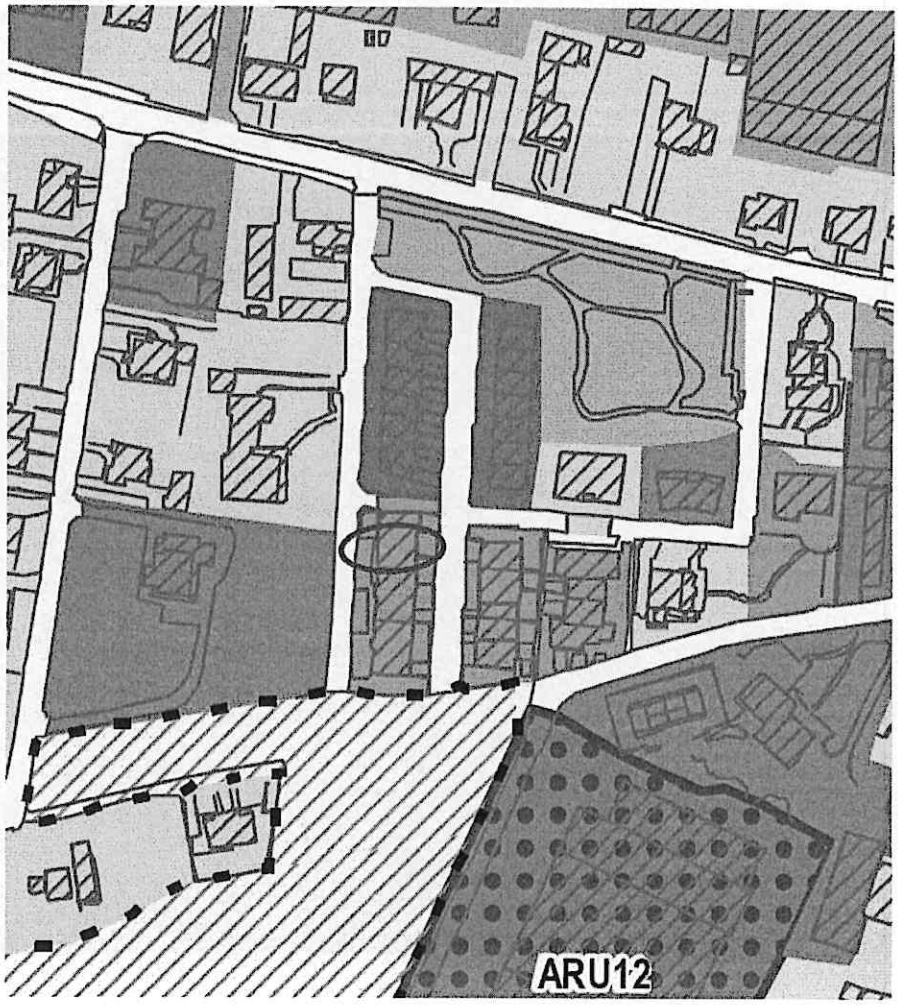
L'Esperto alla stima
Arch. Giosuè Rota





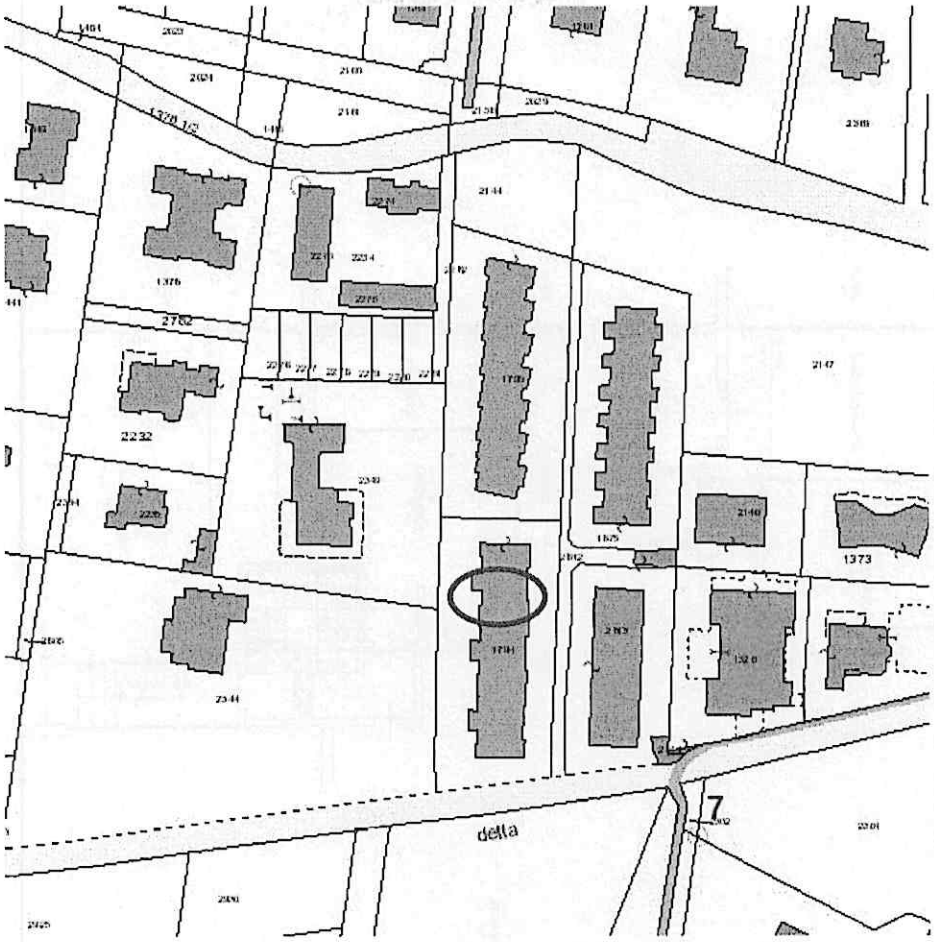
MAPPA AEREA

ALLEGATO 1.1



ESTRATTO P.G.T.

ALLEGATO 1.2



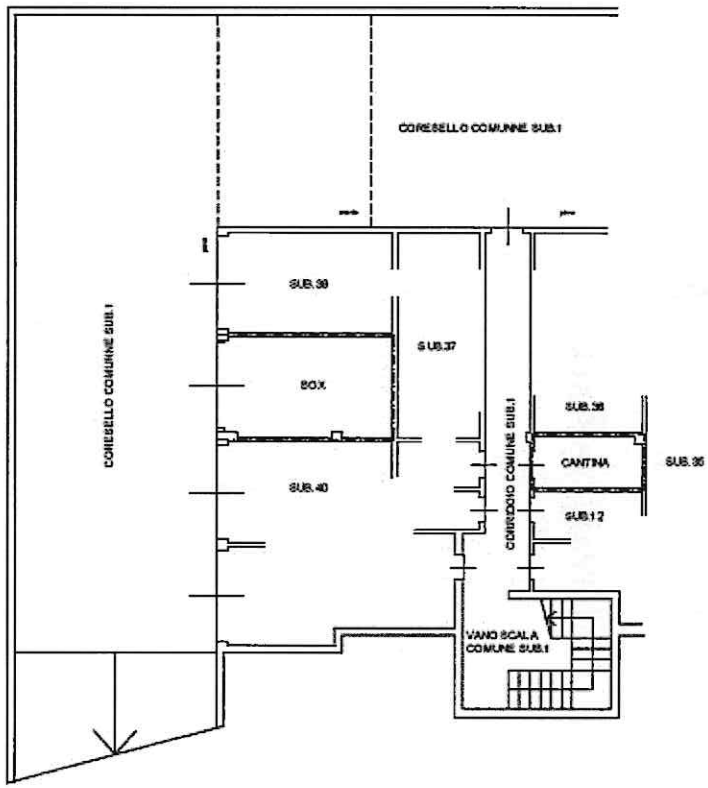
MAPPA CATASTALE

ALLEGATO 1.3

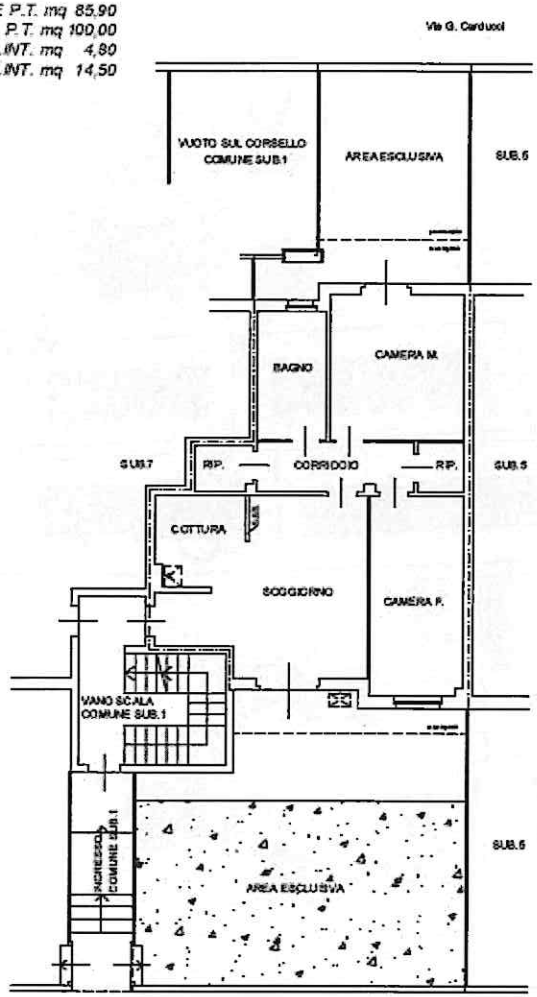
ALLEGATO 2

SUPERFICIE LORDA

ABITAZIONE P.T. mq 85,90
AREA ESCLUSIVA P.T. mq 100,00
CANTINA P.INT. mq 4,80
BOX P.INT. mq 14,50



PIANO INTERRATO
H.2,60



PIANO TERRA
H.2,70

0 5 6 7 8 9 10 m

PIANTE ABITAZIONE, CANTINA E BOX

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2026

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di TELGATE (L087) provincia BERGAMO
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di TELGATE (Codice L087) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		1	1794	6			A/2	2	6,0 vani	Totale: 98 m² Totale escluse aree scoperte**: 87 m²	Euro 557,77	VIA GIOVANNI PASCOLI n. 15 Scala A Piano S1 - T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2026 Pratica n. BG0288114 in atti dal 21/09/2026 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 288114.1/2026)	Annotazione
2		1	1794	39			C/6	3	13m²	Totale: 14 m²	Euro 32,90	VIA PASCOLI n. SN Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Immobile 1: **Annotazione:** di stadio: variazione su istanza di parte del 17/09/2026 acquisita agli atti al prot. n. bg0286403 del 2026

Totale: vani 6 m² 13 Rendita: Euro 590,67

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	:		(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/09/2020 Pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 163804 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28189.1/2020 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 07/10/2020		

Totale Generale: vani 6 m² 13 Rendita: Euro 590,67

Unità immobiliari n. 2

ALLEGATO 3.1

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/09/2026 Ora: 12.24.54 Fine
Visura n.: T155447 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2026

Dati della richiesta	**Comune di TELGATE (Codice:L087)**
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 1 Particella: 1794 Sub.: 1**

Bene comune non censibile dal 24/09/2026

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	1794	1								VARIAZIONE del 09/03/1988 Pratica n. BG0292362 in atti dal 24/09/2026 unita' sfuggita all'impianto (n. 5043.1/1988)

Indirizzo	VIA GIOVANNI PASCOLI n. 15-17-19 Piano S1-T - 1-2 - 3				
Notifica		Partita	A.	Mod.58	
Annotazioni	di stadio: variazione su istanza di parte del 14/09/2026 acquisita agli atti al prot. n. bg0283451 del 2026 inserimento denuncia di nuova costruzione protocollo n. 5043 del 09/03/1988				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L087 - Foglio 9 - Particella 1794

Visura telematica

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2026

Dati della richiesta	**Comune di TELGATE (Codice:L087)**
	Provincia di BERGAMO
Catasto Terreni	**Foglio: 9 Particella: 1794**

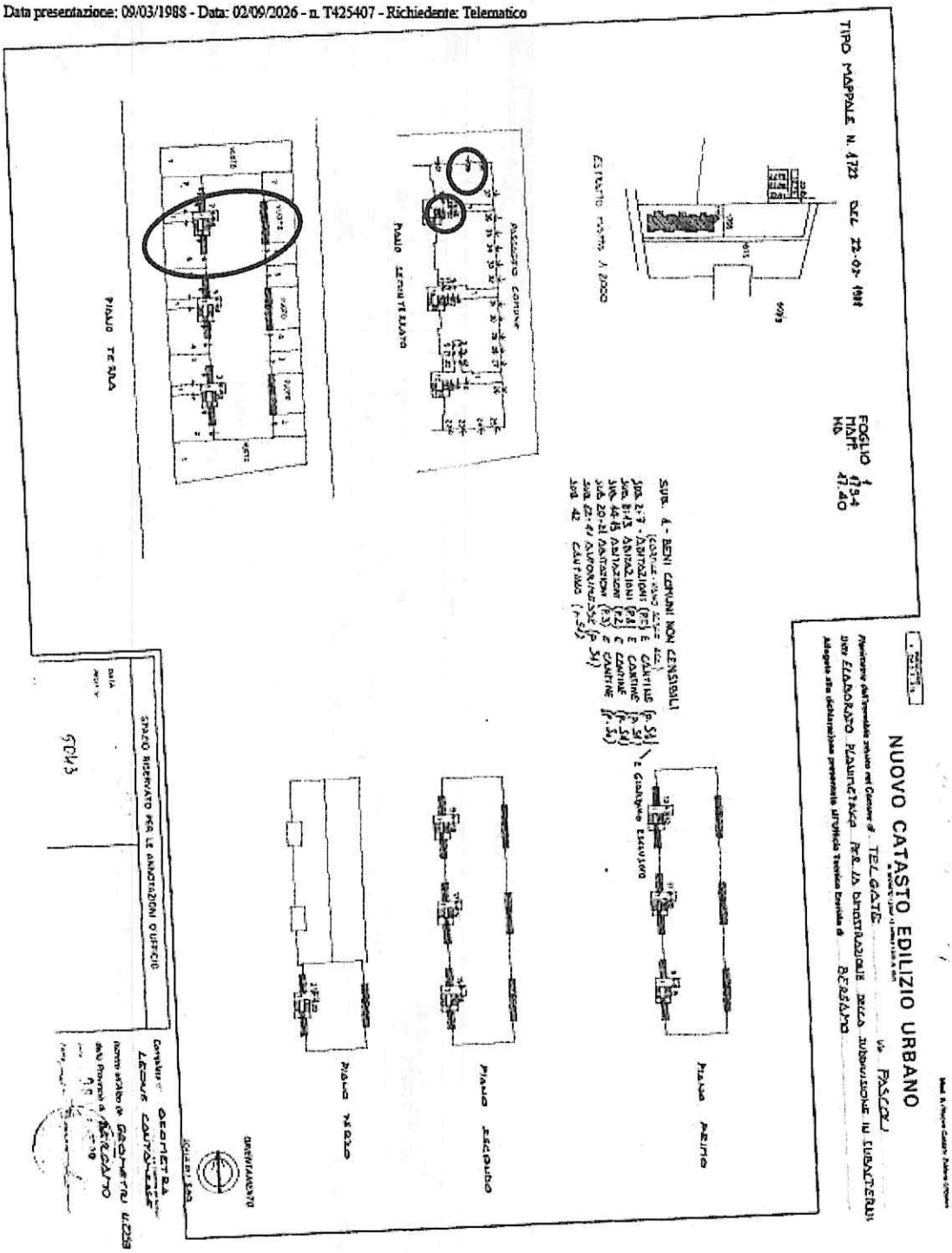
Area di enti urbani e promiscui dal 06/08/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	9	1794		-	ENTE URBANO	17 40				TIPO MAPPALE del 22/02/1988 Pratica n. BG0194680 in atti dal 06/08/2015 (n. 1722.1/1988)
Notifica						Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L087 - Foglio 1 - Particella 1794/

ALLEGATO 3.2

Data presentazione: 09/03/1988 - Data: 02/09/2026 - n. T425407 - Richiedente: Telematico



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/09/2026 - Comune di TELGATE(L087) - < Foglio 1 Particella 1734 >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/03/1988 - Data: 02/09/2026 - n. T425407 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/09/2026
Ora: 09:25:14
Numero Pratica: T41220
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
TELGATE		1	1794		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA GIOVANNI PASCOLI	15	1-2 - 3 - S1-T			Bene comune non censibile
2	VIA GIOVANNI PASCOLI	19	S1 - T	C0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
3	VIA GIOVANNI PASCOLI	19	S1 - T	C0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
4	VIA GIOVANNI PASCOLI	17	S1-T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
5	VIA GIOVANNI PASCOLI	17	T-S1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
6	VIA GIOVANNI PASCOLI	15	S1 - T	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
7	VIA GIOVANNI PASCOLI	15	S1 - T	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
8	VIA GIOVANNI PASCOLI	19	1 - S1	C0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
9	VIA GIOVANNI PASCOLI	19	1 - S1	C0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
10	VIA GIOVANNI PASCOLI	17	1 - S1	B0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
11	VIA GIOVANNI PASCOLI	17	1 - S1	B0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
12	VIA GIOVANNI PASCOLI	15	1 - S1	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
13	VIA GIOVANNI PASCOLI	15	1 - S1	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
14	VIA GIOVANNI PASCOLI	19	2 - S1	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
15	VIA GIOVANNI PASCOLI	19	2 - S1	C0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
16	VIA GIOVANNI PASCOLI	17	2 - S1	B0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
17	VIA GIOVANNI PASCOLI	17	2 - S1	B0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
18	VIA GIOVANNI PASCOLI	15	2 - S1	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
19	VIA GIOVANNI PASCOLI	15	2 - S1	A0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
20	VIA GIOVANNI PASCOLI	19	3 - S1	C0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
21	VIA GIOVANNI PASCOLI	19	3 - S1	C0		ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
22	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
23	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
24	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
25	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
26	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
27	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
28	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
29	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

30	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
31	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
32	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
33	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
34	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
35	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
36	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
37	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
38	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
39	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
40	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
41	VIA PASCOLI	SN	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
42	VIA PASCOLI	SN	S1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
PIANO TERRA
PIANO SEMINTERRATO
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
ORIENTAMENTO
FOGLIO 1
PART 1794
SUB 6
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/09/2026 - Comune di TELGATE(L087) - < Foglio 1 - Particella 1794 - Subalterno 6 >
VIA PASCOLI n SN Scala A Piano S1 - T
Data presentazione: 09/03/1988 - Data: 14/09/2026 - n. T138363 - Richiedente: RTOGSI627T916Z8F
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 09/03/1988 - Data: 14/09/2026 - n. T138363 - Richiedente: RTOGSI627T916Z8F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO 3.3

MODULARIO
F. - Gen. 1 - T. - 201

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

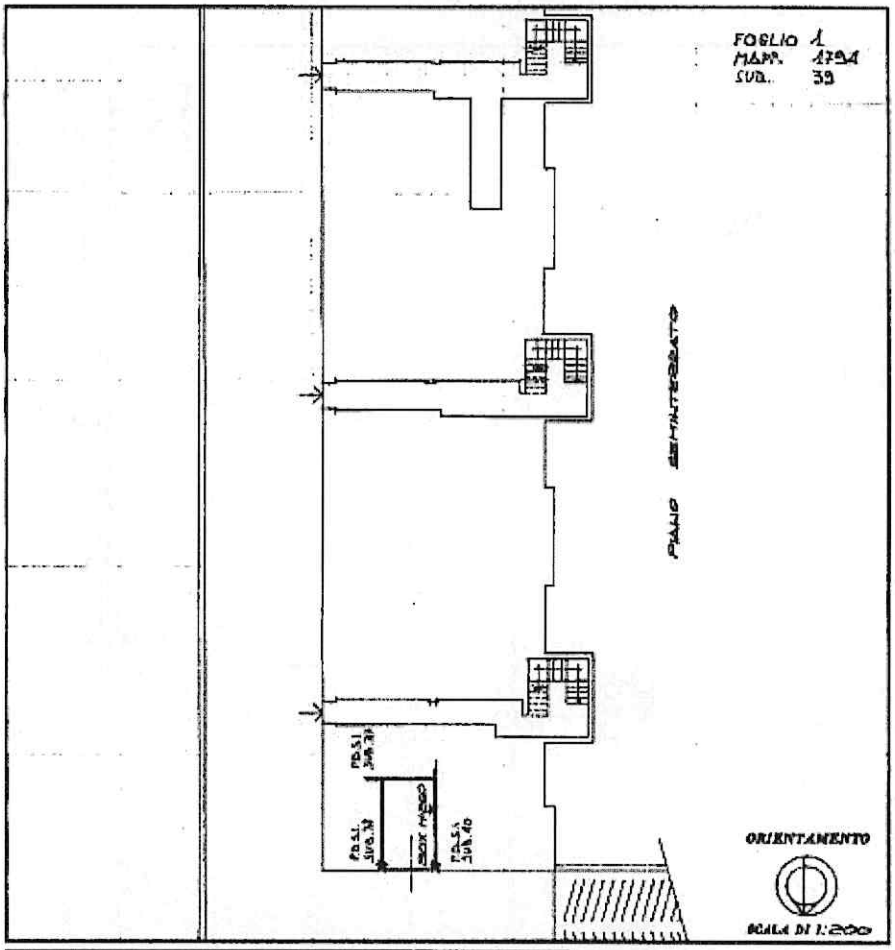
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TELGATE *Via* PASCOLI

Ditta IMMOBILIARE CASTELLO RESIDENCE S.R.L.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 9 MAR 1988	
PROT. N° 5043/38	

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
LEONE CANTAMESSE
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI N. 2259
della Provincia di BERGAMO
DATA 08 MAR 1988
Firma: [illegible]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/09/2026 - Comune di TELGATE(L087) - < Foglio 1 - Particella 1794 - Subalterno 39 >
VIA PASCOLI n. SN Piano S1

Ultima planimetria in atti

ALLEGATO 3.4

Catal. 54-X

COMUNE DI TELGATE

UFFICIO TECNICO

N. 1771/1 Reg. Costruzioni N. 957/1673 Prot. Gen.

Marca da bollo

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 4.4.1984

con la quale la Società Immobiliare CASTELLO RESIDENCE S.r.l.

Codice fiscale 00978630168

chiede la concessione per la costruzione di edificio condominiale

in Via G. Pascoli n. su terreno censito

in catasto al mapp. N. 800/a/g/[illegible] Foglio

da adibirsi ad uso n. 20 alloggi

di proprietà della società richiedente

Progettista geom. TURANI GIANLUIGI

Codice fiscale TRN GLG 58T23 L087S

Direttore dei lavori Geom. Turani Gianluigi

Esecutore dei lavori

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data della Commissione Edilizia dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto N. in data del Comando dei Vigili del Fuoco;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del 11.7.1984 con verbale n. 778;

Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visti gli articoli 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge della Regione Lombardia 5 dicembre 1977, n. 60/61;

Visto il decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94;

LA PRESENTE CONCESSIONE VIENE RINNOVATA IN DATA ODIERNA, I LAVORI RELATIVI DEVONO INIZIARE ENTRO 1 ANNO E ULTIMATI ENTRO 3 ANNI.

TELGATE, 18.7.1986

IL SINDACO (Bernardi Andrea)

COMUNE DI TELGATE - BERGAMO

ALLEGATO 4.1

Tenuto presente che gli oneri di urbanizzazione sono stati determinati nella somma di £. 17.245.810, mentre il contributo offerente il costo di costruzione in £.26.036.440 e che il versamento è così avvenuto:

1ª rata di £. 8.622.905 + 13.018.220 con bolletta n. 39 del 4.9.1986

CONCEDE

a l'Immobiliare Castello Residence S.r.l.

quanto richiesto in premessa, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.
Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicarne l'ingombro;

2 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.
Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:
— denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;
— richiesta al Comune della visita di allineamento e quote;
— deposito in Comune della documentazione inerente l'isolamento termico (legge 30-4-1976, n. 373, e D.P.R. 28-6-1977, n. 1052), l'impianto elettrico dell'edificio e la distribuzione interna del gas.

3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12 (1) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

(1) Non superiore a 12 dalla data dell'avviso di emanazione del provvedimento di concessione.

4 - Nessuna variante può essere approvata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.

5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.

6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.

7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.

8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale :

9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.

10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.

11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.

12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato, in ogni sua parte, tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36 (2);

14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a zona C di espansione.

(2) Non superiore a 36.

Dal Municipio 29.8.1984

IL SINDACO
p. Il Sindaco
L'ASSESSORE ANZIANO

Notificato l'avviso del provvedimento di concessione

in data

Effettuato il versamento del contributo di urbanizzazione

di L. in data

(oppure)

L'IMPIEGATO ADDETTO

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione ~~è stata~~ affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 2.9.1984 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì 29.8.1984

SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale di TELGATE dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di

Addì 6/9/84

IL MESSO COMUNALE

(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione.

Dal Municipio 30.4.1988

IL SINDACO

Notificato l'avviso del provvedimento di concessione
in data
Effettuato il versamento del contributo di urbanizzazione
di L. In data
(oppure)

L'IMPIEGATO ADDETTO

Il sottoscritto Messo Comunale di TELGATE
dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di

Addì 18/5/88

IL MESSO COMUNALE

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione viene affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 1.5.1988 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.
Addì 2.5.1988

IL SEGRETARIO COMUNALE

(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione.

COMUNE DI TELGATE

Cod. 19/0054/00

UFFICIO TECNICO

N. 1771/1 Reg. Costruzioni N. 913 Prot. Gen.
VARIANTE

Marca da bollo

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 22.3.1988
con la quale l'Immobiliare CASTELLO RESIDENCE S.R.L.

Codice fiscale 00978830168

chiede la concessione per la variante alla Concessione n. 1771/1 del 29.8.1984 rinnovata il 10.7.1986, relativa allo edificio condominiale

in Via Pascoli n. su terreno censito
in catasto a. mapp. N. 909/a/a/f Sez. Foglio
da adibirsi ad uso civile abitazione di 20 alloggi
di proprietà dell'Immobiliare CASTELLO RESIDENCE S.R.L.

Progettista Geom. TURANI GIANLUIGI
Codice fiscale TRN GLG 50T23 L087S
Direttore dei lavori Geom. Turani GIAN LUIGI
Esecutore dei lavori
Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;
Visto il parere in data
del Responsabile del Servizio N. 1 dell'USSL n. 30
Visto il referto N. in data
del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del 14.4.1988 con verbale n. 1257/A ;
Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;
Visti gli artt. 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;
Vista la legge della Regione Lombardia 5 dicembre 1977, n. 60/61;
Visto il decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94;
Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;

Tenuto presente che i contributi di Concessione sono già stati determinati con la Concessione originaria

CONCEDE

a Il/ Immobiliare CASTELLO RESIDENCE S.R.L.

quanto richiesto in premesse, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonchè delle seguenti condizioni particolari:

1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.
Agli assiti od altri ripari dovranno essere appesi, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
2 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.
Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:
- denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;
- richiesta al Comune della visita di allineamento e quote;
- deposito in Comune della documentazione inerente l'isolamento termico (legge 30-4-1976, n. 373, e D.P.R. 28-6-1977, n. 1052), l'impianto elettrico dell'edificio e la distribuzione interna del gas.
3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12 (1) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086 per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.
7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme vigenti in materia.
8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere del Responsabile del Servizio N. 1 dell'USSL n. 30 e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte, tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, la tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36 (2);
14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a Zona espansione residenziale
15 - Ai sensi del quarto comma dell'art. 4 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori autorizzati e che copia autenticata del presente atto sia costantemente tenuta in cantiere.

(1) Non superiore a 12 dalla data dell'avviso di emanazione del provvedimento di concessione.
(2) Non superiore a 36.

ALLEGATO 4.2

N. 1771/1

Catal. 41 - X

marca da bollo

COMUNE DI TELGATE

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DI CASA

COPIA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da IMMOBILIARE CASTELLO RESIDENCE S.R.L.

nat... a domiciliata in Via Arici il .....

allo scopo di ottenere l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato

posto in Pascoli — n. civico ..... n. di mappa ..... sez. cens. .....

da servire ad uso civile abitazione

Vista la concessione edilizia N. 1771/1 in data 29.8.1984 e rinnovata il 18.7.86

Visto il certificato di collaudo delle opere di cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica, recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile di BERGAMO N. 57763 in data 21 APRILE 1988

Visto il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di ..... in data ..... prot. n. .....;

Vista l'attestazione N. 103 in data 18.5.1988 comprovante il pagamento di L. 558.000 quale tassa sulle concessioni comunali;

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Accertato che le opere ebbero inizio il 30.3.1985 e termine il 10.5.1988;

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario;

Vista la relazione dell'Ufficio tecnico comunale;

AUTORIZZA

che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di CIVILE ABITAZIONE

con decorrenza dal 24.8.1988

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

PIANI	Totale abitazioni	VANI DI ABITAZIONE			LOCALI PER ALTRO USO					Totale Generale vani e locali 4 + 9
		Bienio	Accessori	Totale	Uffici	Negozi	Autorim.	Altri	Totale	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inferiore							20	21	41	41
Rialzato	6	23	13	36						36
Primo	6	24	12	36						36
Secondo	6	24	12	36						36
Terzo	2	8	4	12						12
Quarto										
Quinto										
Sottotetto										
TOTALE N.	20	79	41	120			20	21	41	161

IL SINDACO

Telgate, li 19.01.1989

ALLEGATO 4.3

Sportello Unico per le Attivita' Produttive
Ricevuta
(art. 5, comma 4 DPR 160/2010 e art. 18-bis L. 241/1990)

1 - SUAP competente

Suap TELGATE			
del comune di:	TELGATE	id:	3810
Responsabile SUAP:	YASIN	YAZID	

2 - Riferimenti della pratica SUAP

Codice Pratica:	95036730166-07042025-1512
Protocollo SUAP:	REP_PROV_BG/BG-SUPRO/0051594 del 09/04/2025
Domicilio elettronico dichiarato:	francesco.belotti@ingpec.eu

3 - Impresa o soggetto economico

Denominazione:	Condominio Fontana 1				
Codice Fiscale:	95036730166	Sede legale provincia:	BERGAMO		
Presso il comune di:	TELGATE				
via, viale, piazza ...:	Pascoli			n.	15

4 - Estremi del dichiarante

Cognome:	BELOTTI	Nome:	FRANCESCO
Qualifica:	PROFESSIONISTA INCARICATO	Codice Fiscale:	BLTFNC83P09C618F

5 - Indirizzo dell'impianto

del comune di:	TELGATE		
via, viale, piazza ...:	VIA GIOVANNI PASCOLI	n.	15-17-19

6 - Termini del procedimento/controllo

Produce effetti immediati con la presentazione al SUAP e le dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto di notorietà sono soggette a controllo ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000.

7 - Accesso visione atti del procedimento

Il responsabile del SUAP costituisce il referente per l'esercizio del diritto di accesso agli atti e documenti detenuti dal SUAP, anche se provenienti da altre amministrazioni o da altri uffici comunali (art. 4, co.4 DPR n. 160/2010).

Ufficio in cui si può prendere visione degli atti:	
Suap TELGATE	
Indirizzo:	PIAZZA VITTORIO VENETO n. 42 24060 - TELGATE (BG)
Altre info:	vedere sito istituzionale del comune

8- Interventi attivati nel procedimento ed amministrazioni competenti

Intervento	Amministrazione competente
Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)	UFFICI COMUNE DI TELGATE

9 - Elenco dei documenti informatici allegati

- 95036730166-07042025-1512.SUAP.PDF.P7M (Ricevuta Pratica SUAP)
- 95036730166-07042025-1512.007.PDF.P7M (Verbale Assemblea condominiale)
- 95036730166-07042025-1512.013.PDF.P7M (RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE UNICA_ CILA D.d.s. 12 maggio 2021 n. 6326)
- 95036730166-07042025-1512.008.PDF.P7M (conformità urbanistica)
- 95036730166-07042025-1512.011.PDF.P7M (SOGGETTI COINVOLTI EDILIZIA)
- 95036730166-07042025-1512.011.PDF.P7M (Documentazione fotografica dello stato di fatto)
- 95036730166-07042025-1512.004.PDF.P7M (Fotocopia di un documento di identita' del soggetto che conferisce la procura speciale)
- 95036730166-07042025-1512.001.PDF (Ricevute pagamenti elettronici)
- 95036730166-07042025-1512.003.PDF.P7M (Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi)
- 95036730166-07042025-1512.009.PDF.P7M (Nastro preliminare)
- 95036730166-07042025-1512.010.PDF.P7M (Relazione tecnica illustrativa delle opere)
- 95036730166-07042025-1512.005.PDF.P7M (Visura impresa)
- 95036730166-07042025-1512.006.PDF.P7M (Durc impresa)
- 95036730166-07042025-1512.002.PDF.P7M (Procura speciale)
- 95036730166-07042025-1512.001.MDA.PDF.P7M (MDA Pratica)

10 - Promemoria per controllo domicilio elettronico

Tutte le comunicazioni verranno inviate al seguente indirizzo fornito dal richiedente:	francesco.belotti@ingpec.eu

11 - Estremi emissione della ricevuta:

Data di emissione:	09/04/2025

www.impresainungiorno.gov.it - Ricevuta versione 2.0

Suap TELGATE

SEGNALA	Procedimento
Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)	Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Scheda anagrafica

[X] DITTA/SOCIETA'/IMPRESA	[ ] PERSONA (Privato)
[ ] ISCRITTA ALLA CCIAA	
[ ] NON ANCORA ISCRITTA	
[X] NON NECESSITA DI ISCRIZIONE AL RI DELLA CCIAA	

DATI DEL DICHIARANTE

Nome	Cognome	Cod.Fiscale
Maurizio	Bianzini	BNZMRZ64D24A794X
Sesso	Data nascita	Cittadinanza
Maschile	24/04/1964	ITALIA

Luogo di nascita:

Stato	Provincia
Italia	BERGAMO
Comune	
BERGAMO	

[ ] Se cittadino non UE

Informazioni relative alla residenza :

Stato	Provincia
Italia	BERGAMO
Comune	
PALOSCO	
Toponimo (DUG)	
VIA	
Denominazione stradale	
San Francesco D'Assisi	

Numero civico	CAP	eMail/PEC	Telefono fisso/cellulare
63	24050	amministrazione@bianzini.it	

Carica
AMMINISTRATORE

DATI DELLA DITTA/SOCIETA'/IMPRESA

Denominazione (nome della ditta o azienda o ragione sociale)		
Condominio Fontana 1		
Forma giuridica	Codice Fiscale	P.IVA
ALTRE FORME	95036730166	

Dati relativi alla sede legale della ditta/società/impresa

Stato	Provincia
Italia	BERGAMO
Comune	
TELGATE	
Toponimo (DUG)	
VIA	

Denominazione stradale	Numero civico	CAP
Pascoli	15	24060
Telefono fisso/Cellulare	Fax	PEC

Qualifica e dati del procuratore

Qualifica del procuratore
PROFESSIONISTA INCARICATO

Il procuratore:

Nome	Cognome	Sesso	Cittadinanza
FRANCESCO	BELOTTI	Maschio	ITALIA
Nato a		il	
Chiari		09/09/1983	
	Provincia		Stato
[X] In Italia	BS	[ ] all'Estero	
Cod.Fiscale			
BLTFNC83P09C618F			

Informazioni relative alla residenza del procuratore:

Residente in	Provincia	CAP
Martinengo	BG	24057
Indirizzo	Tel	Fax
Via Alcide de Gasperi, 28	3333794355	
eMail PEC		
ing.belotti@libero.it		
Oggetto della pratica		

ALLEGATO 4.4

descrizione sintetica
Manutenzione Straordinaria prospetti esterni al condominio consistente in:- Rappezzatura intonaco ammalorato- Raccatura intonaco, comprensiva dei parapetti e torrette- Tinteggiatura prospetti con colorazione similare all'esistente, compresi sotto balconi- Tinteggiatura grondа

DOMICILIO DIGITALE

Il /La sottoscritto/a, consapevole che il domicilio digitale è l'indirizzo elettronico eletto presso un servizio di posta elettronica certificata o un servizio elettronico di recapito certificato qualificato, come definito dal regolamento (UE) 23 luglio 2014 n. 910 - eIDAS valido ai fini delle comunicazioni avente valore legale,

COMUNICA

ai sensi dall'art. 3 3-bis e dell'art. 6 del D.lgs lgs. n. 82/2005 2005,

[ ] il seguente domicilio digitale inserito in INAD (art.6 -quater, D.lgs lgs. n. 82/2005):
[X] Il seguente domicilio digitale inserito in IIII-PEC (art. 6-bis, D.lgs lgs. n. 82/2005) :
francesco.belotti@ingpec.eu

Che cos'è il domicilio digitale ?

• Il domicilio digitale è un indirizzo elettronico eletto presso un servizio di posta elettronica certificata o un servizio elettronico di recapito certificato qualificato, come definito dal regolamento (UE) 23 luglio 2014 n. 910 del Parlamento europeo e del Consiglio in materia di identificazione elettronica e servizi fiduciari per le transazioni elettroniche nel mercato interno e che abroga la direttiva 1999/93/CE "Regolamento valido ai fini delle comunicazioni elettroniche aventi valore legale. (Art. 1, comma 1, lett. n ter del D. lgs . 82/2005 (Codice dell'amministra zione digitale, CAD)).

• I soggetti tenuti all'iscrizione nel registro delle imprese e i professionisti tenuti all'iscrizione in albi ed elenchi hanno l'obbligo di dotarsi di un domicilio digitale iscritto nell'indice nazionale dei domicili digitali (INI PEC) delle imprese e dei professionisti (Art. 3 b is , comma 1 del CAD)

• Le persone fisiche e i professionisti non iscritti in albi, registri o elenchi professionali possono iscrivere un loro domicilio elettronico nell' elenco dei domicili digitali delle persone fisiche, dei professionisti e degli altri enti di diritto privato (INAD) (Art. 3 bis , comma 1 bis del CAD).

• È possibile eleggere anche un domicilio digitale speciale per determinati atti, procedi menti o affari. In tal caso, ferma restando la validità ai fini delle comunicazioni elettroniche aventi valore legale, colui che lo ha eletto non può opporre eccezioni relative alla forma e alla data delle spedizione e del ricevimento delle comunicazioni o notificazioni ivi indirizzate (Art. 3 bis , comma 4 quinquies del CAD).

• Le comunicazioni tramite i domicili digitali sono effettuate agli indirizzi inseriti in INI-PEC o INAD o a quello eletto come domicilio speciale per determinati atti o affari. Le comunicazioni elettroniche trasmesse a uno di questi domicili digitali producono, al momento della spedizione e del ricevimento, gli stessi effetti giuridici delle comunicazioni a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ed equivalgono alla notificazione per mezzo della posta salvo che la legge disponga diversamente. Le suddette comunicazioni si intendono spedite dal mittente se inviate al proprio gestore e si intendono consegnate se rese disponibili al domicilio digitale del destinatario, salva la prova che la mancata consegna sia dovuta a fatto non imputabile al destinatario medesimo(Art. 6del CAD).

DOMICILIO ELETTRONICO (DOMICILIO DIGITALE SPECIALE)

Per tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento ELEGGE il seguente domicilio digitale speciale (art. 3-bis, comma 4-quinquies del D.lgs. n. 82/2005):

N.B. Inserire l'indirizzo della casella PEC a cui lo Sportello dovrà inviare la ricevuta e le altre comunicazioni relative alla pratica
francesco.belotti@ingpec.eu
[X] SI dichiara di essere consapevoli che nel caso non venga indicata una casella di posta elettronica certificata (PEC), non si avrà la certezza del buon esito dell' eventuale scambio di comunicazioni che seguiranno la presente istanza

Dichiarazione di consapevolezza ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000

[X] Dichiara di essere consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e la decadenza dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera nonché il divieto di accesso a contributi, finanziamenti e agevolazioni per un periodo di 2 anni decorrenti da quando l'amministrazione ha adottato l'atto di decadenza, come previsto dall'art. 75 del D.P.R. 445/2000.

INFORMATIVA SULLA PRIVACY (Art. 13 del Reg. UE n. 2016/679 del 27 aprile 2016)

Il Reg. UE n. 2016/673 del 27 aprile 2016 stabilisce norme relative alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del Regolamento, si forniscono le seguenti informazioni:

Titolare del trattamento:

Comune di TELGATE

Indirizzo pec suap@pec.comune.telgate.bg.it

Finalità del trattamento.

Il trattamento dei dati è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento. Pertanto i dati personali saranno utilizzati dal titolare del trattamento nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Modalità del trattamento.

I dati saranno trattati da persone autorizzate, con strumenti cartacei e informatici.

Destinatari dei dati.

I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"), ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa")). Responsabili del trattamento la Camera di Commercio competente per territorio e InfoCamere S.c.p.A.

Diritti.

L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso e di rettifica dei dati personali nonché ha il diritto di presentare reclamo al Garante per la protezione dei dati personali. Ha inoltre il diritto alla cancellazione dei dati e alla limitazione al loro trattamento nei casi previsti dal Regolamento. Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al Comune di TELGATE indirizzo mail suap@pec.comune.telgate.bg.it. Il responsabile della protezione dei dati è contattabile all'indirizzo mail yazid.yasin@comune.telgate.bg.it.

Periodo di conservazione dei dati.

I dati personali saranno conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate o comunque non superiore a quello imposto dalla legge per la conservazione dell'atto o del documento che li contiene. I dati sono altresì trasmessi alla Camera di Commercio competente per territorio per la raccolta nel Fascicolo informativo di impresa di cui all'art. 43-bis del D.P.R. 445/2000 e s.m.i.

[X] Il/la sottoscritto/a dichiara di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali.
SEGNALA A UFFICI COMUNE DI TELGATE
Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 6 bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Localizzazione dell'intervento

Comune	Frazione	Prov.	CAP
TELGATE		BG	24060

ATTENZIONE - l'ubicazione dell'attività o intervento coincide con il Comune a cui è destinata la pratica

Via, Viale, Piazza	n° civico
VIA GIOVANNI PASCOLI	15-17-19

scala	piano	interno

Dati catastali

[X] NCEU	[ ] NCT

foglio	particella/mappale	subalterno
1	1794	2
sezione Amministrativa (Fabbricati)	sezione Urbana (Fabbricati)	classe
categoria		
A02 Abitazioni di tipo civile		

foglio	particella/mappale	subalterno
1	1794	3
sezione Amministrativa (Fabbricati)	sezione Urbana (Fabbricati)	classe
categoria		
A02 Abitazioni di tipo civile		

foglio	particella/mappale	subalterno
1	1794	4
sezione Amministrativa (Fabbricati)	sezione Urbana (Fabbricati)	classe
categoria		
A02 Abitazioni di tipo civile		

foglio	particella/mappale	subalterno
1	1794	5
sezione Amministrativa (Fabbricati)	sezione Urbana (Fabbricati)	classe
categoria		
A02 Abitazioni di tipo civile		

foglio	particella/mappale	subalterno
1	1794	6
sezione Amministrativa (Fabbricati)	sezione Urbana (Fabbricati)	classe
categoria		
A02 Abitazioni di tipo civile		

foglio	particella/mappale	subalterno
1	1794	7
sezione Amministrativa (Fabbricati)	sezione Urbana (Fabbricati)	classe
categoria		
A02 Abitazioni di tipo civile		

sezione Amministrativa (Fabbricati)	sezione Urbana (Fabbricati)	classe

categoria
C06 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

foglio	particella/mappale	subalterno
1	1794	34

sezione Amministrativa (Fabbricati)	sezione Urbana (Fabbricati)	classe

categoria
C06 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

foglio	particella/mappale	subalterno
1	1794	35

sezione Amministrativa (Fabbricati)	sezione Urbana (Fabbricati)	classe

categoria
C06 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

foglio	particella/mappale	subalterno
1	1794	36

sezione Amministrativa (Fabbricati)	sezione Urbana (Fabbricati)	classe

categoria
C06 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

foglio	particella/mappale	subalterno
1	1794	37

sezione Amministrativa (Fabbricati)	sezione Urbana (Fabbricati)	classe

categoria
C06 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

foglio	particella/mappale	subalterno
1	1794	38

sezione Amministrativa (Fabbricati)	sezione Urbana (Fabbricati)	classe

categoria
C06 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

foglio	particella/mappale	subalterno
1	1794	39

sezione Amministrativa (Fabbricati)	sezione Urbana (Fabbricati)	classe

Presentazione della comunicazione di inizio dei lavori asseverata

Il/la sottoscritto/a, consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge per le falsa dichiarazioni e attestazioni (art. 76 del d.P.R. n. 445/2000 e Codice Penale), sotto la propria responsabilità

COMUNICA

Presentazione della comunicazione di inizio dei lavori asseverata

l'inizio dei lavori per interventi soggetti a CILA

[X] per la cui realizzazione non sono necessari altri atti di assenso, altre segnalazioni o comunicazioni
[ ] per la cui realizzazione presenta in allegato alla CILA le comunicazioni o segnalazioni certificate di inizio attività indicate nel quadro riepilogativo della documentazione allegata
[ ] per la cui realizzazione presenta contestualmente alla CILA la domanda per l'acquisizione d'ufficio degli atti assensi necessari alla realizzazione dell'intervento, indicati nel quadro riepilogativo della documentazione allegata. Il titolare dichiara di essere a conoscenza che l'intervento oggetto della comunicazione può essere iniziato solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico dell'avvenuto rilascio dei relativi atti di assenso
[ ] sono necessari altri atti di assenso già presentati / rilasciati dalle competenti amministrazioni

a) Titolarità dell'intervento

Il richiedente dichiara di avere titolo alla presentazione di questa pratica edilizia in quanto
amministratore di condominio

dell'immobile interessato dall'intervento e di

[ ] avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento
[X] non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento, ma di disporre comunque della dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori

c) Qualificazione dell'intervento

La presente comunicazione riguarda l'intervento descritto nella dichiarazione del progettista, che rientra tra quelli soggetti alla comunicazione di inizio lavori asseverata (art. 6-bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) e che:

[X] i lavori avranno inizio:
[X] in data
02/05/2025

(NB: la data di inizio lavori NON deve essere antecedente all'inoltro della pratica)

[ ] dopo la comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso presupposti.
[ ] intervento in corso di esecuzione (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) con pagamento di sanzione e pertanto si allega la ricevuta di versamento di € 333,00
[ ] intervento realizzato (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) con pagamento di sanzione e pertanto si allega la ricevuta di versamento di € 1000,00
[ ] trattasi di intervento in modifica dei lavori di cui alla CILA comunicata

d) Destinazione d'uso

L'intervento interessa l'immobile / l'area avente destinazione d'uso
residenziale

e) Opere su parti comuni o modifiche esterne

Le opere previste

[ ] non riguardano parti comuni
[X] riguardano
[X] le parti comuni di un fabbricato condominiale [1]
[ ] le parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio
[ ] parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso dei comproprietari perché, secondo l'art. 1102 c.c., apportano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto

[1] L'amministratore deve disporre della delibera dell'assemblea condominiale di approvazione delle opere

f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi

[ ] le opere riguardano un intervento di nuova costruzione su area libera
[X] lo stato attuale dell'immobile, rispetto ai titoli descritti nella Tabella sottostante (ottenuti prima o dopo il 1942) risulta conforme o difforme:
[ ] primo accatastamento

n.	del	ottenuto	risulta

[ ] titolo unico (SUAP)		
n.	del	dopo il 1942

[X] permesso di costruire/licenza edil./concessione edilizia/nulla osta		
n.	del	dopo il 1942
913	30/04/1988	conforme

[ ] autorizzazione edilizia		
n.	del	dopo il 1942

[ ] comunicazione edilizia (art. 26 l. n. 47/1985)		
n.	del	dopo il 1942

[ ] condono edilizio		
n.	del	dopo il 1942

[ ] denuncia di inizio attività		
n.	del	dopo il 1942

[ ] segnalazione certificata di inizio attività		
n.	del	dopo il 1942

[ ] comunicazione edilizia libera		
n.	del	dopo il 1942

	specificare
[ ] altro	

n.	del	dopo il 1942

[ ] comunicazione di inizio lavori asseverata		
n.	del	dopo il 1942

[ ] SCIA alternativa al permesso di costruire

n.	del	dopo il 1942

[ ] non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario munirsi di titoli abilitativi

[ ] lo stato di fatto è conforme a quello assentito dall'ultimo titolo edilizio abilitativo

prot. n.	del

fatte salve le tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis DPR 380/2001 e s.m.i dichiarate dal tecnico abilitato con apposita dichiarazione asseverata di cui si allega copia;

[ ] lo stato di fatto relativo all'immobile realizzato in epoca in cui non era obbligatorio acquisire titolo edilizio, è legittimo ai sensi dell'art. 9 bis comma 1 bis, 2° capoverso DPR 380/2001 e s.m.i come risulta dalla documentazione probatoria di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'immobile o l'unità immobiliare

e inoltre

[ ] che per lo stesso immobile sono in corso interventi / sono state presentate pratiche per interventi

di	con pratica n.	del

g) Calcolo del contributo di costruzione/monetizzazione

[X] l'intervento da realizzare è a titolo gratuito

[ ] l'intervento da realizzare è a titolo oneroso, in quanto rientra negli interventi di manutenzione straordinaria, che comportano aumento del carico urbanistico e aumento della superficie calpestabile

[ ] pertanto allega il prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione e/o monetizzazione quando ricorre il caso, commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, a firma di tecnico abilitato

[ ] e allega la ricevuta di versamento

h) Tecnici incaricati

di aver incaricato, in qualità di progettista/i, il/i tecnico/i indicato/i nelle dichiarazioni "SOGGETTI COINVOLTI: TECNICI INCARICATI" e dichiara inoltre

[X] di aver incaricato, in qualità di direttori dei lavori e di altri tecnici, i soggetti indicati nelle dichiarazioni "SOGGETTI COINVOLTI:TECNICI/ALTRI TECNICI INCARICATI"

[ ] che il/i direttore/i dei lavori e gli altri tecnici incaricati saranno individuati prima dell'inizio dei lavori

i) Impresa esecutrice dei lavori

[X] che i lavori sono/saranno eseguiti dalla/e impresa/e indicata/e alla dichiarazione "SOGGETTI COINVOLTI: IMPRESE ESECUTRICI"

[ ] che l'impresa esecutrice/imprese esecutrici dei lavori sarà/saranno individuata/e prima dell'inizio dei lavori

[ ] che, trattandosi di opere in sanatoria, non è nota l'impresa/e esecutrice/i dei lavori

l) Rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro

l'intervento:

[ ] non ricade nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008)

[ ] ricade nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza sul luogo di lavoro (d.lgs. n. 81/2008), ma si riserva di presentare le dichiarazioni di cui al presente quadro prima dell'inizio lavori. poiché i dati dell'impresa esecutrice saranno forniti prima dell'inizio lavori

[X] ricade nell'ambito di applicazione delle norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008) e pertanto:

relativamente alla documentazione delle imprese esecutrici:

[ ] dichiara che l'entità presunta del cantiere è inferiore a 200 uomini-giorno ed i lavori non comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. n. 81/2008 e di aver verificato il certificato di iscrizione alla Camera di commercio, il documento unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII del d.lgs. n. 81/2008, e l'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato

[X] dichiara che l'entità presunta del cantiere è pari o superiore a 200 uomini-giorno o i lavori comportano i rischi particolari di cui all'allegato XI del d.lgs. n. 81/2008 e di aver verificato la documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 prevista dal d.lgs. n. 81/2008 circa l'idoneità tecnico professionale dalla/e impresa/e esecutrice/i e dei lavoratori autonomi, l'organico medio annuo distinto per qualifica, gli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alla cassa edili, nonché il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti, della/e impresa/e esecutrice/i

relativamente alla notifica preliminare di cui all'articolo 99 del d.lgs. n. 81/2008

[ ] dichiara che l'intervento non è soggetto all'invio della notifica

[X] dichiara che l'intervento è soggetto all'invio della notifica e pertanto

[X] la notifica è stata inserita nel sistema informativo Ge.CA https://www.previmpresa.servizi.it/cantieri/ e il relativo contenuto sarà esposto in cantiere per tutta la durata dei lavori, in luogo visibile dall'esterno

[X] e di essere a conoscenza che l'efficacia della presente procedura edilizia è sospesa qualora sia assente il piano di sicurezza e coordinamento di cui all'articolo 100 del d.lgs. n. 81/2008 o il fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b), quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'articolo 99, quando prevista, oppure in assenza di documento unico di regolarità contributiva

m) Diritti di terzi

[X] di essere consapevole che quanto dichiarato non comporta limitazione dei diritti dei terzi

Dichiarazione relativa ai diritti di segreteria/istruttori

VERSAMENTO DIRITTI O SPESE

[ ] non sono dovuti oneri quali diritti o spese

[ ] poiché non previsti dal tariffario	[ ] poiché esentati

[X] sono dovuti oneri quali diritti o spese

per un totale di Euro
50.00

[X] pagamento on line alla pagina successiva 'Pagamento oneri'

[ ] versamento su conto corrente postale (vedere le istruzioni di ogni SUAP)

in data	ufficio postale di

Allegata qui la ricevuta di versamento tramite conto corrente postale

[ ] pagamento pagoPA / bonifico bancario (vedere le istruzioni di ogni SUAP)

in data	indicare il codice IUV / codice TRN

Allega qui l'attestazione del pagamento pagoPA o del bonifico bancario (in caso di bonifico, non è valida la ricevuta di presa in carico del bonifico)

dichiarazione ai sensi dell'art. 75 del d.P.R. n° 445/2000

[X] ATTENZIONE: qualora dai controlli successivi il contenuto delle dichiarazioni risulti non corrispondente al vero, oltre alle sanzioni penali, è prevista la decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse (art. 75 del d.P.R. n. 445/2000).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1621200004223 VALIDO FINO AL: 16/04/2033

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [x] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune : TELGATE
Indirizzo : Via Pascoli 15
Piano : T
Interno :
Coordinate GIS : 45,616667 9,85

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1977-1992
Superficie utile riscaldata (m²) : 77,16
Superficie utile raffrescata (m²) : 77,16
Volume lordo riscaldato (m³) : 305,30
Volume lordo raffrescato (m³) : 306,30

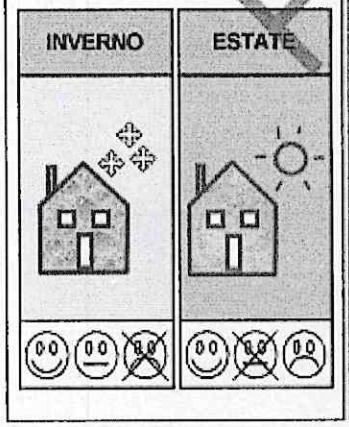
Comune catastale	TELGATE					Sezione		Foglio	1	Particella	1734
Subalterni	da	6	a	6	da		a	da		a	
Altri subalterni											

Servizi energetici presenti
- [x] Climatizzazione invernale
- [x] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

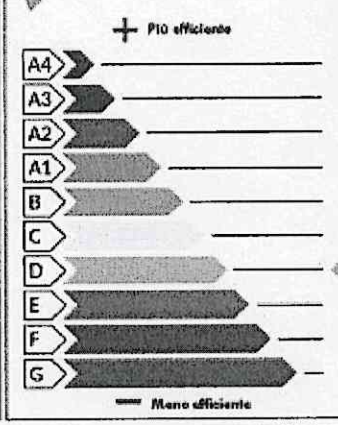
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO ☐

CLASSE ENERGETICA

D

EP gl, nren

120.48

kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1(69,50)

Se esistenti:

FAC-SIMILE

ALLEGATO 5