

## STUDIO TECNICO FUMAGALLI

GEOM. DAVIDE FUMAGALLI

ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

TECNICO/PERITO ALBO CTU – TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO – N. ISCR.: 37

C.F.: FMGDVD87H13B729S – P.IVA:03247080132

23900 – Lecco (LC) – Via Cavour n. 61/B

Tel. +39 0341/504975 – Cell. +39 334/3654017 – E-Mail Studio: [segreteria@studiotecnicofumagalli.it](mailto:segreteria@studiotecnicofumagalli.it)

E-Mail Diretta: [df@studiotecnicofumagalli.it](mailto:df@studiotecnicofumagalli.it) – E-Mail Personale: [geom.dfumagalli@gmail.com](mailto:geom.dfumagalli@gmail.com) – PEC: [davide.fumagalli@geopec.it](mailto:davide.fumagalli@geopec.it)

# RELAZIONE TECNICA PERITALE

## LOTTO UNICO

TRIBUNALE DI LECCO

L.G. n. 20/2024

Liquidazione Giudiziale BUONO COSTRUZIONI SRL

Giudice: Dott. DARIO COLASANTI

Curatore: Dott.ssa JESSICA GIANOLA

IL TECNICO VALUTATORE

*Geom. Davide Fumagalli*

Albo Geom. Pr. Lecco n. 790

Lecco, 15/10/2024

# RELAZIONE TECNICA PERITALE

## PREMESSA.

Il sottoscritto Geometra DAVIDE FUMAGALLI con ufficio in Lecco (LC), 23900 – in Via Cavour n. 61B - Cell. 334/3654017 e tel. 0341/504975; E-Mail Diretta: df@studiotecnicofumagalli.it – E-Mail Personale geom.dfumagalli@gmail.com e P.E.C.: davide.fumagalli@geopec.it; iscritto all' Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Lecco al numero 790, riceveva incarico dalla Dott.ssa JESSICA GIANOLA quale professionista designata nella Liquidazione Giudiziale N. 20/2024 – Tribunale di Lecco – Giudice Delegato Dott. DARIO COLASANTI di descrivere, alla data della presente, lo stato di fatto, la consistenza e il valore economico dei beni in Comune di Calolziocorte, Corso Europa n. 102.

## RIEPILOGO VALORE LOTTO UNICO:

Valore di Mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano = **86.000,00 €**

Data della valutazione: **15/10/2024**

U.I.U. in CALOLZIOCORTE – LC –

## **LOTTO 3**

**U.I.U. Sez. SA – Fg. 2 – Mapp. 158 – sub. 4**

**U.I.U. Sez. SA – Fg. 2 – Mapp. 158 – sub. 5**

**U.I.U. Sez. SA – Fg. 2 – Mapp. 158 – sub. 6**

**B.C.N.C.: SA – 2 – 158 - 702**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE:**

Bene ubicato in Comune di Calolziocorte, Corso Europa N. 102 (Civico indicato in visura, non presente targa in loco)

Trattasi di più beni con varie destinazioni.

Intestazione beni accatastati:

- BUONO COSTRUZIONI S.R.L.  
Con Sede in Calolziocorte  
P.iva = 04229380169  
Proprietà per 1/1

Identificazioni Catastali come da Visure:

**C.F. – SEZ. SA – FG. 2 – MAPP. 158 sub. 4**

Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito,....)

Classe 2

Consistenza 123 mq.

Superficie Catastale totale 136,00 mq.

Rendita Euro 266,80

Indirizzo Catastale: Corso Europa n. 102

Piano: T

**C.F. – SEZ. SA – FG. 2 – MAPP. 158 sub. 5**

Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito,....)

Classe 2

Consistenza 111 mq.

Superficie Catastale totale 126,00 mq.

Rendita Euro 240,77

Indirizzo Catastale: Corso Europa n. 102

Piano: T

**C.F. – SEZ. SA – FG. 2 – MAPP. 158 sub. 6**

Categoria C/7 (tettoie chiuse od aperte)

Classe U

Consistenza 31 mq.

Superficie Catastale totale 39,00 mq.

Rendita Euro 49,63

Indirizzo Catastale: Corso Europa n. 102

Piano: T

Sono altresì presenti:

il Sub. 702 mappale 158 inserito in Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni come Bene Comune Non Censibile ai sub. 4/5/6 (cortile);

Accesso passando dal Sub. 703.

Il mappale 2322 che è area urbana di mq. 495 risulta in capo a terzi soggetti.

Per quanto concerne la unità sub. 4/5/6 derivano da Atto del 19/12/2022 Pubblico Ufficiale Dott. Notaio DONEGANA LUCA sede Lecco – Repertorio 4617 – Compravendita – Nota presentata con Modello Unico n. 50936.1/2022 Reparto P.I. di Bergamo in atti dal 30/12/2022

L'accesso alla proprietà avviene da Corso Europa tramite le aree di cui ai mappali n. 2322 e 158/703 (ex 158/701), gravate da servitù perpetua di passo carraio (larghezza 4,5 metri) e pedonale e di posa di servizi urbanistici in genere a favore, costituite con l'atto a rogito Notaio G. Mangili in data 27.12.2001 rep. n. 40.460/9.758

Si veda per questo Relazione Notarile.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Valore di Mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano = **86.000,00 €**

Data della valutazione: **15/10/2024**

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data della relazione i beni risultano occupati senza titolo da Terzi soggetti. Stima dei beni immobili presenti e inserimento dei soli manufatti / macerie presenti. Oneri di smaltimento / bonifica / pulizia a carico del futuro aggiudicatario.

#### 4. VINCOLI, ONERI GIURIDICI e PROVENIENZE:

Per la presente Voce si rimanda alla Relazione Notarile che verrà poi allegata direttamente dalla curatela. Pertanto per verifica vincoli, servitù, provenienze, eventuali convenzioni edilizie, etc. si rimanda a Relazione Notarile.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI:

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. La vendita avverrà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione del lotto e di tutta la documentazione relativa, inclusa la perizia. Ai sensi dell'Art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'Art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, (anche di natura edilizia e urbanistica e catastale), oneri urbanistici, ecologici o ambientali, di bonifica, necessità di adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulta o non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà in alcun modo dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, e riduzione del prezzo, rimanendo a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese necessarie per l'eliminazione degli eventuali vizi, difetti, abusi e bonifiche del bene/dei beni e delle aree. I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ogni intervento/modifica/sistemazione/aggiornamento/etc. saranno a completo carico del futuro aggiudicatario; nulla sarà imputabile al curatore, al tecnico, ai coadiutori ed alla procedura stessa. Il futuro aggiudicatario è quindi reso edotto che si vende nelle condizioni esistenti del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui vige il bene e che la vendita è priva di garanzia per vizi e difetti.

**Certificazione APE** = Non Individuata – Non presente.

L'accesso alla proprietà avviene da Corso Europa tramite le aree di cui ai mappali n. 2322 e 158/703 (ex 158/701), gravate da servitù perpetua di passo carraio (larghezza 4,5 metri) e pedonale e di posa di servizi urbanistici in genere a favore, costituite con l'atto a rogito Notaio G. Mangili in data 27.12.2001 rep. n. 40.460/9.758.

**Attenzione:** in loco il bene presenta difformità rispetto le pratiche comunali e catastali. Presenti altresì beni con coperture in materiale amianto e presenti manufatti non regolari da demolire. Presenti manufatti di cui non si sono individuate P.E. ed intese come abusive e da demolirsi. Presente del materiale stivato a terra composto, a titolo esemplificativo e non esaustivo da macerie edilizie, bidoni di liquidi, latte, materiale amianto, pannelli di controsoffitto in quadri / lastre da bonificare, smaltimenti e pulizie a totale carico del futuro aggiudicatario.

Si reputa corretta la vendita del bene in unico lotto, in quanto pur essendo più beni sono inseriti in un contesto comune e con collegamenti degli stessi accedendo dal cancello carraio ivi presente.

A seguito di verifiche da effettuarsi sul PGT e con l'ufficio tecnico, non è detto che tutti i beni siano sanabili, potrebbe esser necessario il ripristino e/o demolizioni di beni non autorizzati e non conformi con conseguente ripristino dei luoghi secondo

concessioni. Come detto, sarà da verificarsi il tutto col Comune previo appuntamento e dopo i rilievi dettagliati di tutti i beni e area presente.

Nel valore indicato si tiene conto della situazione sopra indicata e di quanto verrà poi scritto nella presente e si abatterà il valore in modo forfettario e non esaustivo per le criticità, problemi, etc. presenti nel compendio in vendita a mezzo del Tribunale.

## **6. ATTUALE PROPRIETARIO:**

**ATTUALE PROPRIETARIO:**

BUONO COSTRUZIONI S.R.L.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**PRATICHE EDILIZIE:**

Pratiche Edilizie visionate e recuperate dal Comune. Pratiche mostrate durante l'accesso agli atti.

DIA Prot. 006188 del 26.03.2002 per manutenzione straordinaria sub. 6

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 11259 IN SANATORIA per rifacimento solaio sub. 6

PRATICA EDILIZIA N. 8276 del 1992 per completamento recinzione e divisori interni (tratta sub. 4/5) *(Non è presente la concessione, solo una lettera di richieste integrazioni)*.

PRATICA EDILIZIA 6645 del 1986 per completamento di recinzione e formazioni divisori interni (tratta sub. 4/5) rilasciata il 08/08/1988 Prot. n. 15300/86

LICENZA EDILIZIA n. 987 del 19/10/1966 per costruzione di una stalla per ricovero bestiame bovino e deposito attrezzi mapp. 500/845/158

Non sono presenti altre P.E. in riferimento i beni del presente lotto.

Non sono state reperite pratiche di allacci e scarichi acque.

Si fa presente che mancano di agibilità e i beni non sono corretti a livello comunale e catastale rispetto lo stato dei luoghi.

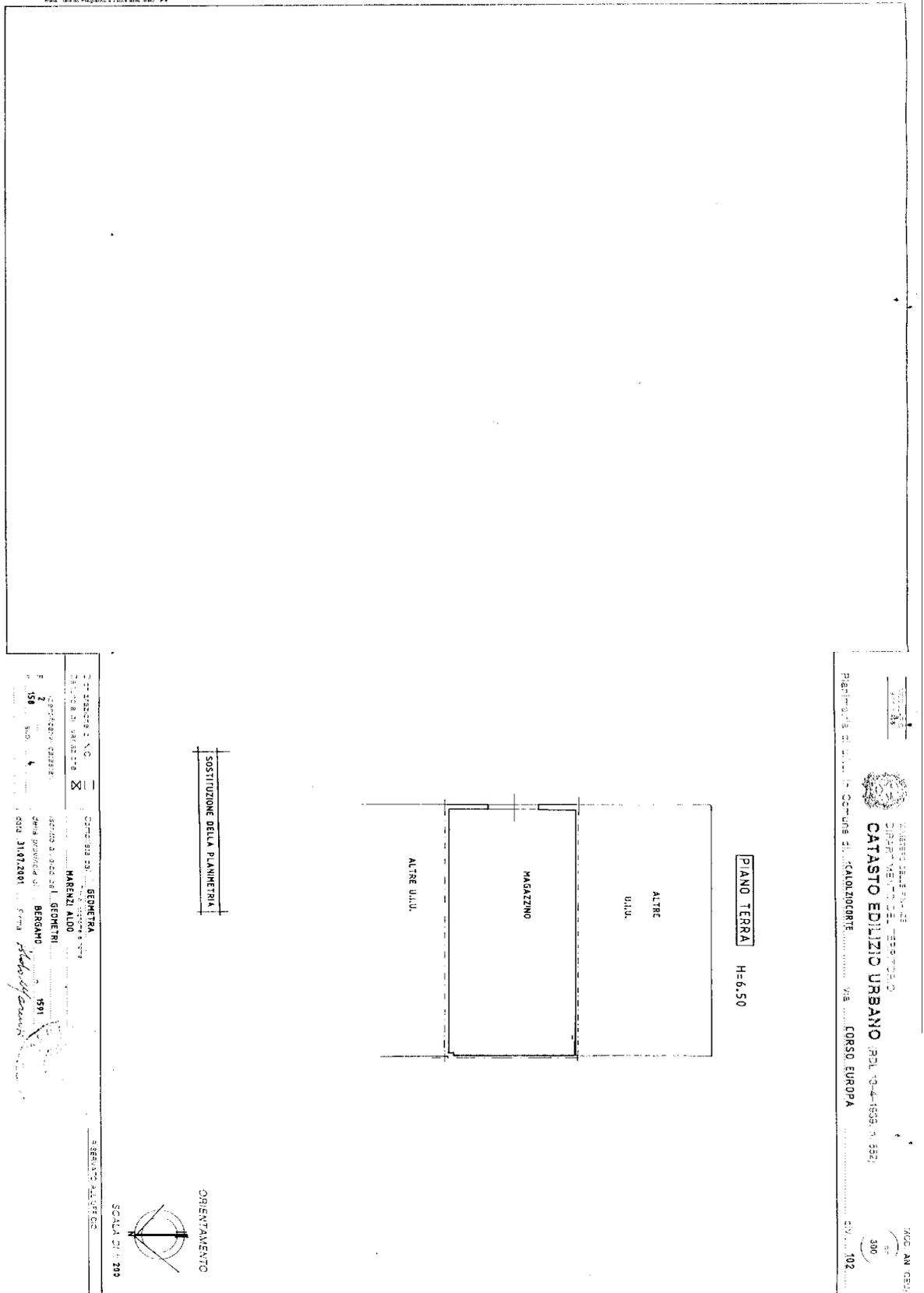
Il Comune di Calolziocorte, a seguito di mia esplicita richiesta PEC del 20/09/2024 prot. n. 25137 ha risposto con Comunicazione prot. n. 2685/2024 del 15/10/2024 in cui indica che non sono state presente nuove p.e. inerenti alle ui in procedura e che agli atti comunali non risultano ulteriori P.E. oltre quelle da me elencate.

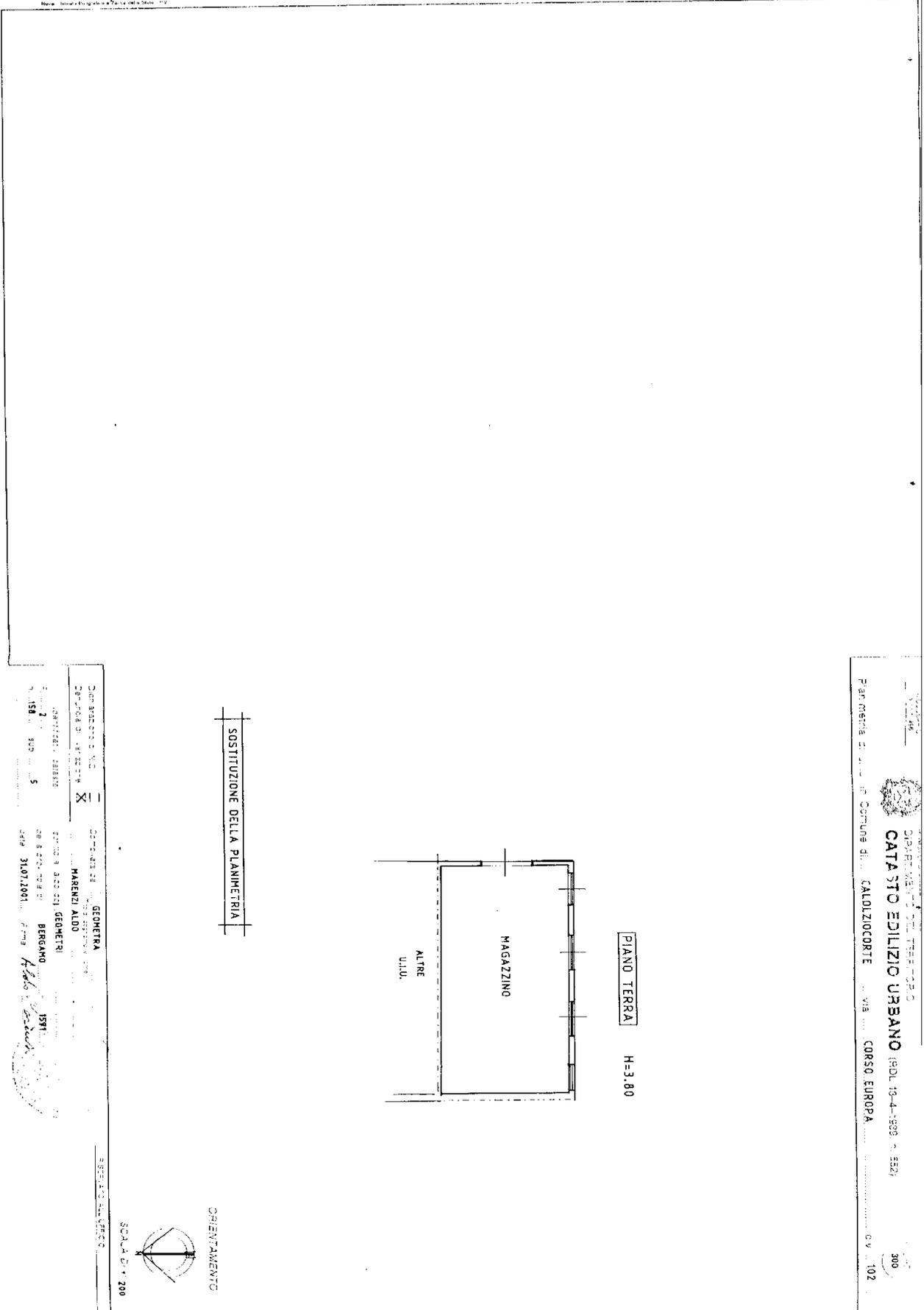
## **8. SCHEDE CATASTALI BENI:**

Seguono schede planimetriche presenti in Agenzia Entrate e relativo Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni.

SCHEDA PLANIMETRICHE BENI PRESENTI:

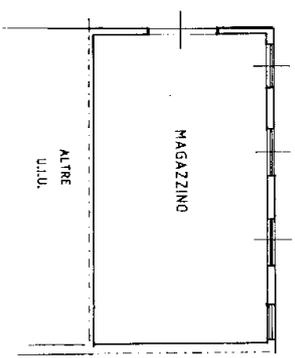
SUB. 4





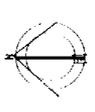
DEPARTMENT OF TERRITORY  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D.L. 15-4-1998 n. 52)  
 PIANIFICAZIONE DEL Comune di CALZOLICORTE VIA CORSO EUROPA n. 102

PIANO TERRA H=3,80



SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA

ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

DOTT. SANDRO B. VIGI  
 GEOMETRA  
 MARENZI ALDO  
 BERGAMO  
 1591  
 31072001

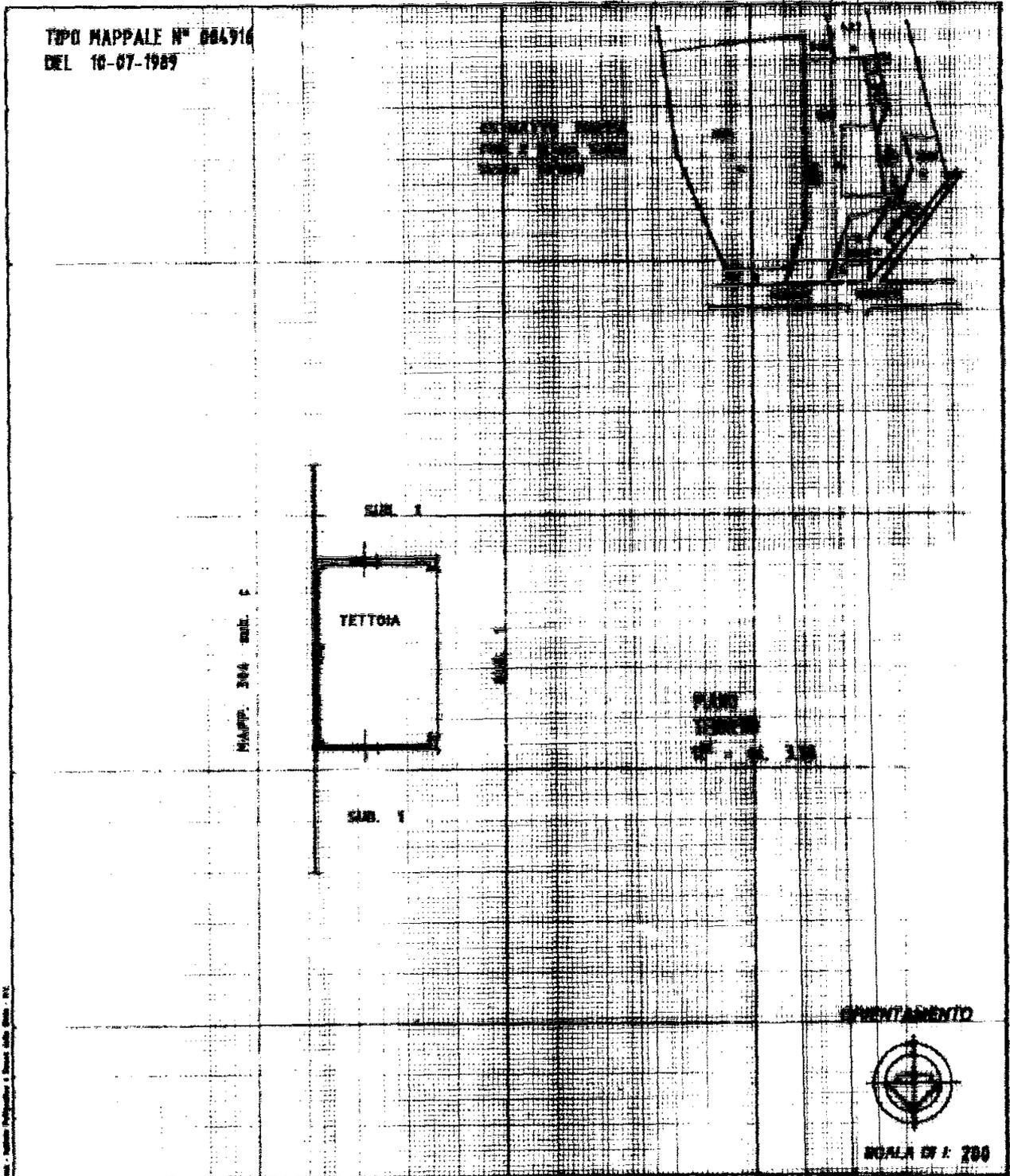


DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (D.L. 13-4-1938, n. 853)



Planimetria di u.i.u. in Comune di CALOLZIOCORTE via CORSO EUROPA n. 102

**TIPO MAPPALE N° 004316**  
**DEL 10-07-1989**

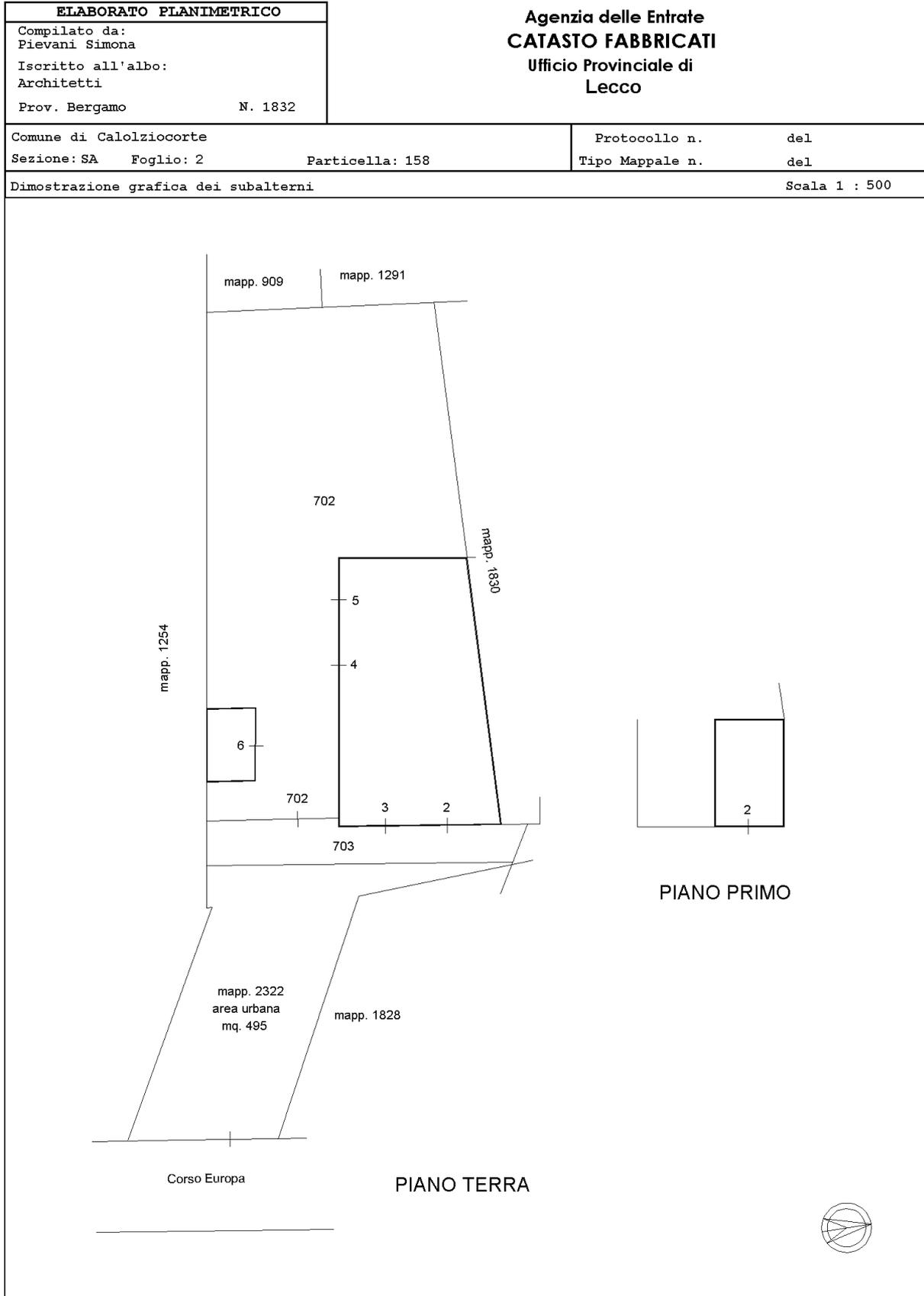


Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 2  
n. 158 sub. 6

Compiuta dal GEOM. CARLO VALSECCI  
iscritto all'albo de' GEOMETRI  
della provincia di BERGAMO n. 372  
data 31-10-1989 Firma [Signature]

INVIATO ALL'UFFICIO  
2 NOV. 1989  
15/84/5

# ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Lecco  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Comune di: CALOLZIOCORTE

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CALOLZIOCORTE		SA	2	158			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Fianc	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						Immobile soppresso	
2	CORSO EUROPA	102	T 0001			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
3	CORSO EUROPA	102	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE	
4	CORSO EUROPA	102	T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
5	CORSO EUROPA	102	T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	
6	CORSO EUROPA	102	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE	
701						SOPPRESSO	
702	corso europa	102	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 4, 5, 6 (CORTILE)	
703	corso europa	102	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2, 3 (CORTILE)	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CALOLZIOCORTE		SA	2	2322			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Fianc	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	corso europa	102	T			AREA URBANA MQ. 495	

Unità immobiliari n. 10

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\*\*\*

**MAPPA AEREA**



## 9. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ EDILIZIA / CATASTALE:

In data di sopralluogo i beni non si presentano come schede planimetriche e come da P.E. comunali viste.

Presente un accesso carraio di cui non vi sono pratiche individuate presso gli Uffici Comunali, i fabbricati non sono conformi a quanto rilasciato.

Si dovrà procedere con la redazione di una pratica di stato dei luoghi, rilevato e sanare in toto (se possibile) la situazione dei beni, i beni verranno più avanti descritti.

A seguito di verifiche da effettuarsi sul PGT e con l'ufficio tecnico, non è detto che tutti i beni siano sanabili, potrebbe esser necessario il ripristino e/o demolizioni di beni non autorizzati e non conformi con conseguente ripristino dei luoghi secondo concessioni. Come detto, sarà da verificarsi il tutto col Comune a seguito di controlli volumetrici e di superfici.

Si fa presente, per esempio, che per quanto concerne la pratica inerente al sub. 6 che è scaduta e si deve procedere con la presentazione di nuova P.E. in Sanatoria, i progetti presenti non corrispondono a quanto realizzato in loco, difformi da stato presentato al comune.

La pratica DIA PROT. 6188 del 26/03/2002 indica opere di manutenzione straordinaria in cui si va a modificare la tettoia di cui all'attuale scheda catastale sub. 6.

La scheda catastale è totalmente difforme e da rifarsi.

Sarà da redigersi nuovo progetto di sanatoria in difformità alla DIA del 2002 in cui si rettificano gli spazi che furono dichiarati come ripostiglio al p.t. e locale wc al pt e al p.int. ripostiglio. Unica pratica per sanatoria con cambio d'uso oppure pratica di sanatoria e successiva pratica di cambio d'uso; il tutto da valutarsi con l'ufficio tecnico comunale. Nel caso di infattibilità a sanare si dovrà ripristinare la situazione all'origine come da concessioni rilasciate.

Per quanto concerne il bagno al P.T. si dovrà ottenere il permesso di allaccio fognario dello stesso per acque nere.

Come detto si dovrà procedere alla redazione di pratica in sanatoria e/o separata e successiva per cambio di destinazione d'uso locali al P.T., in quanto in loco figurano come ufficio. Si dovrà verificare la fattibilità secondo regolamento igienico sanitario dimensione spazi e rapporti aero illuminati. Al piano interrato si dovrà ripristinare il tutto come ripostiglio e non come area ufficio vista in loco durante il sopralluogo in quanto non fattibile causa r.a. mancanti e locale posto sottoterra.

Nel caso i R.A. in base alle attuali superfici non rispettino i parametri previsti, saranno da indicare i locali come ripostigli e non con destinazione ufficio.

È, per esempio, altresì presente in difformità una porticina sul fronte ovest del bene che dal piano interrato porta al piano terra area esterna, sarà da ripristinare come finestrella. Sul fronte est al piano interrato è altresì presente una finestra che dovrà essere autorizzata ed è presente una tettoia che dovrà essere demolita o diversamente presentare in sanatoria una pratica ambientale con verifiche di superficie coperta per copertura e conseguente riverifica dei R.A. presenti nel locale di ingresso al bene. Non è detto che tale tettoia possa essere sanata, più plausibile una rimozione della stessa.

Internamente, gli spazi creati saranno da sanarsi con contestuale pratica, il tutto, verificando il rispetto dei regolamenti igienico sanitari. Così come, la scala di accesso che era posta in un modo e in loco si presenta una rampa e una scala in difformità rispetto la pratica del 2002. Presente una tettoia sopra porta ingresso da sanare secondo normativa comunale e/o da demolirsi se non realizzabile su verifica di PGT.

Pratica del 2002 senza una Fine Lavori, da ritenersi, come detto, scaduta.

Successivamente sarà da presentarsi nuova agibilità secondo normativa regionale con relativa documentazione impiantistica.

Nella pratica di sanatoria sarà da inserirsi quanto realmente presente in difformità dall'ultimo atto presente in Comune, il tutto previa verifica con i parametri PGT e ASL e con verifica preliminare con l'ufficio tecnico comunale.

Quanto sopra in caso di possibilità a sanare se consentito dalle NTA e dal PGT, diversamente si dovrà procedere a ripristini secondo quanto autorizzato e rilasciato dal Comune. Si fa presente la possibilità di dover procedere altresì a convenzione con il vicino per la costruzione a confine realizzata. Da verificarsi con l'ufficio tecnico edilizia se necessaria e con legale urbanista se necessaria convenzione con confinante. Situazione generale di tale sub. 6 molto critica e difficoltosa.

Internamente al sub. 5 si riscontra la presenza di locali adibiti a servizio e spogliatoio non autorizzati, presenti dei soppalchi nei locali; presenti delle aperture a collegamento dei subalterni (Escluso il sub. 6).

Presente altresì, come detto, materiale amianto. *(Le coperture dei sub. nn. 4 e 5 sono realizzate in materiale amianto. Si dovrà procedere allo smaltimento amianto presente con relative pratiche agli enti preposti).*

Si dovrà procedere con una pratica in sanatoria anche per il sub. 4 e 5 andando a rappresentare i locali realizzati internamente i beni e i vari soppalchi creati; il tutto per ottenere il permesso di quanto presente con altresì richiesta di allaccio servizi presenti.

Saranno da verificarsi i R.A. necessari e le normative igienico sanitarie per locali spogliatoi e di altezza. Si dovrà verificare tutto a livello di PGT e ASL per verifica conformità e sanatoria di quanto presente.

Pratica da valutare prima della presentazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

I vari allacci, sia per il wc nel sub. 6 che per i servizi al sub. 5 saranno da presentare con apposita istanza all'ente preposto per allacci fognari.

Successivamente sarà da presentarsi nuova agibilità secondo normativa regionale con relativa documentazione impiantistica.

Si dovrà altresì chiudere in modo definitivo internamente ai sub. 4 e 5 aperture presenti che portano ai sub. 2 e 3 in quanto non di proprietà. Le chiusure dovranno avvenire internamente ai beni 4 e 5 previa comunicazione alla proprietà degli altri subalterni non in capo alla procedura.

Si dovrà poi procedere alla redazione di eventuale T.M. se la tettoia di cui al sub. 6 dovesse essere autorizzata o comunque effettuare una verifica delle mappe catastali per controllo superfici ed eventuale nuovo TM se presenti superfici superiori a quanto presente nelle mappe.

Si dovrà anche procedere redazione di nuovi file catastali conformi con stato dei luoghi secondo quanto verrà concesso.

Presente una tettoia e vari manufatti fatiscenti all'interno del sub. 702 da demolire.

Come detto, si dovrà procedere ad una progettazione completa e totale seguendo gli articoli previsti nelle NTA del PGT, verifica del PGT e normative ASL e si dovrà valutare il tutto prima della presentazione col Comune di Calolziocorte.

Pratica da reputarsi di difficoltà alta e con costi tecnico progettuali e catastali presunti di circa 20.000,00 € (a cui aggiungere Oneri di Legge: Cassa/Ordini e IVA).

Saranno altresì da pagarsi al comune oneri e costi dati dai cambi d'uso e dalle modifiche ai beni. L'importo di costo varia in base alle tabelle approvate e deliberate dal Comune che dovranno essere verificate dal futuro acquirente a mezzo di tecnico incaricato. Costi, alla data della presente relazione, non quantificabili.

Tempistica presunta per sanatorie, pratiche comunali, pratiche catastali: circa 250 giorni.

Vista la situazione in cui i beni vigono, la loro situazione edilizia e catastale, visti i vizi presenti e le difformità, visti gli impianti presenti, il materiale amianto, macerie, le sanatorie, i manufatti presenti di cui non si sono trovate P.E., oneri e costi comunali per sanatorie, oblazioni, marche da bollo, diritti, costi di cambio d'uso e per opere di manutenzione straordinaria, etc. etc., si reputa congruo un abbattimento in riduzione forfettaria in % del valore. Si indicherà successivamente la % reputata congrua, % da non considerarsi esaustiva. % forfettaria di abbattimento.

## 10. ALCUNE CRITICITA' VISIONATE

### ALCUNE (parziali) CRITICITA' VISIONATE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO:

- 1) P.E. comunali non complete e terminate,
- 2) P.E. da predisporre in sanatoria / smaltimenti amianto, etc.,
- 3) File catastali non conformi e da redigere,
- 4) Verifica degli impianti con eventuale rifacimento in alcuni locali,
- 5) Agibilità non presenti e da redigere,
- 6) Opere/manufatti da demolire e/o ripristinare,
- 7) Opere da ultimare e completare,
- 8) Rifacimento manti di coperture con smaltimenti amianto,
- 9) Presenti manufatti non regolari (una tettoia deposito materiale, etc.)
- 10) Presenza di serbatoi esterni nell'area di cui al sub. 702,
- 11) Presenza di vario materiale di risulta e da bonificare,
- 12) Etc.

Queste sono alcune criticità visionate e verificate in loco, in comune ed in catasto; vi è possibile presenza di ulteriori altre criticità di ogni tipo e genere; gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente / aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questo, si precisa anche che i costi per ogni difformità, che sia soggetta a ripristino / demolizione e/o a sanatoria in caso di accettazione e conformità comunale, saranno tutte a totale carico del futuro acquirente / aggiudicatario, possibili integrazioni e/o versamento costi e oneri al comune (da verificare col Comune le pratiche da presentare prima del deposito), possibile presenza di aree da sanare/bonificare. Il futuro acquirente /

aggiudicatario non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici. La procedura vende nello stato di fatto e di diritto in cui i beni vigono e si trovano.

Si applicherà una % di riduzione forfettaria che ingloba parte dei costi, situazione bene, etc. % non esaustiva dei possibili e reali costi per sistemare/ripristinare il tutto.

## **11. DESCRIZIONE ZONA e BENE**

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene si trova in Corso Europa.

### **DESCRIZIONE BENE.**

Trattasi di beni di vario tipo e genere.

Ufficio, depositi, magazzini (da categoria catastale).

Il sub. 6 in realtà non è una tettoia ma in data di sopralluogo si presenta come ufficio posto su due livelli, piano terra e piano interrato.

Al piano terra (rialzato) vi è pavimentazione in ceramica, porte interne in legno, tettoia a vista in legno, serramenti in legno e vetro con persiane, presente un locale wc; ingresso con openspace, un locale adibito ad ufficio, un wc ed un piccolo disimpegno; la scala interna presente che conduce al piano interrato è in legno. Al piano interrato troviamo un locale openspace usato come ufficio con pavimentazione in ceramica; presenti due locali uso ripostiglio/deposito/cavedi.

Presente caldaia esterna con radianti interni ai locali per emanazione calore, presente condizionatore.

Condizione bene mediocre.

I magazzini presenti sono con copertura in amianto, presentano pavimentazione in battuto di cls, accessi da portoni in ferro. Presenti locali non regolari uso spogliatoio e wc; da verificare l'effettivo collegamento scarichi. Presente una caldaia da verificare la funzionalità. Impianti da verificare/rifare. Condizioni beni non buone da reputarsi scarsa.

I beni necessitano di una totale ristrutturazione/bonifica/manutenzione/ripristino.

Presente piazzale interno sub. 702 in pessime condizioni, parte del piazzale in cls (rotto e rovinato) parte in terra; terra e ghiaia. Utilizzato come deposito inerti/macerie, materiale vario di risulta, etc.

## **12. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:**

### **CONSISTENZA:**

Per la consistenza del bene si utilizzano le metrature indicate nelle visure catastali, anche per il sub. 6 con la sola modifica della superficie moltiplicata per due piani in quanto presente il piano interrato non rappresentato graficamente.

Sub. 4: 136,00 mq.

Sub. 5: 126,00 mq.

Sub. 6: 39,00 mq. x 2 = 78,00 mq.

Per la valutazione si utilizza il sistema di valore medio ponderale, dalle interviste effettuate, in base alla zona, si prendono i parametri di valore €/mq., si sommano e si dividono per il numero di interviste; applicando poi la percentuale di riduzione reputata congrua per il bene oggetto di valutazione. Si reputa congrua l'unione come unico corpo in mq. per i sub. 4/5 e per il sub. 6 si applica un valore differente.

I beni sub. 4/5 hanno una superficie totale pari a mq. 262,00 mq.

Il bene sub. 6 ha una superficie totale pari a mq. 78,00 ma visto che parte di esso è al p. interrato, si reputa congruo l'utilizzo della superficie pura catastale indicata pari a mq. 39,00 per la valutazione.

*I dati metrici sono da visure catastali – Agenzia Entrate.*

#### **INTERVISTE:**

##### **VALORE 1**

##### **SUB. 6**

##### **CATEGORIA UFFICI**

**Fonte Borsino immobiliare on line**

Prezzi min: € 1.055,00 €/mq.

Prezzi max: € 1.551,00 €/mq.

**Media ponderale: 1.303,00 €/mq.**

##### **Fonte Agenzia del Territorio**

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Prezzi min: € 1.150,00 €/mq.

Prezzi max: € 1.550,00 €/mq.

**Media ponderale: 1.350,00 €/mq.**

##### **Fonte Rilevatore Prezzi di Mercato Pr. di Lecco**

Prezzi min: € 1.000,00 €/mq.

Prezzi max: € 1.200,00 €/mq.

**Media ponderale: 1.100,00 €/mq.**

**Media Ponderale dei Valori dati dalle interviste = 1.251,00 €/mq = 1.250,00 €/mq.**

##### **VALORE 2**

##### **SUB. 4/5**

##### **CATEGORIA MAGAZZINI**

*Non tutti i beni sono in categoria magazzino, ma si reputa di considerare i valori per tali bene come valore per i subalterni sopra indicati.*

**Fonte Borsino immobiliare on line**

Prezzi min: € 332,00 €/mq.

Prezzi max: € 558,00 €/mq.

**Media ponderale: 445,00 €/mq.**

**Fonte Agenzia del Territorio**

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Prezzi min: € 500,00 €/mq.

Prezzi max: € 600,00 €/mq.

**Media ponderale: 550,00 €/mq.**

**Media ponderale dei Valori dati dalle interviste = 497,50 €/mq = 490,00 €/mq.**

Considerando che le condizioni dei beni si presentano per la maggior parte in condizioni pessime/scarse, visti i punti precedenti e le situazioni in cui si trovano sia in stato dei luoghi che in comune che in catasto, viste le bonifiche da effettuare e i parecchi interventi non solo progettuali ma anche edili, impiantistici, etc. si reputa di ridurre il valore medio ponderale di tutte le medie valori ottenute sia per "ufficio" sia per "magazzini" con una percentuale forfettaria di abbattimento pari al 40% quale "parte" di importo per le criticità e vizi presenti, etc. per le difformità presenti edilizie e catastali, le eventuali servitù e gravami presenti, pertanto, per arrivare al più probabile valore di mercato si reputa congruo l'abbattimento del valore del 40% ottenendo:

VALORE 1: 1.250,00 € - 40% = 750,00 €/Mq.

VALORE 2: 490,00 € - 40% = 294,00 €/Mq.

VALORE RISULTANTE SUB. 6 = Mq. 39,00 x 750,00 €/mq. = 29.250,00 €

VALORE RISULTANTE SUB. 4/5 = Mq. 262,00 x 294,00 €/mq. = 77.028,00 €

**VALORE COMPLESSIVO SOMMATO = 29.250,00 + 77.028,00 = 106.278,00 € = 106.000,00 € arrotondato.**

**DECURTAZIONE IMPORTO PRESUNTO SPESE DI CUI AL PUNTO 9) = - 20.000,00 €**

**IMPORTO RISULTANTE: 106.000,00 € - 20.000,00 € = 86.000,00 €**

L'importo sopra indicato è il valore dei beni nella condizione di fatto in cui oggi vigono, si ricorda che la procedura vende nello stato di fatto e di diritto in cui le UI sono.

**Nel valore si reputano comprese le aree annesse B.C.N.C. di pertinenza.**

Si ribadisce che l'importo sopra ottenuto tiene conto delle varie problematiche e la percentuale di riduzione è una percentuale forfettaria e da non intendersi totale per tutte le sistemazioni e situazioni in cui i beni versano, sia in loco che in catasto che in comune e si considera nella percentuale applicata anche la riduzione forfettaria dal valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, dal valore ottenuto con applicata la decurtazione del -40% si è poi dedotto il costo puro, reputato congruo, dopo attenta valutazione, dal sottoscritto tecnico incaricato per la stima; pertanto:

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO = 86.000,00 €**

**(Più probabile valore di mercato del bene nelle condizioni in cui si trova)**

### **13. RIEPILOGO E DICHIARAZIONE:**

Valore di Mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano = **86.000,00 €**  
Data della valutazione: **15/10/2024**

#### **FONTI DI INFORMAZIONE:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CALOLZIOCORTE, ufficio del registro di CALOLZIOCORTE, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO (CALOLZIOCORTE), osservatori del mercato immobiliare di CALOLZIOCORTE, osservatorio del mercato immobiliare on-line di CALOLZIOCORTE, Borsino Immobiliare di CALOLZIOCORTE.

#### **DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle mie conoscenze di valutatore;  
le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;  
io sottoscritto valutatore non ho alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;  
io sottoscritto valutatore ho agito in accordo con gli standard etici e professionali;  
io sottoscritto valutatore sono in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;  
io sottoscritto valutatore possiedo l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**IL TECNICO VALUTATORE**

*Geom. Davide Fumagalli*

**Albo Geom. Pr. Lecco n. 790**

*Lecco, 15/10/2024*

*Seguono allegati in PDF, parti integranti e sostanziali della presente relazione.*

ALLEGATI

LOTTO UNICO

U.I. CALOLZIOCORTE  
CORSO EUROPA n. 102

IL TECNICO VALUTATORE

*Geom. Davide Fumagalli*

Albo Geom. Pr. Lecco n. 790

*Lecco, 15/10/2024*

# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di LECCO
<b>Soggetto individuato</b>	<b>BUONO COSTRUZIONI S.R.L. sede in CALOLZIOCORTE (LC) (CF: 04229380169)</b>

### 1. Immobili siti nel Comune di CALOLZIOCORTE (Codice B423) 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	SA	2	158	4			C/2	2	123m <sup>2</sup>	Totale: 136 m <sup>2</sup>	Euro 266,80	CORSO EUROPA n. 102 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	SA	2	158	5			C/2	2	111m <sup>2</sup>	Totale: 126 m <sup>2</sup>	Euro 240,77	CORSO EUROPA n. 102 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3	SA	2	158	6			C/7	U	31m <sup>2</sup>	Totale: 39 m <sup>2</sup>	Euro 49,63 Lire 96.100	CORSO EUROPA n. 102 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

**Immobile 1:** Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 2:** Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: m<sup>2</sup> 265 Rendita: Euro 557,20**

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERIREALI
1	BUONO COSTRUZIONI S.R.L. Atto del 19/12/2022 Pubblico ufficiale DONEGANA LUCA Sede LECCO (LC) Repertorio n. 4617 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 50936.1/2022 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 30/12/2022	04229380169*	(1) Proprieta' I/1

**Totale Generale: m<sup>2</sup> 265 Rendita: Euro 557,20**

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 09/09/2024

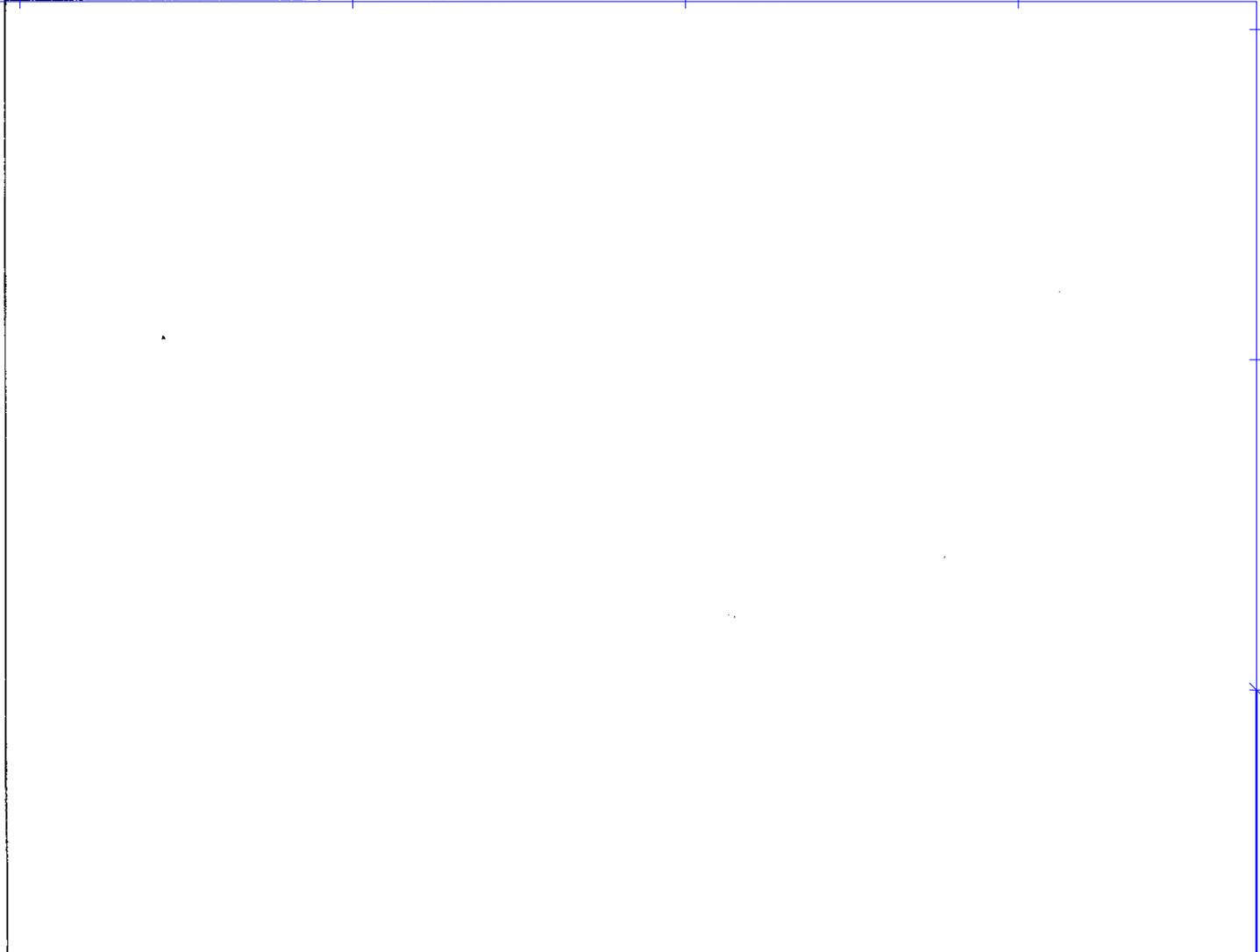
Unità immobiliari n. 3

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

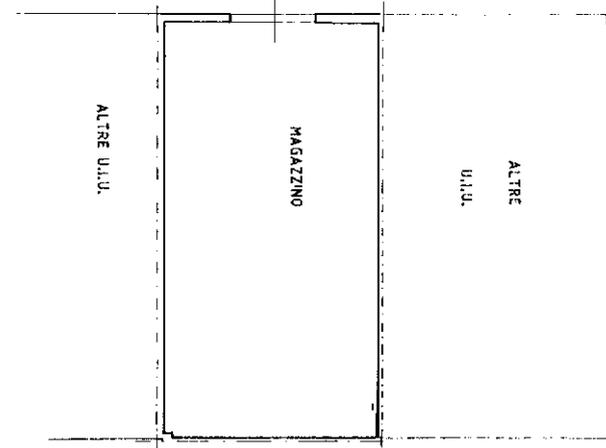
Tributi speciali: Euro 0,90

Planimetria di variaz...



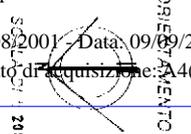
COMPILAZIONE E NO. ...  
 DATA DI VARIAZIONE ...  
 COMPILAZIONE DA ...  
 MARENZI ALDO  
 BERGAMO  
 DATA 31/07/2001

SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA

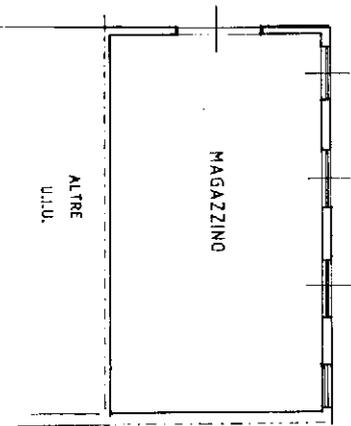


Piano di variaz...  
 Catasfo del Fabbricato in Situ...  
 CORSO EUROPA n. 102 Piano T...  
 FORSE - EUROPA

Ultima planimetria in atti



PIANO TERRA H=3.80



SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA

ORIENTAMENTO

Scala 1:200

COMPAGNIA DI GEOMETRI  
MARENZI ALDO

COMPAGNIA DI GEOMETRI  
BERGAMO

Ultima planimetria in atti

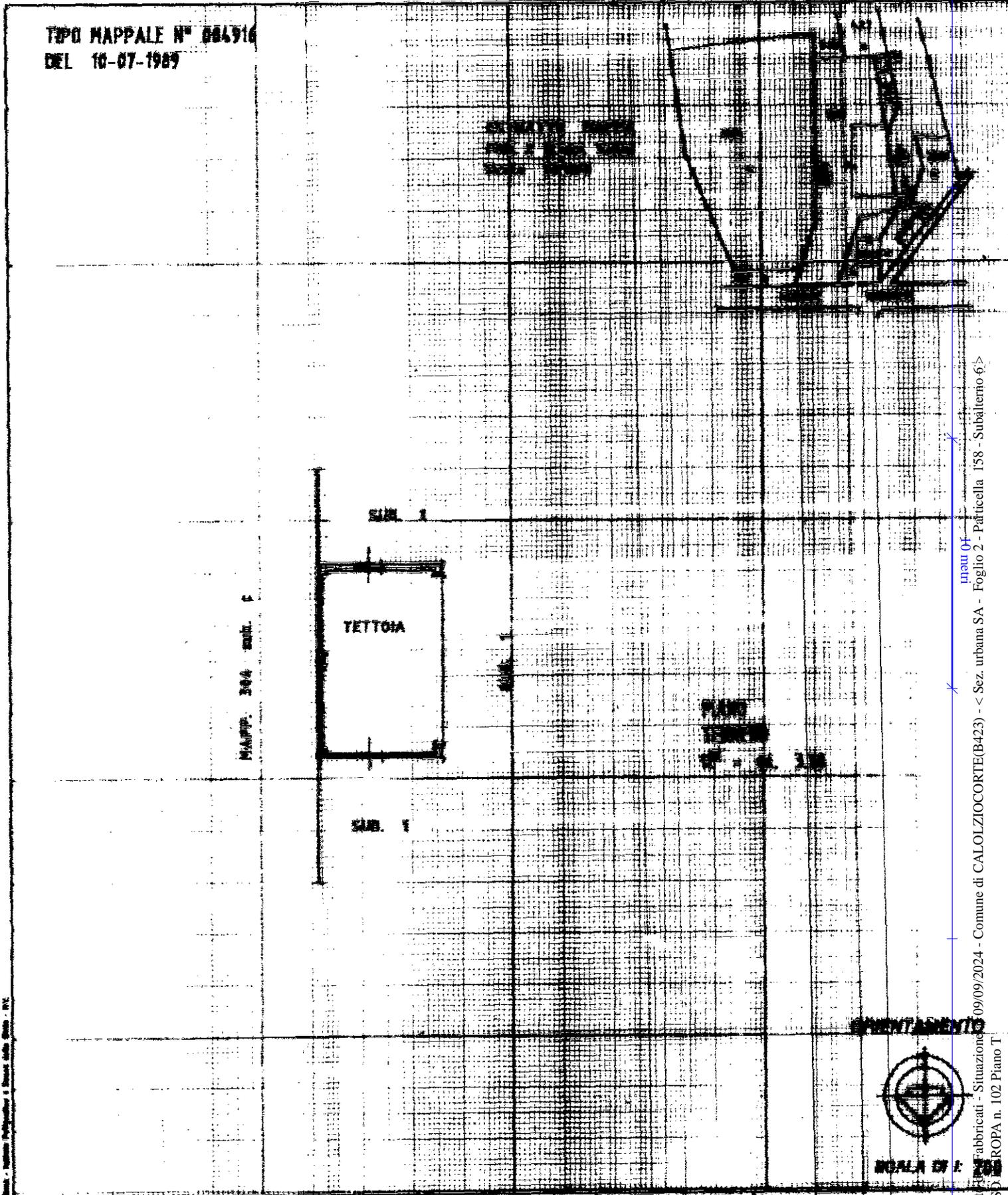


DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI TERRENI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (D.L. 13-4-1938, n. 853)

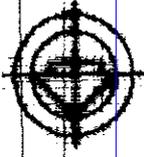


Planimetria di u.i.u. in Comune di **CALOLZIOCORTE** **CORSO EUROPA** n. **158**

**TIPO MAPPALE N° 004916**  
**DEL 10-07-1989**



**ORIENTAMENTO**



ROSA DI VENTO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

Completata dal **GEOM. CARLO VALSECHI**  
**GEOMETRI**  
della provincia di **BERGAMO**  
data **31-10-1989** Firma *[Signature]*

**INVIATO ALL'UFFICIO**  
**2 NOV. 1989**  
*[Handwritten signature]*

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lecco**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

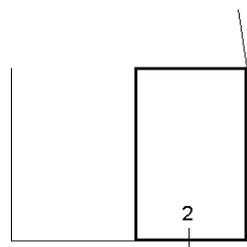
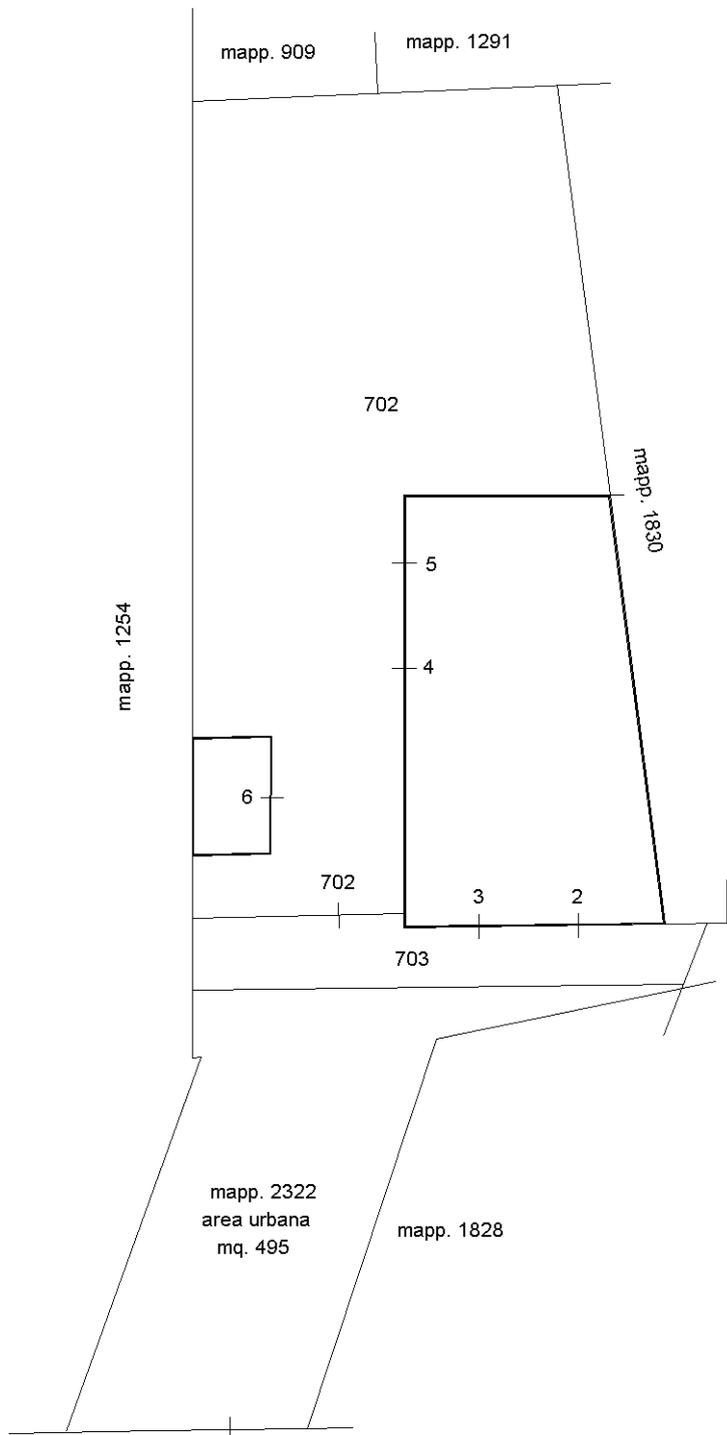
Compilato da:  
Pievani Simona  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bergamo N. 1832

Comune di Calolziocorte  
Sezione: SA Foglio: 2 Particella: 158

Protocollo n. LC0030131 del 02/05/2018  
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO PRIMO

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CALOLZIOCORTE	Sezione SA	Foglio 2	Particella 158	Tipo mappale	del:
-------------------------	---------------	-------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						Immobile soppresso
2	CORSO EUROPA	102	T - 1			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
3	CORSO EUROPA	102	T			C06 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
4	CORSO EUROPA	102	T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
5	CORSO EUROPA	102	T			C02 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
6	CORSO EUROPA	102	T			C07 TETTOIE CHIUSE O APERTE
701						SOPPRESSO
702	corso europa	102	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 4, 5, 6 (CORTILE)
703	corso europa	102	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 2, 3 (CORTILE)

Comune CALOLZIOCORTE	Sezione SA	Foglio 2	Particella 2322	Tipo mappale	del:
-------------------------	---------------	-------------	--------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	corso europa	102	T			AREA URBANA MQ. 495





**Comune di Calolziocorte**  
PROVINCIA DI LECCO

Settore Servizi del Territorio - Servizio Edilizia Privata

Calolziocorte, 03.04.2002

Spett.le Impresa  
F.lli Buono & Figli srl  
Via Matteotti n.5  
23801 Calolziocorte

Spett.le  
studio tecnico  
geom. Biava Luca  
Via Erta n.34  
23801 Calolziocorte

N. 6684 Prot. /NP-la  
N. 901 O.M.

Responsabile istruttoria pratica: geom. Nicola Perucchini (tel. 0341/639271)  
Responsabile del procedimento: geom. Nicola Perucchini (tel. 0341/639271)

**OGGETTO:** Legge n. 662 del 23/12/1996 - art. 2 - comma 60.

Denuncia Inizio Attività: opere edilizie per rifacimento della copertura in legno come esistente, manto in tegole marsigliesi in luogo delle lastre in fibro-cemento da rimuovere con regolare autorizzazione dell'ASL; divisione degli spazi interni con conseguente manomissione delle aperture; predisposizione di un locale wc, la cui autorizzazione e completamento verrà richiesta quando la proprietà potrà allacciarsi alla rete fognaria; formazione di scala interna di collegamento al piano interrato in luogo dell'accesso esterno in eliminazione; presso il fabbricato in Corso Europa n.102, al mappale n.158 sub 6 del censuario di Sala.

Con riferimento alla nota qui pervenuta in data 26.03.2002, atti n. 6188, relativa alle opere in oggetto, ed alla relazione tecnico-amministrativa allegata, questa Amministrazione comunica di aver preso atto, salvi i diritti dei terzi, dell'avvenuto deposito della nota di cui sopra.

Si avvisa altresì che la comunicazione sopra menzionata non esime da successivi controlli sull'effettiva natura delle opere e che, comunque, non comporta autorizzazione qualora le opere riguardino immobili soggetti a vincolo ai sensi degli artt. n. 32 e 33 della Legge 47/85.

Per eventuali violazioni accertate si applicheranno le sanzioni di cui al capo I della citata Legge. Ai sensi dell'art. 4 della legge 28.02.1985, 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 autentica del presente atto sia costantemente tenuta in cantiere, pena applicazione della relativa sanzione contravvenzionale.

**\* Prima della rimozione della copertura in lastre di fibro-cemento dovrà essere depositato Nulla Osta dell'ASL di Lecco di cui al D.Lvo n.277/91.**

Distinti saluti.

Il Funzionario Responsabile del Settore Servizi del Territorio  
dott. arch. Ottavio Federni

101

COMUNE DI CALOLZIOCORTE		
006188 26.03.02		
CAT. 10	CLASSE	FRAG.

Spett.le

COMUNE DI CALOLZIOCORTE  
UFFICIO TECNICO

SETTORE SERVIZI DEL TERRITORIO  
PRATICA DESEGNAZIONE E L'ISTRUTTORIA

A. *Bucelli*

PROCEDURA

Calolziocorte, 02506.02

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Calolziocorte, 26/03/02

Oggetto: **Denuncia Di Inizio Attivita'** per esecuzione opere di cui all'art. 2, comma 60 L. 662/1996, modificata dall'art. 4, comma 3 L.R. 22/99, opere rientranti nella lett. b art. 31 L. 457/1978.

Nell'immobile ubicato a Calolziocorte in C.so Europa al n. 102, identificato al N.C.E.U. C.C. Sala, fg. 2 mappale 158 sub. 6.

Ai sensi e per gli effetti delle Leggi sopracitate, il sottoscritto BUONO AGOSTINO, C.F. BNUGTN50B07B804R, residente a Calolziocorte in Via G. Matteotti al n. 5, in qualità di legale rappresentante della IMPRESA F.LLI BUONO & FIGLI s.r.l. p.iva 02519820134, proprietaria dell'immobile

### Denuncia

L'inizio dell'Attività, ai sensi dell'art. 19, L. 07/08/1990 n.241, concernente l'esecuzione di opere edilizie, classificate come opere di manutenzione straordinaria, consistenti in:

- Rifacimento della copertura in legno come esistente, manto in tegole marsigliesi in luogo delle lastre in fibro-cemento da rimuovere con regolare autorizzazione ASL.
- Divisione degli spazi interni con conseguente manomissione delle aperture.
- Predisposizione di un locale wc, la cui autorizzazione e completamento verrà richiesta quando la proprietà potrà allacciarsi alla rete fognaria.
- Formazione di scala interna di collegamento al piano interrato in luogo dell'accesso esterno in eliminazione.

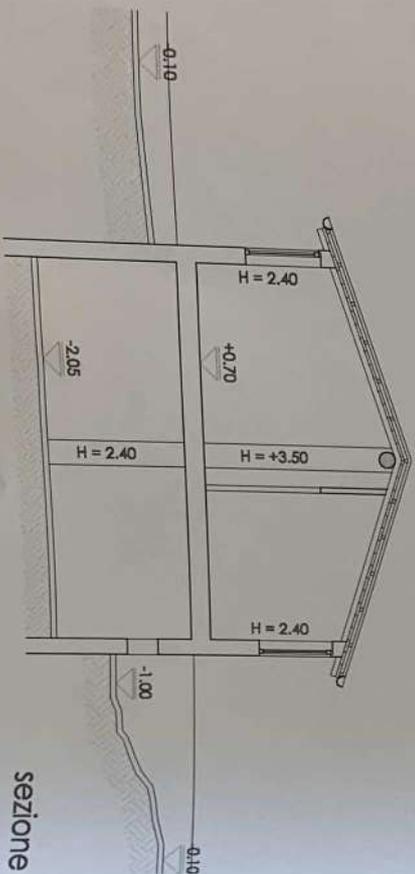
### Comunica che

Le opere da eseguirsi sono rappresentate nell'unito progetto a firma del Geometra LUCA BIAVA, con studio a Calolziocorte in Via Erta n. 34, c.f. BVI LGM 65A13 G856W, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Lecco al n. 442. L'impresa esecutrice dei lavori è la IMPRESA F.LLI BUONO & FIGLI s.r.l. p.iva 02519820134, la Direzione Lavori è stata affidata al Geometra LUCA BIAVA.

96/7

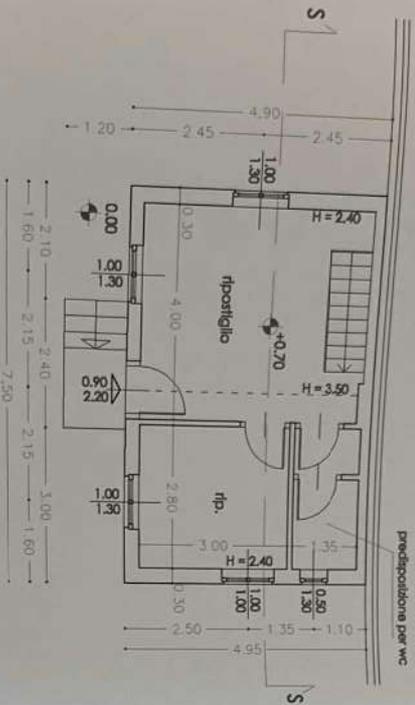
UFFICIO PROTOCOLLO GENERALE	
<input type="checkbox"/>	AL SETTORE AFFARI GENERALI
<input type="checkbox"/>	AL SETTORE PROGRAMMAZIONE ECONOMICA
<input checked="" type="checkbox"/>	AL SETTORE GESTIONE TERRITORIO
<input type="checkbox"/>	AL SETTORE SERVIZI ALLA PERSONA
<input type="checkbox"/>	AL SETTORE POLIZIA MUNICIPALE/COMMERCIO
FOTOCOPIA PER	

Il dichiarante  
**IMPRESA F. LLI BUONO & FIGLI S.R.L.**  
 RISTRUTTURAZIONE E MANUTENZIONE STABILI  
 S. LEG. VIA MATTEOTTI 5 23801 CALOLZIOCORTE  
 S. ANNA VA. MIZZINI 23801 CALOLZIOCORTE  
 TEL. 0341-83465 FAX 0341-84637  
 PARTITA IVA 02519820134

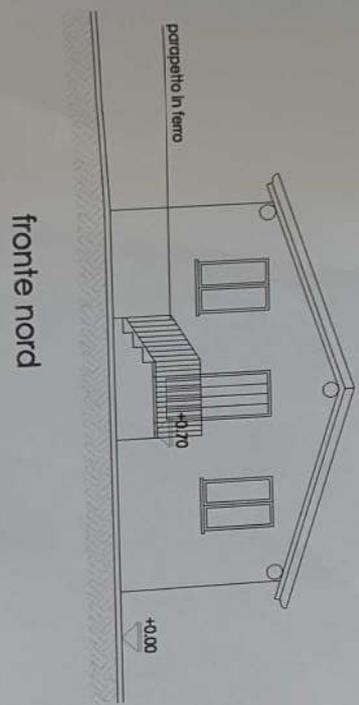
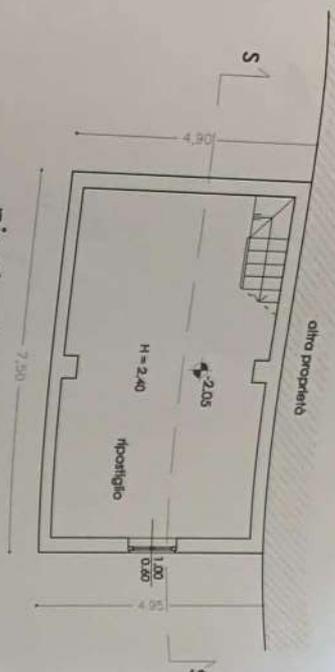


sezione

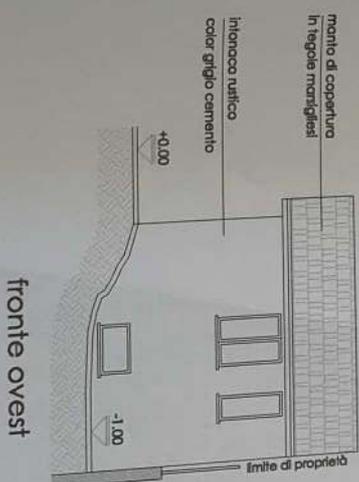
pianta piano terra



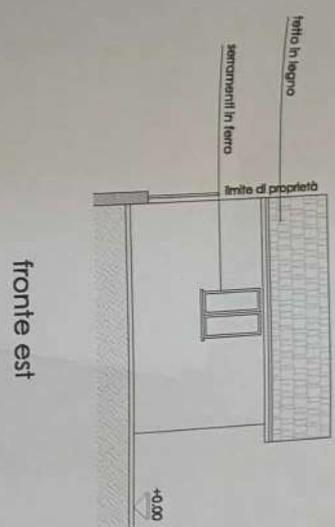
pianta piano interrato



fronte nord



fronte ovest



fronte est

progetto

pagina: 03

file: 03-PROGETTO

committente:  
 IMPRESA I BUCHI S. GIOVANNI  
 RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO STABILI  
 S. LEG. VIA SAN MARCO 23801 CAL OLIVOCORTE  
 S. AMM. VIA SAN MARCO 23801 CAL OLIVOCORTE  
 TEL. 0341-56289 FAX 0341-56289  
 PARTITA IVA 02519820134

progettista:  
 collegio geometri  
 lecco  
 luca piava  
 442



**Comune di Calolziocorte**  
PROVINCIA DI LECCO

**SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

N° 5863  
N° 11259

Prot. / NP-la  
P.E.

Calolziocorte, 20.03.2002

**Responsabile istruttoria pratica:** geom. Nicola Perucchini (tel.0341/639271).  
**Responsabile del procedimento:** geom. Nicola Perucchini (tel.0341/639271).

**AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 11259 IN SANATORIA**

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE**

- Vista la domanda del Sig. Buono Agostino in qualità di Legale Rappresentante dell'Impresa F.lli Buono & Figli srl, protocollata in data 22.02.2002, relativa ai lavori di rifacimento del solaio posto fra il piano seminterrato ed il piano terra del fabbricato, al mappale n.158 sub 6 del censuario di Sala, in Corso Europa n.102;
- Visto il progetto a firma del tecnico geom. Biava Luca - BVI LGM 65a13 G856W, riconosciuto anche quale direttore dei lavori competente, secondo le dichiarazioni rese nella domanda;
- Visto l'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934, n. 1265;
- Vista la Legge Urbanistica 17/8/1942 modificata ed integrata dalla Legge 6 agosto 1967, n. 765;
- Vista la Legge Urbanistica 28/1/1977, n. 10;
- Vista la Legge Urbanistica Regionale 15/4/1975, n. 51;
- Viste le Leggi Regionali 5/12/1977, n. 60 e n. 61;
- Visto il parere dell'ASL di Lecco in data == dott. ==;
- Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, espresso nella seduta del 18.03.2002;
- Vista la Legge 28/2/1985, n. 47
- Visto il parere favorevole del settore Lavori Pubblici del Comune in data ==.
- Vista la Legge 05.08.1978, n.457,
- Vista la Legge 25.03.1982, n.94.
- Visto il decreto di sub-delega n. == del ==.

**RILASCIA**

al Sig. Buono Agostino in qualità di Legale Rappresentante dell'Impresa F.lli Buono & Figli srl, - 02519820134, l'autorizzazione edilizia richiesta, per l'esecuzione dei lavori di cui al progetto descritto in premessa, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti ad altri organi; sotto l'osservanza delle disposizioni e norme di legge e di regolamenti in materia di igiene e di edilizia e delle prescrizioni riportate a tergo ed in calce alla presente.

Determina la sanzione ex L. 47/85 in ..... **EURO 516,46**

Calolziocorte, li 20.03.2002

Il Funzionario Responsabile del Settore  
Servizi del Territorio  
dott.arch. **OTTAVIO FEDERICI**



**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### PRESCRIZIONI GENERALI

1. La data di inizia dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Tecnico Comunale unitamente al nominativo dell'impresa esecutrice delle opere e del direttore dei lavori.
2. Nessuna ulteriore variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori senza la preventiva autorizzazione di variante.
3. Ai sensi dell'art.4 della legge 28.02.1985, 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, pena applicazione della relativa sanzione contravvenzionale.
4. I lavori dovranno essere eseguiti entro e non oltre il termine di mesi 12 (dodici) dalla data della presente autorizzazione, in conformità ai tipi approvati ed allegati alla presente, nonché alle prescrizioni particolari
5. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, come pure della modalità esecutive fissate nella presente concessione.

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver notificato il presente avviso mediante consegna di copia nelle mani di \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

Si attesta che la presente concessione è stata affissa all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 22-03-02 al 06-04-02

Addì 22-03-02



IL MESSO COMUNALE



## Comune di Calolziocorte

PROVINCIA DI LECCO

### SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

N° 5873

Prot. / NP-la

Calolziocorte, 20.03.2002

N° 11259

P.E.

**Responsabile istruttoria pratica:** geom. Nicola Perucchini (tel.0341/639271).

**Responsabile del procedimento:** geom. Nicola Perucchini (tel.0341/639271).

### AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 11259 IN SANATORIA

#### IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

- Vista la domanda del Sig. Buono Agostino in qualità di Legale Rappresentante dell'Impresa F.lli Buono & Figli srl, protocollata in data 22.02.2002, relativa ai lavori di rifacimento del solaio posto fra il piano seminterrato ed il piano terra del fabbricato, al mappale n.158 sub 6 del censuario di Sala, in Corso Europa n.102;
- Visto il progetto a firma del tecnico geom. Biava Luca - BVI LGM 65a13 G856W, riconosciuto anche quale direttore dei lavori competente, secondo le dichiarazioni rese nella domanda;
- Visto l'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27/7/1934, n. 1265;
- Vista la Legge Urbanistica 17/8/1942 modificata ed integrata dalla Legge 6 agosto 1967, n. 765;
- Vista la Legge Urbanistica 28/1/1977, n. 10;
- Vista la Legge Urbanistica Regionale 15/4/1975, n. 51;
- Viste le Leggi Regionali 5/12/1977, n. 60 e n. 61;
- Visto il parere dell'ASL di Lecco in data == dott. ==;
- Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, espresso nella seduta del 18.03.2002;
- Vista la Legge 28/2/1985, n. 47
- Visto il parere favorevole del settore Lavori Pubblici del Comune in data ==.
- Vista la Legge 05.08.1978, n.457,
- Vista la Legge 25.03.1982, n.94.
- Visto il decreto di sub-delega n. == del ==.

#### RILASCI A

al Sig. Buono Agostino in qualità di Legale Rappresentante dell'Impresa F.lli Buono & Figli srl, - 02519820134, l'autorizzazione edilizia richiesta, per l'esecuzione dei lavori di cui al progetto descritto in premessa, salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti ad altri organi; sotto l'osservanza delle disposizioni e norme di legge e di regolamenti in materia di igiene e di edilizia e delle prescrizioni riportate a tergo ed in calce alla presente.

Determina la sanzione ex L. 47/85 in .....EURO 516,46

Calolziocorte, lì 20.03.2002

Il Funzionario Responsabile del Settore  
Servizi del Territorio  
dott.arch. OTTAVIO FEDERICI

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

## PRESCRIZIONI GENERALI

1. La data di inizia dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Tecnico Comunale unitamente al nominativo dell'impresa esecutrice delle opere e del direttore dei lavori.
2. Nessuna ulteriore variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori senza la preventiva autorizzazione di variante.
3. Ai sensi dell'art.4 della legge 28.02.1985, 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, pena applicazione della relativa sanzione contravvenzionale.
4. I lavori dovranno essere eseguiti entro e non oltre il termine di mesi 12 (dodici) dalla data della presente autorizzazione, in conformità ai tipi approvati ed allegati alla presente, nonché alle prescrizioni particolari
5. Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, come pure della modalità esecutive fissate nella presente concessione.

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver notificato il presente avviso mediante consegna di copia nelle mani di Sig. BUONO AGOSTINO addi 20.03.2002

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

Si attesta che la presente concessione è stata affissa all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Addi \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI CALOLZIOCORTE	
N. <u>1861</u>	PROT. _____
29 GEN. 1992	
CAT. <u>10</u>	FASC. _____

PE 8276

Cod. 10/0048/00



### RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

PRATICA ASSEGNATA, PER L'ISTRUTTORIA E  
GLI ADEMPIMENTI DI COMPETENZA, AL  
RESPONSABILE DEL SERVIZIO \_\_\_\_\_

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE

ARCH. FEDERICO

DI CALOLZIOCORTE

29/1/92

I sottoscritti, con l'unito progetto di COMPLETAMENTO  
RECINZIONE E DIVISORI INTERNI

Arch. Tanesi

30.1.92

[Signature]

ad uso \_\_\_\_\_

#### CHIEDONO

AI SENSI DELLA Legge 28 gennaio 1977, n. 10, della Legge 25 marzo 1982,  
n. 94, di conversione del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, e del vi-  
gente Regolamento Edilizio Comunale, il rilascio della concessione per le  
opere da eseguirsi in CORSO EUROPA

corrispondente al civico n. 101 sopra un'area di mq. \_\_\_\_\_  
contraddistinta in mappa a n. 427/E-445/A-300/E  
158 CENS. DI SALA

22/2/92  
[Signature]

#### DICHIARANO

— che i Committenti, Sigg. BONACINA MARIA ULIANA  
E PAGANO GERARDO  
nat. a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

è/sono proprietari \_\_\_\_\_ dell'area, o ne ~~detiene~~/detengono il titolo a sensi  
dell'art. 4 della citata Legge 10/77, a richiedere la concessione, giusto  
l'atto Notarile N. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
rogato dal Notaio Dr. \_\_\_\_\_

COMUNE DI CALOLZIOCORTE  
PROVINCIA DI BERGAMO

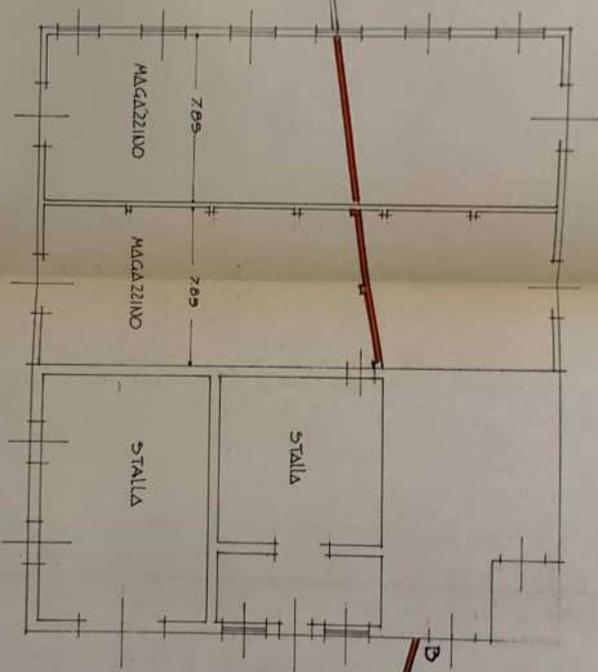
29 GEN 1992  
UFFICIO TECNICO

Pratica n. 1861

PIANIMETRIA  
E PIANO TERRENO

CORRIDE

CORRIDE



CORRIDE

ABITAZIONE

VIA DELLA STADDA

CORSO EUROPA

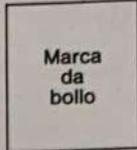
1/30  
Scale 1  
1:500

Comune di CALOLZIOCORTE - Provincia di Bergamo

**UFFICIO TECNICO**

Registro Costruzioni N. 6645 P.E.

Prot. N. 15300/86



**AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI  
DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

**IL SINDACO**

Vista la domanda presentata in data 20 novembre 1986

con la quale il Sig. BONACINA MARIO ALFONSO

nat. a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

domiciliato a Calolziocorte - C.so Europa n. 101

Codice fiscale BNC MRA 14M01 D053Y

chiede l'autorizzazione per completamento recinzione e for-  
mazione divisori interni

in Via c.so Europa n. 101 (mappali n. 427/e, 445/a, 300/e,  
158 - Cens. Sala)  
di proprietà dello stesso

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data ====

dell'Ufficiale Sanitario;

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

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella  
seduta del 11 gennaio 1988 con verbale N. ===;

Visto l'art. 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

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

ICA Bg

(3) Non superiore a 20  
(4) Non superiore a 10

(2) Non superiore a 10

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

Viste le leggi 25 marzo 1982, n. 94, 28 febbraio 1985, n. 47 e 21 giugno 1985, n. 298;

Tenuto presente che le opere sono esenti dal contributo di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ai sensi dell'art. 9 - lettera c) - della legge medesima;

**R I L A S C I A**

a 1 menzionat<sup>o</sup> Sig. BONACINA NARIO ALFORIO

l'autorizzazione richiesta, 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 indicare l'ingombro.
- 2 - La data di inizio dei lavori dovrà essere preventivamente segnalata all'Ufficio Comunale.  
Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere comunicati al Comune i nominativi del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice.
- 3 - I lavori dovranno essere iniziati entro e non oltre il termine di mesi (2) 12 ed eseguiti 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 autorizzazione comunale.
- 5 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

(2) Non superiore a 12.



Dal Municipio, addi 03 agosto 1988



IL SINDACO

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente autorizzazione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 10.8.88 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addi 10.8.88

IL MESSO COMUNALE  
Marchetti llllll

IL SEGRETARIO COMUNALE  
[Signature]

Il sottoscritto Messo Comunale di [ ] <sup>consegnato</sup> dichiara di aver oggi notificato la presente autorizzazione al richiedente, mediante consegna di copia a mano di [ ]

Addi [ ]

per ricevuta: [ ]



IL MESSO COMUNALE

(1) Il primo giorno festivo successivo alla data del rilascio dell'autorizzazione.



# Comune di Calolziocorte

PROVINCIA DI BERGAMO

## UFFICIO TECNICO

N. 3799 Prot./DM

N. 6645 P.E.

N. 05 Reg. BB.AA.

## EDILIZIA PRIVATA

Calolziocorte, 13 luglio 1988

**OGGETTO:** Autorizzazione ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497 per opere da eseguire in zona soggetta a vincolo ambientale (art.1, legge 08 agosto 1985, n.431), rilasciata nell'esercizio delle funzioni di sub-delega ai sensi della L.R. 27 maggio 1985, n.57 e successive modificazioni ed integrazioni.

**RICHIEDENTE:** BONACINA MARIO ALFONSO residente in Calolziocorte, c.so Europa n.101 - c.f. BNC MRA 14M01 D053Y

**PROGETTISTA:** VALSECCHI geom. CARLO - via Pr.Rossi n.6 - CALOLZIOCORTE

**UBICAZIONE :** c.so Europa n.101 - mappali n.427/e-445/a-300/e e 158 del censuario di Sala.

## I L S I N D A C O

Vista la domanda e relativi allegati pervenuta in data 20 novembre 1986 e successiva integrazione pervenuta in data 23 marzo 1988;

Valutati i contenuti del provvedimento di vincolo;

Accertato che le opere oggetto della richiesta rientrano tra quelle definite dal primo comma dell'art.8 della L.R. n.57/85 e successive modificazioni ed integrazioni e che, pertanto, l'autorizzazione ex art.7 della legge n.1497/39 rientra tra le funzioni sub-delegate ai Comuni;

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, integrata ai sensi del quarto comma dell'art.11 della L.R. n.57/85, espresso nella seduta del giorno 11 gennaio 1988,

## A U T O R I Z Z A

l'esecuzione di quanto dettagliatamente specificato a pag.2.

La presente autorizzazione concerne unicamente il controllo previsto dalla legge 29.06.1939, n.1497 e non costituisce presunzione di legittimità del progetto sotto ogni diverso aspetto. Pertanto nessuna opera potrà essere intrapresa in assenza della concessione o autorizzazione edilizia, nonché di ogni altro provvedimento richiesto dalla legge.

Ogni modifica al progetto approvato dovrà essere nuovamente autorizzata.

L'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato o l'inosservanza delle prescrizioni comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione.



Inoltre si precisa che, ai sensi del quarto comma dell'art.9 della L.R. 27 maggio 1985, n.57, il Presidente della Giunta Regionale o l'Assessore competente, se delegato, può, anche d'ufficio, entro trenta giorni dal ricevimento degli atti, annullare la presente autorizzazione.

TIPO DI INTERVENTO : completamento recinzione e formazione divisorii interni;

ESTREMI VINCOLO : legge 08.08.1985, n.431, art.1;

ALTRI VINCOLI : = = = =

DATA DI COSTRUZIONE : = = = =

PREC. AUTORIZZAZIONI: = = = =

PRESCRIZIONI : - l'altezza massima del muro di recinzione non dovrà essere superiore, in nessun punto, a ml.1,00.

Copia della presente viene inviata alla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici (unitamente a n.2 copie degli elaborati progettuali) ed alla Giunta Regionale - Settore Coordinamento per il Territorio, Servizio Beni Ambientali (unitamente a n.1 copia degli elaborati progettuali).



IL VICE SINDACO  
Mario Valsecchi

RELATA DI CONSEGNA

Il sottoscritto dichiara di aver consegnato la presente autorizzazione nelle mani di GEOM. CARLO VALSECCHI

addi 01.09.1988

IL RICEVENTE



IL CONSEGNAnte

COMUNE DI CALOLZIOCORTE

Nr. 9136 P.G.

UFFICIO TECNICO

Nr. 987 Pr. Edil.

LICENZA EDILIZIA Nr. 987

IL SINDACO

- Vista la domanda del Sig. BOUACINA MARIO ALFONSO protocollata in data 10/10/1966 relativa ai lavori di costruzione di una stalla per ricovero bestiame bovino e deposito attrezzi sul mapp. n. 500/445/158 del Cens. Amm.vo di Sala in via le Rasse Europa nr. 236 ;
- Visto il progetto a firma del Tecnico geom. Riva Clorindo riconosciuto anche quale Direttore dei Lavori competente, secondo le dichiarazioni rese nella domanda ;
- Sentito il parere della Commissione Edilizia nella seduta del 13.10.1966

AUTORIZZA

l'esecuzione del progetto descritto in premessa, sotto l'osservanza delle prescrizioni riportate a tergo e in calce alla presente salvo sempre il rispetto dei diritti di terzi e delle norme di legge e regolamentari in materia di igiene e di edilizia.

Calolziocorte, li 19/10/1966



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

[Lined area for specific prescriptions]

*pianta deposito attrezzi agricoli*

## PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) Il fabbricato dovrà essere eseguito in conformità ai tipi presentati, osservando le buone regole dell'arte e tutte le particolari prescrizioni perchè l'opera sia organicamente compiuta, riesca solida e risponda alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi e regolamenti in vigore.
- 2) **Nessuna variante può essere apportata al progetto** nel corso dei lavori se prima non sia stata concessa l'autorizzazione del Sindaco, pena la rimessa in pristino a spese del contravventore.
- 3) La presente licenza ha validità di mesi sei dalla data di emissione; le opere non iniziate entro questo termine e quelle iniziate ma rimaste sospese per oltre sei mesi non potranno essere intraprese o riprese se non previa nuova richiesta di rinnovo della licenza edilizia.
- 4) E' fatto obbligo:
  - a - di denunciare i lavori all'Ufficio Imposte di Consumo prima del loro inizio;
  - b - di richiedere, prima di iniziare l'opera fuori terra, la visita del personale tecnico comunale per accertare lo stato delle fondazioni nonchè per la ricognizione delle linee di quote e di confine;
  - c - di denunciare tempestivamente all'Ufficio Tecnico del Comune le date di inizio, sospensione, ripresa ed ultimazione dei lavori.
- 5) Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile e di latrine — non meno di una per alloggio — a caduta d'acqua.
- 6) Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in pozzetto e due scomparti di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate con l'allacciamento obbligatorio alla rete della fognatura comunale dove è possibile.
- 7) La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 8) Il fabbricato non potrà essere abitato o comunque usato senza il permesso del Comune e, se del caso, il certificato di prevenzione incendi, collaudo favorevole delle opere in conglomerato cementizio ed, eventualmente, del nulla osta dell'Ispettorato del Lavoro.
- 9) Per quanto riguarda le opere in conglomerato cementizio semplice od armato, il presente permesso è subordinato all'osservanza delle prescrizioni del decreto 16 novembre 1939 n. 2229.
- 10) A costruzione ultimata dovrà essere inoltrata regolare richiesta all'Ufficio Anagrafe per l'apposizione della numerazione civica.
- 11) DALLA PRESENTE LICENZA SONO ESCLUSE LE OPERE DI ALLACCIAMENTO ALL'ACQUEDOTTO E ALLA FOGNATURA, LE RECINZIONI, GLI ACCESSI CARRALI, GLI INFERNOTTI, LE OPERE CHE RICHIEDONO OCCUPAZIONI O MANOMISSIONI DI SUOLO PUBBLICO O DI AREE COMUNQUE VINCOLATE PER FUTURI ALLARGAMENTI O COSTRUZIONI DI SEDI STRADALI, LA COPERTURA DI FOSSATI E LE OPERE IN GENERE SOGGETTE A CONCESSIONE PRECARIA DA PARTE DEL COMUNE, DOVENDOSI PER TUTTE LE OPERE PROVVEDERSI CON DISTINTE DOMANDE, IN COMPETENTE BOLLO.
- 12) Il Committente, titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive particolari fissate nella presente licenza.
- 13) La presente licenza, e le copie dei disegni approvati e vidimati dal Comune, devono essere tenute sempre sul luogo dei lavori e presentate a richiesta, agli incaricati comunali, pena l'applicazione della relativa sanzione contravvenzionale.

Notificata oggi

24-10-66

mediante consegna a mani di

Rib. Clorido

IL RICEVENTE

Rib. Clorido



IL MESSO COMUNALE

[Handwritten signature]



**Comune di Calolziocorte**  
PROVINCIA DI LECCO

Prot. n. /6.1

Calolziocorte 15-10-2024

N.141/2024 P.E.

**Responsabile del procedimento:** geom. Nicola Perucchini (tel. 0341/639271) perucchini.nicola@comune.calolziocorte.lc.it

**GEOM. FUMAGALLI DAVIDE**

VIA A. GRAMSCI, 61

23891 SIRONE LC

**Oggetto: Richiesta accesso agli atti del 20-09-2024 prot.n. 25137 - Comunicazione.**

**Buongiorno,**

Con riferimento alla Vs. richiesta di accesso agli atti in oggetto e con riferimento all'immobile oggetto della procedura si è a precisare:

- dall'anno scorso ad oggi non sono state presentate nuove pratiche inerente l'immobile oggetto della procedura.
- Agli atti comunali non risultano ulteriori P.E. oltre quelle da Voi elencate.

Il Responsabile del Servizio Edilizia  
Privata ed Urbanistica  
**geom. Nicola Perucchini**

