



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avvocato Luca Martini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonio Emanuele Fontana

CF:FNTNNM79L28A7450
con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9
telefono: 0341323438
fax: 0341323438
email: ark.fontana@gmail.com
PEC: antonio.fontana2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **compendio immobiliare a destinazione produttiva** a MERATE via Laghetto 9, della superficie commerciale di **47.715,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
compendio immobiliare con destinazione mista prevalentemente produttiva e con possibilità di cambio d'uso

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 572 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 9790, derivante da Tipo Mappale del 08/07/2005 Pratica n. LC0062843 in atti dal 08/07/2005 (n. 62843.1/2005)
Coerenze: da nord in senso orario immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 1595, mappale 3294, mappale 1879, mappale 3341, mappale 3344, mappale 3340, via Laghetto.
Mappali Fabbricati Correlati: Sez Urb MER - Foglio 5 - Particella 572. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 3287 - Fg 9 Particella 3288 - Fg 9 Particella 564 - Fg 9 Particella 571.
- foglio 5 particella 572 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 7.966,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164784 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61493.1/2013)
Coerenze: in riferimento all'area di insistenza dei manufatti, da nord in senso orario, immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 1595, mappale 3294, mappale 1879, mappale 3341, mappale 3344, mappale 3340, via Laghetto.
Mappali Terreni Correlati: Foglio 9 - Particella 572. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. Urb. MER Foglio 5 Particelle 572 - 3288 - 3287.
- foglio 9 particella 2643 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 8550, derivante da Tipo Mappale del 06/11/2006 Pratica n. LC0110656 in atti dal 06/11/2006 (n. 110656.1/2006)
Coerenze: in senso orario da nord immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9, Mappale 560, Mappale 1878, Mappale 1595, via Laghetto, Mappale 3290 per tre segmenti, ancora via Laghetto.
Mappali Fabbricati Correlati: Sez Urb MER - Foglio 5 - Particella 2643/. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 3294 - Fg 9 Particella 565 - Fg 9 Particella 2642 - Fg 9 Particella 3291 - Fg 9 Particella 3292 - Fg 9 Particella 3293 - Fg 9 Particella 3314 - Fg 9 Particella 3320.
- foglio 5 particella 2643 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, partita A, categoria D/1, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164790 in atti dal

17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61499.1/2013)

Coerenze: in senso orario da nord immobili identificati al Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 2643 sub. 703, 704, ancora 703, mappale 1595 sub. 703.

Bene comune non censibile. Mappali Terreni Correlati - Fg 9 Particella 2643. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2642 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2643 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3291 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3292 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3293 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3294 Sub 701.

- foglio 5 particella 2643 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 13.574,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164791 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61500.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, PT_CT mappale 560, mappale 1878, mappale 1595, CF mappale 2643 sub. 704, sub. 702, ancora CT mappale 1595, via Laghetto, CT mappale 3290; P1_aggetto su PT del medesimo subalterno, CF mappale 1595, oggetto su PT del medesimo subalterno, proiezione su cortile insistente al CT mappale 2643; P-1_terrapieno, CF mappale 1595, terrapieno.

Mappali Terreni Correlati: - FG 9 Particella 2643. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2642 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2643 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3291 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3292 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3293 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3294 Sub 701.

- foglio 5 particella 2643 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.704,31 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario, PT_CT mappale 3290, CT mappale 2643, portico comune al CF mappale 2643 sub. 702, CT mappale 2643; P1_proiezione sul cortile distinto al CT mappale 2643, CF 1595 sub 704, ancora cortile al CT mappale 2643.

Mappali Terreni Correlati: - FG 9 Particella 2643. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2642 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2643 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3291 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3292 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3293 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3294 Sub 701.

- foglio 9 particella 3294 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2180, derivante da Tipo Mappale del 06/11/2006 Pratica n. LC0110656 in atti dal 06/11/2006 (n. 110656.1/2006)

Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificabili al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 4092, mappale 566, mappale 1879, mappale 572, mappale 1595, mappale 560 .

Mappali Fabbricati Correlati: Sez. Urb. MER - Foglio 5 - Particella 3294/. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 2643 - Fg 9 Particella 565 - Fg 9 Particella 2642 - Fg 9 Particella 3291 - Fg 9 Particella 3292 - Fg 9 Particella 3293.

- foglio 5 particella 3294 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 1.404,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164793 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61502.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, CT mappale 4092, 566, 1879, CF mappale 1595, CT mappale 560.

Mappali Terreni Correlati: Foglio 9 - Particella 3294. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2642 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2643 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3291 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3292 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3293 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3294 Sub 701.

- foglio 9 particella 4094 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 1600, reddito agrario 6,61 €, reddito dominicale 9,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/04/2004 Pratica n. LC0034880 in atti dal 05/04/2004 (n. 34880.1/2004)

Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificabili al Catasto Terreni foglio 9 mappale 562, via Antonio Gramsci, mappale 2779, mappale 4092.

Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 561 - Fg 9 Particella 885 - Fg 9 Particella 4092 - Fg 9 Particella 4093 - Fg 9 Particella 4095.

- foglio 9 particella 560 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 673, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 8300, reddito agrario 34,29 €, reddito dominicale 47,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto Meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: da nord in senso orario, strada provinciale 54, immobili identificati al CT Foglio 9 mappale 4092, mappale 3294, mappale 1595, mappale 1878, mappale 2643, via Laghetto.

- foglio 9 particella 4092 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 6380, reddito agrario 26,36 €, reddito dominicale 36,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/04/2004 Pratica n. LC0034880 in atti dal 05/04/2004 (n. 34880.1/2004)

Coerenze: da nord in senso orario, Strada Provinciale 54, immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 562, mappale 4094, mappale 2779, mappale 4167, mappale 566, mappale 3294, mappale 1595, mappale 560.

Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 561 - Fg 9 Particella 885 - Fg 9 Particella 4093 - Fg 9 Particella 4094 - Fg 9 Particella 4095.

- foglio 9 particella 562 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 673, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 2200, reddito agrario 9,09 €, reddito dominicale 12,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: da nord in senso orario, Strada Provinciale 54, via Antonio Gramsci, immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 4094, mappale 4092.

- foglio 9 particella 1879 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 2089, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 1, superficie 1450, reddito agrario 7,49 €, reddito dominicale 8,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 3294, mappale 566, mappale 3341, mappale 572, mappale 1595.

- foglio 9 particella 566 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1847, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 3160, reddito agrario 13,06 €, reddito dominicale 17,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificabili al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 4092, mappale 4167, mappale 3395, mappale 4168, mappale 4169, mappale 4173, mappale 4390, mappale 4389, mappale 4388, mappale 4387, mappale 4386, mappale 4385, mappale 3341, mappale 1879, mappale 3294.

- foglio 9 particella 3940 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 200, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/05/2001 Pratica n. 40116 in atti dal 24/05/2001 (n. 40116.1/2001)

Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 4144, mappale 3939, mappale 3938, mappale 3937, mappale 4703, mappale 3941, mappale 4703, mappale 3936.

Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 3338 - Fg. 9 Particella 3343 - Fg. 9 Particella 3935 - Fg. 9 Particella 3936 - Fg. 9 Particella 3937 - Fg. 9 Particella 3938 - Fg. 9 Particella 3939 - Fg. 9 Particella 3941 - Fg. 9 Particella 3241 - Fg. 9 Particella 3342 - Fg. 9 Particella 3344 - Fg. 9 Particella 3791 - Fg. 9 Particella 576.

- foglio 9 particella 3939 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 990, reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 5,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/05/2001 Pratica n. 40116 in atti dal 24/05/2001 (n. 40116.1/2001)

Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 3344, mappale 3341, mappale 3938, mappale 3937, mappale 3940, mappale 414.

Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 3338 - Fg. 9 Particella 3343 - Fg. 9 Particella 3935 - Fg. 9 Particella 3936 - Fg. 9 Particella 3937 - Fg. 9 Particella 3938 - Fg. 9 Particella 3940 - Fg. 9 Particella 3941 - Fg. 9 Particella 3241 - Fg. 9 Particella 3342 - Fg. 9 Particella 3344 - Fg. 9 Particella 3791 - Fg. 9 Particella 576.

- foglio 9 particella 3938 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 2240, reddito agrario 9,25 €, reddito dominicale 12,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/05/2001 Pratica n. 40116 in atti dal 24/05/2001 (n. 40116.1/2001)

Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 3341, mappale 4681, mappale 3937, mappale 3940, mappale 3939, mappale 3344.

Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 3338 - Fg. 9 Particella 3343 - Fg. 9 Particella 3935 - Fg. 9 Particella 3936 - Fg. 9 Particella 3937 - Fg. 9 Particella 3939 - Fg. 9 Particella 3940 - Fg. 9 Particella 3941 - Fg. 9 Particella 576 - Fg. 9 Particella 3339 - Fg. 9 Particella 3340 - Fg. 9 Particella 3341 - Fg. 9 Particella 3217 - Fg. 9 Particella 3791.

- foglio 9 particella 3937 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 480, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 2,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/05/2001 Pratica n. 40116 in atti dal 24/05/2001 (n. 40116.1/2001)

Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 3938, mappale 4681, mappale 4703, mappale 3941, mappale 3940, mappale 3939.

Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 3338 - Fg. 9 Particella 3343 - Fg. 9 Particella 3935 - Fg. 9 Particella 3936 - Fg. 9 Particella 3938 - Fg. 9 Particella 3939 - Fg. 9 Particella 3940 - Fg. 9 Particella 3941 - Fg. 9 Particella 576 - Fg. 9 Particella 3339 - Fg. 9 Particella 3340 - Fg. 9 Particella 3341 - Fg. 9 Particella 3217 - Fg. 9 Particella 3791.

- foglio 9 particella 3936 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, porzione AA , qualita/classe PRATO U, superficie 100, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. LC0036578 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 3820.1/2007)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 4144, mappale 3940, mappale 3941, mappale 4703, via Laghetto.
Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Ad integrazione dei dati suindicati: Porzione AB - Qualità SEMINATIVO ARBORATO - Classe 2 - Superficie m² 0,40 - Reddito Dominicale 0,23 - Reddito Agrario 0,17 Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 3338 - Fg. 9 Particella 3343 - Fg. 9 Particella 3935 - Fg. 9 Particella 3937 - Fg. 9 Particella 3938 - Fg. 9 Particella 3939 - Fg. 9 Particella 3940 - Fg. 9 Particella 3941 - Fg. 9 Particella 576 - Fg. 9 Particella 3339 - Fg. 9 Particella 3340 - Fg. 9 Particella 3341 - Fg. 9 Particella 3217 - Fg. 9 Particella 3791.
- foglio 9 particella 3344 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 410, reddito agrario 1,69 €, reddito dominicale 2,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 07/04/1990 Pratica n. 43111 in atti dal 08/05/2001 (n. 352.1/1990)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 572, mappale 3341, mappale 3938, mappale 3939, mappale 4144, mappale 3340.
Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 3241 - Fg. 9 Particella 3342 - Fg. 9 Particella 3343 - Fg. 9 Particella 3791 - Fg. 9 Particella 576.
- foglio 9 particella 3341 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1273, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 1360, reddito agrario 5,62 €, reddito dominicale 7,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 07/04/1990 in atti dal 20/10/1999 D. V.10431/90 (n. 352.1/1990)
Coerenze: da nord in senso orari, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 572, mappale 1879, mappale 566, mappale 4385, mappale 4681, mappale 3938, mappale 3939, mappale 3344.
Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 576 - Fg. 9 Particella 3338 - Fg. 9 Particella 3339 - Fg. 9 Particella 3340 - Fg. 9 Particella 3217 - Fg. 9 Particella 3791.
- foglio 9 particella 3340 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, porzione AA, qualita/classe SERRA U, superficie 100, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. LC0036567 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 3809.1/2007)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 572, mappale 3344, mappale 4144, via Laghetto.
Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Ad integrazione dei dati suindicati: - Porzione AB - Qualità SEMINATIVO ARBORATO - Classe 2 - Superficie m² 40 - Reddito Dominicale Euro 0,23 - Reddito Agrario - Euro 0,17 Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 576 - Fg. 9 Particella 3338 - Fg. 9 Particella 3339 - Fg. 9 Particella 3341 - Fg. 9 Particella 3217 - Fg. 9 Particella 3791.
- foglio 9 particella 1878 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 35, derivante da Variazione del 21/05/2013 Pratica n. LC0061833 in atti dal 21/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4975.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 560, mappale 1595 su due lati, mappale 2643.

Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento.

- foglio 3 particella 1878 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA BERGAMO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164436 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61146.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 560, mappale 1595 su due lati, porzione di fabbricato insistente sul CF mappale 2643, CT mappale 2643.

Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento.

B **compendio immobiliare a destinazione produttiva** a MERATE via Laghetto 9, della superficie commerciale di **7.375,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

compendio immobiliare con destinazione mista prevalentemente produttiva e con possibilità di cambio d'uso - VEDASI DESCRIZIONE COMPLETA DEL LOTTO NEL CORPO A -

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1595 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 7375, derivante da Tipo Mappale del 03/11/2006 Pratica n. LC0110212 in atti dal 03/11/2006 (n. 110212.1/2006)

Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 1878, mappale 560, mappale 4092, mappale 3294, mappale 1879, mappale 572, via Laghetto, mappale 2643.

Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 2009 - Fg 9 Particella 3289 - Fg 9 Particella 563.

- foglio 5 particella 1595 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, partita A, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164794 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61503.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CF mappale 1595 sub. 703, 702.

Bene comune non censibile. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 1595 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 2029 Sub 1 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 2029 Sub 2 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3289.

- foglio 5 particella 1595 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 18.521,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n.9 , piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164795 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61504.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, PT_CT mappale 1878, mappale 560, CF mappale 3294, CT mappale 1879, mappale 572, via Laghetto, CF 1595 sub 703, 701, CF mappale 2643; P1_proiezione su piano terreno doppia altezza dello stesso sub., cortile distinto al mappale 1595 medesimo subalterno, CF mappale 2643; P-1_unità distinta al CF mappale 2643, terrapieno su tutti i lati.

Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez.

Urb. MER Fg 5 Particella 1595 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 2029 Sub 1 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 2029 Sub 2 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3289.

- foglio 5 particella 1595 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 686,89 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n.9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario, altra unità distinta al CF mappale 2643, CF mappale 1595 sub 702, sub.701.
Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 1595 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 2029 Sub 1 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 2029 Sub 2 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3289.
- foglio 5 particella 1595 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/10, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 2.556,46 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario, altra unità al CF mappale 2643 sub 704, proiezione su cortile di cui al CF mappale 1595 sub. 702.

C **compendio immobiliare a destinazione produttiva** a MERATE via Laghetto 9, della superficie commerciale di **2.330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
compendio immobiliare con destinazione mista prevalentemente produttiva e con possibilità di cambio d'uso - VEDASI DESCRIZIONE COMPLETA DEL LOTTO NEL CORPO A -

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3290 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2330, derivante da Tipo Mappale del 03/11/2006 Pratica n. LC0110180 in atti dal 03/11/2006 (n. 110180.1/2006)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 2643 su tre lati, via Laghetto.
Mappali Fabbricati correlati: - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3290/. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 3319 - Fg 9 Particella 3320.
- foglio 5 particella 3290 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 1.185,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n.9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164777 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61486.1/2013)
Coerenze: da nord in senso orario, terrapieno, parti comuni di cui al mappale 3290 sub. 709, altra unità di cui al mappale 3290 sub. 708.
Mappali Terreni Correlati: - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 559 Sub. 1 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 2 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 3 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 4 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 5 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 7 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 8.
- foglio 5 particella 3290 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 10.302,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n.9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164778 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61487.1/2013)
Coerenze: da nord in senso orario su tutti i lati beni comuni e cortile di cui al mappale 3290

sub. 709.

Mappali Terreni Correlati: - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 559 Sub. 1 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 2 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 3 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 4 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 5 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 7 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 8.

- foglio 5 particella 3290 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 10.323,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO 9, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164779 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61488.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario su tutti i lati beni comuni e cortile di cui al mappale 3290 sub. 709.

Mappali Terreni Correlati: - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 559 Sub. 1 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 2 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 3 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 4 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 5 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 7 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 8.

- foglio 5 particella 3290 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 465,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164780 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61489.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario su tutti i lati beni comuni e cortile di cui al mappale 3290 sub. 709.

Mappali Terreni Correlati: - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 559 Sub. 1 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 2 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 3 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 4 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 5 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 7 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 8.

- foglio 5 particella 3290 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 6.804,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164783 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61492.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, terrapieno, beni comuni e cortile di cui al mappale 3290 sub. 709.

Mappali Terreni Correlati: - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 559 Sub. 1 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 2 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 3 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 4 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 5 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 7 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 8.

- foglio 5 particella 3290 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n.9, piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164788 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61497.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, su tutti i piani altre unità appartenenti ai restanti sub. del mappale 3290.

Bene comune non censibile. Mappali Terreni correlati: - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato

mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 701 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 704.

- foglio 5 particella 3290 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/10, classe 1, consistenza 16 vani, rendita 4.544,82 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario su tutti i lati beni comuni e cortile di cui al mappale 3290 sub. 709.

Mappali Terreni correlati - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 701 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 704.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57.420,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.119.900,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.194.000,00
Data della valutazione:	26/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo (6+6), stipulato il 01/10/2016, con scadenza il 30/09/2022, registrato il 23/12/2019 a LECCO ai nn. 2359 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1000€/anno.

Il contratto sopra menzionato è riferito ad una porzione dell' immobile di seguito denominato "Edificio 4", al piano terreno, catastalmente contraddistinta al CF Fg. 5 mappale 3290 sub. 710.

E' in essere un ulteriore contratto relativo al P2 dello stesso fabbricato identificato al Foglio 5 particella 3290 sub. 706, stipulato il 01/09/2017 con prima scadenza 31/08/2023 (tipologia 6+6), importo 22.800,00 €/anno (si precisa che il contratto de quo è stato regolarmente disdettato dal Custode Giudiziario con effetto alla prima scadenza, ma parte conduttrice ha contestato la validità della stessa).

Circa il quesito formulato all'udienza del 29.09.2022 dal G.E. in merito alla congruità dell'affitto riferito alla particella 3290 sub. 710, appare evidente allo scrivente la non congruità dello stesso. Viste le dotazioni dell'immobile, visto il mercato degli affitti di uffici nel Comune di Merate, visto il canone corrisposto per un ufficio di caratteristiche simili al piano secondo dello stesso fabbricato di cui al contratto suindicato, si esprime come valore minimo di canone da attribuire all'unità posta al PT dell' "Edificio 4" catastalmente contraddistinto al Fg. 5 mappale 3290 sub. 710 la somma di € 18.000,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 23/07/2004 a firma di Notaio CUOCOLO ALBERTO ai nn. 72355/11270 di repertorio, trascritta il 30/07/2004 a Lecco ai nn. Registro generale n. 12983 - Registro particolare n. 8683, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 123 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. La formalità è riferita solamente a beni immobili identificati al Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 560.

ATTENZIONE: SI RACCOMANDA LA PRESA VISIONE DELLA SEZIONE "D" - NOTA DI TRASCRIZIONE ALLEGATA - AL FINE DELLA COMPrensIONE DI QUANTO PRECISATO IN ATTO.

Servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 23/07/2004 a firma di Notaio CUOCOLO ALBERTO ai nn. 72355/11270 di repertorio, trascritta il 30/07/2004 a LECCO ai nn. Registro generale n. 12984 - Registro particolare n. 8684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 123 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. La formalità è riferita solamente a beni immobili identificati al Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 560 - Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 2642.

ATTENZIONE: SI RACCOMANDA LA PRESA VISIONE DELLA SEZIONE "D" - NOTA DI TRASCRIZIONE ALLEGATA - AL FINE DELLA COMPrensIONE DI QUANTO PRECISATO IN ATTO.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 18/09/2002 a firma di Notaio TASCA ACHILLE ai nn. 262277 di repertorio, trascritta il 04/10/2002 a LECCO ai nn. Registro generale n. 15026 - Registro particolare n. 10974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a beni immobili identificati attualmente al CT Foglio 9 , mappale 572 (ex 572, 3287,3288) - mappale 1879 - mappale 566 - mappale 3294 (ex 3294, 565, 3293) - mappale 1595 (ex 1595, 2009, 3289) - mappale 2643 (ex 2643, 3314, 3291, 3292, 2642) - mappale 3290 (ex 3319, 3320) - mappale 560 - mappale 4092 (ex 561) - mappale 562 - mappale 4094 (ex 885)..

Nella Nota di Trascrizione è precisato: "SI PRECISA CHE IL TITOLO QUI UNITO E' RILASCIATO NEI TERMINI DI REGISTRAZIONE. LE SOCIETA' BETON VILLA S.P.A., IMMOBILIARE ANDEGARDO S.R.L. E LA SIGNORA CASATI LUCIANA QUI TRASCRIVENDE CIASCUNA DI ESSE PER LE RISPETTIVE PORZIONI DI AREA DI PROPRIETA' SI OBBLIGAVANO A COSTRUIRE SULL'AREA CITATA NELLE PREMESSE DELL'ATTO QUI TRASCRIVENDO, DESTINATA SECONDO LA DISTRIBUZIONE EDILIZIA ED I VINCOLI DI AZZONAMENTO PREFISSATI, UN FABBRICATO DESTINATO A UFFICI. LE PREDETTE SOCIETA' E LA PREDETTA SIGNORA CASATI LUCIANA, PER SE' ED AVENTI CAUSA, CIASCUNA DI ESSE SEMPRE PER LE RISPETTIVE PORZIONI DI AREA DI PROPRIETA' DICHIARAVANO DI VINCOLARE COME VINCOLANO A FAVORE DEL COMUNE DI MERATE LA COMPLESSIVA SUPERFICIE PARI A MQ 5.901,83 NECESSARIA PER L'INTERVENTO EDILIZIO (INTERVENTO GIA' AUTORIZZATO CON CONCESSIONE

EDILIZIA NUMERO 8333 OLTRE A INTERVENTO EDILIZIO IN VARIANTE IN CORSO DI AUTORIZZAZIONE) E COMPRESIVA DEGLI INTERVENTI GIA' REALIZZATI, A PARTE DEI MAPPALI: 572 - 3287 - 3288 - 2642 - 2643 - 3292 - 3291 - 1879 - 565 - 3293 - 3294 - 3314 - 566 - 560 - 561 - 562 - 885 - 3319 - 3320 - 1595 - 1878 - 2009 - 3289. IL VINCOLO QUI TRASCRIVENDO NON POTRA' ESSERE MODIFICATO SENZA IL PREVENTIVO CONSENSO SCRITTO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ESPRESSO NELLE FORME DI LEGGE, MA SI INTENDE MODIFICABILE NEL MOMENTO IN CUI LE NORME URBANISTICHE COMUNALI DOVESSERO CONSENTIRE UNA MAGGIORE EDIFICABILITA' RISPETTO A QUELLA ESISTENTE CON POSSIBILITA' PER I SOTTOSCRITTI E SUCCESSIVI AVENTI CAUSA DI UTILIZZARE DETTA VOLUMETRIA RESIDUA MEDIANTE AMPLIAMENTO E/O NUOVE COSTRUZIONI. SI PRECISAVA CHE L'ATTO QUI TRASCRIVENDO E' UNILATERALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977 NUMERO 10. DETTO ATTO AVVENIVA INOLTRE CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE."

Atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 02/08/2001 a firma di Notaio TASCA ACHILLE ai nn. 253913 di repertorio, trascritta il 08/08/2001 a LECCO ai nn. Registro generale n. 11392 - Registro particolare n. 8238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a beni immobili identificati attualmente al CT Foglio 9 , mappale 572 (ex 572, 3287,3288) - mappale 1879 - mappale 566 - mappale 3294 (ex 3294, 565, 3293) - mappale 1595 (ex 1595, 2009, 3289) - mappale 2643 (ex 2643, 3314, 3291, 3292, 2642) - mappale 3290 (ex 3319, 3320) - mappale 560 - mappale 4092 (ex 561) - mappale 562 - mappale 4094 (ex 885)..

Nella Nota di Trascrizione è precisato: " SI PRECISA CHE IL TITOLO QUI UNITO E' RILASCIATO NEI TERMINI DI REGISTRAZIONE. LE SOCIETA' BETON VILLA S.P.A., IMMOBILIARE ANDEGARDO S.R.L. E LA SIGNORA CASATI LUCIANA, QUI TRASCRIVENDE, CIASCUNA DI ESSE PER LE RISPETTIVE PORZIONI DI AREA DI PROPRIETA' SI OBBLIGAVANO A COSTRUIRE SULL'AREA CITATA NELLE PREMESSE DELL'ATTO QUI TRASCRIVENDO, DESTINATA SECONDO LA DISTRIBUZIONE EDILIZIA ED I VINCOLI DI AZZONAMENTO PREFISSATI, UN FABBRICATO DESTINATO A UFFICI COME MEGLIO INDICATO NELLE PREMESSE DELL'ATTO QUI TRASCRIVENDO. LE PREDETTE SOCIETA' E LA PREDETTA SIGNORA CASATI LUCIANA, PER SE' ED AVENTI CAUSA, CIASCUNA DI ESSE SEMPRE PER LE RISPETTIVE PORZIONI DI AREA DI PROPRIETA' DICHIARANO DI VINCOLARE COME VINCOLANO A FAVORE DEL COMUNE DI MERATE LA SUPERFICIE PARI A MQ 5.714,06 NECESSARIA PER IL CITATO INTERVENTO EDILIZIO E COMPRESIVA DEGLI INTERVENTI GIA' REALIZZATI, A PARTE DEI MAPPALI: 572 - 3287 - 3288 - 2642 - 2643 - 3292 - 3291 - 1879 - 565 - 3293 - 3294 - 3314 - 566 - 560 - 561 - 562 - 885 - 3319 - 3320 - 1595 - 1878 - 2009 - 3289. IL VINCOLO QUI TRASCRIVENDO NON POTRA' ESSERE MODIFICATO SENZA IL PREVENTIVO CONSENSO SCRITTO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ESPRESSO NELLE FORME DI LEGGE, MA SI INTENDE MODIFICABILE NEL MOMENTO IN CUI LE NORME URBANISTICHE COMUNALI DOVESSERO CONSENTIRE UNA MAGGIORE EDIFICABILITA' RISPETTO A QUELLA ESISTENTE CON POSSIBILITA' PER I SOTTOSCRITTI E SUCCESSIVI AVENTI CAUSA DI UTILIZZARE DETTA VOLUMETRIA RESIDUA MEDIANTE AMPLIAMENTO E/O NUOVE COSTRUZIONI SI PRECISA CHE L'ATTO QUI TRASCRIVENDO E' UNILATERALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 7 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977 NUMERO 10. DETTO ATTO AVVENIVA INOLTRE CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE".

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/05/2005 a firma di Notaio Tasca Achille ai nn. 286084/15836 di repertorio, iscritta il 10/06/2005 a Lecco ai nn. Registro generale n. 10322 - Registro particolare n. 1970, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 10.000.000,00 €.

Importo capitale: 5.000.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a beni immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 Particella 4094 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 560 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 4092 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 562 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 572 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 2643 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 3294 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 566 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 572 (gruppo graffati 1) - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 702 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 704 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 705 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 706 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 707 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1595 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 (gruppo graffati 4) + altri beni non oggetto di Pignoramento.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/03/2011 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1688 di repertorio, iscritta il 28/03/2011 a Lecco ai nn. Registro generale n. 4301 - Registro particolare n. 764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 1.000.000,00 €.

Importo capitale: 631.470,76 €.

La formalità è riferita solamente a beni immobili identificati al Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 702 - Catasto Fabbricati Sezione Urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 704 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 705 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 706 - Catasto Fabbricati Sezione Urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 707 + altri mappali non oggetto di pignoramento.

I mappali oggi identificati al Catasto Fabbricati in Comune di Merate Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterni 709 - 710 sono stati originati dagli immobili soppressi: Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 701, 703, 704.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/10/2010 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 645/10 di repertorio, iscritta il 26/11/2010 a LECCO ai nn. Registro generale n. 17879 - Registro particolare n. 3759, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 114.220,00 €.

Importo capitale: 71.889,00 €.

La formalità è riferita solamente a beni immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 Particella 566 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 572 Subalterno 701 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 572 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 2643 Subalterno 702 - Catasto Fabbricati Particella 2643 Subalterno 703 - Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 2643 Subalterno 704 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3294 Subalterno 702 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 3294 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1879 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 4094 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 560 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 562 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 4092 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 2643 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 701 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 702 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 703 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER

Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 704 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1595 + altri beni non oggetto di pignoramento.

La presente Formalità include anche i beni compresi nel compendio ex area Betonvilla identificabili al Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1878 - 3340 - 3344 - 3341 - 3939 - 3938 - 3936 - 3940 - 3937, e al Catasto Fabbricati Sezione MER Fg. 3 mappale 1878, non inclusi nel Pignoramento.

Ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/10/2017 a firma di GIUDICE DI PACE DI LECCO ai nn. 2828 di repertorio, iscritta il 14/11/2017 a LECCO ai nn. Registro generale n. 14540 - Registro particolare 2308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 10.000,00 €.

Importo capitale: 1.585,36 €.

La formalità è riferita solamente a beni immobili identificati al Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 702 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 703 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 704 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 701 + altri beni non oggetto di Pignoramento.

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2017 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 356 di repertorio, iscritta il 26/05/2020 a LECCO ai nn. Registro generale n. 4981 - Registro particolare n. 755, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 370.000,00 €.

Importo capitale: 346.029,55 €.

La formalità è riferita solamente a beni immobili identificati al Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 702 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 703 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 704.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 15/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO C.F.: 830 086 90139 ai nn. 424 di repertorio, trascritta il 16/03/2022 a Lecco ai nn. Registro generale n. 3924 - Registro particolare n. 2779, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni Foglio 9 Particella 4094 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 560 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 4092 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 562 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1879 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 566 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 572 Subalterno 701 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 2643 Subalterno 702 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 2643 Subalterno 703 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 2643 Subalterno 704 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3294 Subalterno 702 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 701 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 702 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 703 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 704 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 704 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 705 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 706 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 707 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 708 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 709 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterno 710.

La presente Formalità NON include i beni compresi nel compendio ex area Betonvilla identificabili al Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1878 - 3340 - 3344 - 3341 - 3939 - 3938 - 3936 - 3940 - 3937, e al Catasto Fabbricati Sezione MER Fg. 3 mappale 1878, INDISPENSABILI PER LA VENDITA GIUDIZIARIA.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 22/09/2011 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI LECCO ai nn. 1729/11 di repertorio, trascritta il 25/01/2012 a LECCO ai nn. Registro generale n. 1287 - Registro particolare n. 984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 603 DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

La formalità è riferita solamente a beni immobili identificati al Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 572 Subalterno 701 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 2643 Subalterno 703 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 2643 Subalterno 704 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3294 Subalterno 702 - Catasto terreni Foglio 9 Particella 560 - catasto Terreni Foglio 9 Particella 562 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 566 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1879 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 4092 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 4094 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 subalterno 702 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 703 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 704 + altri beni non compresi nel Pignoramento.

Sono presenti:

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Registro generale n. 7077 Registro particolare n. 983 - presentata il 29/05/2018 - derivante da 0725 RESTRIZIONE DI BENI - emesso da TRIBUNALE DI LECCO sede LECCO Repertorio n. 26 Sezione urbana OGG Foglio 11 Particella 5527 Subalterno 742.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Registro generale n. 8041 Registro particolare n. 1116 - presentata il 03/06/2019 - derivante da 0725 RESTRIZIONE DI BENI - emesso da TRIBUNALE DI LECCO sede LECCO Repertorio n. 44 Sezione urbana OGG Foglio 11 Particella 5527 Subalterno 745.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Registro generale n. 14922 Registro particolare n. 1984 - presentata il 23/10/2019 - derivante da 0725 RESTRIZIONE DI BENI - emesso da TRIBUNALE DI LECCO sede LECCO Repertorio n. 113 Sezione urbana OGG Foglio 11 Particella 5527 Subalterno 751.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Registro generale n. 4956 Registro particolare n. 706 - presentata il 26/05/2020 - derivante da 0725 RESTRIZIONE DI BENI - emesso da TRIBUNALE DI LECCO sede LECCO Repertorio n. 162 Sezione urbana OGG Foglio 11 Particella 5527 Subalterno 710 Sezione urbana OGG Foglio 11 Particella 5527 Subalterno 712 Sezione urbana OGG Foglio 11 Particella 5527 Subalterno 713.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Registro generale n. 4971 Registro particolare n. 721 - presentata il 26/05/2020 - derivante da 0725 RESTRIZIONE DI BENI - emesso da TRIBUNALE DI LECCO sede LECCO Repertorio n. 12 Sezione urbana OGG Foglio 11 Particella 5527 Subalterno 711.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Registro generale n. 17387 Registro particolare n. 2102 - presentata il 02/11/2021 - derivante da 0725 RESTRIZIONE DI BENI - emesso da TRIBUNALE DI LECCO sede LECCO Repertorio n. 9/2010 Sezione urbana BEL Foglio 4 Particella 1510.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Registro generale n. 20502 Registro particolare n. 2474 - presentata il 20/12/2021 - derivante da 0725 RESTRIZIONE DI BENI - emesso da TRIBUNALE DI LECCO sede LECCO Repertorio n. 246 Sezione urbana OGG Foglio 11 Particella 5527 Subalterno 702 Sezione urbana OGG Foglio 11 Particella 5527 Subalterno 703 Sezione urbana OGG Foglio 11 Particella 5527 Subalterno 704 Sezione urbana OGG Foglio 11 Particella 5527 Subalterno 706 Sezione urbana OGG Foglio 11 Particella 5527 Subalterno 707 Sezione urbana OGG Foglio 11 Particella 5527 Subalterno 741.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE Registro generale n. 12891 Registro particolare 1807 - presentata il 27/07/2022 - derivante da 0725 RESTRIZIONI DI BENI - emesso da TRIBUNALE DI LECCO sede LECCO La presente Formalità include anche i beni compresi nel compendio ex area

Betonvilla identificabili al Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1878 - 3340 - 3344 - 3341 - 3939 - 3938 - 3936 - 3940 - 3937, e al Catasto Fabbricati Sezione MER Fg. 3 mappale 1878, non inclusi nel pignoramento.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 19/04/2016 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 686/13416 di repertorio, trascritta il 21/04/2016 a LECCO ai nn. Registro generale n. 5227 - Registro particolare n. 776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0424 RUOLO.

La formalità è riferita solamente a beni immobili identificati al Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 702 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 703 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 704.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 21/06/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE ai nn. 1222/13419 di repertorio, trascritta il 24/06/2019 a LECCO ai nn. Registro generale n. 9259 - Registro particolare n. 1315, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0424 RUOLO.

La formalità è riferita solamente a beni immobili identificati al Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 702 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 703 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 704.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- Fascia di salvaguardia urbanistico - edilizia per le infrastrutture sovracomunali.
- Fascia delle linee degli elettrodotti.

Su tutto il Comune di Merate insiste il Vincolo Paesaggistico ai sensi del d.lgs 42/2004 pertanto ogni intervento che modifichi l'aspetto esterno dei fabbricati e delle aree deve essere valutato dalla preposta Commissione.

L'area è attraversata dalla linea fognaria Comunale.

L'area è già stata oggetto di un percorso di bonifiche per presenza di contaminazione da idrocarburi pesanti non ancora concluso (vedasi allegati e descrizione dettagliata).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/09/1972), con atto stipulato il 20/09/1972 a firma di Notaio Modesto Bosisio ai nn. 54300/16526 di Repertorio di repertorio, registrato il 10/10/1972 a Merate ai nn. 878/46, trascritto il 10/11/1972 a Lecco ai nn. 7585/6438.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 Particella 3290 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterni 702 - 705 - 706 - 707 - 708 - 709 - 710.

I mappali identificati al Catasto Fabbricati in Comune di Merate Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3290 Subalterni 702 -704 - 705 - 706 - 707 - 708 sono da intendersi insistenti sull'originaria particella citata in atto distinta al CT al mappale 559 sub a (+b) oggetto di compravendita.

Viene riportato in Atto relativamente all'appezzamento di terreno distinto nel Catasto Terreni Mappale 559 Subalterno A la seguente avvertenza: " una minuscola superficie di detto terreno di centiare novantacinque è stata unita alla confinante strada come risulta dalla verifica periodica fatta dall'Ufficio Tecnico erariale di Como e che in forza del combinato disposto del presente atto e del precedente rogito di me Notaio in data 10.09.1971 n. 51181 - 15479 di rep. la Immobiliare Andegardo S.p.a. è proprietaria dell'intero mappale 559" - " Accesso e scarico si hanno da via Laghetto".

Si segnala Atto di trasformazione di società del 11.10.1985 Repertorio n. 97470/30926, Notaio Modesto Bosisio di Merate, trascritto il 18/09/1986 ai nn. 8379/5641 da IMMOBILIARE ANDEGARDO S.P.A. in IMMOBILIARE ANDEGARDO S.R.L.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/10/1990), con atto stipulato il 16/10/1990 a firma di Notaio Modesto Bosisio ai nn. 121777/37392 di repertorio, registrato il 31/10/1990 a Merate ai nn. 1488, trascritto il 15/11/1990 a Lecco ai nn. Registro Generale n. 10809 - Registro Particolare n. 8118.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 Particella 572 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 572 Subalterno 701 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 2643 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 2643 Subalterno 702 - Catasto Fabbricati Sezione Urbana MER Foglio 5 Particella 2643 Subalterno 703 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 2643 Subalterno 704 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 3294 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 3294 subalterno 702 - Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1879.

La particella distinta al CT Fg. 9 mapp. 572 deriva dalle precedenti particelle 572,3288,3287, a loro volta derivanti dalle precedenti 572,564,571.

La particella distinta al CF Fg. 5 Mapp. 572 sub. 701 deriva dalle precedenti particelle 572,3288,3287 graffate.

Viene riportato in Atto relativamente ai mappali sopracitati: " Accesso e scarico si hanno dalla via Laghetto tramite il mappale 1595 e tramite la strada a cavaliere del confine dei mappali 560 - 561, indi sui mappali 565, 1595."

La particella distinta al CT Fg. 9 mapp. 2643 deriva dalle precedenti particelle 2643,3314,3291,3292,2642.

La particella distinta al CT Fg. 9 mapp. 3294 deriva dalle precedenti particelle 3294,3293,565.

Le particelle distinte al CF Fg. 5 Mapp. 2643 sub. 702,703,704 derivano dalle precedenti particelle distinte ai mappali 2642 sub. 701, 2643 sub 701, 3291 sub 701, 3292 sub. 701.

La particella distinta al CF Fg. 5 Mapp. 3294 sub. 702 deriva dalle precedenti 3293 sub. 701 e 3294 sub. 701.

Viene riportato in Atto relativamente ai mappali sopracitati e relativamente anche all'immobile Foglio 9 Particella 1879: " Si accede dalla strada provinciale tramite stradina carrabile esistente a cavaliere tra i mappali 560 e 561 nonché dalla via Laghetto passando attraverso il mappale 1595".

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/10/1990), con atto stipulato il 16/10/1990 a firma di Notaio Modesto Bosisio ai nn. 121777/37392 di repertorio, registrato il 31/10/1990 a Merate ai nn. 1488, trascritto il 15/11/1990 a Lecco ai nn. Registro Generale n. 10809 - Registro Particolare n. 8118.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1595 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterni 701 - 702 - 703 - 704.

Il mappale identificabile al CT Foglio 9 Particella 1595 deriva dalle precedenti particelle 1595, 2009, 3289, ed il precedente 563.

I mappali identificabili al CF Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 sub. 701, 702, 703, 704 derivano dai precedenti 1595, 2029 sub. 1 e sub. 2, e 3289.

In Atto viene riportato " Si accede dalla Via Laghetto nonché dalla strada provinciale tramite la stradina carrabile posta a cavaliere tra i mappali 560 e 561".

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/01/2000), con atto stipulato il 13/01/2000 a firma di Notaio Achille Tasca ai nn. 237943/10859 di repertorio, registrato il 01/02/2000 a Merate ai nn. 86, trascritto il 11/02/2000 a Lecco ai nn. Registro Generale n. 1673 Registro Particolare n. 1086.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili identificati al Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella 4094 - Foglio 9 Particella 560 - Foglio 9 Particella 4092 - Foglio 9 Particella 562 .

Le particelle identificabile al CT Foglio 9 Mappali 4094 e 4092 erano identificati in atto rispettivamente ai mappali 885 e 561.

In Atto è riportato: "Accesso e scarico si hanno dalle strade citate nelle coerenze" "Coerenze in corpo (partendo da nord): strada provinciale numero 54, la Via per Brugarolo; mappali 2557 - 2255 - 568/b - 566 - 565 - 1595 - 563 - 1878 - ex 559/a e la Via Laghetto".

ATTENZIONE: nella documentazione ipocatastale è erroneamente riportato che nel presente atto viene acquisita la proprietà anche della particella identificata al CT Fg. 9 mapp. 566. Tale mappale è invece stato acquisito dall'Esecutato giusto atto del 29/12/2010 Pubblico ufficiale GIOVANNI VACIRCA Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 132545 - UU Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume 1 n. 753 registrato in data 18/01/2011.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 13/10/2008), con atto stipulato il 13/10/2008 a firma di Notaio Filippo Carlisi ai nn. 166501/16538 di repertorio, registrato il 07/11/2008 a Merate ai nn. 4619, trascritto il 14/11/2008 a Lecco ai nn. 18335/11845.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 Particella 1595 - catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Particella 1595 Subalterno 701 - 702 - 703 - 704.

A Villa Oreste Massimo la quota pari ad 1/2 di nuda proprietà è pervenuta da potere di CASATI LUCIANA nata il 20/11/1930 a MERATE C.F. CSTLCN30S60F133D riservandosi il diritto di usufrutto.

Riunione di usufrutto in data 30.07.2016 in morte di CASATI LUCIANA nata il 20/11/1930 a MERATE C.F. CSTLCN30S60F133D. Ai VILLA ARIALDO e CASATI LUCIANA, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 1972.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI RICOGNIZIONE (dal 29/12/2010), con atto stipulato il 29/12/2010 a firma di Notaio Giovanni Vacirca ai nn. 132545/49189 di repertorio, registrato il 18/01/2011 a Bergamo ai nn. 753/1T.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili identificati al Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 3 Mappale 1878 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Mappale 572 Subalterno 701 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Mappale 2643 Subalterni 703,704 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Mappale 3294 Subalterno 702 - Catasto Fabbricati Sezione urbana MER Foglio 5 Mappale 1595 Subalterni 702, 703, 704 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale

566 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 560 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 562 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 4092 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 4094 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 3936 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 3937 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 3938 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 3939 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 3940 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 1878 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 1879 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 3344 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 3340 - Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 3341 .

Nell'Atto è riportato: " La parte, ad integrazione dell'Atto in data 28 luglio 2010, n.ro 130965/47996 di mio repertorio, sopra citato, dichiara che la società " BETON VILLA S.P.A." unipersonale è proprietaria dei beni immobili identificati nell'elenco che qui si allega sub "A".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni.

2e: Presenza in aree pianeggianti di terreni fini con scadenti caratteristiche geotecniche fino a profondità di 3 - 4 m, con probabile presenza di cavità da piping a profondità minori di 10 - 15 m associati a livelli conglomeratici e con possibile variabilità laterale dello stato di addensamento.

Rigenerazione urbana: AR_10

Vincoli esistenti: Fascia di salvaguardia urbanistico - edilizia per le infrastrutture sovraumunali - Fascia delle linee degli elettrodotti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE N. **1067**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO USO ABITAZIONE E CAPANNONE DEPOSITO AUTOMEZZI, presentata il 27/05/1963 con il n. 1067 Edil. di protocollo, rilasciata il 22/06/1963 con il n. 1067 Edil. di protocollo, agibilità del 25/03/1968.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 1 + Edificio 2 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

DENUNCIA OPERE EDILIZIE N. **1358**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE AD USO DEPOSITO, presentata il 18/11/1966 con il n. 7686 di protocollo, rilasciata il 15/12/1966, agibilità del 29/01/1969 con il n. prot. 10058 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 1 + Edificio 2 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. **1463**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di tettoie, presentata il 29/12/1967, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Concessione edilizia non rilasciata per nota di ritiro richiesta di concessione da parte di Villa Arialdo.

DENUNCIA OPERE EDILIZIE N. **1469**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una cabina elettrica e muro di sostegno, presentata il 06/02/1968 con il n. Prot. 1195 di protocollo, rilasciata il 26/03/1968, agibilità del 29/05/1969 con il n. Prot. n. 1037 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R2 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

RICHIESTA DI LICENZA EDILIZIA N. **1054**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione fabbricato ad uso deposito macchine per asfalti, presentata il 18/06/1968 con il n. Prot. 4918 di protocollo, rilasciata il 31/07/1968 con il n. Prot. 4918 di protocollo, agibilità del 01/03/1972.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 1 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 410, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di tettoia ad uso deposito materiale in Località Merate via Laghetto 9, presentata il 30/12/1968 con il n. Prot. 10044 di protocollo, rilasciata il 17/02/1969 con il n. Prot. 10044 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R6 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

RICHIESTA DI LICENZA EDILIZIA N. 1745 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento capannone deposito autocarri ed officina , presentata il 16/12/1970 con il n. Prot. n. 8484 di protocollo, rilasciata il 23/02/1971 con il n. Reg. 8484 di protocollo, agibilità del 15/11/1972.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 1 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Alla suindicata Licenza fanno riferimento:

Denuncia di demolizione di opere edilizie presentata il 16/12/1970 Prot. n. 8485.

Licenza di demolizione del 23/02/1971 Prot. n. 8485.

Licenza edilizia in variante prot. n. 1745 rilasciata in data 22/06/1971 (progetto ampliamento capannone).

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 2368/8 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopralzo deposito - sala riunioni, presentata il 28/01/1978 con il n. Prot. 656 di protocollo, rilasciata il 24/01/1979 con il n. Prot. 656/78-8015/78 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 1 + 2 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Segue:

- richiesta di Concessione Edilizia in variante Presentata da Villa Arialdo e Casati Luciana - del 13/07/1979 Prot. n. 5884 relativa a " Aggiornamento di concessione edilizia n. 2368/8 - Prot. n. 656/78 - 8015/78".

- Concessione Edilizia del 07/11/1979 prot. 5884.

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 3092, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopralzo capannone esistente ad uso deposito, presentata il 18/10/1982 con il n. Prot. 9660 di protocollo, rilasciata il 01/12/1983 con il n. Prot. 9660 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 1 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO N. 975, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in difformità eseguite in fabbricato realizzato con licenza 2368/8, presentata il 30/12/1986 con il n. Prot. 19028 di protocollo, rilasciata il 08/06/1999 con il n. Prot. 19028/86 - 9675 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 3 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO N. 976, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Esecuzione di opere in difformità nei seguenti edifici, impianto tecnologico per la produzione di cls, uffici e magazzino, capannone e deposito autocarri, depositi, tettoia e magazzino, silos sabbia., presentata il 30/12/1986 con il n. Prot. 19029 di protocollo, rilasciata il 05/02/2003 con il n. Prot. 0003795 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 1 + 2 + Ambito R1 + R6 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA EDILIZIA N. 4030, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di cabina elettrica, presentata il 12/08/1987 con il n. Prot. 1878 di protocollo, rilasciata il 22/12/1987 con il n. Prot. 11878 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R2 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 4031 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento cabina elettrica esistente per l'Enel, presentata il 12/08/1987 con il n. Prot.11879 di protocollo, rilasciata il 22/12/1987 con il n. Prot. 11879 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R10 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Alla suindicata concessione fa riferimento:

- richiesta di Concessione edilizia in variante da parte di Villa Arialdo per variante alla C.E. n. 4031 del 22/12/87 presentata il 15/10/1988 Prot. 14681.
- Concessione Edilizia in variante rilasciata in data 06/12/1988 Prot. n. 14681.
- Decreto di Autorizzazione per opere in zona soggetta a vincolo ambientale del 22.12.1987 Prot. 11879.

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 4613, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento mensa e tettoia per deposito cicli e motocicli, presentata il 08/05/1989 con il n. Prot. 7282 di protocollo, rilasciata il 23/02/1990 con il n. 7282 - 18908/89 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 3 + Ambito R11 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Alla suindicata concessione fa riferimento:

- Rinnovo: richiesta di concessione edilizia da parte di Beton Villa S.P.A. per ampliamento mensa e tettoia per deposito cicli e motocicli presentata il 10/04/1991 prot. 5923 (C.E. n. 4613 del 23/02/1990).
- Concessione Edilizia rilasciata in data 06/08.1991 Prot. n. 5923.
- Decreto di Autorizzazione Paesaggistica n. 4613 del 23/02/1990 Prot. n. 7282.
- 18908/89 in materia di bellezze naturali.

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 4970, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Esecuzione impianto selezione inerti, presentata il 17/05/1990.

Sostituita dalla Pratica n. 6060.

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 6060, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di IMPIANTO DI MPS (materiali provenienti da scavi), presentata il 08/05/1993 con il n. Prot. 8513 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R9 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Alla suindicata concessione fanno riferimento:

- Richiesta Autorizzazione Beni Ambientali da parte di Villa Arialdo presentata il 29/04/1993 Prot. n. 8012.
- Autorizzazione Regione Lombardia Settore per il Coordinamento per il Territorio Servizio Beni Ambientali del 28/06/1993 Prot. n. 028847.

Parere Negativo del Comune di Merate del 10/09/1993 Prot. n. 14117.

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 5883, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con ampliamento di cabina di comando impianto di preconfezionamento calcestruzzo, presentata il 30/10/1992, rilasciata il 13/07/1993 con il n. Prot.18420/18867/92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 3 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Decreto di Autorizzazione in materia di Bellezze Naturali n. 5883 del 13/07/1993 Prot. n. 18420/18867/92.

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. 5673, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento tecnologico torre di preconfezionamento calcestruzzo, presentata il 06/04/1992 con il n. Prot. 6420 di protocollo, rilasciata il 15/03/1993 con il n. Prot. 6420/92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R1 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

CONCESSIONE EDILIZIA N. 4612 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori vari su impianto di betonaggio esistente, presentata il 08/05/1989 con il n. Prot. 7281 di protocollo, rilasciata il 20/10/1989 con il n. Prot. 7281 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R1 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Alla suindicata concessione fa riferimento:

- Concessione Edilizia Pratica n. 4612 del 20/02/1990 Prot. n. 2420.
- Decreto di Autorizzazione in Sanatoria in materia di Bellezze Naturali n. 4612 del 05/12/1991 Prot. n. 10879.
- Concessione Edilizia in Variante in Sanatoria Pratica n. 4612 del 05/12/1991 Prot. n. 10879.
- Concessione Edilizia in Variante Pratica n. 4612 del 26/02/1992 Prot. n. 10963/91.
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 17.08.1992 prot. n. 6424 alla C.E. n. 4612 del 26/02/1992.
- Autorizzazione del 26/02/1992 prot. n. 2861.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **6198** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edificio adibito a mensa, presentata il 21/09/1993, rilasciata il 29/05/1996 con il n. Prot. 16561/93 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 3 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

La presente Concessione Edilizia costituisce l'ultimo stato autorizzato relativo all'Edificio 3. Alla concessione di cui sopra fanno riferimento:

- Decreto di Autorizzazione in materia di Bellezze Naturali n. 6198 del 29/05/1996 Prot. n. 16561/93.
- Concessione Edilizia in variante Pratica n. 6198 del 18/11/1996 Prot. n. 14713.
- Decreto di Autorizzazione in materia di Bellezze Naturali n. 6198 in variante del 18/11/1996 Prot. n. 14713.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **4554** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento in ampliamento di struttura esistente nell'ambito del complesso produttivo, presentata il 16/03/1989, rilasciata il 14/05/1991 con il n. Prot.. 4742/89 - 12216/89 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 1 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

La presente Concessione costituisce l'ultimo stato autorizzato relativo all'Edificio 1.

Alla suindicata Concessione fanno riferimento:

- Decreto di Autorizzazione in materia di Bellezze Naturali n. 4554 del 14/05/1991 Prot. n. 4742 - 12216/89.
- Concessione Edilizia in variante Pratica n. 4554 del 18/06/1993 Prot. n. 16390/91 - 4010/93.
- Decreto di Autorizzazione in materia di Bellezze Naturali n. 4554 - in variante - del 18/06/1993 Prot. n. 16390/91 - 4010/93.

RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO N. **122**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di opere in difformità consistenti in formazione di cunicolo sotterraneo in c.a. per nastro trasportatore, presentata il 01/03/1995.

Ottenimento del parere favorevole della commissione edilizia in data 14.01.1998.

La concessione Edilizia in sanatoria non risulta ancora rilasciata per mancato inoltro di integrazione riferita all'accatastamento.

RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO N. **7739**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di recinzione in essenze arboree e accesso carraio da Via Gramsci, presentata il 01/12/1998 con il n. Prot. 22216 di protocollo.

Parere sospensivo della Commissione Edilizia Verbale n. 2 del 20/01/1999.

Deliberazione n. 8 " delibera di riservarsi del parere dopo aver sentito in merito l'Amministrazione Comunale, la Provincia e l'Arma dei Carabinieri."

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. **7633**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di barriera fonoassorbente ed opere a verde, presentata il 29/07/1998 con il n. Prot. 13925 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R1 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Richiesta di documentazione integrativa - apposita convenzione con il confinante - da parte del Comune di Merate del 26/05/1999 Prot. n. 13925/98.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **7819**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Formazione di recinzione ed accesso carraio in Via Como, presentata il 15/03/1999, rilasciata il 09/07/1999 con il n. Prot. 5209 - 11281 di protocollo.

Provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 7819 del 09/07/1999 Prot. n. 5209 - 11281.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 7909, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sculturamento e successivo inghiaamento del terreno di proprietà attiguo alla strada Provinciale 54 (via Como) distinto in mappa con il n. 560, presentata il 18/06/1999 con il n. Prot. 12470 di protocollo, rilasciata il 14/02/2000 con il n. Prot. 4464/2000 di protocollo.

DENUNCIA DI DEMOLIZIONE OPERE EDILIZIE + CONCESSIONE EDILIZIA N. 8216, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione edifici esistenti, formazione parcheggio, cabina elettrica e tettoia mobile, presentata il 19/06/2000 con il n. Prot. 16981 di protocollo, rilasciata il 31/10/2000 con il n. Prot. 00030359/2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R10 + R11 + R13 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Alla suindicata Concessione fanno seguito:

- Provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 8216 del 31/10/2000 Prot. n. 30359/2000.
- Concessione Edilizia del 31/10/2000 Prot. n. 30359/2000.
- Permesso di Costruire per completamento opere (su Concessione Edilizia scaduta) del 17/02/2004 Prot. n. 0005583/04.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 8333 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di sopralzo di edificio esistente e collegamento a palazzina uffici, presentata il 04/12/2000 con il n. Prot. 34195 di protocollo, rilasciata il 26/09/2001 con il n. Prot. 29817/2001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 2 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

La presente Concessione Edilizia costituisce l'ultimo stato autorizzato relativo all'Edificio 2.

Alla suindicata Concessione Edilizia fanno riferimento:

- Provvedimento di Autorizzazione Paesistica del 26/09/2001 n. 8333 Prot. 29817/2001.
- Concessione Edilizia in Variante del 3/07/2002 Prot. n. 20360/2002.
- Variante alla C.E. del 26/09/2001.
- Provvedimento di Autorizzazione Paesistica in Variante del 03/07/2002 n. 8333 Prot. 20630/2002.
- Provvedimento di Autorizzazione Paesistica in variante n. 8333 del 21/03/2005 Prot. n. 0009364/2005.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 4790 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione interni palazzina uffici e abitazione , presentata il 28/10/1989 con il n. Prot. 16238 di protocollo, rilasciata il 08/01/1990 con il n. Prot. 16239 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 4 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Alla suindicata Concessione fanno riferimento:

- Decreto di Autorizzazione in materia di Bellezze Naturali n. 4790 del 05/12/1991 Prot. n. 7170.
- Concessione Edilizia in Variante n. 4790 del 05/12/1991 Prot. n. 7170.
- Decreto di Autorizzazione in materia di Bellezze Naturali n. 4790 in variante del 30/06/1994 Prot. n. 13015/93.
- Concessione Edilizia in Variante del 30/06/1994 n. 4790 prot. n. 13015/93.
- In data 30/12/2004 Prot. n. 0039232 la Società Immobiliare Andegardo S.r.l. richiede **ANNULLAMENTO** della Domanda di concessione Edilizia (C.E. iniziale n. 4790 del 08/10/90).

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' IN SANATORIA N. 193, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere eseguite in difformità alla P.E. 7440, presentata il 06/07/2018 con il n. Prot. Gen. 0023013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 4 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

La presente SCIA costituisce l'ultimo stato autorizzato relativamente al Piano terzo dell'Edificio 4.

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA INTERVENTI EDILIZIA LIBERA N. 1090, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna dei locali, presentata il 11/08/2017 con il n. Prot. Gen. 0026854 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 4 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

La presente CILA costituisce l'ultimo stato autorizzato del piano secondo Edificio 4.

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 985, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e cambio di destinazione da abitazione ad uffici al piano secondo della palazzina uffici, presentata il 06/10/2005 con il n. Prot. 0030892 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 4 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Domanda per l'avvio del procedimento unificato presentata il 06/10/2005 Prot. n. 0030892.

La presente DIA costituisce l'ultimo stato autorizzato relativamente al Piano terra, primo e seminterrato dell'Edificio 4.

AUTORIZZAZIONE PAESISTICA N. 9487, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e cambio di destinazione da abitazione ad uffici al piano secondo della palazzina uffici, presentata il 28/04/2005 con il n. Prot. 0013089 di protocollo, rilasciata il 27/06/2005 con il n. Prot. 0020515/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 4 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA N. 7440, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di completamento palazzina uffici ed abitazione (C.E. iniziale 4790 del 08/01/1990 e successive modifiche), presentata il 18/02/1998 con il n. Prot. 3227 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 4 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Richiesta di autorizzazione ambientale presentata il 18/02/1998 Prot. n. 3227.

Della suindicata pratica è stato reperito in UT la richiesta ma non la concessione.

CONDONO EDILIZIO N. 977, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere abusive eseguite in via Laghetto n. 9 relative a varianti in corso d'opera alla C.E. n. 1818 del 23/10/1971 e costruzione di tettoia in ferro ad uso deposito cicli e motocicli, presentata il 30/12/1986 con il n. Prot. 19030 di protocollo, rilasciata il 05/03/2013 con il n. Prot. Gen. 0008575 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 4 + Ambito R11 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

LICENZA EDILIZIA N. 1818, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione uffici servizi ed alloggi dipendenti., presentata il 17/07/1971 con il n. Prot. 5039 di protocollo, rilasciata il 23/10/1971 con il n. Prot. 5039 di protocollo, agibilità del 17/09/1980 con il n. Prot. n. 4857/76 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 4 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Alla suindicata Licenza fanno riferimento:

- Voltura Licenza Edilizia del 21/12/1971 Prot. n. 8537.

- Licenza Edilizia in Variante n. 1818 del 28/09/1973.

CONDONO EDILIZIO N. 122, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in difformità su tunnel sotterraneo in C.A. per nastro trasportatore, presentata il 01/03/1995.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R3 + R5 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

La presente richiesta non ha avuto seguito.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 8674, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Eliminazione cancello, e realizzazione recinzione e piantumazione , presentata il 12/02/2002 con il n. Prot. 4581 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R9 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

La pratica non ha avuto seguito.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 8681, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione funzionale dell'impianto esistente di produzione del calcestruzzo, presentata il

19/02/2002 con il n. Prot. 5425 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R1 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Richiesta di annullamento della domanda di Concessione Edilizia presentata il 18/10/2004 Prot. n. 0031193.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 8326 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di impianto mobile di frantumazione e selezione materiale da scavo, presentata il 27/10/2000, rilasciata il 05/09/2001 con il n. Prot. 28565/2001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R9 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Alla suindicata Autorizzazione fa riferimento:

- Provvedimento di Autorizzazione Paesistica in variante del 11/02/2005 Prot. n. 0004680/2005.

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 913, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Impianto mobile di frantumazione e selezione materiale di scavo, presentata il 18/04/2005 con il n. Prot. 0011758 di protocollo, rilasciata il 17/01/2006 con il n. Prot. 0001866 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R9 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Segue alla P.E. n. 8326.

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 9502, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di opere di adeguamento - piano di risanamento acustico , presentata il 26/05/2005 con il n. Prot. 0016528 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambiti R1 + R2 + R8 + R9 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

La suindicata istanza non ha avuto seguito.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 9548 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione barriere fonoisolanti impianto conglomerati bituminosi ed impianto conglomerati cementizi e vasche carico betoniere, presentata il 10/08/2005 con il n. Prot. 0024847 di protocollo, rilasciata il 14/02/2006 con il n. Prot. 0005595/11.3-0 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambiti R1 + R2 + R8 + R9 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Al suindicato PDC fanno riferimento:

- Autorizzazione Paesistica n. 9548 del 14/02/2006 Prot. n. 0005595.

- Provvedimento Autorizzativo Unico del 14/02/2006 Prot. n. 0005595/11.3-0.

- Permesso di Costruire in variante al PDC del 14/02/2006 n. 9548 del 13/03/2007 prot. n. 008818.

- Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica in variante n. 9548 del 13/03/2007 Prot. n. 008818.

- Provvedimento Autorizzativo Unico del 13/03/2007 Prot. n. 008816.

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 9900, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi per la modifica di facciata in ambito produttivo che non alterano lo stato dei luoghi, presentata il 28/12/2006.

Parere Commissione Edilizia favorevole in data 01/02/2007.

Parere ASL favorevole in data 19/02/2007.

Parere ARPA negativo in data 16/04/2007.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10065, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di impermeabilizzazione e raccolta acque meteoriche dell'area impianto di recupero RSNP, presentata il 20/07/2007 con il n. Prot. Gen. 0023531 di protocollo, rilasciata il 19/10/2007 con il n. Prot. Gen. 0033584 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R9 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Al suindicato PDC fanno riferimento:

- Provvedimento di Autorizzazione Paesistica del 19/10/2007 n. 10065 Prot. Gen. n. 0033584.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 10361, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Realizzazione di barriera fonoisolante, presentata il 25/09/2008 con il n. Prot. Gen. 0029235 di protocollo, rilasciata il 26/06/2009 con il n. Prot. Gen. 0020819 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ambito R1 (vedi descrizione dettagliata e allegato grafico 01).

Al suindicato PDC fanno riferimento:

- domanda di Autorizzazione Paesaggistica presentata il 25/09/2008 Prot. Gen. n. 0029235.
- Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica n. 10361 in data 26.06.2009 Prot. Gen. 0020819.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n.34 del 20.07.2016

L'immobile ricade in zona

P1_Tessuto produttivo prevalentemente industriale di grande dimensione (art.36)

- VR_ Verde di rispetto e di salvaguardia ambientale (art.41)
- S_ Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico generale esistenti e previsti
- E2 (art.48).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

articolo 35 - Destinazioni d'uso - Tessuti produttivi - P

La destinazione principale ammessa è la funzione produttiva FP come definita all'art. 8.1.3 delle Disposizioni Comuni del Piano delle Regole nonché - compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva - le destinazioni con essa compatibili.

Le destinazioni funzionali esistenti presenti al momento dell'adozione del PGT sono confermate ancorché non ammesse; gli immobili occupati per lo svolgimento delle funzioni non ammesse potranno essere oggetto di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il cambio d'uso è sempre consentito purché verso le destinazioni ammesse. Negli ambiti "P" sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico - ambientali e in modo da ridurre le interferenze con le funzioni urbane. In virtù dei valori paesaggistici del territorio comunale ai sensi dell'Allegato 2 "Indirizzi di tutela del paesaggio lariano" delle Norme di Attuazione del PTCP della Provincia di Lecco, ogni intervento di nuova costruzione (esclusi gli ampliamenti) e di ristrutturazione urbanistica, realizzato negli ambiti individuati come caratterizzati da una sensibilità paesaggistica "elevata" e "molto elevata" dalla tavola DP10a - Carta del paesaggio e delle sensibilità paesaggistiche dovranno essere accompagnati da uno specifico elaborato di ricognizione speditiva del contesto. Detto elaborato, da redigere secondo le indicazioni contenute nel titolo VII delle Norme di Attuazione del PTCP della Provincia di Lecco, dovrà documentare cartograficamente e fotograficamente lo stato dei luoghi, considerando dal sito del progetto un intorno di raggio variabile indicativamente da 100 a 300 metri, in funzione inversa della densità edilizia. Entro tale contesto il progettista valuterà se e per i quali aspetti gli edifici esistenti e comparabili con quello oggetto dell'intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, stilistiche nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di un linguaggio coerente del luogo, al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali.

Per i tessuti P, ad eccezione dei tessuti P3, laddove risultino esaurite le potenzialità edificatorie, è prevista la possibilità di realizzare, un ampliamento della SC pari al 10% dell'esistente.

Al fine di armonizzare le opportunità insediative previgenti, per i mappali inedificati alla data di approvazione del PGT è prevista la possibilità di raggiungere un Rapporto di Copertura pari al 70% purché sia presentato un progetto di intervento entro tre anni dall'approvazione del PGT.

Gli interventi dovranno essere verificati puntualmente con le indicazioni riportate nell'articolo 56 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

articolo 36 - Tessuto P1.

Tessuto produttivo prevalentemente industriale di grande dimensione

36.1. Comprendono: . gli immobili e le aree destinate prevalentemente ad attività produttive caratterizzate da una dimensione fondiaria rilevante. Sono localizzate a ridosso dell'abitato di Brugarolo e in prossimità della via Bergamo.

36.2 Principio generale

Gli interventi devono essere rivolti principalmente al mantenimento delle strutture produttive ed assicurare un adeguato inserimento nell'ambiente circostante limitando i fattori di interferenza. Si prevedono interventi di completamento funzionali al mantenimento delle attività produttive esistenti.

36.3 Funzioni ammesse Sono ammesse le funzioni come definite dall'articolo 35 e le seguenti attività:

FR1 - Abitazione fino ad un massimo di mq.130

FC1 - Esercizi pubblici non possono superare il 20% della SLP

FT1 - Uffici e studi professionali non possono superare il 20% della SLP

Nuove attività di logistica possono essere ammesse previo piano attuativo e studio della viabilità esteso al territorio comunale ed al territorio dei Comuni limitrofi.

36.4. Interventi ammessi

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione degli edifici garantendo un'integrazione con l'ambiente urbano, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

E' consentito, con intervento diretto, la manutenzione, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e, nel limite di cui al comma successivo, la nuova costruzione e/o l'ampliamento. Le disposizioni del seguente comma dovranno essere verificate puntualmente con le indicazioni riportate nell'articolo 56 - componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

36.5 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

RC Rapporto di copertura fondiaria % 60 (esistente se >)

Spd Superficie permeabile drenante/fondiaria % 10

H Altezza massima ml. 12 (esistente se >)

36.6 Indicazioni puntuali Il PGT individua nella Tavola PR1, con apposito simbolo grafico (AIP): . un ambito industriale prospiciente la via Bergamo per cui va promossa la riqualificazione. Il progetto di riqualificazione, da attuarsi attraverso atto di programmazione negoziata, dovrà riguardare l'intero comparto ed essere finalizzato alla ridefinizione delle funzioni insediate orientando le trasformazioni in modo da ridurre gli effetti di interferenza con i tessuti circostanti.

Non meno del 30% della superficie del comparto dovrà essere ceduta alla AC a titolo compensativo.

Le funzioni compatibili dovranno essere ricercate: per un minimo del 20% nelle Attività produttive del settore industriale ed artigianale FP2, come definite all'articolo 8.1.3 delle disposizioni comuni del Piano delle Regole; per un minimo del 20% nelle Attività del settore terziario. - FT, come definite all'articolo 8.1.4 delle disposizioni comuni del Piano delle Regole.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005.

36.7. Alberatura di mitigazione Gli interventi di nuova costruzione (con esclusione degli ampliamenti), o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali di almeno 2 alberi ogni 250 mq. di superficie territoriale, tenendo presente che sono consigliate specie il cui utilizzo risulti idoneo per ridurre il rumore (*Tilia platyphyllos*, *Carpinus betulus*) e per la loro resistenza ai diversi inquinanti atmosferici (*Quercus rubra*, *Tilia cordata*, *Crataegus*, *Fraxinus Ornus*).

articolo 41 - Verde di rispetto e di salvaguardia ambientale - VR 41.1.

Comprendono: aree individuate dal PGT come di interesse paesistico-ambientale inserite nel tessuto urbano consolidato. Sono prevalentemente costituite da giardini privati, da spazi verdi non edificati e da porzioni di territorio a forte connotazione morfologica. Sono aree complementari alla residenza,

prive di capacità edificatoria utilizzabili per la realizzazione di attrezzatura verde a servizio della residenza.

41.2. Principio generale Sono aree complementari alla residenza, prive di capacità edificatoria utilizzabili per la realizzazione di attrezzatura di verde a servizio della residenza. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano sotto il profilo ambientale e di integrazione del verde, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

41.3. Funzioni ammesse La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale FR come definito all'articolo 8.1.2 nonché - compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva - le destinazioni con essa compatibili. Le destinazioni funzionali esistenti presenti al momento dell'adozione del PGT sono confermate ancorché non ammesse; gli immobili occupati per lo svolgimento delle funzioni non ammesse potranno essere oggetto solo di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. Sono sempre escluse le destinazioni nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico, nonché incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di domanda di parcheggio.

41.4. Interventi ammessi Gli interventi dovranno essere finalizzati al mantenimento del tessuto edilizio nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edificio porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia.

E' ammesso:

- a) l'utilizzazione delle superfici esistenti per le destinazioni funzionali ammesse;
- b) nel caso vi sia una diminuzione certificata superiore almeno al 10% del fabbisogno energetico annuo di energia che interessi l'edificio esistente è consentito, una tantum, l'ampliamento di SLP nei limiti del 20% dell'esistente, alla data di approvazione delle presenti norma, con un minimo comunque ammesso di mq. 25 ed un massimo di mq. 100 da realizzare in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio, senza incremento delle altezze esistenti.

A conclusione dell'intervento il proprietario dovrà dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

Le superfici dovranno essere mantenute a giardino o a prato con l'eventuale esclusione delle attrezzature sportive private, che non concorrono al calcolo del rapporto di permeabilità. Sono ammesse le attrezzature sportive private, esclusivamente al servizio degli insediamenti esistenti, purché sia mantenuta a verde almeno l'80% dell'area scoperta di zona. Le aree non possono essere occupate da nuove costruzioni sia in sottosuolo che in soprasuolo.

E' consentita la realizzazione di autorimesse interrato in applicazione e nei limiti di dotazione pertinenziale di cui all'art. 9 della L.122/89, con una distanza minima di ml. 5 dal ciglio stradale.

E' consentita la realizzazione di fabbricati accessori con le caratteristiche di cui agli articoli 32.8 e 32.7.

41.5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

RP - Rapporto di permeabilità (esclusi impianti sportivi) % 80 (o pari all'esistente se <)

H - Altezza massima mt. pari all'esistente

41.6. Indicazioni puntuali

La realizzazione delle autorimesse interrato di cui all'ultimo comma del paragrafo 41.4 non è consentita in virtù di una rilevante valenza paesaggistico - ambientale: . negli ambiti VR individuati nella Tavola PR1 con apposito simbolo grafico (AIP); . negli ambiti VR ricompresi nelle zone di tutela (ZT) individuate nella tavola PR3.

articolo 48 - Area E2. Area agricola di valenza paesistica

48.1. Comprendono: le aree destinate alla salvaguardia paesistica ambientale, caratterizzate dalla presenza di un diffuso sistema di valori rurali e paesistico - ambientali; comprendono le aree prevalentemente destinate all'attività agricola, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle

ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

48.2. Principio generale In queste aree le iniziative devono essere volte al mantenimento dei caratteri del territorio rurale, preservando le funzionalità produttive e garantendo la tutela del patrimonio naturalistico e la conservazione delle qualità paesistiche diffuse. All'interno dei territori ricompresi nei Parchi Regionali si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC dei Parchi medesimi che sono recepiti nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.

48.3. Funzioni ammesse Sono ammesse le funzioni come definite dall'articolo 46. Sono inoltre compatibili le destinazioni d'uso residenziali, limitatamente all'abitazione dell'imprenditore o del salariato agricolo con un massimo di 150 mq di SLP. Le destinazioni compatibili FC2 riguardanti attività della filiera alimentare dell'azienda e l'attività legata all'allevamento, addestramento, gestione e cura di animali d'affezione, non potranno occupare una porzione eccedente il 30% della SLP dell'unità immobiliare.

Nell'area E2 è inoltre consentito, anche in assenza dei requisiti di cui al titolo III della Legge 12/2005: . la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse; . la realizzazione di costruzioni accessorie all'attività agricola, come strutture per il ricovero degli attrezzi, con superficie coperta non superiore a mq.25 ed altezza complessiva non superiore a m. 3,00; .

la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas; . gli ampliamenti, una tantum, di edifici esistenti destinati all'attività agricola nel limite dell'1% di copertura della superficie produttiva del fondo, alla data di adozione delle presenti norme. L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente e nel rispetto delle distanze di cui ai punti successivi; . gli ampliamenti, una tantum, di edifici esistenti destinati alla residenza rurale di servizio (gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti) nel limite di mq. 100 di SLP, alla data di adozione delle presenti norme.

L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente e nel rispetto delle distanze di cui ai punti successivi; . la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo - pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione, comunque, di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi. Gli ampliamenti consentiti in virtù dei disposti di cui al punto precedente, dovranno garantire il mantenimento dei caratteri edilizi peculiari e rispettare gli allineamenti esistenti; nonché essere funzionali al mantenimento della destinazione agricola. Gli ampliamenti, sono utilizzabili una sola volta indipendentemente dalla superficie utilizzata e dalla dimensione del fondo servito. I titoli abilitativi verranno rilasciati previa presentazione di un Atto Unilaterale di Impegno registrato da perfezionarsi in atto pubblico (a cura e spese del richiedente e notificato in copia al Comune) che garantisca l'osservanza di tutti i contenuti del presente articolo e delle prescrizioni di zona.

48.4. Interventi ammessi Sono ammessi, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzione di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia. E' ammessa inoltre: . la costruzione di opere per la difesa idraulica, di canali di bonifica e opere di regimentazione idraulica; tali interventi devono comunque essere assentiti dagli Enti che statutariamente operano sul territorio con dette finalità; . la costruzione di strade poderali e/o interpoderali. Inoltre, ai sensi del comma 2 dell'articolo 59 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 è ammessa, la costruzione di nuovi edifici residenziali, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il permesso di costruire è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione

urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, anche la presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nelle aree E2 il titolo autorizzativo può essere rilasciato secondo quanto previsto dal comma 1, lettere a) b) c) dell'articolo 60 della L.R. 11 marzo 2005, n.12 o agli Enti pubblici autorizzati che statutariamente operano sul territorio.

Nelle zone E2 le nuove edificazioni, fatti salvi gli interventi di ampliamento una tantum di cui al punto precedente, sono consentite unicamente su aree di intervento aventi una superficie minima di 5 ettari, comprese interamente nel territorio di Merate, costituite da terreni contermini privi di qualunque soluzione di continuità.

48.5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi Sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri, nei limiti massimi, di cui all'art.59 della L.R. 12/2005:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto - floro - vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato - pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita di prodotti agricoli, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto - floro - vivaistiche per le quali tali rapporto non può superare il 20 per cento della predetta superficie.

E' consentita la realizzazione di fabbricati accessori con le caratteristiche di cui ai successivi art. 49.4 lettera c) per le aree di pertinenza dei fabbricati principali collocati nelle zone R3 e R4.

48.6. altri parametri urbanistici ed edilizi Ad integrazione di quanto sopra riportato si specificano ulteriori parametri urbanistici ed edilizi: Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml 20 L'obbligo di rispettare le distanze sopra indicate non sussiste nel caso di ampliamento degli impianti esistenti costituito da nuovi edifici adibiti a stalle.

In questo caso la distanza dal confine può essere ridotta a ml.10,00

Df Distanza minima tra i fabbricati ad uso abitativo ml 10 La distanza tra fabbricati adibiti ad abitazione , ad attività produttiva e terziaria e fabbricati adibiti a stalle deve verificare i seguenti valori minimi: . stalle o altre strutture per allevamento familiare = ml 50 . stalle o altre strutture per allevamento aziendale = ml 150

L'obbligo di rispettare le distanze sopra indicate non sussiste nel caso di ampliamento di impianti esistenti costituito da nuovi edifici adibiti a stalle. In questo caso si dovrà prevedere una fascia di rispetto di almeno ml. 50 dagli edifici circostanti con diversa destinazione d'uso. Per allevamenti familiari, ai sensi del presente articolo, devono intendersi quelli strettamente finalizzati a soddisfare il fabbisogno alimentare dell'agricoltore e della sua famiglia.

Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml 10 L'obbligo di rispettare le distanze sopra indicate non sussiste: . nel caso di realizzazione di tunnel di copertura temporanea delle colture aventi un'altezza massima inferiore a ml.1,50; . nel caso di realizzazione di serre aventi un'altezza massima inferiore a ml. 2,80 la distanza sopra indicata può essere ridotta a ml. 5,00

H Altezza massima ml 8,50 (esistente se >)

Nel calcolo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi, antenne ed accessori simili inerenti all'attività agricola. Rispetto alle prescrizioni sopra enunciate, prevalgono i disposti del regolamento di Igiene e del testo unico delle Leggi sanitarie e le ordinanze del Sindaco sentita la ASL.

48.7. Interventi di mitigazione e recinzioni Per l'ambito E2 valgono le indicazioni di cui al punto 47.7

relative alle aree E1. PS 12.4.

Per le aree individuate come S4 - Aree e attrezzature per il parcheggio, nel caso di realizzazione diretta ad opera del proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf - Indice di utilizzazione fondiario mq/mq 0,05

RC - Rapporto di copertura fondiario % 10

Sdp - Superficie permeabile drenante / fondiaria % 20

H - Altezza massima ml. 4,50

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

A parere dello scrivente appare improprio entrare nel merito della conformità edilizia circa ambiti interessati da impianti tecnologici, depositi, aree stoccaggio inerti, tettoie o cabine elettriche. Questo visto lo stato di questi manufatti causato dall'abbandono, dallo smantellamento, dalle bonifiche effettuate o da qualunque altro fattore che ne renda svantaggioso e impraticabile il recupero. E' opportuno invece affermare che indipendentemente dal futuro dell'area e di una potenziale riqualificazione con cambio d'uso della stessa questi ambiti siano ad oggi considerabili da demolire completamente e rimuovere. Non verranno pertanto contemplati nel giudizio di conformità edilizia gli ambiti R1 R2 R3 R4 R5 R6 R7 R8 R9 R10 R11 R12 (vedasi descrizione dettagliata a seguire e allegato grafico 01).

Il giudizio di conformità prenderà in esame solo gli edifici "efficienti" o recuperabili per i quali, anche in caso di demolizione completa così come ipotizzato nella presente stima, si rendesse necessario una sanatoria edilizia per regolarizzare le difformità.

Questi sono (vedasi descrizione dettagliata a seguire e allegato grafico 01):

- Edificio 1: capannone di tipo industriale perlopiù dismesso e destinato a deposito, ricovero mezzi e officina.
- Edificio 2: fabbricato dismesso destinato ad ufficio e appartamento custode.
- Edificio 3: fabbricato dismesso destinato a mensa, cucina, locale cabina comando e laboratorio.
- Edificio 4: palazzina di quattro piani fuori terra più un seminterrato destinata ad uffici.

Difformità rilevate:

- Edificio 1: modeste differenze nelle disposizioni interne e nella conformazione dei prospetti fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati alle concessioni. Presenza di un grande locale archivio non concessionato. Differenti conformazioni nei collegamenti verticali.
- Edificio 2: modeste differenze nelle disposizioni interne e nella conformazione dei prospetti fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati alle concessioni perlopiù a piano terreno.
- Edificio 3: modeste differenze nelle disposizioni interne e nella conformazione dei prospetti fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati alle concessioni perlopiù nella zona ufficio/cabina comando/laboratorio dove peraltro lo stato dei luoghi lascia intendere presenza di recenti lavori edili lasciati incompleti e privi (a quanto risulta) delle necessarie autorizzazioni.
- Edificio 4: modeste differenze nelle disposizioni interne e nella conformazione dei prospetti fra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati alle concessioni.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;
- D.Lgs 42/2004.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 1 - Istanze di compatibilità paesaggistica a firma di tecnico abilitato esclusa oblazione (da determinarsi a discrezione dell'amministrazione): €.15.000,00
- 2 - Produzione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato esclusa oblazione (da determinarsi a discrezione dell'amministrazione): €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Edificio 1 - Edificio 2 - Edificio 3 - Edificio 4 - vedasi descrizione dettagliata a seguire e allegato grafico 01.

Per i suindicati edifici non sono stati trovati all'interno delle pratiche edilizie i relativi certificati di agibilità/abitabilità e collaudi statici, o ne sono stati trovati solo alcuni riferiti alle prime pratiche (EDIFICI 1 e 4) che pertanto non contemplano ristrutturazioni rilevanti o ampliamenti, interventi che presuppongono il rilascio di nuovi certificati. E' parere dello scrivente che nel qual caso si avviasse un percorso di sanatorie edilizie **esclusivamente finalizzate alla successiva demolizione dei fabbricati** si potrebbe concordare con l'amministrazione la possibilità di sanatorie "sul volume" senza entrare nel merito di:

- certificato di idoneità statica;
- rispondenza degli impianti;
- conformità con certificato di prevenzione incendi;
- conformità in merito ai requisiti acustici e di contenimento dei consumi energetici.

Diversamente tale documentazione si renderebbe necessaria ai fini delle sanatorie e del rilascio dei certificati di agibilità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Fermo restando quanto scritto nel capitolo relativo alla conformità edilizia circa gli ambiti R1 R2 R3 R4 R5 R6 R7 R8 R9 R10 R11 R12 R12 si ravvisano negli Edifici 1 - 2 - 3 - 4 modeste differenze perlopiù sugli spazi interni fra quanto rilevato e quanto rappresentato in scheda.
- ~~La porzione di terreno in corrispondenza dell'incrocio fra via Laghetto e la SP 54 già di fatto occupata dal nuovo svinecolo deve essere interessata Tipo frazionamento per esser ceduta definitivamente al Comune di Merate.~~
- In visura è ancora presente per la comproprietà Casati Luciana in ragione di usufrutto vitalizio.

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84;
- D.lgs 380/2001

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento docfa a firma di tecnico abilitato - produzione Tipo Frazionamento -

aggiornamento banca dati intestatari: €9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Edificio 1 - Edificio 2 - Edificio 3 - Edificio 4 - vedasi descrizione dettagliata a seguire e allegato grafico 01

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MERATE VIA LAGHETTO 9

COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

DI CUI AL PUNTO A

compendio immobiliare a destinazione produttiva a MERATE via Laghetto 9, della superficie commerciale di **47.715,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
compendio immobiliare con destinazione mista prevalentemente produttiva e con possibilità di cambio d'uso

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 572 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 9790, derivante da Tipo Mappale del 08/07/2005 Pratica n. LC0062843 in atti dal 08/07/2005 (n. 62843.1/2005)
Coerenze: da nord in senso orario immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 1595, mappale 3294, mappale 1879, mappale 3341, mappale 3344, mappale 3340, via Laghetto.
Mappali Fabbricati Correlati: Sez Urb MER - Foglio 5 - Particella 572. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 3287 - Fg 9 Particella 3288 - Fg 9 Particella 564 - Fg 9 Particella 571.
- foglio 5 particella 572 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 7.966,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164784 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61493.1/2013)
Coerenze: in riferimento all'area di insistenza dei manufatti, da nord in senso orario, immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 1595, mappale 3294, mappale 1879, mappale 3341, mappale 3344, mappale 3340, via Laghetto.

Mappali Terreni Correlati: Foglio 9 - Particella 572. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. Urb. MER Foglio 5 Particelle 572 - 3288 - 3287.

- foglio 9 particella 2643 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 8550, derivante da Tipo Mappale del 06/11/2006 Pratica n. LC0110656 in atti dal 06/11/2006 (n. 110656.1/2006)

Coerenze: in senso orario da nord immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9, Mappale 560, Mappale 1878, Mappale 1595, via Laghetto, Mappale 3290 per tre segmenti, ancora via Laghetto.

Mappali Fabbricati Correlati: Sez Urb MER - Foglio 5 - Particella 2643/. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 3294 - Fg 9 Particella 565 - Fg 9 Particella 2642 - Fg 9 Particella 3291 - Fg 9 Particella 3292 - Fg 9 Particella 3293 - Fg 9 Particella 3314 - Fg 9 Particella 3320.

- foglio 5 particella 2643 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, partita A, categoria D/1, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164790 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61499.1/2013)

Coerenze: in senso orario da nord immobili identificati al Catasto Fabbricati Foglio 5 mappale 2643 sub. 703, 704, ancora 703, mappale 1595 sub. 703.

Bene comune non censibile. Mappali Terreni Correlati - Fg 9 Particella 2643. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2642 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2643 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3291 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3292 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3293 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3294 Sub 701.

- foglio 5 particella 2643 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 13.574,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164791 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61500.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, PT_CT mappale 560, mappale 1878, mappale 1595, CF mappale 2643 sub. 704, sub. 702, ancora CT mappale 1595, via Laghetto, CT mappale 3290; P1_aggetto su PT del medesimo subalterno, CF mappale 1595, oggetto su PT del medesimo subalterno, proiezione su cortile insistente al CT mappale 2643; P-1_terrapieno, CF mappale 1595, terrapieno.

Mappali Terreni Correlati: - FG 9 Particella 2643. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2642 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2643 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3291 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3292 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3293 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3294 Sub 701.

- foglio 5 particella 2643 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.704,31 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario, PT_CT mappale 3290, CT mappale 2643, portico comune al CF mappale 2643 sub. 702, CT mappale 2643; P1_proiezione sul cortile distinto al CT mappale 2643, CF 1595 sub 704, ancora cortile al CT mappale 2643.

Mappali Terreni Correlati: - FG 9 Particella 2643. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2642 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2643 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3291 Sub 701 -

Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3292 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3293 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3294 Sub 701.

- foglio 9 particella 3294 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2180, derivante da Tipo Mappale del 06/11/2006 Pratica n. LC0110656 in atti dal 06/11/2006 (n. 110656.1/2006)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificabili al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 4092, mappale 566, mappale 1879, mappale 572, mappale 1595, mappale 560 .
Mappali Fabbricati Correlati: Sez. Urb. MER - Foglio 5 - Particella 3294/. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 2643 - Fg 9 Particella 565 - Fg 9 Particella 2642 - Fg 9 Particella 3291 - Fg 9 Particella 3292 - Fg 9 Particella 3293.
- foglio 5 particella 3294 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 1.404,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164793 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61502.1/2013)
Coerenze: da nord in senso orario, CT mappale 4092, 566, 1879, CF mappale 1595, CT mappale 560.
Mappali Terreni Correlati: Foglio 9 - Particella 3294. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2642 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 2643 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3291 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3292 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3293 Sub 701 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3294 Sub 701.
- foglio 9 particella 4094 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 1600, reddito agrario 6,61 €, reddito dominicale 9,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/04/2004 Pratica n. LC0034880 in atti dal 05/04/2004 (n. 34880.1/2004)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificabili al Catasto Terreni foglio 9 mappale 562, via Antonio Gramsci, mappale 2779, mappale 4092.
Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 561 - Fg 9 Particella 885 - Fg 9 Particella 4092 - Fg 9 Particella 4093 - Fg 9 Particella 4095.
- foglio 9 particella 560 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 673, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 8300, reddito agrario 34,29 €, reddito dominicale 47,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto Meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario, strada provinciale 54, immobili identificati al CT Foglio 9 mappale 4092, mappale 3294, mappale 1595, mappale 1878, mappale 2643, via Laghetto.
- foglio 9 particella 4092 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 6380, reddito agrario 26,36 €, reddito dominicale 36,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/04/2004 Pratica n. LC0034880 in atti dal 05/04/2004 (n. 34880.1/2004)
Coerenze: da nord in senso orario, Strada Provinciale 54, immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 562, mappale 4094, mappale 2779, mappale 4167, mappale 566, mappale 3294, mappale 1595, mappale 560.
Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 561 - Fg 9 Particella 885 - Fg 9 Particella 4093 - Fg 9 Particella 4094 - Fg 9 Particella 4095.

- foglio 9 particella 562 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 673, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 2200, reddito agrario 9,09 €, reddito dominicale 12,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
 Coerenze: da nord in senso orario, Strada Provinciale 54, via Antonio Gramsci, immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 4094, mappale 4092.
- foglio 9 particella 1879 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 2089, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 1, superficie 1450, reddito agrario 7,49 €, reddito dominicale 8,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
 Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 3294, mappale 566, mappale 3341, mappale 572, mappale 1595.
- foglio 9 particella 566 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1847, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 3160, reddito agrario 13,06 €, reddito dominicale 17,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
 Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificabili al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 4092, mappale 4167, mappale 3395, mappale 4168, mappale 4169, mappale 4173, mappale 4390, mappale 4389, mappale 4388, mappale 4387, mappale 4386, mappale 4385, mappale 3341, mappale 1879, mappale 3294.
- foglio 9 particella 3940 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 200, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/05/2001 Pratica n. 40116 in atti dal 24/05/2001 (n. 40116.1/2001)
 Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 4144, mappale 3939, mappale 3938, mappale 3937, mappale 4703, mappale 3941, mappale 4703, mappale 3936.
 Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 3338 - Fg. 9 Particella 3343 - Fg. 9 Particella 3935 - Fg. 9 Particella 3936 - Fg. 9 Particella 3937 - Fg. 9 Particella 3938 - Fg. 9 Particella 3939 - Fg. 9 Particella 3941 - Fg. 9 Particella 3241 - Fg. 9 Particella 3342 - Fg. 9 Particella 3344 - Fg. 9 Particella 3791 - Fg. 9 Particella 576.
- foglio 9 particella 3939 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 990, reddito agrario 4,09 €, reddito dominicale 5,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/05/2001 Pratica n. 40116 in atti dal 24/05/2001 (n. 40116.1/2001)
 Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 3344, mappale 3341, mappale 3938, mappale 3937, mappale 3940, mappale 414.
 Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 3338 - Fg. 9 Particella 3343 - Fg. 9 Particella 3935 - Fg. 9 Particella 3936 - Fg. 9 Particella 3937 - Fg. 9 Particella 3938 - Fg. 9 Particella 3940 - Fg. 9 Particella 3941 - Fg. 9 Particella 3241 - Fg. 9 Particella 3342 - Fg. 9 Particella 3344 - Fg. 9 Particella 3791 - Fg. 9 Particella 576.
- foglio 9 particella 3938 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 2240, reddito agrario 9,25 €, reddito dominicale 12,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/05/2001 Pratica n. 40116 in atti dal 24/05/2001 (n. 40116.1/2001)
 Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale

3341, mappale 4681, mappale 3937, mappale 3940, mappale 3939, mappale 3344.

Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 3338 - Fg. 9 Particella 3343 - Fg. 9 Particella 3935 - Fg. 9 Particella 3936 - Fg. 9 Particella 3937 - Fg. 9 Particella 3939 - Fg. 9 Particella 3940 - Fg. 9 Particella 3941 - Fg. 9 Particella 576 - Fg. 9 Particella 3339 - Fg. 9 Particella 3340 - Fg. 9 Particella 3341 - Fg. 9 Particella 3217 - Fg. 9 Particella 3791.

- foglio 9 particella 3937 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 480, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 2,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/05/2001 Pratica n. 40116 in atti dal 24/05/2001 (n. 40116.1/2001)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 3938, mappale 4681, mappale 4703, mappale 3941, mappale 3940, mappale 3939.
Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 3338 - Fg. 9 Particella 3343 - Fg. 9 Particella 3935 - Fg. 9 Particella 3936 - Fg. 9 Particella 3938 - Fg. 9 Particella 3939 - Fg. 9 Particella 3940 - Fg. 9 Particella 3941 - Fg. 9 Particella 576 - Fg. 9 Particella 3339 - Fg. 9 Particella 3340 - Fg. 9 Particella 3341 - Fg. 9 Particella 3217 - Fg. 9 Particella 3791.
- foglio 9 particella 3936 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, porzione AA , qualita/classe PRATO U, superficie 100, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. LC0036578 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 3820.1/2007)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 4144, mappale 3940, mappale 3941, mappale 4703, via Laghetto.
Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Ad integrazione dei dati suindicati: Porzione AB - Qualità SEMINATIVO ARBORATO - Classe 2 - Superficie m² 0,40 - Reddito Dominicale 0,23 - Reddito Agrario 0,17 Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 3338 - Fg. 9 Particella 3343 - Fg. 9 Particella 3935 - Fg. 9 Particella 3937 - Fg. 9 Particella 3938 - Fg. 9 Particella 3939 - Fg. 9 Particella 3940 - Fg. 9 Particella 3941 - Fg. 9 Particella 576 - Fg. 9 Particella 3339 - Fg. 9 Particella 3340 - Fg. 9 Particella 3341 - Fg. 9 Particella 3217 - Fg. 9 Particella 3791.
- foglio 9 particella 3344 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 410, reddito agrario 1,69 €, reddito dominicale 2,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 07/04/1990 Pratica n. 43111 in atti dal 08/05/2001 (n. 352.1/1990)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 572, mappale 3341, mappale 3938, mappale 3939, mappale 4144, mappale 3340.
Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 3241 - Fg. 9 Particella 3342 - Fg. 9 Particella 3343 - Fg. 9 Particella 3791 - Fg. 9 Particella 576.
- foglio 9 particella 3341 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1273, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 1360, reddito agrario 5,62 €, reddito dominicale 7,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 07/04/1990 in atti dal 20/10/1999 D. V.10431/90 (n. 352.1/1990)
Coerenze: da nord in senso orari, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 572, mappale 1879, mappale 566, mappale 4385, mappale 4681, mappale 3938, mappale 3939, mappale 3344.
Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 576 - Fg. 9 Particella 3338 -

Fg. 9 Particella 3339 - Fg. 9 Particella 3340 - Fg. 9 Particella 3217 - Fg. 9 Particella 3791.

- foglio 9 particella 3340 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, porzione AA, qualita/classe SERRA U, superficie 100, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. LC0036567 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 3809.1/2007)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 572, mappale 3344, mappale 4144, via Laghetto.
Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento. Ad integrazione dei dati suindicati: - Porzione AB - Qualità SEMINATIVO ARBORATO - Classe 2 - Superficie m² 40 - Reddito Dominicale Euro 0,23 - Reddito Agrario - Euro 0,17 Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg. 9 Particella 576 - Fg. 9 Particella 3338 - Fg. 9 Particella 3339 - Fg. 9 Particella 3341 - Fg. 9 Particella 3217 - Fg. 9 Particella 3791.
- foglio 9 particella 1878 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 35, derivante da Variazione del 21/05/2013 Pratica n. LC0061833 in atti dal 21/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4975.1/2013)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 560, mappale 1595 su due lati, mappale 2643.
Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento.
- foglio 3 particella 1878 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA BERGAMO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164436 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61146.1/2013)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CT Foglio 9, mappale 560, mappale 1595 su due lati, porzione di fabbricato insistente sul CF mappale 2643, CT mappale 2643.
Mappale ad oggi non incluso nel pignoramento.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco - Merate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della valle del Curone - ville e centri storici della Brianza - centro storico Merate.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
biblioteca	al di sopra della media	
campo da tennis	al di sopra della media	
campo da calcio	al di sopra della media	
centro commerciale	al di sopra della media	
centro sportivo	nella media	
cinema	nella media	
municipio	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	

ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PREMESSE

L'area oggetto di valutazione è costituita da un vasto compendio produttivo in via Laghetto a Merate.

L'area interessa una superficie complessiva di circa 60.000 mq; una piccola parte di questa superficie non verrà presa in considerazione nella perizia in quanto interessata dalla sede stradale all'altezza dell'incrocio fra via Laghetto e la S.P. 54.

IMPORTANTE: NOTA 1

Prima di entrare nello specifico della descrizione è opportuno puntualizzare che la successiva divisione nei corpi "A - B - C" non è funzionale alla diversificazione fra differenti parametri di valutazione, ma si è resa necessaria per questioni operative di incompatibilità del software di calcolo con multi proprietà in quote su diversi immobili nel medesimo Lotto. La valutazione verrà infatti effettuata a corpo sul comparto completo inteso come Lotto unico.

IMPORTANTE: NOTA 2

La perizia in oggetto presenta una valutazione immobiliare di tipo "superficie territoriale" e pertanto tiene conto dell'area che interessa l'intero comparto individuato dal Comune di Merate come possibile Piano Integrato di Intervento. Come già segnalato in udienza per tale valutazione è necessario includere i mappali identificati al catasto terreni Fig. 9:

- 3340
- 3344

- 3341
- 3939
- 3938
- 3936
- 3940
- 3937
- 1878 (cabina Enel) e relativo mappale al CF Fg. 3 mapp. 1878, questo posto al centro del compendio.

[REDACTED]

Al momento il sottoscritto Esperto Estimatore ha preferito includere detti mappali nella valutazione

[REDACTED]

LE AREE DI CALCOLO:

AREA 1 - Dimensioni: 50.000 mq

Consistenza: è l'area che comprende la maggior superficie territoriale e la totalità dei fabbricati insistenti sul compendio. E' adiacente alla S.P. 54 a nord, con via Laghetto ad ovest e con altra proprietà sugli altri lati.

Inquadramento urbanistico: P1 (art. 36 P.G.T.) Tessuto produttivo prevalentemente industriale di grande dimensione. **E' presente sull'area un ambito puntuale di programmazione negoziata (PII) finalizzata alla riqualificazione con cambio d'uso del comparto.**

AREA 2

Dimensioni: 4.495 mq

Consistenza: area sostanzialmente libera priva di manufatti e movimenti di terra rilevanti. E' posta fra la S.P. 54 e la via Antonio Gramsci.

Inquadramento urbanistico: VR (art. 41 P.G.T.) - Verde di rispetto e di salvaguardia ambientale.

AREA 3

Dimensioni: 2.700 mq

Consistenza: area scoperta asfaltata destinata a parcheggio da destinarsi a servizi, posta all'altezza dell'incrocio fra via Laghetto e la S.P. 54.

Inquadramento urbanistico: S - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti e previsti (vedi NTA del Piano dei Servizi).

AREA 4

Dimensioni: 225 mq

Consistenza: lingua di terreno larga circa 7 mt sul bordo sud-ovest dell'area, confinante con via Laghetto su un lato e con altre proprietà sugli altri due lati; è trattata ad orto.

Inquadramento urbanistico: E2 (art. 48 P.G.T.) - Aree agricole di valenza paesistica.

DESCRIZIONE:

Come detto, l'area oggetto di valutazione è costituita da un'imponente compendio produttivo esteso su una superficie di 60.000 mq. Tale area si compone dalla presenza di quattro edifici principale e da una fitta trama di strutture, impianti ed aree che formavano il centro nevralgico della produzione e il confezionamento di calcestruzzi e conglomerati bituminosi.

Nel dettaglio:

EDIFICIO 1 (vedi allegato grafico 01)

Capannone di circa 4000 mq di superficie articolato in due tronchi principali e paralleli di rispettivamente 2500 (sud) e 1500 (nord) mq. L'edificazione del corpo di fabbrica ha avuto inizio nel 1963 ma nel tempo lo stesso è stato oggetto di continue modifiche, ampliamenti, sopralzi ed accorpamenti. Nonostante ciò il manufatto presenta un linguaggio omogeneo e continuità costruttiva. L'altezza interna è di 7.50 mt, è a pianta libera ed è costituito perlopiù da elementi in calcestruzzo realizzato in opera. La copertura è costituita da prefabbricati in cemento amianto tipo "eternit" (tranne una porzione già oggetto di bonifica costituita da lamiera grecata), serramenti e portoni sono in ferro e vetro o alluminio. Nella parte nord è presente un carroponte. Il capannone si sviluppa perlopiù su un unico piano. Sono tuttavia presenti ai lati est ed ovest degli spazi interrati destinati a magazzino e centrale termica e, sempre sul lato ovest, degli spazi a piano primo ricavati su soppalchi prefabbricati. Nella parte nord sono presenti delle "trincee" per la manutenzione dei mezzi. Il tronco nord è a pianta libera e costituito da un unico spazio destinato originariamente ad officina per manutenzione mezzi. Il tronco sud è suddiviso in tre macroaree destinate a magazzino, ancora officina manutenzione ed autorimessa. Sono presenti spazi di servizio quali ufficio, spogliatoi e disimpegni. Le zone interrate sono raggiungibili da scale esterne; quella lato ovest anche da un montacarichi. Lo spazio si presenta in evidente stato di abbandono ed incuria. Le dotazioni tecnologiche sono state rimosse, le finiture sono riconducibili ad uno stato "rustico" e non vi è evidenza di impianti funzionanti (salvo una porzione destinata ad auto officina nel tronco nord). Si rileva nel tronco nord lato ovest, in corrispondenza del "serbatoio 99" uno scavo aperto derivante dalle operazioni di bonifica e caratterizzazione terre. Il tema verrà approfondito nel paragrafo dedicato.

EDIFICIO 2 (vedi allegato grafico 01)

L'edificio 2 è costituito da una palazzina multifunzionale di due piani fuori terra. Il piano terra, di circa 140 mq e con un'altezza interna utile di 3 mt, costruito nel 1963, presenta due distinte unità con altrettanti accessi. Nella prima unità è presente un piccolo ufficio con tre locali ed un bagno. Nella seconda l'appartamento del custode (ora inaccessibile) con soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio. Il piano primo, di circa 220 mq ed un'altezza interna utile di 2,70 mt, realizzato nel 2000, presenta sei uffici, due archivi, due bagni ed un locale tecnico. Esternamente le facciate sono trattate con intonaco cementizio finitura plastico ed i serramenti sono in alluminio. La copertura è a padiglione con manto in tegole e la lattoneria è in rame. Internamente il piano terra si presenta in stato di abbandono con finiture datate e non di qualità. Sul pavimento sono presenti piastrelle tipo marmo. Il piano primo presenta pavimento flottante in moduli di gres porcellanato e legno, controsoffitti modulari in alluminio, divisori amovibili ed in generale un miglior stato di conservazione. L'edificio è stato oggetto nel tempo di diverse modifiche ed addizioni, la più importante appunto il sopralzo. L'impianto di riscaldamento è a radiatori al piano terra e fancoil a piano primo alimentati con caldaie a gas metano. Non è possibile verificare l'efficienza degli impianti. Volumetricamente il piano primo si distingue per la presenza di terrazza perimetrale ricavata da una minor larghezza di piano. Data la maggior lunghezza del layout lo scarto con il piano terra contribuisce a formare un porticato su pilastri dove è collocata la scala d'accesso al piano primo. La pavimentazione esterna è in calcestruzzo staggiato (rustico). La struttura portante dell'edificio è mista in cls armato e muratura.

EDIFICIO 3 (vedi allegato grafico 01)

Fabbricato mono piano costruito nel 1978 e oggetto di diverse trasformazioni ed ampliamenti. E' costituito da magazzino, laboratorio, sala mensa, ufficio, cabina comando e spazi di servizio. E' presente anche un piccolo piano interrato destinato a locale caldaia. La struttura è realizzata interamente in calcestruzzo e la copertura, anch'essa in calcestruzzo, si presenta con due falde e manto in cemento-amianto tipo eternit. Non si effettuano valutazioni circa le finiture e gli impianti in quanto l'edificio appare in estremo stato di abbandono e incuria. La superficie del fabbricato è di 390 mq e le altezze variabili da 2,63 mt a 3,60 mt.

EDIFICIO 4 (vedi allegato grafico 01)

Palazzina ad uso uffici di tre piani fuori terra più un piano sottotetto ed un piano seminterrato. L'edificio è stato edificato giusta licenza edilizia del 1970 e successivamente interessato da

modifiche, condoni e cambi d'uso. L'edificio sviluppa circa 400 mq lordi per piano, due ingressi da esterno ed è così costituito:

PT: zona centrale aperta destinata a reception, due sale d'attesa, dieci locali ufficio, due blocchi servizi, un corpo scale centrale ed un ascensore.

P1: undici locali ufficio, una centrale termica, due servizi igienici, un ballatoio, quattro balconi oltre al vano scala centrale e l'ascensore.

P2: locale reception aperto, dodici uffici, un ripostiglio, due servizi igienici, sette balconi oltre al vano scala centrale e l'ascensore.

P3: sottotetto destinato a sgombero raggiungibile dalla scala centrale con ricavato in zona centrale un piccolo monolocale illuminato da terrazzo a pozzo.

P -1: zona autorimessa, uffici, magazzino e blocco servizi igienici. Il piano è raggiungibile esternamente da rampa ed internamente dal blocco scala centrale e ascensore.

Le altezze di interpiano sono di 2,70 mt ad eccezione del terzo piano-mansarda. Il piano interrato si presenta in grande stato abbandono con locali allo stato rustico, pavimentazioni flottanti divelte e materiale ammassato che rende difficile l'ispezione.

Come detto la palazzina è dotata di ascensore che collega tutti i piani ad esclusione del terzo. Tutti i piani presentano controsoffitto in doghe di alluminio con intercapedine impiantistica per passaggio tubazioni riscaldamento ad aria, impianto luce e trattamento dell'aria; non è possibile verificare l'efficienza di tutti gli impianti ad ogni piano. Ciò nonostante, pur non disponendo dei certificati di conformità almeno al piano terra e al piano secondo gli stessi appaiono funzionanti. La maggior parte dei divisori è costituita da pareti mobili e facciate continue vetrate, ad eccezione delle tramezzature dei bagni e di qualche muro al piano secondo. Anche al piano seminterrato sono presenti tavolati in mattoni. I pavimenti del piano terra, secondo e terzo (solo per il monolocale mansardato) sono in grès porcellanato di differenti dimensioni e fogge; al piano seminterrato e al piano primo è invece presente pavimentazione flottante (con cavedio per passaggio impianto elettrico) con rivestimento in grès. Anche i rivestimenti dei bagni sono in grès porcellanato. I serramenti sono in alluminio e l'oscuramento avviene tramite avvolgibili in plastica con cassonetto interno. Sui balconi e sui ballatoi è presente pavimento in piastrelline di grès. La copertura è in getto su tavelloni e muricci con manto in tegole cementizie. Le lattonerie sono in rame. Ogni piano è dotato di balconi ed al piano terreno lato corte è presente un ballatoio/terrazzo distributivo. L'accesso dall'esterno alla zona seminterrato avviene tramite portone basculante in alluminio. L'illuminazione del piano avviene tramite finestre alte a "mezza altezza". I parapetti dei balconi sono in calcestruzzo e la finitura delle facciate è ad intonaco finitura plastico.

Esternamente il piazzale si compone di pavimentazioni in asfalto e zone verdi alberate. E' presente una passerella a mezza altezza che collega il piano terra con l'"Edificio 2". La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e muratura portante.

Ambito R1 - (vedi allegato grafico 01)- Resti dell'impianto di betonaggio.

Di questa struttura si hanno le prime evidenze autorizzative con la pratica edilizia 796 del 1986, un condono edilizio, che regolarizzava sotto il profilo urbanistico ed edilizio questo impianto di betonaggio con altre strutture appartenenti al compendio. Successivamente si sono avvicendate diverse proposte di modifica perlopiù volte al rinnovamento funzionale e alla riduzione dell'impatto acustico che tuttavia non sempre hanno trovato seguito ed accoglimento da parte degli enti preposti. Del vecchio impianto di confezionamento del calcestruzzo ora rimane solo lo "scheletro" della struttura portante formata da travi e pilastri in calcestruzzo armato. L'impianto originario comprensivo di macchinari, serbatoi e pannellature, presentava altezza massima di 23 metri circa ed un nastro trasportatore lungo circa 70 mt che collegava la torre con i siti di approvvigionamento degli inerti. Oggi questa imponente struttura è da considerarsi non sicura e bisognosa di demolizione.

Ambito R2 - (vedi allegato grafico 01) - Resti dell'impianto per produzione conglomerati bituminosi.

Di questa struttura si hanno le prime evidenze autorizzative con una concessione edilizia del 1987. Successivamente si sono sequenziate ulteriori pratiche edilizie e sanatorie per modifiche tecnologiche ed ampliamenti. La zona, che presenta un piano di campagna a quota -10 mt circa rispetto al piano 0 principale, ha visto nel tempo il completo smantellamento delle strutture tecnologiche, coadiuvato da

scavi e movimenti terre che hanno interessato la rimozione dei serbatoi e le prime bonifiche. Pertanto ad oggi dell'impianto originario restano solamente le elevazioni in calcestruzzo armato e i resti delle cabine di controllo contornati da importanti cavità nel terreno e accumuli di terre sparse. Anche in questo caso, dato lo stato di pericolosità dell'area si segnala l'urgenza di demolizione/tombinamento del tutto.

Ambito R3 + R5 - (vedi allegato grafico 01) – Resti area deposito inerti + area tramogge + gallerie sotterranee di trasporto materiali.

Di queste aree si hanno evidenze autorizzative a partire dal 1995. Il processo del quale non è chiaro l'esito finale comprende anche un condono e varianti costruttive. La struttura in sostanza prevedeva una zona a cielo aperto con divisione settoriale per tipologia di inerte: ghiaia media, fine, pisello e sabbia. Questi depositi tramite tramogge erano collegate a dei tunnel sotterranei in calcestruzzo armato che tramite nastri trasportatori e pale trasportavano il materiale scelto fino a cielo aperto e, successivamente con altre strutture, sino all'impianto di betonaggio. Si sottolinea l'imponenza costruttiva e l'ingegnosità del sistema. Tuttavia anche in questo caso si denuncia la pericolosità dei resti (vista anche l'assenza di presidi di confinamento delle aree) e la necessità di un progetto ben studiato per la "gestione" di queste strutture in previsione di una successiva riqualificazione (tema approfondito nel capitolo sulla valutazione del bene).

SI SEGNALE INOLTRE CHE PARTE DI QUESTA STRUTTURA INSISTE SUI MAPPALI 3341-3938

Ambito R4 - (vedi allegato grafico 01) - Resti dell'impianto per il lavaggio degli inerti.

Vasche in calcestruzzo armato di circa 60 mt di lunghezza per 5 mt di larghezza disposte su due file. Tali manufatti sono ubicati a raccordo dell'area R4 con l'area R3 (ad est del compendio e a confine con i mappali vicini) e concorrevano con queste al ciclo di trattamento inerti finalizzato al confezionamento del calcestruzzo. Ad oggi si riscontra ancora presenza di acqua (probabilmente piovana) al loro interno; come per le altre strutture tecnologiche si segnala la pericolosità delle stesse per il mancato confinamento e la necessità della completa demolizione.

Ambito R6 - (vedi allegato grafico 01) - Resti di manufatto destinato a deposito e tettoia.

Destinato a ricovero mezzi con piccolo manufatto deposito, è contemplato nel condono del 1986. Presenta una lunghezza di circa 60 mt ed una larghezza di circa 7 mt. Oggi si presenta senza manto di copertura in ragione di precedenti smaltimenti e stato di abbandono e degrado. Anche in questo caso si sottolinea la necessità di demolizione.

Ambito R7 - (vedi allegato grafico 01) - Resti di deposito.

Struttura metallica ad archi metallici costituiti da casseri per il getto in opera di gallerie stradali. Edificata in assenza di concessione edilizia non è da intendersi pericolante per ragioni statiche, ma è da intendersi come manufatto da demolire per motivi edilizi ed urbanistici.

Ambito R8 - (vedi allegato grafico 01) - Resti di impianto di lavaggio.

I resti di questo manufatto, per il quale si riscontra ultimo stato autorizzato con P.E. 9502 del 2005, sono costituiti da porzioni di strutture in calcestruzzo armato che componevano l'impianto di decantazione/chiarificazione finalizzato al lavaggio delle autobetoniere.

Ambito R9 - (vedi allegato grafico 01) - Resti dell'area destinata a frantoio.

L'area è stata tombinata.

Ambito R10 - (vedi allegato grafico 01) - Resti della cabina elettrica.

Il manufatto è composto da due corpi di fabbrica, una torretta alta circa 12 metri ed un corpo accessorio più basso. Per questo fabbricato era già stata prevista la demolizione nel 2000 all'interno di un iter autorizzativo che prevedeva in prima battuta la rimozione della cabina e la successiva edificazione di una nuova a ridosso del nuovo parcheggio lato nord ovest. Si segnala per questo fabbricato le seguenti circostanze:

- Oggi il manufatto insiste per la porzione relativa alla torretta sul CT Fg. 9 mapp. 1595 e CF Fg. 5 mapp. 1595 già pignorato.
- Il manufatto relativo all'ampliamento insiste invece al CT Fg. 9 mapp. 1878 e al CF Fg. 3

mapp. 1878. [REDACTED], e l'errata rappresentazione grafica al CF.

Ambito R11 - (vedi allegato grafico 01) - Resti tettoia ricovero motocicli.

Già oggetto di condono edilizio e di successiva richiesta di demolizione contestuale alla demolizione della cabina elettrica di cui all'ambito R10, oggi rimane solo lo "scheletro" metallico della struttura. Da demolire.

Ambito R12 - (vedi allegato grafico 01) – Cabina elettrica e resti di tettoia motocicli.

I manufatti sono stati eseguiti solo parzialmente giusta concessione edilizia del 2000 per rifacimento parcheggio privato ad uso pubblico, formazione tettoia e cabina elettrica previa demolizione di esistenti (in realtà mai demolite).

Rispetto alla suindicata cabina, sui terreni interessati insiste: "123 costituzione di diritti reali a titolo oneroso" a favore di ENEL distribuzione SPA, vedi capitolo perizia "4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE" e trascrizioni su formalità pregiudizievoli allegate.

Oltre agli edifici sopradescritti il compendio fino al 2017, prima dello smaltimento dei serbatoi e prima delle bonifiche preliminari, si completava con aree a cielo aperto destinate a funzioni integrative al ciclo dei trattamenti delle materie prime, a deposito mezzi, a deposito attrezzature, a presidi di lavaggio e rifornimento mezzi, e a tutte le attività complementari ai servizi forniti dall'azienda. Ad oggi tuttavia, l'abbandono, lo smantellamento, l'incuria e le conseguenze delle bonifiche rendono ormai irriconoscibili tali zone relegando l'area ad una sorta di "grande rudere" di una passata florida azienda produttiva ormai divenuta archeologia industriale.

Si segnala in ogni caso la presenza del parcheggio privato nella zona nord-ovest, denominato AREA 3 in premessa, realizzato giusto Permesso di Costruire 8216 del 2004 di circa 2700 mq. Da questo parcheggio trova accesso anche la cabina elettrica di cui al punto precedente. Come detto in premessa, una porzione di quest'area è già stata di fatto espropriata dal comune di Merate in ragione dell'allargamento stradale per lo svincolo sulla SP 54. Per tale intervento (vedi capitolo su conformità catastale) sarà necessario predisporre Tipo Frazionamento e concludere le trattative in merito con l'Amministrazione comunale.

Ubicato fra la zona R9 (ex frantoio) e il parcheggio appena descritto è presente un'altra area a cielo aperto destinata a suo tempo a ricovero mezzi. Oggi vi si trovano ammassati materiali di risulta di vario genere e probabilmente anche spazzatura impropriamente smaltita in loco.

Si segnala inoltre la presenza di linee elettriche interrate in prossimità della cabina elettrica esistente e il passaggio della rete fognaria comunale al centro del compendio.

CONTAMINAZIONE TERRENI E BONIFICHE

premessa:

ATTENZIONE: SI PRECISA CHE IL PRESENTE PARAGRAFO HA LO SCOPO DI PORTARE A CONOSCENZA LA PROCEDURA E I FUTURI COMPRATORI DEL COMPLESSO E DELICATO TEMA. PER LA COMPLETA COMPrensIONE DELLE TEMATICHE ELENcate QUI IN MODO RIASSUNTIVO E PUNTUALE, LO SCRIVENTE RACCOMANDA LA LETTURA DEGLI ELABORATI COMPLETI ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA PRODOTTI DALLO STUDIO TECNICO INCARICATI DALL'ESECUTATO (GIÀ COMPRESI NELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL 2021 PRODOTTA CONTESTUALMENTE AL CONCORDATO PREVENTIVO 09/2010). IN QUESTA SEDE IL SOTTOSCRITTO PERITO NON INTENDE CONFUTARE NÉ CONFERMARE LE CONCLUSIONI A CUI LE ANALISI SVOLTE HANNO PORTATO, ANCHE PERCHÉ NON COMPETENTE SOTTO IL PROFILO TECNICO. CIÒ A CUI IL PRESENTE ELABORATO SI LIMITA, È TRATTARE I DATI CONCLUSIVI DA UN PUNTO DI VISTA ECONOMICO ANCHE ATTRAVERSO UN CONFRONTO CON LO STUDIO GEOLOGICO FIRMATARIO DEGLI ELABORATI, E CON OPERATORI DI MERCATO COMPETENTI IN BONIFICHE.

Il compendio di cui alla presente valutazione a partire dall'anno 2017 è stato oggetto di un percorso di indagini ed attività finalizzate alla bonifica dei terreni, culminato nel novembre 2020 con

l'approvazione da parte degli enti preposti (ARPA, Provincia di Lecco e Comune di Merate) in sede di Conferenza di Servizi, della relazione di "Caratterizzazione Ambientale" redatta ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., nella quale si auspicava in prosieguo dell'iter la redazione di un progetto di bonifica e/o un'Analisi del Rischio per l'area.

Il piano di Caratterizzazione Ambientale, attraverso una serie di prelievi, campionamenti, prove ed analisi, sostanzialmente determina il "Modello Concettuale Definitivo" della contaminazione riscontrata nelle aree in esame. Attraverso queste analisi si determina il rispetto delle CSC (Concentrazione Soglia Contaminazione) a seconda della destinazione insistente nell'area in oggetto. Essendo la destinazione d'uso al momento della relazione "industriale", le CSC valutate sono quelle per la medesima destinazione come disciplinato dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i., allegato V tabella 1 colonna B (la destinazione residenziale e verde pubblico/privato sono contemplate nella colonna A).

Le attività suindicate nel tempo si sono articolate con (dati estrapolati dalla relazione di Caratterizzazione Ambientale):

- indagini geomagnetiche preliminari per l'individuazione di tutti i serbatoi interrati noti e non.
- Bonifica e rimozione dei serbatoi interrati con relativa messa in sicurezza.
- Esecuzione di campionamenti di collaudo rimozione serbatoi in contraddittorio con ARPA.
- Esecuzione scavi di assaggio con prelievo di campioni in contraddittorio con ARPA.
- Esecuzione sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni in contraddittorio con ARPA.
- Esecuzione di 3 sondaggi a distruzione con posa di piezometri microfessurati.
- Prelievo di acqua di falda in contraddittorio con ARPA.
- Completamento di scavi di assaggio con prelievo di campioni in contraddittorio con ARPA.
- Rimozione e bonifica amianto ritrovato in corrispondenza della trincea 18.
- Proposta indagine di Caratterizzazione.
- Indagini di Caratterizzazione.
- Caratterizzazione Ambientale.

La conclusione di questi studi, successivamente alla rimozione dei 18 serbatoi e al trattamento delle aree interessate, ha portato all'individuazione di 5 zone critiche di contaminazione (meglio descritte nella relazione e negli elaborati grafici allegati):

- A Trincea 19 (idrocarburi pesanti per 50-100 mc)
- B Serbatoi 12-13 (Idrocarburi Pesanti per 25-30 mc)
- C Serbatoi 9-10-11 (Idrocarburi pesanti per 180-200 mc)
- D Serbatoio 99 (Idrocarburi pesanti per 2000-3000 mc)
- E Trincee 5-6 Sond 10 (Metalli pesanti nell'eluato per 1000-1500 mc)

La caratterizzazione ambientale produce pertanto una stima di terre contaminate distribuite nei cinque ambiti che va da 3255 mc circa a 4830 mc circa. In base a quanto emerso dal confronto con lo Studio Tecnico che ha prodotto la relazione, si può affermare che per stimare con maggior precisione il giusto quantitativo di terre da bonificare e determinare quanti di questi quantitativi siano effettivamente da trattare e smaltire come "terreni pericolosi con codice CER 17.05.03" (i più onerosi), è necessario procedere con un completo progetto di bonifica e/o con una analisi del rischio. Dato oggettivo è invece che la contaminazione più importante (in quanto scesa più in profondità) e più difficile da trattare è quella che interessa il serbatoio 99. Questo perché la zona è interferente con le strutture di fondazione dell'Edificio 1.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sviluppo superficie territoriale - CORPO A -	47.715,00	x	100 %	=	47.715,00
Totale:	47.715,00				47.715,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VEDI NEL DETTAGLIO L'ALLEGATO 02, VALUTAZIONE METRICO-ESTIMATIVA DELL'AREA:

IMPORTANTE: NOTA 1

Prima di entrare nello specifico della valutazione è opportuno puntualizzare che la divisione nei corpi "A – B – C" non è funzionale alla diversificazione fra differenti parametri di valutazione, ma si è resa necessaria per questioni operative di incompatibilità del software di calcolo con multi proprietà in quote su diversi immobili nel medesimo Lotto. La valutazione verrà infatti effettuata sul comparto completo inteso come Lotto unico.

Per quanto riguarda la costruzione della valutazione lo scrivente ha optato per una valutazione basata sulla "superficie territoriale" e non sulla singola stima dei fabbricati. Questo per diverse considerazioni sullo stato di fatto.

Ad eccezione della palazzina multipiano destinata ad uffici, tutti gli edifici risultano in cattivo stato di conservazione, con problematiche di tipo antisismico, di presenza di amianto da smaltire, con problemi di conformità impiantistica ed edilizia, di conformità con il CPI, nonché privi di agibilità rispetto agli ampliamenti e alle ristrutturazioni rilevanti susseguitesi nel tempo. Alcuni manufatti sono stati edificati in difformità con le concessioni edilizie o privi di adeguato titolo. Il combinato disposto di tutti questi fattori, coadiuvato da incuria, abbandono e dalle conseguenze delle bonifiche non portate a compimento, renderebbe difficile una valutazione a mq sui singoli edifici e comunque ne comporterebbe un forte deprezzamento.

Anche la valutazione dei terreni impostata sulla volumetria residua, dato lo stato degli stessi e la problematica aperta delle bonifiche, ne penalizzerebbe eccessivamente il valore.

Vista la scarsa richiesta nel Comune di Merate di aree industriali e produttive, vista la prossimità in zona di altre realtà ad uso commerciale di grande distribuzione che renderebbero poco competitivo l'insediarsi di attività simili, vista la distanza dell'area della principali vie di comunicazione veloci, vista la crescente richiesta sul territorio di residenza e attività ad essa collegate, e visto l'attuale azzonamento di PGT, si è optato per una valutazione urbanistica che tenga in maggior considerazione il potenziale dell'area in chiave riqualificazione con cambio d'uso in un futuro prossimo.

Oggi la destinazione urbanistica dell'area è P1 – tessuto produttivo prevalentemente industriale di grande dimensione. Tuttavia il Comune individua sulla stessa sia un ambito di Rigenerazione Urbana, ma soprattutto, un ambito di "Programmazione Negoziata" da attuarsi con lo strumento del PII "Piano Integrato di Intervento".

Sul PII sopramenzionato l'Amministrazione Comunale lascia ampio margine di trattativa su volumetria, destinazioni d'uso, anche residenziali, e altri parametri urbanistici. Ad oggi i parametri vincolanti sono:

- 30% della superficie ceduta a titolo compensativo;
- 20% di nuove attività da destinarsi al settore industriale ed artigianale;

- 20% di nuove attività da destinarsi al settore terziario.
- Per gli edifici esistenti è consentita solo la manutenzione straordinaria e ordinaria.

A parere dello scrivente, anche i dati e le percentuali preliminari sopra menzionati inseriti oggi nel PGT potrebbero essere valutati e/o modificati di fronte al reale interessamento di un operatore, anche in chiave residenziale.

Individuato il massimo prezzo di vendita, tenuto conto del potenziale edificatorio dell'area, in una valutazione di questo tipo si deve necessariamente tener conto anche delle principali criticità e dei loro costi che l'operatore dovrà sostenere per azionare il percorso di negoziazione con l'amministrazione.

Tali costi fondamentali e non trascurabili sono:

- I costi di demolizione degli edifici con problematiche rilevanti e non ricomprensibili nel recupero dell'area.
- I costi di bonifica dell'area tenuto debitamente conto del potenziale cambio d'uso e della maggior incidenza per destinazioni differenti all'industriale dei quantitativi oggi stimati.
- I costi dei re interri da effettuarsi per colmare le cavità oggi presenti per gli smaltimenti dei serbatoi effettuati, nonché per le future bonifiche.

Ciò premesso, e facendo debitamente riferimento all' Allegato 02, valutazione metrico-estimativa dell'area, si elencano qui sotto i valori utilizzati:

- Valore Area 1, ambito di trasformazione PGT 193,00 €/mq
- Valore Area 2, VR (art. 41 P.G.T.) - Verde di rispetto e di salvaguardia ambientale 40,00 €/mq
- Valore Area 3, S - Attrezzature e servizi pubblici 15,00 €/mq
- Valore Area 4, E2 (art. 48 P.G.T.) - Aree agricole di valenza paesistica 15,00 €/mq
- La sommatoria dei suindicati valori moltiplicati per le superfici delle rispettive aree scaturisce un valore totale di 9.873,675,00 €

All' Area 2, nonostante l'inedificabilità della stessa, è stato attribuito un valore di 40,00 €/mq in funzione della possibilità di realizzarvi un' autorimessa interrata.

Per quanto riguarda i costi di "pulizia" dell'area:

- La voce sicuramente più impattante è rappresentata dai costi di bonifica. Tenendo conto di quanto esposto nella descrizione dettagliata dell'area e negli allegati relativi a quanto a suo tempo prodotto dallo Studio Tecnico, è stato quantificato una media rispetto a quanto ipotizzato dal Geologo pari a 4200,00 mc di terreno, incrementato del 35% sul totale in ragione di una stima dell'area che potrebbe essere oggetto di cambio d'uso in residenziale (All. 5 tabella 1 colonna A del D.Lgs 152/06 e smi).

La somma stimata ammonta pertanto ad 1.780.800,00 €

Si precisa che il prezzo utilizzato per lo smaltimento delle terre contaminate di 180,00 €/T è stato desunto da prezzi medi di mercato coadiuvati da paragoni con casi simili sui quali hanno lavorato imprese del settore e lo Studio Tecnico che si è occupato della caratterizzazione. Tale prezzo però, a seconda delle concentrazioni di idrocarburi presenti, potrebbe subire flessioni in riduzioni ma soprattutto in aumento. Il prezziario della Regione Lombardia, già utilizzato come riferimento per le altre voci di opere compiute, porta tale valore addirittura a 35,42 €/100 Kg per il conferimento di terre e rocce da scavo pericolose (CER 170503), circa il doppio dei 180,00 €/T presi in considerazione.

SI SPECIFICA CHE LE VALUTAZIONI EFFETTUATE SIA SUL PREZZO DI SMALTIMENTO TERRE PERICOLOSE SIA SULL'INCIDENZA DEI COSTI DI BONIFICA SU AREE IDENTIFICATE NELLA COLONNA A (verde pubblico, privato e residenziale) RISPETTO ALLA COLONNA B (commerciale ed industriale) DELLA TAB. 1 ALL. 5 DEL D.LGS 152/06 SONO

FRUTTO DI VALUTAZIONI DELLO SCRIVENTE COADIUVATE DA INFORMAZIONI RICEVUTE SU CASI SIMILI DA OPERATORI DEL SETTORE E DALLO STUDIO GEOLOGICO SOPRA MENZIONATO OCCUPATOSI DELLA CARATTERIZZAZIONE. SI RIBADISCE CHE PER AVERE LA CORRETTA QUANTIFICAZIONE DELLE TERRE DI SCAVO PERICOLOSE DA SMALTIRE E IL COSTO REALE DI SMALTIMENTO E' NECESSARIO AVERE UN PROGETTO DI BONIFICA COMPLETO E/O UN ANALISI DEL RISCHIO, PREFERIBILMENTE SOVRAPPOSTE ALLA DEFINIZIONE DELLE REALI DESTINAZIONI D'USO DA INSEDIARE NELL'AREA.

- Per quanto riguarda lo smaltimento delle coperture in cemento-amianto tipo "Eternit" si è prevista una spesa di € 119.805,00
- Per quanto riguarda la demolizione degli edifici presenti ad eccezione degli EDIFICI 2-3-4 è stata stimata una spesa di € 521.428,00
- Oneri di smaltimento delle macerie derivanti dalle demolizioni € 14.541,80
- Infine circa i re interri delle cavità presenti (escluse future bonifiche) si è stimato una cifra di € 278.200,00
- Il totale delle spese di bonifica, demolizioni e re interro cavità ammonta pertanto ad € 2.714.774,80

ATTENZIONE: circa le voci di "pulizia" sopra menzionate si precisa che:

- I prezzi unitari per smaltimenti, demolizioni di intero edificio, re interro e bonifiche "Eternit" sono stati desunti dal Preziario dei Lavori Pubblici della Regione Lombardia.
- I prezzi di cui sopra potrebbero essere sottostimati in quanto da integrarsi con particolari dotazioni per gli accantieramenti, per le relative spese tecniche, o per demolizioni preliminari specifiche (materiali ferrosi, impianti etc..), in quanto troppo specifici da stimare; oggi il tutto è considerato compensato nei costi delle opere.
- Nei quantitativi dei re interri non sono cubati i sub totali relativi al re interro post bonifica terre in quanto tale scenario potrebbe inserirsi in un' ottica generale di cantiere tale per cui le cavità potrebbero essere "riempite" con i nuovi manufatti o con materiale di cantiere da essi derivanti (altri scavi con terre non contaminate).
- Gli imponenti cunicoli relativi alle zone R3 + R5 non sono stati cubati nelle demolizioni in quanto, a parere dello scrivente, troppo profondi, troppo a ridosso del confine e perché potenzialmente "tombinabili" e re interrabili.
- Le demolizioni dei muri di contenimento di altezza troppo consistente sono state computate solo parzialmente. Anche in questo caso le porzioni più profonde sono state stimate come "tombinabili" e/o accorpabili in altre strutture interrato.

LA VALUTAZIONE A CORPO CHE PRENDE FORMA DALLA SOTTRAZIONE FRA IL MASSIMO VALORE POTENZIALE DELL'AREA IN FUNZIONE DEL CAMBIO D'USO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE/MISTA, E I COSTI FUNZIONALI E STRUMENTALI A TALE CAMBIO D'USO SCATURISCE UNA VALUTAZIONE GLOBALE DI € 7.158.900,20.

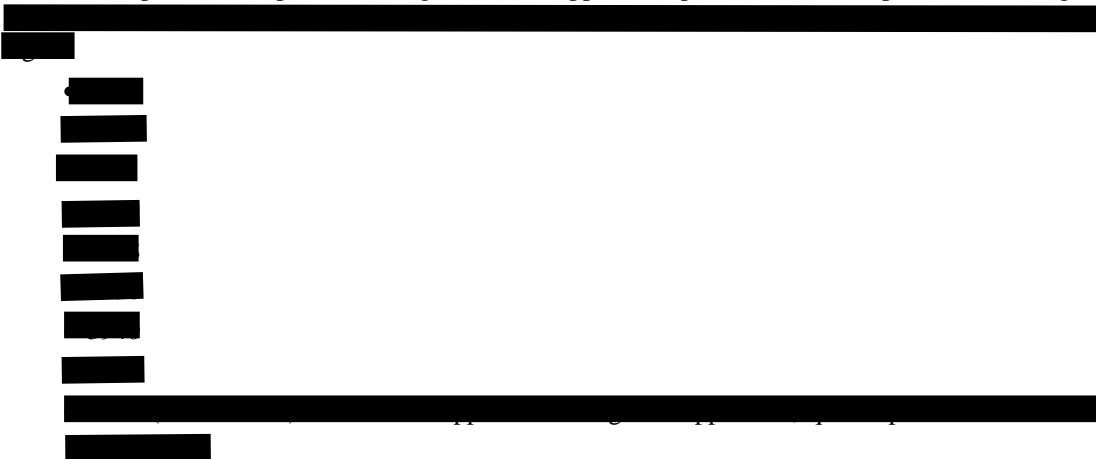
CONCLUSIONI

Nella situazione odierna per formulare la suindicata stima, sia per quanto riguarda l'attribuzione del valore al massimo potenziale dell'"area pulita", sia per quanto riguarda le opere minime da effettuarsi per rendere convertibile funzionalmente l'area e avviare il programma di trattativa con l'Amministrazione per il Piano Integrato di Intervento, sono state effettuate dal sottoscritto Perito una serie di valutazioni urbanistiche, ambientali ed edilizie. Tali valutazioni, ancorché argomentate con dati desunti da prezzari ufficiali, coadiuvati da pareri forniti da Tecnici competenti che hanno stilato valutazioni preliminari sulla situazione ambientale in essere, e da Imprese operanti nel medesimo settore, restano tuttavia frutto di previsioni soggettive che, come già accennato in punti precedenti,

potrebbero portare a valori sia sopra che sottostimati. In presenza di indici edificatori più chiari, sovrapposti ad uno studio urbanistico di fattibilità preliminare e da un progetto di bonifica e/o una analisi del rischio più specifici, alcuni valori potrebbero assumere maggior concretezza. Ad oggi, considerate anche le peculiarità e le dimensioni dell'area che la rendono unica e di difficile paragone con altre realtà, in base a quanto visibile e riscontrabile e in assenza dei citati approfondimenti è opinione dello scrivente che la valutazione attribuisca all'area il più probabile valore di mercato. La decurtazione conclusiva del 13% per vizi ed assenza di garanzia offre infine maggiori tutele rispetto ad eventuali costi sottostimati.

Ciò detto, lo scrivente tiene anche a specificare che le valutazioni sulle operazioni di "pulizia" dell'area sono state effettuate secondo un concetto di "sequenzialità" di lavorazioni e di bonifica "pura". Con un punto di vista più laterale ed una maggior progettualità nelle scelte, alcune lavorazioni potrebbero essere accorpate, selezionate in funzione delle destinazioni d'uso e maggiormente ottimizzate con conseguente risparmio di costi. In questo senso un operatore potrebbe trovare maggiormente attrattiva l'area e sostenibile la futura operazione.

In ultimo si segnala nuovamente che l'impianto della presente valutazione si basa sulla vendita di tutto il compendio con particolare riguardo ai mappali componenti l'Area 1; [REDACTED]



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.158.900,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.158.900,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.158.900,20**

BENI IN MERATE VIA LAGHETTO 9

**COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE
PRODUTTIVA**

DI CUI AL PUNTO B

compendio immobiliare a destinazione produttiva a MERATE via Laghetto 9, della superficie commerciale di **7.375,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

compendio immobiliare con destinazione mista prevalentemente produttiva e con possibilità di cambio d'uso - VEDASI DESCRIZIONE COMPLETA DEL LOTTO NEL CORPO A -

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1595 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 7375, derivante da Tipo Mappale del 03/11/2006 Pratica n. LC0110212 in atti dal 03/11/2006 (n. 110212.1/2006)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 1878, mappale 560, mappale 4092, mappale 3294, mappale 1879, mappale 572, via Laghetto, mappale 2643.
Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 2009 - Fg 9 Particella 3289 - Fg 9 Particella 563.
- foglio 5 particella 1595 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, partita A, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164794 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61503.1/2013)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al CF mappale 1595 sub. 703, 702.
Bene comune non censibile. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 1595 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 2029 Sub 1 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 2029 Sub 2 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3289.
- foglio 5 particella 1595 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 18.521,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n.9 , piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164795 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61504.1/2013)
Coerenze: da nord in senso orario, PT_CT mappale 1878, mappale 560, CF mappale 3294, CT mappale 1879, mappale 572, via Laghetto, CF 1595 sub 703, 701, CF mappale 2643; P1_proiezione su piano terreno doppia altezza dello stesso sub., cortile distinto al mappale 1595 medesimo subalterno, CF mappale 2643; P-1_unità distinta al CF mappale 2643, terrapieno su tutti i lati.
Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 1595 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 2029 Sub 1 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 2029 Sub 2 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3289.
- foglio 5 particella 1595 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 686,89 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n.9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario, altra unità distinta al CF mappale 2643, CF mappale 1595 sub 702, sub.701.
Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 1595 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 2029 Sub 1 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 2029 Sub 2 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3289.
- foglio 5 particella 1595 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/10, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 2.556,46 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario, altra unità al CF mappale 2643 sub 704, proiezione su cortile di cui al CF mappale 1595 sub. 702.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco - Merate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della valle del Curone - ville e centri storici della Brianza - centro storico Merate.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

compendio immobiliare con destinazione mista prevalentemente produttiva e con possibilità di cambio d'uso - VEDASI DESCRIZIONE COMPLETA DEL LOTTO NEL CORPO A -

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sviluppo superficie territoriale - CORPO B -	7.375,00	x	100 %	=	7.375,00
Totale:	7.375,00				7.375,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- VEDASI VALUTAZIONE COMPLETA DEL LOTTO NEL CORPO A -

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN MERATE VIA LAGHETTO 9

COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

DI CUI AL PUNTO C

compendio immobiliare a destinazione produttiva a MERATE via Laghetto 9, della superficie commerciale di **2.330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
compendio immobiliare con destinazione mista prevalentemente produttiva e con possibilità di cambio d'uso - VEDASI DESCRIZIONE COMPLETA DEL LOTTO NEL CORPO A -

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3290 (catasto terreni), sezione urbana MERATE, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2330, derivante da Tipo Mappale del 03/11/2006 Pratica n. LC0110180 in atti dal 03/11/2006 (n. 110180.1/2006)
Coerenze: da nord in senso orario, immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 9 mappale 2643 su tre lati, via Laghetto.
Mappali Fabbricati correlati: - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3290/. Il suindicato mappale al CT deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Fg 9 Particella 3319 - Fg 9 Particella 3320.
- foglio 5 particella 3290 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 1.185,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n.9, piano: S1, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164777 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61486.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, terrapieno, parti comuni di cui al mappale 3290 sub. 709, altra unità di cui al mappale 3290 sub. 708.

Mappali Terreni Correlati: - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 559 Sub. 1 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 2 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 3 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 4 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 5 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 7 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 8.

- foglio 5 particella 3290 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 10.302,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n.9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164778 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61487.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario su tutti i lati beni comuni e cortile di cui al mappale 3290 sub. 709.

Mappali Terreni Correlati: - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 559 Sub. 1 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 2 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 3 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 4 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 5 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 7 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 8.

- foglio 5 particella 3290 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 10.323,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO 9, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164779 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61488.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario su tutti i lati beni comuni e cortile di cui al mappale 3290 sub. 709.

Mappali Terreni Correlati: - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 559 Sub. 1 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 2 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 3 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 4 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 5 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 7 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 8.

- foglio 5 particella 3290 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 465,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164780 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61489.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario su tutti i lati beni comuni e cortile di cui al mappale 3290 sub. 709.

Mappali Terreni Correlati: - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 559 Sub. 1 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 2 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 3 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 4 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 5 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 7 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 8.

- foglio 5 particella 3290 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, rendita 6.804,00 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013

Pratica n. LC0164783 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61492.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, terrapieno, beni comuni e cortile di cui al mappale 3290 sub. 709.

Mappali Terreni Correlati: - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 559 Sub. 1 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 2 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 3 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 4 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 5 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 7 - Sez. urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 8.

- foglio 5 particella 3290 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria D/1, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n.9, piano: S1 - T - 1 - 2 - 3, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2013 Pratica n. LC0164788 in atti dal 17/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61497.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, su tutti i piani altre unità appartenenti ai restanti sub. del mappale 3290.

Bene comune non censibile. Mappali Terreni correlati: - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 701 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 704.

- foglio 5 particella 3290 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana MER, categoria A/10, classe 1, consistenza 16 vani, rendita 4.544,82 Euro, indirizzo catastale: VIA LAGHETTO n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario su tutti i lati beni comuni e cortile di cui al mappale 3290 sub. 709.

Mappali Terreni correlati - Fg 9 Particella 3290. Il suindicato mappale al CF deriva da soppressioni e modifiche dei seguenti mappali: - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 701 - Sez. Urb. MER Fg 5 Particella 3290 Sub. 704.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco - Merate). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevecchia e della valle del Curone - ville e centri storici della Brianza - centro storico Merate.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
biblioteca	al di sopra della media	
campo da tennis	al di sopra della media	
campo da calcio	al di sopra della media	
centro commerciale	al di sopra della media	
centro sportivo	nella media	
cinema	nella media	
municipio	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	al di sopra della media	
palestra	al di sopra della media	

parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

compendio immobiliare con destinazione mista prevalentemente produttiva e con possibilità di cambio d'uso - VEDASI DESCRIZIONE COMPLETA DEL LOTTO NEL CORPO A -

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sviluppo superficie territoriale - CORPO C -	2.330,00	x	100 %	=	2.330,00
Totale:	2.330,00				2.330,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- VEDASI VALUTAZIONE COMPLETA DEL LOTTO NEL CORPO A -

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Merate, agenzie: Lecco - Merate, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - Listino F.I.M.A.A, ed inoltre: Agenzie Immobiliare sul territorio/annunci web/Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	compendio immobiliare a destinazione produttiva	47.715,00	0,00	7.158.900,20	7.158.900,20
B	compendio immobiliare a destinazione produttiva	7.375,00	0,00	0,00	0,00
C	compendio immobiliare a destinazione produttiva	2.330,00	0,00	0,00	0,00
				7.158.900,20 €	7.158.900,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L' area è comodamente divisibile, anche capillarmente, in più Lotti.

Tuttavia a parere dello scrivente ogni divisione comprometterebbe in modo incisivo la valutazione territoriale e il conseguente valore del bene. Questo perchè solo la piena disponibilità del compendio, senza vincoli fisici, di proprietà, di interferenze di ogni sorta, offre la possibilità di pianificazione

negoziata con l'amministrazione finalizzata al ricalcolo dei nuovi indici edificatori e delle nuove destinazioni d'uso da inserire.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 39.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.119.900,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **13%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 925.587,03**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 313,17**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.194.000,00**

data 26/10/2023

il tecnico incaricato
Antonio Emanuele Fontana