

## STUDIO TECNICO FUMAGALLI

GEOM. DAVIDE FUMAGALLI

TECNICO/PERITO INCARICATO TRIBUNALE DI LECCO

ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

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

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

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

# RELAZIONE TECNICA PERITALE e VALUTAZIONE DI STIMA U.I.U.

## LOTTO 1 - UNICO

## CORPI: A + B + C + D

LECCO – VIA PADRE DOMENICO MAZZUCCONI N. 46

LECCO – VIA MATTEO MARIA BOIARDO N. 6 A

TRIBUNALE DI LECCO

Fallimento n. 19/2022

Giudice: Dott. Edmondo Tota

Curatori: Avv. Chiara Boniotti e Dott. Diego Bolis

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 16/05/2024

# RELAZIONE TECNICA PERITALE E VALUTAZIONE DI STIMA U.I.U.

## PREMESSA.

Il sottoscritto Geometra DAVIDE FUMAGALLI con ufficio in Lecco (LC), 23900 – in Via Cavour n. 61B - Cell. 334/3654017 e tel. 0341/504975; E-Mail Diretta: df@studiotecnicofumagalli.it – E-Mail Personale geom.dfumagalli@gmail.com e P.E.C.: davide.fumagalli@geopec.it; iscritto all' Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Lecco al numero 790, riceveva incarico dalla Dott.ssa Avv. Chiara Boniotti e dal Dott. Diego Bolis quali professionisti designati nella procedura FALLIMENTO N. 19/2022 – Tribunale di Lecco – Giudice Delegato Dott. EDMONDO TOTA – di descrivere, alla data della presente, lo stato di fatto, la consistenza e il valore economico dei beni in Comune di LECCO (LC) siti in Via Padre Domenico Mazzucconi 46 e Via Matteo Maria Boiardo 6A.

Il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso i beni al fine di effettuare tutti i rilievi necessari, fotografici e non, per poter elaborare la presente Relazione Tecnica Peritale e Valutazione di Stima.

## LOTTO 1 – UNICO composto da numero 4 CORPI: Corpo A-B-C-D

CORPO A =	187.000,00 €
CORPO B =	28.480,00 €
CORPO C =	26.625,00 €
CORPO D =	32.817,00 €
<b>SOMMANO =</b>	<b>274.922,00 €</b>

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 UNICO – LECCO – 1/1: € 274.922,00**

*Con già inserita la riduzione in % per vizi, difetti, eventuali servitù,  
riduzione su differenza tra oneri tributari su base catastale  
e reale e per assenza di garanzia sulla vendita e perizia.*

Data della valutazione:

16/05/2024

**ATTENZIONE:** all'epoca del sopralluogo era attiva una utenza intestata a un terzo proprietario per la fornitura idrica con Lario Reti Holding S.p.a., alla quale erano allacciati anche i 4 immobili di Progedil. Tale utenza dovrebbe essere stata staccata, quindi i 4 immobili potrebbero non avere il servizio idrico attivo.

U.I.U. in LECCO (LC)  
Via PADRE DOMENICO MAZZUCCONI N. 46

# CORPO A

C.F. Sez. RAN Fg.8 – Mapp. 12 - Sub. 706

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

U.I.

Bene ubicato in Comune di Lecco, Via Padre Domenico Mazzucconi n. 46

C.F. Sez. RAN – Fg. 8 – Mapp. 12 – Sub. 706 graffata

C.F. Sez. RAN – Fg. 8 – Mapp. 187 – Sub. 707 graffata

C.F. Sez. RAN – Fg. 8 – Mapp. 189 – Sub. 703 graffata

Trattasi di unità accatastata in C/2 - Classe 4, Consistenza 420 mq - Superficie Totale 489 mq.

Rendita: 1.062,87 €

Unità posta al piano T

Vendita della quota di 1/1

**Intestazione bene come da Visura Catastale: C/2:**

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████

## SCHEDA PLANIMETRICA:

Data: 18/01/2023 - n. T183955 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lecco</b>	Dichiarazione protocollata n. LC0209580 del 26/11/2008! Planimetria di u.i.u. in Comune di Lecco Via Padre Domenico Mazzuocconi <span style="float: right;">civ. 46</span>	
Identificativi Catastali: Sezione: RAN Foglio: 8 Particella: 12 Subalterno: 706		Compilata da: De Gasperi Mattia Iscritto all'albo: Geometri Prov. Lecco <span style="float: right;">N. 745</span>
Scheda n. 1 <span style="margin-left: 50px;">Scala 1:200</span>		

PIANO TERRA

orientamento

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2023 - Comune di LECCO(E307) - Sez. urbana RAN - Foglio 8 - Particella 12 - Subalterno 706 > - Uti griffata  
 VIA PADRE DOMENICO MAZZUCCONI n. 46 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2023 - n. T183955 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## **2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

In data di sopralluogo l'u.i. risultava occupata con Contratto di Locazione immobile ad uso magazzino, durata 6+6 con decorrenza dal 15/02/2020.

Contratto registrato a Lecco Serie 3T numero 000854 data registrazione 15/02/2020 – codice identificativo contratto: TNB20T000854000AA – Prot. Telematico: 20021534535953862.

Pagamento stabilito per euro annui: 6.000,00 € divise in 3 rate quadrimestrali da 2.000,00 € ciascuna.

Il contratto è opponibile alla procedura.

APE NON PRESENTE IN CONTRATTO.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

## **4. ALTRE INFORMAZIONI:**

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

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

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

Se presente condominio, per spese, millesimi, arretrati, etc., si rimanda la verifica direttamente da chiedersi alla curatela.

## **5. ATTUALE PROPRIETARIO:**

**ATTUALE PROPRIETARIO:**

████████████████████

████████████████████

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso atti edilizia privata, ed a seguito di ricerca a mezzo del portale comunale inerente al bene in oggetto si elencano le seguenti pratiche edilizie inerenti l'u.i. oggetto della presente perizia:

- P.E. N.4093 – P.D.C PROT. 16103 DEL 03.05.2007 – Risanamento conservativo di porzione di fabbricato esistente;
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI PROT. 17745 DEL 16-04-2009;
- RICHIESTA AGIBILITA' PROT. 17701 DEL 16.04.2009;
- P.E. N.305 - DIA PROT. 51391 DEL 13.10.2006 E SUCCESSIVA VARIANTE PROT. 16680 DEL 16.04.2008 RIGUARDANTI ALTRO SUBALTERNO (MAPP.12 SUB.14 – modifica divisioni interne);

(Non tutte le pratiche edilizie richieste sono state rilasciate).

Indicate le pratiche edilizie disponibili, rilasciate dall'ufficio tecnico del Comune di Lecco.

È possibile la presenza di altre P.E. non inviate o trovate dall'ufficio tecnico comunale.

Ci si basa pertanto su quanto ricevuto.

Ai sensi dell'Art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'Art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

## 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ CATASTALE / EDILIZIA:

#### CATASTALE: NON CONFORME

Rispetto a quanto presente in Agenzia Entrate – Territorio, la scheda catastale planimetrica non è corretta. A titolo esemplificativo e non esaustivo, manca una porta che conduce ad una rampa di scale che porta a piani superiori ove ubicati i corpi B-C-D; manca un servizio igienico indicato e saranno da verificarsi le altezze riportate e gli spazi.

Si dovrà procedere alla verifica totale a mezzo di accurati rilievi, sia degli spazi che delle altezze che delle aperture. Il tutto per poi verificare, prima a livello edilizio, la situazione e, solo dopo le pratiche edilizie di sanatoria, ove possibile sanare, procedere ad un nuovo accatastamento conforme con lo stato luoghi.

Ad esempio, la scala che conduce ai piani ove ubicati i corpi B-C-D non è presente a livello comunale.

In tal caso, se non fattibile la sanatoria, si dovrà proceder ad un ripristino secondo ultima concessione rilasciata.

Difficoltà: Alta

Tempistica: 60 gg

Costi presunti: 1.500,00 € comprese tasse catastali, esente tasse collegiali e IVA.

Il costo comprende rilievi accurati del tutto, nuovo file docfa, spese di invio in AG.E., spese per recupero schede e visure.

Verifiche catastali e nuova redazione file Catastale.

Presenti errori di mappa catastale; non corrisponde quanto in mappa con la scheda. Si dovrà procedere ad una approfondita verifica di controllo in quanto il mappale 12 risulta graffiata con il mapp. 187 e 189. Dalla mappa si evince però che il mappale 12 è fabbricato e il mappale 187 e 189 aree "bianche" e non campite. Si dovrà assolutamente rivedere il tutto presso l'Agenzia Entrate Territorio e in loco, con misurazioni, rilievi satellitari, punti fiduciali, verifica dei Tipi Mappali e Tipi Frazionamento, etc.

Difficoltà: Alta

Tempistica: 60 gg

Costi presunti: 3.000,00 € comprese tasse catastali, esente tasse collegiali e IVA.

Il costo comprende rilievi accurati del tutto, nuovo file docfa, spese di invio in AG.E., spese per recupero schede e visure. Verifiche catastali e nuova redazione file Catastale.

### **EDILIZIA: NON CONFORME**

Rispetto il disegno reperito risultano discrepanze tra lo stato rilasciato a livello P.E. e quanto oggi presente in loco.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, presente un locale wc non esistente in loco, al suo posto presente un disimpegno con porta di accesso ad altra area: presente dietro la porta, una scala che conduce ai lotti B-C-D. Scala non rappresentata nelle tavole grafiche.

Si dovrà procedere ad effettuare una verifica completa con rilievi di quanto presente in loco, provvedere poi a verificare col comune la tipologia di sanatoria da presentare, sia di compatibilità paesaggistica in caso di difformità delle aperture e/o esterne (se necessaria pratica di compatibilità), sia una sanatoria edilizia.

Si segnala che in caso non vi sia possibilità a sanare, si dovrà procedere al ripristino di quanto concesso in base all'ultima p.e. rilasciata.

Si dovrà pertanto riverificare e misurare il tutto, sia a livello di dimensioni, distanze, altezze, sagoma, etc. e procedere poi a verificare col Comune per sanatorie il tutto in base alle indicazioni di NTA e PGT.

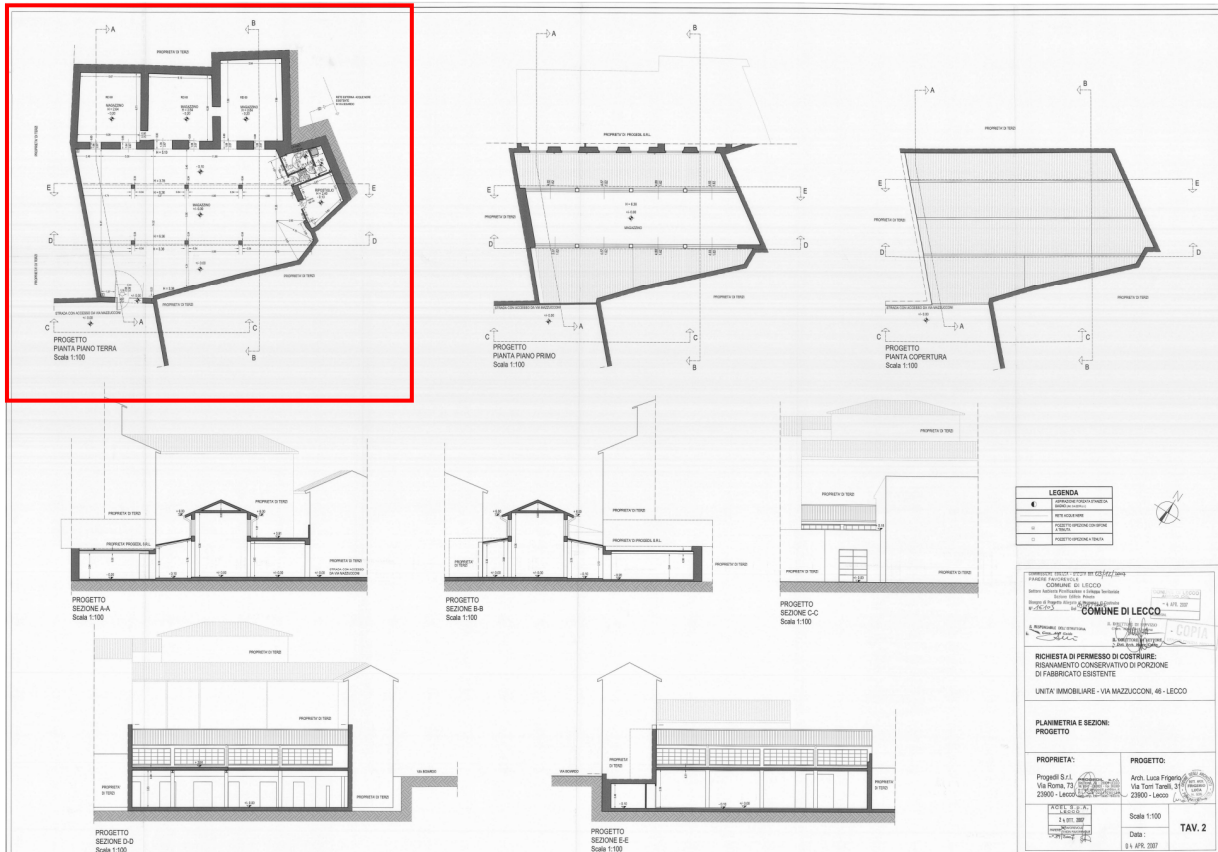
Sarà altresì da verificare la fattibilità di mantenimento della stessa tipologia di bene con destinazione magazzino.

Difficoltà: Alta

Tempistica: 150 gg

Costi presunti: 8.000,00 € esente tasse collegiali e IVA. Escluse oblazioni, diritti e sanzioni comunali, oggi non quantificabili.

### **DISEGNO COMUNALE RICEVUTO DAL COMUNE DI LECCO:**



Elaborato grafico Tav.2 – allegato al P.D.C PROT. 16103 DEL 03.05.2007

## 8. CRITICITA'.

### ALCUNE (parziali) CRITICITA' VISIONATE:

Per quanto concerne questo paragrafo CRITICITA' e per altre eventuali criticità che dovessero insorgere, criticità di ogni tipo e genere; gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questa situazione in cui vi sono delle criticità. Nel caso dovessero risultare ed esser presenti altre criticità, i costi per ognuna di esse saranno a totale carico del futuro aggiudicatario/acquirente, il quale, non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici. Tutte le servitù presenti rimarranno in capo all'Aggiudicatario/Acquirente. Come detto, si vende nello stato di fatto e di luogo in cui i beni vigono e nel caso dovessero insorgere altre future criticità di ogni tipo e genere, gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questo, si precisa anche che se i costi e le problematiche fossero superiore e maggiori di quelle in parte citate, il futuro acquirente/aggiudicatario non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici e le spese saranno solo a totale suo carico.

Si fa notare, che nella valutazione si terrà conto di questa situazione assegnando un valore al bene che ingloba in modo forfettario e non esaustivo le criticità e problematiche presenti, compreso quanto indicato al punto 7).

- 1) Difformità comunali e catastali,
- 2) Possibile presenza di materiale amianto;
- 3) Possibile presenza di altre p.e. comunali non rilasciate,
- 4) Presenti parti ammalorate e vizi interni al bene;
- 5) Accesso al bene non comodo per grossi mezzi;

6) Etc.

## 9. DESCRIZIONE ZONA / BENI e AREA

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sopraindicati sono ubicati in zona Semiperiferia, posteggi scarsi, presenti urbanizzazioni.

### DESCRIZIONE BENE e AREA

Trattasi di magazzino posto al piano terra con annesso locale deposito disimpegno e due servizi.

#### IMMAGINE AEREA ZONA



## 10. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

### CONSISTENZA:

C.F. Sez. Ran Fg. 8 Mapp. 12 Sub. 706: Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale indica una superficie totale pari a mq. 489

### VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: Media valori presenti e recuperati dalle interviste, applicazione dei coefficienti valutativi reputati idonei per assegnare IL VALORE bene.

Interviste effettuate:

MERCATO IMMOBILIARE VENDITE PUBBLICHE – ZONA RANCIO // LAORCA:

TIPOLOGIA: MAGAZZINI

Valore minimo: 400,00 €/mq

Valore massimo: 667,00 €/mq

MERCATO IMMOBILIARE – BORSINO

TIPOLOGIA: MAGAZZINI

Valore minimo: 351,00 €/mq.

Valore massimo: 622,00 €/mq.

*Media ponderale di utilizzo:*

$(400,00 + 667,00 + 351,00 + 622,00) / 4 = 510,00 \text{ €/mq.}$

Ottenuto il risultato di cui sopra, considerando la dimensione del bene, valutato lo stato del bene, dopo un'attenta e accurata riflessione da parte del sottoscritto Tecnico Estimatore per quanto indicato, ottenuto il più probabile valore Euro/Metro quadro da applicare alla superficie del bene dichiarata presso l'Agenzia Entrate, si va ad abbattere il valore in % forfettaria e non esaustiva per le criticità e le problematiche presenti ed anche per l'assenza di garanzia sulla vendita e l'assenza di garanzia per ogni vizio, difetto, irregolarità edilizia, ambientale, urbanistica, inglobando, in questa riduzione, anche la differenza tra valori catastali e reali, inglobando altresì quanto al punto 7) e 8) indicato in modo forfettario e non esaustivo.

Pertanto:

V.MEDIA PONDERALE – 25% (% forfettaria di abbattimento non esaustiva) =  $510,00 - 25\% = 382,50 \text{ €/mq.}$

Considerata la situazione reale del lotto, indicato quanto sopra, si effettua il conteggio con valore ridotto in % abbattimento forfettario e non esaustivo:

SUPERFICI E CALCOLI (si intende inglobato nel valore ogni spazio comune)

Mq.  $489 \times 382,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 187.042,50 = 187.000,00 \text{ € ARROTONDAMENTO.}$

**VALORE QUOTA 1/1 – CORPO "A" per la vendita = 187.000,00 Euro**

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

**11. RIEPILOGO E DICHIARAZIONE:**

**VALORE COMPLESSIVO DEL CORPO A - LECCO – 1/1: € 187.000,00**

*Con già inserita la riduzione in % per vizi, difetti, eventuali servitù, riduzione su differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia sulla vendita e perizia.*

**Data della valutazione:**

**16/05/2024**

**FONTI DI INFORMAZIONE:**

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lecco, ufficio edilizia di Lecco, verifiche borsino immobiliare zona Lecco, Osservatorio Immobiliare Ag. Entrate, Rilevatore prezzi Provincia di Lecco, Vendite presenti on-line.

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

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

\*\*\*\*\*

U.I.U. in LECCO (LC)  
Via MATTEO MARIA BOIARDO N. SC  
**CORPO B**  
C.F. Sez. RAN Fg. 8 – Mapp. 12 - Sub. 703

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

U.I.

Bene ubicato in Comune di Lecco, Via Matteo Maria Boiardo n. SC

C.F. Sez. RAN – Fg. 8 – Mapp. 12 – Sub. 703

Trattasi di unità accatastata in A/2 - Classe 1, Consistenza 2,5 vani - Superficie Totale 46 mq – Totale escluse aree scoperte 46 mq.

Rendita: 245,32 €

Unità posta al piano S3

Vendita della quota di 1/1

**Intestazione bene come da Visura Catastale: A/2:**

████████████████████

████████████████████

████████████████████

# SCHEDA PLANIMETRICA:

Data: 18/01/2023 - n. T158481 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC0088954 del 15/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lecco

Via Matteo Maria Boiardo

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione: RAN

Foglio: 8

Particella: 12

Subalterno: 703

Compilata da:

De Gasperi Mattia

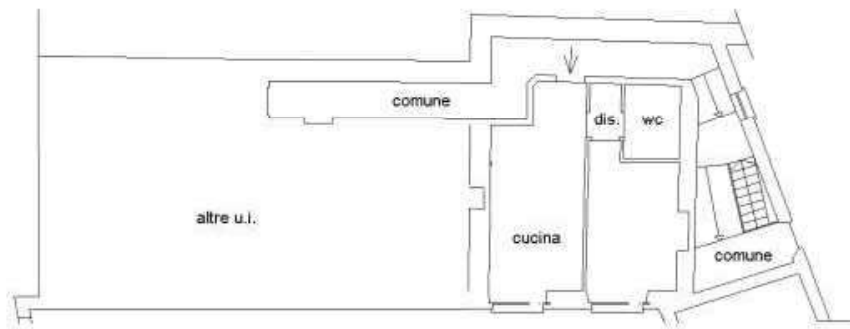
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Lecco

N. 745

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO S3 - h Cm 270

orientamento



Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2023 - n. T158481 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2023 - Comune di LECCO(E.507) - < Sez. urbana RAN - Foglio 8 - Particella 12 - Subalterno 703 >  
VIA MATTEO MARIA BOIARDO n. SC Piano S3

## **2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

In data di sopralluogo l'u.i. risultava occupata con Contratto di Locazione immobile ad uso abitativo, durata 4+4 con decorrenza dal 14/11/2014.

Contratto registrato a Lecco Serie 3T numero 004213 data registrazione 18/11/2014 – codice identificativo contratto: TNB14T004213000VD – Prot. Telematico: 1411183622333021.

Pagamento stabilito per euro annui: 3.600,00 € divise in 12 rate mensili da 300,00 € ciascuna.

In contratto indicato, oltre tale importo Euro 20,00 mensili da versarsi ogni mese per spese condominiali.

Il contratto è opponibile alla procedura.

APE indicata in contratto numero: 97042-0005574/10 del 20/09/2010.

*Ape non allegata al contratto a mie mani.*

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

## **4. ALTRE INFORMAZIONI:**

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

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

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

Si fa presente che indicato condominio, in data di sopralluogo non risultano insegne o targhe di amministratori. I presenti riferiscono che gestiva il tutto il soggetto fallito. Per spese, millesimi, arretrati, etc., si rimanda la verifica direttamente da chiedersi alla curatela.

## 5. ATTUALE PROPRIETARIO:

### ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso atti edilizia privata, ed a seguito di ricerca a mezzo del portale comunale inerente al bene in oggetto si elencano le seguenti pratiche edilizie inerenti l'u.i. oggetto della presente perizia:

- DIA PROT. 48213 DEL 13.10.2006 E SUCCESSIVA VARIANTE PROT. 16680 DEL 16.04.2008 - Risanamento conservativo porzione fabbricato esistente e modifiche divisioni interne.
- FINE LAVORI PROT. 50436 del 08.09.2008
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT. 50437 del 08.09.2008

(Non tutte le pratiche edilizie richieste sono state rilasciate).

Indicate le pratiche edilizie disponibili, rilasciate dall'ufficio tecnico del Comune di Lecco.

È possibile la presenza di altre P.E. non inviate o trovate dall'ufficio tecnico comunale.

Ci si basa pertanto su quanto ricevuto.

Ai sensi dell'Art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'Art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

## 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ CATASTALE / EDILIZIA:

#### CATASTALE: Non Conforme

La planimetria mostra una piccola incongruenza nel rappresentare gli infissi, in quanto non viene indicato il muro sottostante/davanzale interno. Presente una nicchia non indicata. L'altezza indicata sulla planimetria è errata.

A seguito di rilievi delle altezze interne il sottoscritto ha misurato due altezze: Sotto travetto h. 2.47/2.48 m. e sopra travetti h. 2.64/2.65 m.

Le altezze presenti indicate così come le altezze indicate sui disegni comunali non corrispondono, si segnala che sotto i travetti l'altezza che si legge nelle sezioni comunali indica 2.70 invece si ha 2.47/2.48; sopra travetti invece si ha 2.64/2.65. Quanto indicato a titolo esemplificativo e non esaustivo.

Tale altezza in caso rientri nella tolleranza prevista dal Testo Unico dovrà essere autorizzata dalla ASL e dal Comune di Lecco in deroga. Pratiche con difficoltà elevata.

In caso di non accettazione delle altezze, l'unità accatastata come A/2 dovrà essere rettificata con altra destinazione non residenziale.

Pertanto, la scheda presente è errata e non corretta; per procedere poi alla rettifica o rifacimento totale con cambio categoria, il tutto dipende dalle pratiche edilizie di sanatoria se accettate.

Non è possibile stimare a livello catastale un costo, in quanto situazione difficoltosa.

Si dovrà altresì rivedere la mappa catastale con controlli di T.M. e T.F. per appurare che vi sia correttezza di posizione del fabbricato in mappa e che corrisponda esattamente a quanto rappresentato. Da una prima verifica, non si trova corrispondenza.

Si indicherà un grosso abbattimento nella stima del bene, ossia, si utilizzeranno parametri del residenziale in base a quanto dichiarato in Agenzia Entrate dal Tecnico redattore schede, ma la stima sarà decurtata come beni non residenziali.

#### **EDILIZIA: Non conforme.**

Rispetto il disegno reperito risultano discrepanze tra lo stato di progetto approvato nel 2008 e quanto oggi presente in loco. L'altezza indicata nel disegno è pari a 2.70 m e si legge dai disegni che il 2.70 è sotto il travetto; mentre sotto travetto si ha una altezza di 2.47/2.48 e sopra travetti si ha 2.64/2.65 e non 2.70 in nessun punto rilevato dal sottoscritto.

Ci sono altresì altre incongruenze, quanto indicato a titolo esemplificativo e non esaustivo.

Si fa presente che si dovrà procedere con pratiche di sanatoria e con pratiche di deroga ASL e Comune per le altezze.

In caso di non accettazione delle altezze, l'unità accatastata come A/2 ossia bene residenziale, dovrà essere rettificata con altra destinazione non residenziale. Si segnala altresì la presenza di una scala interna al complesso che non risulta su nessuna tavola comunale, tale scala conduce al bene di cui al Corpo "A".

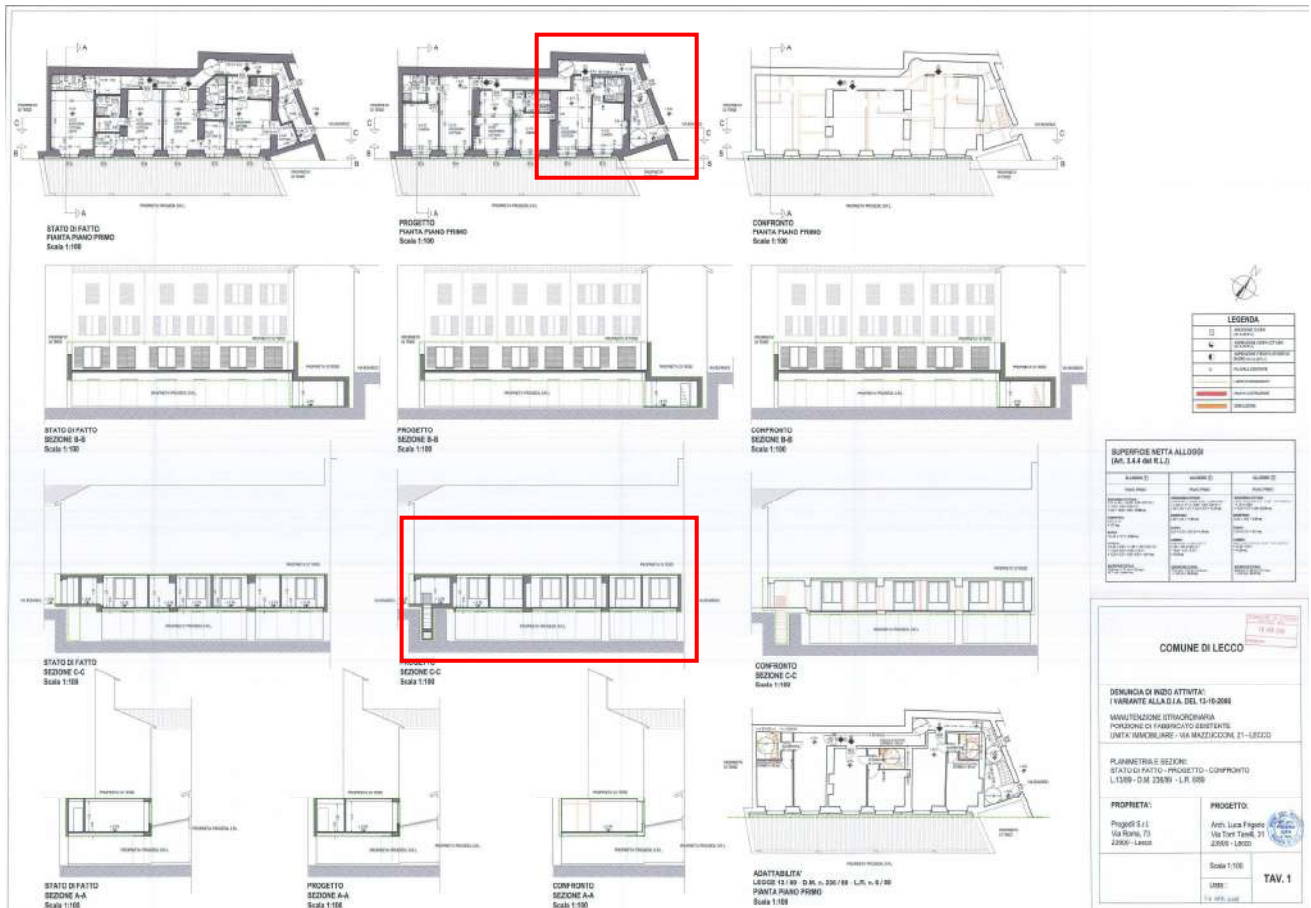
La difficoltà è molto elevata.

Non è possibile stimare a livello comunale dei costi per le pratiche, nemmeno a livello ASL, in quanto si dovrà verificare in modo accurato e rilevare in modo accurato ogni parte del bene, dalle altezze, ai tavolati, alle aperture, alle distanze presente con altri beni a livello di vedute, etc.; situazione molto difficoltosa.

Si indicherà un grosso abbattimento nella stima del bene, ossia, si utilizzeranno parametri del residenziale in base a quanto dichiarato in Agenzia Entrate dal Tecnico redattore schede, ma la stima sarà decurtata come beni non residenziali.

**segue**

**DISEGNO COMUNALE RICEVUTA DAL COMUNE DI LECCO:**



Ultimo disegno approvato in VARIANTE DIA PROT. 16680 DEL 16.04.2008

## 8. CRITICITA'.

### ALCUNE (parziali) CRITICITA' VISIONATE:

Per quanto concerne questo paragrafo CRITICITA' e per altre eventuali criticità che dovessero insorgere, criticità di ogni tipo e genere; gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questa situazione in cui vi sono delle criticità. Nel caso dovessero risultare ed esser presenti altre criticità, i costi per ognuna di esse saranno a totale carico del futuro aggiudicatario/acquirente, il quale, non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici. Tutte le servitù presenti rimarranno in capo all'Aggiudicatario/Acquirente. Come detto, si vende nello stato di fatto e di luogo in cui i beni vigono e nel caso dovessero insorgere altre future criticità di ogni tipo e genere, gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questo, si precisa anche che se i costi e le problematiche fossero superiore e maggiori di quelle in parte citate, il futuro acquirente/aggiudicatario non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici e le spese saranno solo a totale suo carico.

Si fa notare, che nella valutazione si terrà conto di questa situazione assegnando un valore al bene che ingloba in modo forfettario e non esaustivo le criticità e problematiche presenti, compreso quanto indicato al punto 7).

- 1) Difficoltà comunali e catastali,
- 2) Possibile presenza di materiale amianto;
- 3) Possibile presenza di altre p.e. comunali non rilasciate,

- 4) Altezze non conformi;
- 5) Accesso al bene non comodo per mezzi;
- 6) Etc.

## 9. DESCRIZIONE ZONA / BENI e AREA

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene sopraindicato è ubicato in zona Semiperiferica, presenti urbanizzazioni.

### DESCRIZIONE BENE e AREA

Trattasi di appartamento a cui si accede tramite passaggio comune. L'u.i. è così composta: soggiorno/cottura, camera, disimpegno e Wc cieco. L'u.i. presenta travi a vista in legno tinteggiate, pavimentazione uniforme in piastrelle, porta di ingresso blindata, infissi con vetro e persiane a protezione, porte interne in legno. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa due metri, sono presenti i sanitari ed un box doccia che risulta sollevato da un gradino. È presente un boiler per l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è autonomo e sono presenti radiatori elettrici per il riscaldamento.

### IMMAGINE AEREA ZONA



## 10. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

### CONSISTENZA:

Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale indica una superficie totale pari a mq. 46.

### VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: Media valori presenti e recuperati dalle interviste, applicazione dei coefficienti valutativi reputati idonei per assegnare IL VALORE bene.

Interviste effettuate:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AG. ENTRATE:

TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI: STATO CONSERVATIVO NORMALE

Valore minimo: 1.100,00 €/mq

Valore massimo: 1.600,00 €/mq

RILEVATORE PREZZI 2024 PROVINCIA DI LECCO:

TIPOLOGIA: RESIDENZIALE

STATO CONSERVATIVO: tra 11 e 30 anni

Valore minimo: 1.300,00 €/mq.

Valore massimo: 1.600,00 €/mq.

MERCATO IMMOBILIARE – BORSINO

TIPOLOGIA: ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA

Valore minimo: 1.265,00 €/mq.

Valore massimo: 1.544,00 €/mq.

Si procede ora, ad applicare il coefficiente di vetustà per immobili in base all'anno P.E. reperite e schede, ossia anno 2008. Coefficiente di vetustà = 0.845 (2024-2008 = anni 16) per i valori di intervista non già considerati nella fascia stato conservativo.

VALORI AGGIORNATI PER CONTEGGIO

*Primo valore:*

1.100,00 €/mq x 0,845 (Coeff.Vetustà) = 929,50 €/mq

1.600,00 €/mq x 0,845 (Coeff.Vetustà) = 1.352,00 €/mq

*Terzo Valore:*

1.265,00 €/mq x 0,845 (Coeff.Vetustà) = 1.068,92 €/mq

1.544,00 €/mq x 0,845 (Coeff.Vetustà) = 1.304,68 €/mq

Visto il bene si applicano i valori minimi in media ponderale:

*Media ponderale di utilizzo:*

$(1.100,00 + 929,50 + 1068,92) / 3 = 3.098,42 / 3 = 1.032,80 \text{ €/mq.} = 1.032,00 \text{ €/mq}$

Ottenuto il risultato di cui sopra, considerando la dimensione del bene, valutato lo stato del bene, dopo un'attenta e accurata riflessione da parte del sottoscritto Tecnico Estimatore per quanto indicato, ottenuto il più probabile valore Euro/Metro quadro da applicare alla superficie del bene dichiarata presso l'Agenzia Entrate, si va ad abbattere il valore in % forfettaria e non esaustiva per le criticità e le problematiche presenti ed anche per l'assenza di garanzia sulla vendita e l'assenza di garanzia per ogni vizio, difetto, irregolarità edilizia, ambientale, urbanistica, inglobando, in questa riduzione,

anche la differenza tra valori catastali e reali, inglobando altresì quanto al punto 7) e 8) indicato in modo forfettario e non esaustivo.

Pertanto:

V.MEDIA PONDERALE – 40% (% forfettaria di abbattimento non esaustiva) = 1.032,00 – 40% = 619,20 €/mq.

Considerata la situazione reale del lotto, indicato quanto sopra, si effettua il conteggio con valore ridotto in % abbattimento forfettario e non esaustivo:

SUPERFICI E CALCOLI (si intende inglobato nel valore ogni spazio comune)

Mq. 46 x 619,20 €/mq = € 28.483,20 = 28.480,00 €.

**VALORE QUOTA 1/1 – Corpo B per la vendita = 28.480,00 Euro**

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

## 11. RIEPILOGO E DICHIARAZIONE:

**VALORE COMPLESSIVO DEL CORPO B - LECCO – 1/1: € 28.480,00**

*Con già inserita la riduzione in % per vizi, difetti, eventuali servitù, riduzione su differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia sulla vendita e perizia.*

**Data della valutazione:**

**16/05/2024**

### FONTI DI INFORMAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lecco, ufficio edilizia di Lecco, verifiche borsino immobiliare zona Lecco, Osservatorio Immobiliare Ag. Entrate, Rilevatore prezzi Provincia di Lecco.

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

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle mie conoscenze di valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

io sottoscritto valutatore non ho alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

io sottoscritto valutatore ho agito in accordo con gli standard etici e professionali;

io sottoscritto valutatore sono in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

io sottoscritto valutatore possiedo l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

\*\*\*\*\*

U.I.U. in LECCO (LC)  
Via MATTEO MARIA BOIARDO N. SC  
**CORPO C**  
C.F. Sez. RAN Fg. 8 – Mapp. 12 - Sub. 704

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

U.I.

Bene ubicato in Comune di Lecco, Via Matteo Maria Boiardo n. SC

C.F. Sez. RAN – Fg. 8 – Mapp. 12 – Sub. 704

Trattasi di unità accatastata in A/2 - Classe 1, Consistenza 2,5 vani - Superficie Totale 43 mq – Totale escluse aree scoperte 43 mq.

Rendita: 245,32 €

Unità posta al piano S3

Vendita della quota di 1/1

**Intestazione bene come da Visura Catastale: A/2:**

████████████████████

████████████████████

████████████████████

●

## SCHEDA PLANIMETRICA:

Data: 18/01/2023 - n. T158483 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lecco</b>	Dichiarazione protocollo n. LC0088954 del 15/05/2008		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Lecco		
	Via Matteo Maria Boiardo	civ. SC	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: De Gasperi Mattia	
	Sezione: RAN	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 8	Prov. Lecco	N. 745
	Particella: 12		
	Subalterno: 704		
Scheda n. 1	Scala 1:200		

PIANO S3 - h Cm 270

orientamento

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2023 - Comune di LECCO(ES07) - < Sez. urbana RAN - Foglio 8 - Particella 12 - Subalterno 704 >  
VIAMATEO MARIA BOIARDO n. SC Piano S3

Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2023 - n. T158483 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## 2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data di sopralluogo l'u.i. risultava occupata con Contratto di Locazione immobile ad uso abitativo, durata 4+4 con decorrenza dal 01/06/2018.

Contratto registrato a Lecco Serie 3T numero 002293 data registrazione 14/05/2018 – codice identificativo contratto: TNB18T00229300WE – Prot. Telematico: 18051441582031449.

Pagamento stabilito per euro annui: 4.200,00 € divise in 12 rate mensili da 350,00 € ciascuna.

In contratto indicato, oltre tale importo Euro 20,00 mensili da versarsi ogni mese per spese condominiali.

Il contratto è opponibile alla procedura.

APE indicata in contratto numero: 97042-000575/10 del 20/09/2010.

Ape non allegata al contratto a mie mani.

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

### **4. ALTRE INFORMAZIONI:**

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

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

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

Si fa presente che indicato condominio, in data di sopralluogo non risultano insegne o targhe di amministratori. I presenti riferiscono che gestiva il tutto il soggetto fallito. Per spese, millesimi, arretrati, etc., si rimanda la verifica direttamente da chiedersi alla curatela.

### **5. ATTUALE PROPRIETARIO:**

## ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso atti edilizia privata, ed a seguito di ricerca a mezzo del portale comunale inerente al bene in oggetto si elencano le seguenti pratiche edilizie inerenti l'u.i. oggetto della presente perizia:

- DIA PROT. 48213 DEL 13.10.2006 E SUCCESSIVA VARIANTE PROT. 16680 DEL 16.04.2008 - Risanamento conservativo porzione fabbricato esistente e modifiche divisioni interne.

- FINE LAVORI PROT. 50436 del 08.09.2008

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT. 50437 del 08.09.2008

(Non tutte le pratiche edilizie richieste sono state rilasciate).

Indicate le pratiche edilizie disponibili, rilasciate dall'ufficio tecnico del Comune di Lecco.

È possibile la presenza di altre P.E. non inviate o trovate dall'ufficio tecnico comunale.

Ci si basa pertanto su quanto ricevuto.

Ai sensi dell'Art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'Art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

## 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### CONFORMITÀ CATASTALE / EDILIZIA:

#### CATASTALE: Non Conforme

La planimetria mostra una piccola incongruenza nel rappresentare gli infissi, in quanto non viene indicato il muro sottostante/davanzale interno. Presente una nicchia non indicata. L'altezza indicata sulla planimetria è errata.

A seguito di rilievi delle altezze interne il sottoscritto ha misurato due altezze: Sotto travetto h. 2.47/2.48 m. e sopra travetti h. 2.64/2.65 m.

Le altezze presenti indicate così come le altezze indicate sui disegni comunali non corrispondono, si segnala che sotto i travetti l'altezza che si legge nelle sezioni comunali indica 2.70 invece si ha 2.47/2.48; sopra travetti invece si ha 2.64/2.65. Quanto indicato a titolo esemplificativo e non esaustivo.

Tale altezza in caso rientri nella tolleranza prevista dal Testo Unico dovrà essere autorizzata dalla ASL e dal Comune di Lecco in deroga. Pratiche con difficoltà elevata.

In caso di non accettazione delle altezze, l'unità accatastata come A/2 dovrà essere rettificata con altra destinazione non residenziale.

Pertanto, la scheda presente è errata e non corretta; per procedere poi alla rettifica o rifacimento totale con cambio categoria, il tutto dipende dalle pratiche edilizie di sanatoria se accettate.

Non è possibile stimare a livello catastale un costo, in quanto situazione difficoltosa.

Si dovrà altresì rivedere la mappa catastale con controlli di T.M. e T.F. per appurare che vi sia correttezza di posizione del fabbricato in mappa e che corrisponda esattamente a quanto rappresentato. Da una prima verifica, non si trova corrispondenza.

Si indicherà un grosso abbattimento nella stima del bene, ossia, si utilizzeranno parametri del residenziale in base a quanto dichiarato in Agenzia Entrate dal Tecnico redattore schede, ma la stima sarà decurtata come beni non residenziali.

#### **EDILIZIA: Non conforme.**

Rispetto il disegno reperito risultano discrepanze tra lo stato di progetto approvato nel 2008 e quanto oggi presente in loco. L'altezza indicata nel disegno è pari a 2.70 m e si legge dai disegni che il 2.70 è sotto il travetto; mentre sotto travetto si ha una altezza di 2.47/2.48 e sopra travetti si ha 2.64/2.65 e non 2.70 in nessun punto rilevato dal sottoscritto.

Ci sono altresì altre incongruenze, quanto indicato a titolo esemplificativo e non esaustivo.

Si fa presente che si dovrà procedere con pratiche di sanatoria e con pratiche di deroga ASL e Comune per le altezze.

In caso di non accettazione delle altezze, l'unità accatastata come A/2 ossia bene residenziale, dovrà essere rettificata con altra destinazione non residenziale. Si segnala altresì la presenza di una scala interna al complesso che non risulta su nessuna tavola comunale, tale scala conduce al bene di cui al Corpo "A".

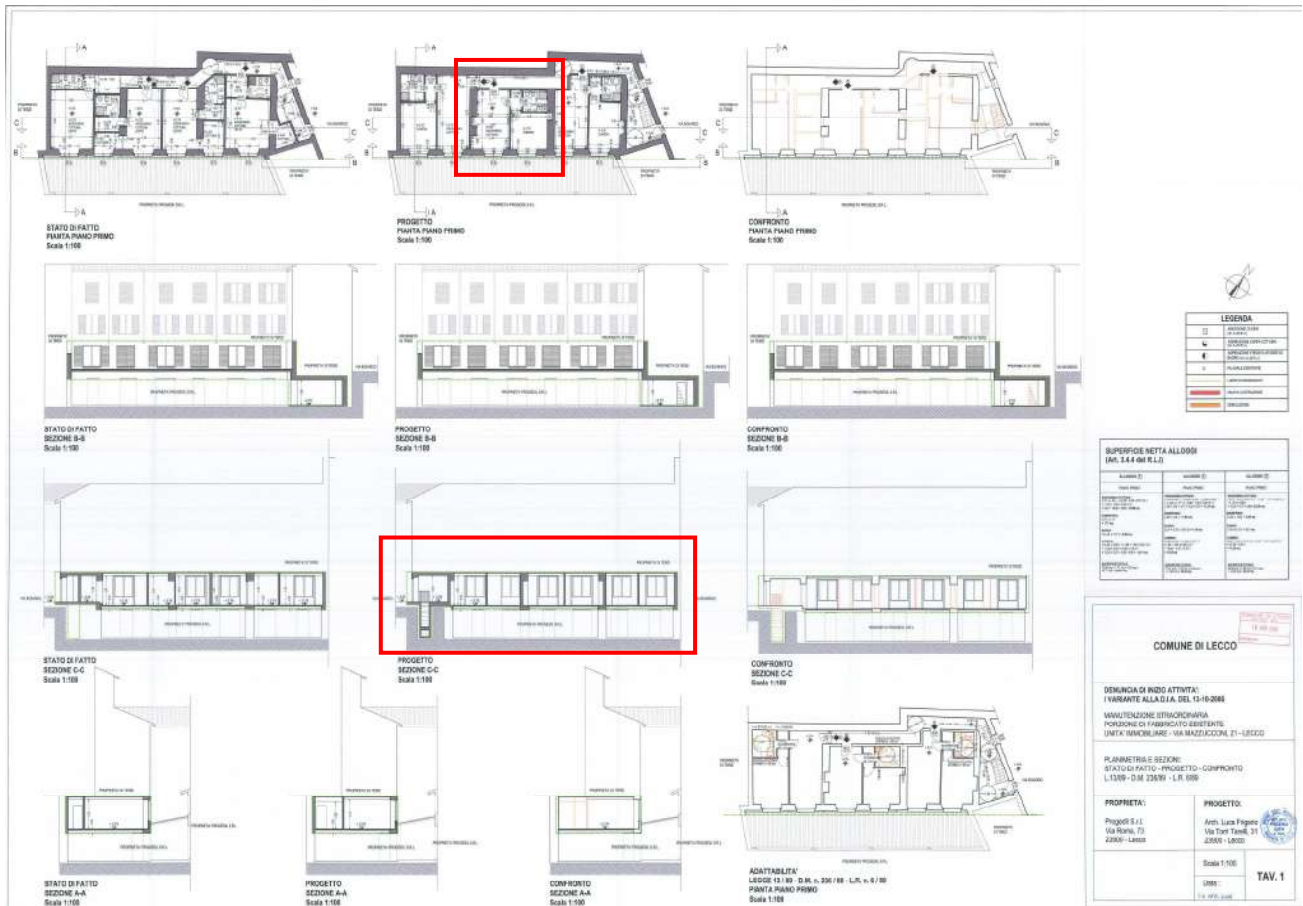
La difficoltà è molto elevata.

Non è possibile stimare a livello comunale dei costi per le pratiche, nemmeno a livello ASL, in quanto si dovrà verificare in modo accurato e rilevare in modo accurato ogni parte del bene, dalle altezze, ai tavolati, alle aperture, alle distanze presente con altri beni a livello di vedute, etc.; situazione molto difficoltosa.

Si indicherà un grosso abbattimento nella stima del bene, ossia, si utilizzeranno parametri del residenziale in base a quanto dichiarato in Agenzia Entrate dal Tecnico redattore schede, ma la stima sarà decurtata come beni non residenziali.

segue

**DISEGNO COMUNALE RICEVUTO DAL COMUNE DI LECCO:**



Ultimo disegno approvato in VARIANTE DIA PROT. 16680 DEL 16.04.2008

## 8. CRITICITA'.

### ALCUNE (parziali) CRITICITA' VISIONATE:

Per quanto concerne questo paragrafo CRITICITA' e per altre eventuali criticità che dovessero insorgere, criticità di ogni tipo e genere; gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questa situazione in cui vi sono delle criticità. Nel caso dovessero risultare ed esser presenti altre criticità, i costi per ognuna di esse saranno a totale carico del futuro aggiudicatario/acquirente, il quale, non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici. Tutte le servitù presenti rimarranno in capo all'Aggiudicatario/Acquirente. Come detto, si vende nello stato di fatto e di luogo in cui i beni vigono e nel caso dovessero insorgere altre future criticità di ogni tipo e genere, gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questo, si precisa anche che se i costi e le problematiche fossero superiore e maggiori di quelle in parte citate, il futuro acquirente/aggiudicatario non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici e le spese saranno solo a totale suo carico.

Si fa notare, che nella valutazione si terrà conto di questa situazione assegnando un valore al bene che ingloba in modo forfettario e non esaustivo le criticità e problematiche presenti, compreso quanto indicato al punto 7).

- 1) Difficoltà comunali e catastali,
- 2) Possibile presenza di materiale amianto;
- 3) Possibile presenza di altre p.e. comunali non rilasciate,
- 4) Altezze non conformi;

- 5) Accesso al bene non comodo per mezzi;
- 6) Etc.

## 9. DESCRIZIONE ZONA / BENI e AREA

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene sopraindicato è ubicato in zona Semiperiferica, presenti urbanizzazioni.

### DESCRIZIONE BENE e AREA

Trattasi di appartamento a cui si accede tramite passaggio comune. L'u.i. è così composta: soggiorno/cottura, camera, disimpegno e Wc cieco. L'u.i. presenta travi a vista in legno tinteggiate, pavimentazione uniforme in piastrelle, porta di ingresso blindata, infissi con vetro e persiane a protezione, porte interne in legno. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa due metri, sono presenti i sanitari ed un box doccia che risulta sollevato da un gradino. È presente un boiler per l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è autonomo e sono presenti radiatori elettrici per il riscaldamento.

### IMMAGINE AEREA ZONA



## 10. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

**CONSISTENZA:**

**CONSISTENZA:**

Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale indica una superficie totale pari a mq. 43.

**VALUTAZIONE:**

Procedimento di stima: Media valori presenti e recuperati dalle interviste, applicazione dei coefficienti valutativi reputati idonei per assegnare IL VALORE bene.

Interviste effettuate:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AG. ENTRATE:

TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI: STATO CONSERVATIVO NORMALE

Valore minimo: 1.100,00 €/mq

Valore massimo: 1.600,00 €/mq

RILEVATORE PREZZI 2024 PROVINCIA DI LECCO:

TIPOLOGIA: RESIDENZIALE

STATO CONSERVATIVO: tra 11 e 30 anni

Valore minimo: 1.300,00 €/mq.

Valore massimo: 1.600,00 €/mq.

MERCATO IMMOBILIARE – BORSINO

TIPOLOGIA: ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA

Valore minimo: 1.265,00 €/mq.

Valore massimo: 1.544,00 €/mq.

Si procede ora, ad applicare il coefficiente di vetustà per immobili in base all'anno P.E. reperite e schede, ossia anno 2008. Coefficiente di vetustà = 0.845 (2024-2008 = anni 16) per i valori di intervista non già considerati nella fascia stato conservativo.

VALORI AGGIORNATI PER CONTEGGIO

*Primo valore:*

1.100,00 €/mq x 0,845 (Coeff.Vetustà) = 929,50 €/mq

1.600,00 €/mq x 0,845 (Coeff.Vetustà) = 1.352,00 €/mq

*Terzo Valore:*

1.265,00 €/mq x 0,845 (Coeff.Vetustà) = 1.068,92 €/mq

1.544,00 €/mq x 0,845 (Coeff.Vetustà) = 1.304,68 €/mq

Visto il bene si applicano i valori minimi in media ponderale:

*Media ponderale di utilizzo:*

$(1.100,00 + 929,50 + 1068,92) / 3 = 3.098,42 / 3 = 1.032,80 \text{ €/mq.} = 1.032,00 \text{ €/mq}$

Ottenuto il risultato di cui sopra, considerando la dimensione del bene, valutato lo stato del bene, dopo un'attenta e accurata riflessione da parte del sottoscritto Tecnico Estimatore per quanto indicato, ottenuto il più probabile valore Euro/Metro quadro da applicare alla superficie del bene dichiarata presso l'Agenzia Entrate, si va ad abbattere il valore in % forfettaria e non esaustiva per le criticità e le problematiche presenti ed anche per l'assenza di garanzia sulla vendita e l'assenza di garanzia per ogni vizio, difetto, irregolarità edilizia, ambientale, urbanistica, inglobando, in questa riduzione, anche la differenza tra valori catastali e reali, inglobando altresì quanto al punto 7) e 8) indicato in modo forfettario e non

esaustivo.

Pertanto:

V.MEDIA PONDERALE – 40% (% forfettaria di abbattimento non esaustiva) = 1.032,00 – 40% = 619,20 €/mq.

Considerata la situazione reale del lotto, indicato quanto sopra, si effettua il conteggio con valore ridotto in % abbattimento forfettario e non esaustivo:

SUPERFICI E CALCOLI (si intende inglobato nel valore ogni spazio comune)

Mq. 43 x 619,20 €/mq = € 26.625,60 = 26.625,00 €.

**VALORE QUOTA 1/1 – Corpo “C” per la vendita = 26.625,00 Euro**  
*(Più probabile valore di mercato del bene nelle condizioni di fatto e diritto in cui si trova)*

## 11. RIEPILOGO E DICHIARAZIONE:

**VALORE COMPLESSIVO DEL CROPO C - LECCO – 1/1: € 26.625,00**

*Con già inserita la riduzione in % per vizi, difetti, eventuali servitù, riduzione su differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia sulla vendita e perizia.*

**Data della valutazione:**

**16/05/2024**

### FONTI DI INFORMAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lecco, ufficio edilizia di Lecco, verifiche borsino immobiliare zona Lecco, Osservatorio Immobiliare Ag. Entrate, Rilevatore prezzi Provincia di Lecco.

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

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle mie conoscenze di valutatore;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

io sottoscritto valutatore non ho alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

io sottoscritto valutatore ho agito in accordo con gli standard etici e professionali;

io sottoscritto valutatore sono in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

io sottoscritto valutatore possiedo l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

\*\*\*\*\*

U.I.U. in LECCO (LC)  
Via MATTEO MARIA BOIARDO N. SC  
**CORPO D**  
C.F. Sez. RAN Fg. 8 – Mapp. 12 - Sub. 705

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

U.I.

Bene ubicato in Comune di Lecco, Via Matteo Maria Boiardo n. SC

C.F. Sez. RAN – Fg. 8 – Mapp. 12 – Sub. 705

Trattasi di unità accatastata in A/2 - Classe 1, Consistenza 2,5 vani - Superficie Totale 53 mq – Totale escluse aree scoperte 53 mq.

Rendita: 245,32 €

Unità posta al piano S3

Vendita della quota di 1/1

**Intestazione bene come da Visura Catastale: A/2:**

████████████████████

████████████████████

████████████████████

# SCHEDA PLANIMETRICA:

Data: 18/01/2023 - n. T158484 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC0088954 del 15/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lecco

Via Matteo Maria Boiardo

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione: RAN

Foglio: 8

Particella: 12

Subalterno: 705

Compilata da:

De Gasperi Mattia

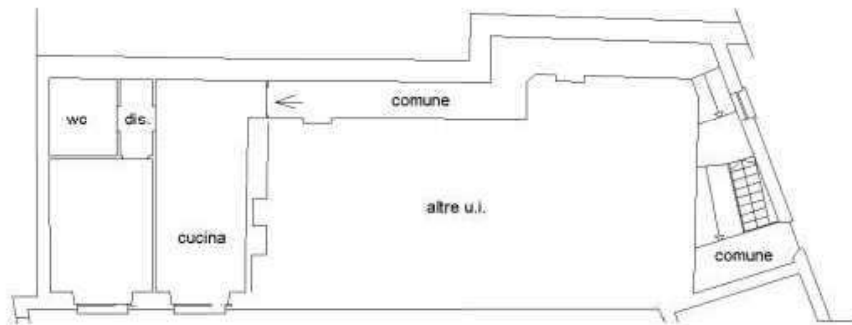
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Lecco

N. 745

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO S3 - h Cm 270

orientamento



Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2023 - n. T158484 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2023 - Comune di LECCO(E:507) - < Sez. urbana RAN - Foglio 8 - Particella 12 - Subalterno 705 >  
VIA MATTEO MARIA BOIARDO n. SC Piano S3

## **2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

In data di sopralluogo l'u.i. risultava libero.

## **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

## **4. ALTRE INFORMAZIONI:**

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

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

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

Si fa presente che indicato condominio, in data di sopralluogo non risultano insegne o targhe di amministratori. I presenti riferiscono che gestiva il tutto il soggetto fallito. Per spese, millesimi, arretrati, etc., si rimanda la verifica direttamente da chiedersi alla curatela.

## **5. ATTUALE PROPRIETARIO:**

**ATTUALE PROPRIETARIO:**

████████████████████  
████████████████████  
██  
██

## **6. PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito di accesso atti edilizia privata, ed a seguito di ricerca a mezzo del portale comunale inerente al bene in oggetto si elencano le seguenti pratiche edilizie inerenti l'u.i. oggetto della presente perizia:

- DIA PROT. 48213 DEL 13.10.2006 E SUCCESSIVA VARIANTE PROT. 16680 DEL 16.04.2008 - Risanamento conservativo porzione fabbricato esistente e modifiche divisioni interne.

- FINE LAVORI PROT. 50436 del 08.09.2008

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT. 50437 del 08.09.2008

(Non tutte le pratiche edilizie richieste sono state rilasciate).

Indicate le pratiche edilizie disponibili, rilasciate dall'ufficio tecnico del Comune di Lecco.

È possibile la presenza di altre P.E. non inviate o trovate dall'ufficio tecnico comunale.

Ci si basa pertanto su quanto ricevuto.

Ai sensi dell'Art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'Art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **CONFORMITÀ CATASTALE / EDILIZIA:**

#### **CATASTALE: Non Conforme**

La planimetria mostra una piccola incongruenza nel rappresentare gli infissi, in quanto non viene indicato il muro sottostante/davanzale interno. Presente una nicchia non indicata. L'altezza indicata sulla planimetria è errata.

A seguito di rilievi delle altezze interne il sottoscritto ha misurato due altezze: Sotto travetto h. 2.47/2.48 m. e sopra travetti h. 2.64/2.65 m.

Le altezze presenti indicate così come le altezze indicate sui disegni comunali non corrispondono, si segnala che sotto i travetti l'altezza che si legge nelle sezioni comunali indica 2.70 invece si ha 2.47/2.48; sopra travetti invece si ha 2.64/2.65. Quanto indicato a titolo esemplificativo e non esaustivo.

Tale altezza in caso rientri nella tolleranza prevista dal Testo Unico dovrà essere autorizzata dalla ASL e dal Comune di Lecco in deroga. Pratiche con difficoltà elevata.

In caso di non accettazione delle altezze, l'unità accatastata come A/2 dovrà essere rettificata con altra destinazione non residenziale.

Pertanto, la scheda presente è errata e non corretta; per procedere poi alla rettifica o rifacimento totale con cambio categoria, il tutto dipende dalle pratiche edilizie di sanatoria se accettate.

Non è possibile stimare a livello catastale un costo, in quanto situazione difficoltosa.

Si dovrà altresì rivedere la mappa catastale con controlli di T.M. e T.F. per appurare che vi sia correttezza di posizione del fabbricato in mappa e che corrisponda esattamente a quanto rappresentato. Da una prima verifica, non si trova corrispondenza.

Si indicherà un grosso abbattimento nella stima del bene, ossia, si utilizzeranno parametri del residenziale in base a quanto dichiarato in Agenzia Entrate dal Tecnico redattore schede, ma la stima sarà decurtata come beni non residenziali.

**EDILIZIA: Non conforme.**

Rispetto il disegno reperito risultano discrepanze tra lo stato di progetto approvato nel 2008 e quanto oggi presente in loco. L'altezza indicata nel disegno è pari a 2.70 m e si legge dai disegni che il 2.70 è sotto il travetto; mentre sotto travetto si ha una altezza di 2.47/2.48 e sopra travetti si ha 2.64/2.65 e non 2.70 in nessun punto rilevato dal sottoscritto.

Ci sono altresì altre incongruenze, quanto indicato a titolo esemplificativo e non esaustivo.

Si fa presente che si dovrà procedere con pratiche di sanatoria e con pratiche di deroga ASL e Comune per le altezze.

In caso di non accettazione delle altezze, l'unità accatastata come A/2 ossia bene residenziale, dovrà essere rettificata con altra destinazione non residenziale. Si segnala altresì la presenza di una scala interna al complesso che non risulta su nessuna tavola comunale, tale scala conduce al bene di cui al Corpo "A".

La difficoltà è molto elevata.

Non è possibile stimare a livello comunale dei costi per le pratiche, nemmeno a livello ASL, in quanto si dovrà verificare in modo accurato e rilevare in modo accurato ogni parte del bene, dalle altezze, ai tavolati, alle aperture, alle distanze presente con altri beni a livello di vedute, etc.; situazione molto difficoltosa.

Si indicherà un grosso abbattimento nella stima del bene, ossia, si utilizzeranno parametri del residenziale in base a quanto dichiarato in Agenzia Entrate dal Tecnico redattore schede, ma la stima sarà decurtata come beni non residenziali.

**DISEGNO COMUNALE RICEVUTO DAL COMUNE DI LECCO:**



Ultimo disegno approvato in VARIANTE DIA PROT. 16680 DEL 16.04.2008

## **8. CRITICITA'.**

### **ALCUNE (parziali) CRITICITA' VISIONATE:**

Per quanto concerne questo paragrafo CRITICITA' e per altre eventuali criticità che dovessero insorgere, criticità di ogni tipo e genere; gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questa situazione in cui vi sono delle criticità. Nel caso dovessero risultare ed esser presenti altre criticità, i costi per ognuna di esse saranno a totale carico del futuro aggiudicatario/acquirente, il quale, non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici. Tutte le servitù presenti rimarranno in capo all'Aggiudicatario/Acquirente. Come detto, si vende nello stato di fatto e di luogo in cui i beni vigono e nel caso dovessero insorgere altre future criticità di ogni tipo e genere, gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questo, si precisa anche che se i costi e le problematiche fossero superiore e maggiori di quelle in parte citate, il futuro acquirente/aggiudicatario non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici e le spese saranno solo a totale suo carico.

Si fa notare, che nella valutazione si terrà conto di questa situazione assegnando un valore al bene che ingloba in modo forfettario e non esaustivo le criticità e problematiche presenti, compreso quanto indicato al punto 7).

- 1) Difformità comunali e catastali,
- 2) Possibile presenza di materiale amianto;
- 3) Possibile presenza di altre p.e. comunali non rilasciate,
- 4) Altezze non conformi;
- 5) Accesso al bene non comodo per mezzi;
- 6) Etc.

## **9. DESCRIZIONE ZONA / BENI e AREA**

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene sopraindicato è ubicato in zona Semiperiferica, presenti urbanizzazioni.

### **DESCRIZIONE BENE e AREA**

Trattasi di appartamento a cui si accede tramite passaggio comune. L'u.i. è così composta: soggiorno/cottura, camera, disimpegno e Wc cieco. L'u.i. presenta travi a vista in legno tinteggiate, pavimentazione uniforme in piastrelle, porta di ingresso blindata, infissi con vetro e persiane a protezione, porte interne in legno. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa due metri, sono presenti i sanitari ed un box doccia che risulta sollevato da un gradino. È presente un boiler per l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è autonomo e sono presenti radiatori elettrici per il riscaldamento.

### **IMMAGINE AEREA ZONA**



## 10. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

### CONSISTENZA:

Dati metrici dichiarati in Agenzia delle Entrate – Visura Catastale indica una superficie totale pari a mq. 53.

### VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: Media valori presenti e recuperati dalle interviste, applicazione dei coefficienti valutativi reputati idonei per assegnare IL VALORE bene.

Interviste effettuate:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AG. ENTRATE:

TIPOLOGIA: ABITAZIONI CIVILI: STATO CONSERVATIVO NORMALE

Valore minimo: 1.100,00 €/mq

Valore massimo: 1.600,00 €/mq

RILEVATORE PREZZI 2024 PROVINCIA DI LECCO:

TIPOLOGIA: RESIDENZIALE

STATO CONSERVATIVO: tra 11 e 30 anni

Valore minimo: 1.300,00 €/mq.

Valore massimo: 1.600,00 €/mq.

MERCATO IMMOBILIARE – BORSINO

TIPOLOGIA: ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA

Valore minimo: 1.265,00 €/mq.

Valore massimo: 1.544,00 €/mq.

Si procede ora, ad applicare il coefficiente di vetustà per immobili in base all'anno P.E. reperite e schede, ossia anno 2008. Coefficiente di vetustà = 0.845 (2024-2008 = anni 16) per i valori di intervista non già considerati nella fascia stato conservativo.

#### VALORI AGGIORNATI PER CONTEGGIO

Primo valore:

$$1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,845 \text{ (Coeff.Vetustà)} = 929,50 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,845 \text{ (Coeff.Vetustà)} = 1.352,00 \text{ €/mq}$$

Terzo Valore:

$$1.265,00 \text{ €/mq} \times 0,845 \text{ (Coeff.Vetustà)} = 1.068,92 \text{ €/mq}$$

$$1.544,00 \text{ €/mq} \times 0,845 \text{ (Coeff.Vetustà)} = 1.304,68 \text{ €/mq}$$

Visto il bene si applicano i valori minimi in media ponderale:

Media ponderale di utilizzo:

$$(1.100,00 + 929,50 + 1068,92) / 3 = 3.098,42 / 3 = 1.032,80 \text{ €/mq.} = 1.032,00 \text{ €/mq}$$

Ottenuto il risultato di cui sopra, considerando la dimensione del bene, valutato lo stato del bene, dopo un'attenta e accurata riflessione da parte del sottoscritto Tecnico Estimatore per quanto indicato, ottenuto il più probabile valore Euro/Metro quadro da applicare alla superficie del bene dichiarata presso l'Agenzia Entrate, si va ad abbattere il valore in % forfettaria e non esaustiva per le criticità e le problematiche presenti ed anche per l'assenza di garanzia sulla vendita e l'assenza di garanzia per ogni vizio, difetto, irregolarità edilizia, ambientale, urbanistica, inglobando, in questa riduzione, anche la differenza tra valori catastali e reali, inglobando altresì quanto al punto 7) e 8) indicato in modo forfettario e non esaustivo.

Pertanto:

$$V.MEDIA PONDERALE - 40\% \text{ (% forfettaria di abbattimento non esaustiva)} = 1.032,00 - 40\% = 619,20 \text{ €/mq.}$$

Considerata la situazione reale del lotto, indicato quanto sopra, si effettua il conteggio con valore ridotto in % abbattimento forfettario e non esaustivo:

SUPERFICI E CALCOLI (si intende inglobato nel valore ogni spazio comune)

$$\text{Mq. } 53 \times 619,20 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.625,60 = 32.817,60 = 32.817,00 \text{ €.}$$

**VALORE QUOTA 1/1 – CORPO “D” per la vendita = 32.817,00 Euro**  
*(Più probabile valore di mercato del bene nelle condizioni di fatto e diritto in cui si trova)*

#### 11. RIEPILOGO E DICHIARAZIONE:

VALORE COMPLESSIVO DEL CORPO D - LECCO – 1/1: € 32.817,00

*Con già inserita la riduzione in % per vizi, difetti, eventuali servitù, riduzione su differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia sulla vendita e perizia.*

**Data della valutazione:**

**16/05/2024**

**FONTI DI INFORMAZIONE:**

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lecco, ufficio edilizia di Lecco, verifiche borsino immobiliare zona Lecco, Osservatorio Immobiliare Ag. Entrate, Rilevatore prezzi Provincia di Lecco.

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

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

**IL TECNICO / VALUTATORE**



*Lecco, 16/05/2024*

## STUDIO TECNICO FUMAGALLI

GEOM. DAVIDE FUMAGALLI

TECNICO/PERITO INCARICATO TRIBUNALE DI LECCO

ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

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

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

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

# ALLEGATI

## LOTTO 1 – UNICO

## CORPI: A + B + C + D

LECCO – VIA PADRE DOMENICO MAZZUCCONI N. 46

LECCO – VIA MATTEO MARIA BOIARDO N. 6 A

TRIBUNALE DI LECCO

Fallimento n. 19/2022

Giudice: Dott. Edmondo Tota

Curatori: Avv. Chiara Boniotti e Dott. Diego Bolis

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 16/05/2024

**ALLEGATI**

**CORPO "A"**

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **LECCO (E507) (LC)**

Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **12** Subalterno  
**706**

Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **187** Subalterno  
**707**

Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **189** Subalterno  
**703**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 1.062,87**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **420 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA PADRE DOMENICO MAZZUCCONI n. 46 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **489 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2009 Pratica n. LC0240048 in atti dal 26/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48174.1/2009)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **LECCO (E507) (LC)**

Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **12** Subalterno  
**706**

Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **187** Subalterno  
**707**

Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **189** Subalterno  
**703**

VARIAZIONE del 26/11/2008 Pratica n. LC0209580 in atti dal 26/11/2008 FUSIONE,CAMBIO D.U.,DDSI (n. 9904.1/2008)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **LECCO (E507H) (LC)**

Foglio **9** Particella **12**

Foglio **9** Particella **187**

Foglio **9** Particella **189**

> **Indirizzo**

VIA PADRE DOMENICO MAZZUCCONI n. 46  
Piano T

VARIAZIONE del 26/11/2008 Pratica n. LC0209580 in atti dal 26/11/2008 FUSIONE,CAMBIO D.U.,DDSI (n. 9904.1/2008)

---

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.062,87**  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **420 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2009  
Pratica n. LC0240048 in atti dal 26/11/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48174.1/2009)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

---

> **Dati di superficie**

Totale: **489 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
26/11/2008, prot. n. LC0209580

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

> **1. SRL PROGEDIL (CF 02247780139)**

Sede in LECCO (LC)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/10/2006 Pubblico ufficiale CIMEI  
FABRIZIO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 15641 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 12173.1/2006 Reparto PI di LECCO in atti dal  
19/10/2006

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

LECCO (E507) (LC)  
Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **189** Subalterno **501**  
Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **187** Subalterno **501**  
Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **12** Subalterno **501**

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC0209580 del 26/11/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lecco

Via Padre Domenico Mazzucconi

civ. 46

Identificativi Catastali:

Sezione: RAN

Foglio: 8

Particella: 12

Subalterno: 706

Compilata da:

De Gasperi Mattia

Iscritto all'albo:

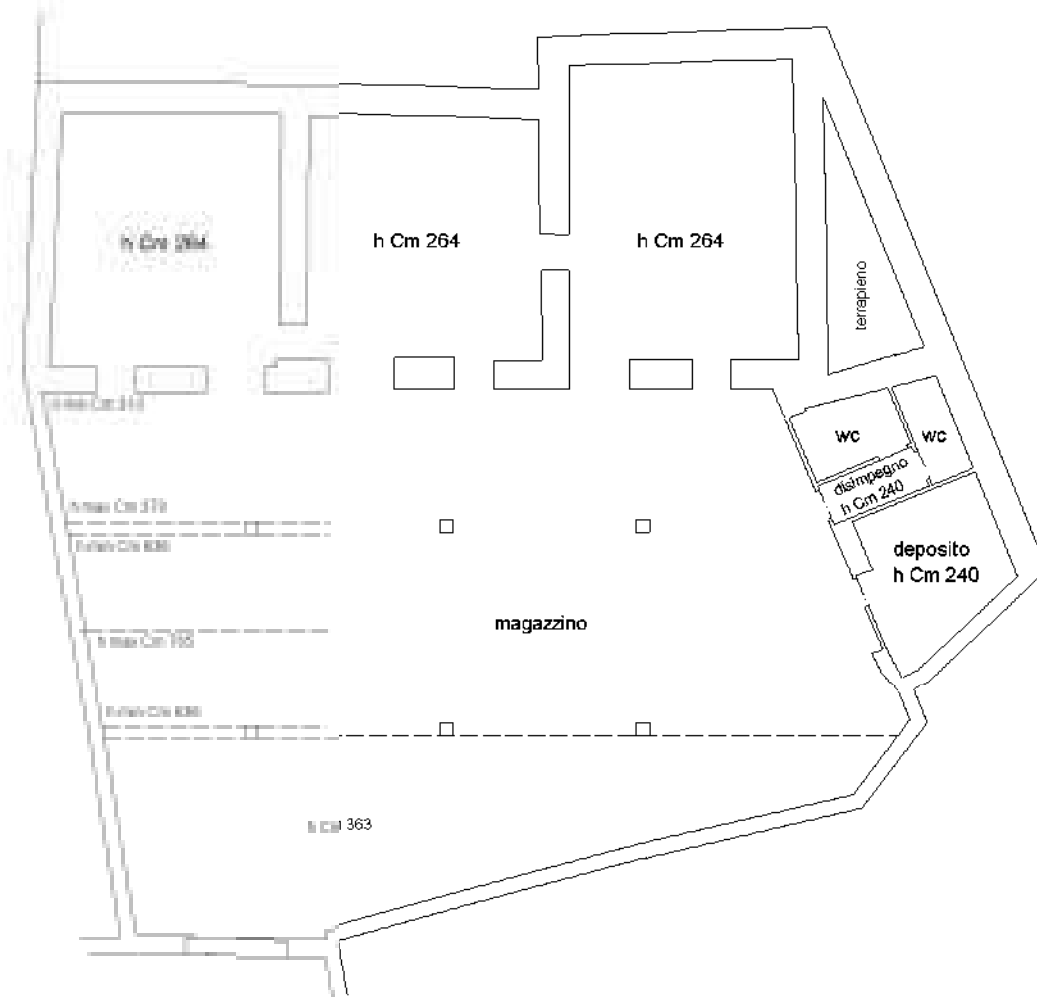
Geometri

Prov. Lecco

N. 745

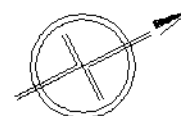
Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**

orientamento



Ultima planimetria in atti





**ALLEGATI**

**CORPO "B"**

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **LECCO (E507) (LC)**

Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **12** Subalterno  
**703**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 245,32**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

**Indirizzo:** VIA MATTEO MARIA BOIARDO n. SC Piano S3

**Dati di superficie:** Totale: **46 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **46 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2009 Pratica n. LC0088467 in atti dal 15/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4762.1/2009)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **LECCO (E507) (LC)**

Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **12** Subalterno  
**703**

VARIAZIONE del 15/05/2008 Pratica n. LC0088954 in atti dal 15/05/2008 DIVISIONE,DDSI,VAR TOPONOMASTICA (n. 3933.1/2008)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **LECCO (E507H) (LC)**  
Foglio **9** Particella **12**

> **Indirizzo**

VIA MATTEO MARIA BOIARDO n. SC Piano S3

VARIAZIONE del 15/05/2008 Pratica n. LC0088954 in atti dal 15/05/2008 DIVISIONE,DDSI,VAR TOPONOMASTICA (n. 3933.1/2008)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 245,32**  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2009  
Pratica n. LC0088467 in atti dal 15/05/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4762.1/2009)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **46 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **46 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
15/05/2008, prot. n. LC0088954

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **[REDACTED]**  
Sede in LECCO (LC)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/10/2006 Pubblico ufficiale CIMEI  
FABRIZIO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 15641 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 12173.1/2006 Reparto PI di LECCO in atti dal  
19/10/2006

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

LECCO (E507) (LC)  
Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **12** Subalterno **14**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

*a) A/2: Abitazioni di tipo civile*

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

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC0088954 del 15/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lecco

Via Matteo Maria Boiardo

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione: RAN

Foglio: 8

Particella: 12

Subalterno: 703

Compilata da:

De Gasperi Mattia

Iscritto all'albo:

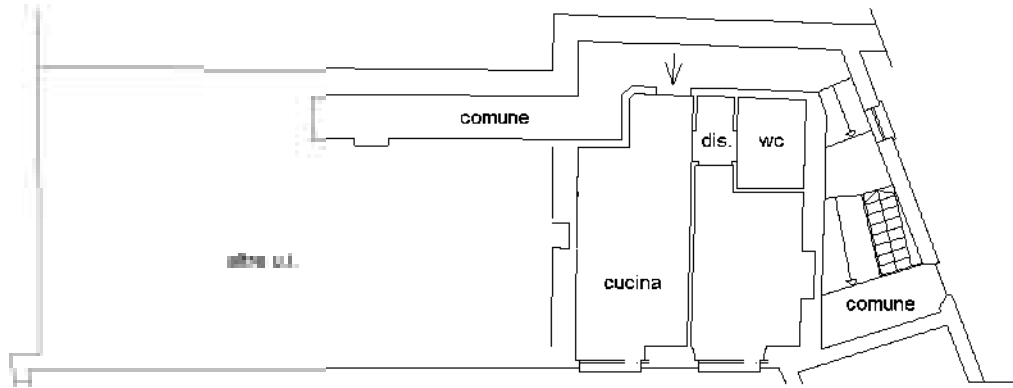
Geometri

Prov. Lecco

N. 745

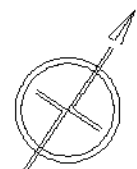
Scheda n. 1

Scala 1:200

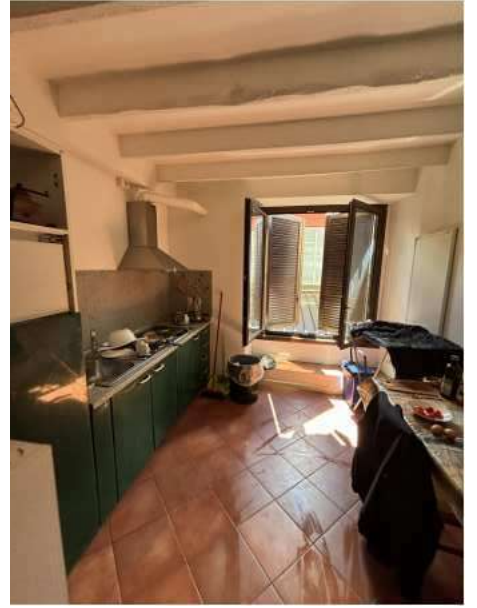


**PIANO S3 - h Cm 270**

orientamento



Ultima planimetria in atti



**ALLEGATI**

**CORPO "C"**

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **LECCO (E507) (LC)**

Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **12** Subalterno  
**704**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 245,32**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

**Indirizzo:** VIA MATTEO MARIA BOIARDO n. SC Piano S3

**Dati di superficie:** Totale: **43 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **43 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2009 Pratica n. LC0088467 in atti dal 15/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4762.1/2009)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **LECCO (E507) (LC)**

Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **12** Subalterno  
**704**

VARIAZIONE del 15/05/2008 Pratica n. LC0088954 in atti dal 15/05/2008 DIVISIONE,DDSI,VAR TOPONOMASTICA (n. 3933.1/2008)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **LECCO (E507H) (LC)**

Foglio **9** Particella **12**

> **Indirizzo**

VIA MATTEO MARIA BOIARDO n. SC Piano S3

VARIAZIONE del 15/05/2008 Pratica n. LC0088954 in atti dal 15/05/2008 DIVISIONE,DDSI,VAR TOPONOMASTICA (n. 3933.1/2008)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 245,32**  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2009  
Pratica n. LC0088467 in atti dal 15/05/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4762.1/2009)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **43 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **43 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
15/05/2008, prot. n. LC0088954

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **[REDACTED]**  
Sede in LECCO (LC)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/10/2006 Pubblico ufficiale CIMEI  
FABRIZIO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 15641 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 12173.1/2006 Reparto PI di LECCO in atti dal  
19/10/2006

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

LECCO (E507) (LC)  
Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **12** Subalterno **14**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

*a) A/2: Abitazioni di tipo civile*

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

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC0088954 del 15/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lecco

Via Matteo Maria Boiardo

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione: RAN

Foglio: 8

Particella: 12

Subalterno: 704

Compilata da:  
De Gasperi Mattia

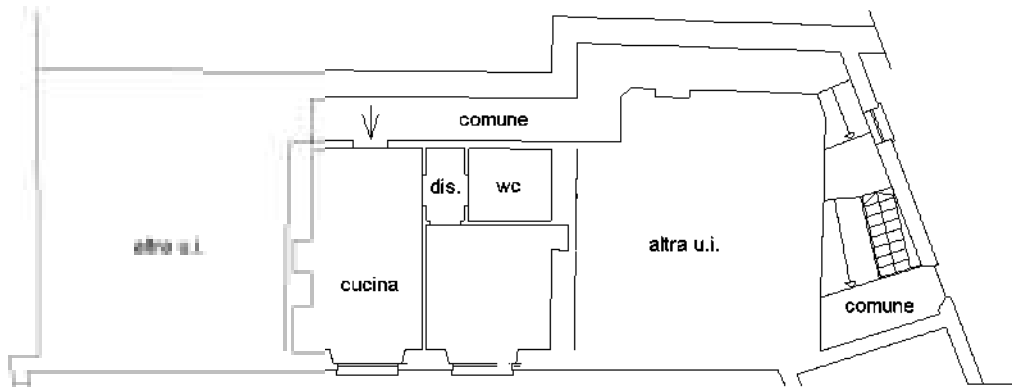
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Lecco

N. 745

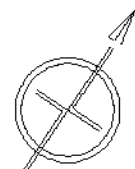
Scheda n. 1

Scala 1:200

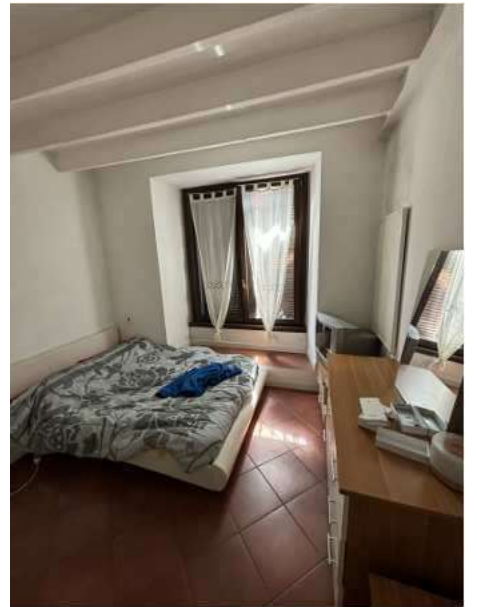


**PIANO S3 - h Cm 270**

orientamento



Ultima planimetria in atti



**ALLEGATI**

**CORPO "D"**

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/01/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **LECCO (E507) (LC)**

Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **12** Subalterno  
**705**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 245,32**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

**Indirizzo:** VIA MATTEO MARIA BOIARDO n. SC Piano S3

**Dati di superficie:** Totale: **53 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **53 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2009 Pratica n. LC0088467 in atti dal 15/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4762.1/2009)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **LECCO (E507) (LC)**

Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **12** Subalterno  
**705**

VARIAZIONE del 15/05/2008 Pratica n. LC0088954 in atti dal 15/05/2008 DIVISIONE,DDSI,VAR TOPONOMASTICA (n. 3933.1/2008)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **LECCO (E507H) (LC)**

Foglio **9** Particella **12**

> **Indirizzo**

VIA MATTEO MARIA BOIARDO n. SC Piano S3

VARIAZIONE del 15/05/2008 Pratica n. LC0088954 in atti dal 15/05/2008 DIVISIONE,DDSI,VAR TOPONOMASTICA (n. 3933.1/2008)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 245,32**  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2009  
Pratica n. LC0088467 in atti dal 15/05/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4762.1/2009)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **53 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **53 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
15/05/2008, prot. n. LC0088954

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **[REDACTED]**  
Sede in LECCO (LC)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 06/10/2006 Pubblico ufficiale CIMEI  
FABRIZIO Sede LECCO (LC) Repertorio n. 15641 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 12173.1/2006 Reparto PI di LECCO in atti dal  
19/10/2006

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

LECCO (E507) (LC)  
Sez. Urb. **RAN** Foglio **8** Particella **12** Subalterno **14**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

*Legenda*

*a) A/2: Abitazioni di tipo civile*

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

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lecco**

Dichiarazione protocollo n. LC0088954 del 15/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lecco

Via Matteo Maria Boiardo

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione: RAN

Foglio: 8

Particella: 12

Subalterno: 705

Compilata da:

De Gasperi Mattia

Iscritto all'albo:

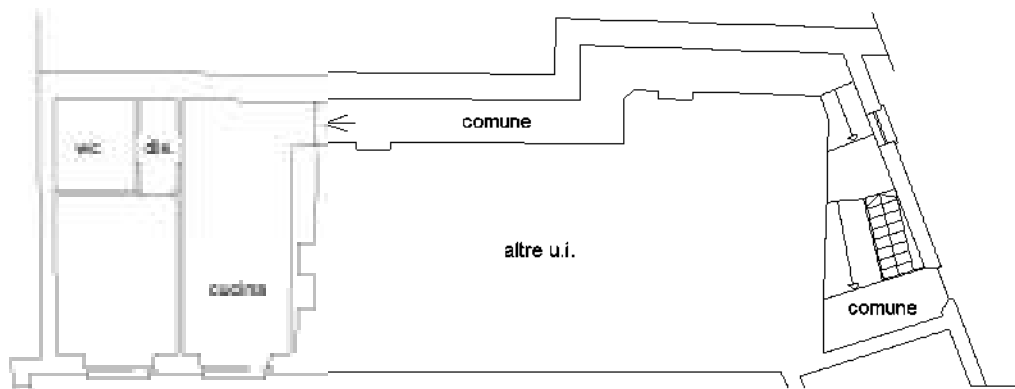
Geometri

Prov. Lecco

N. 745

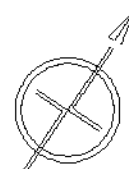
Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO S3 - h Cm 270**

orientamento



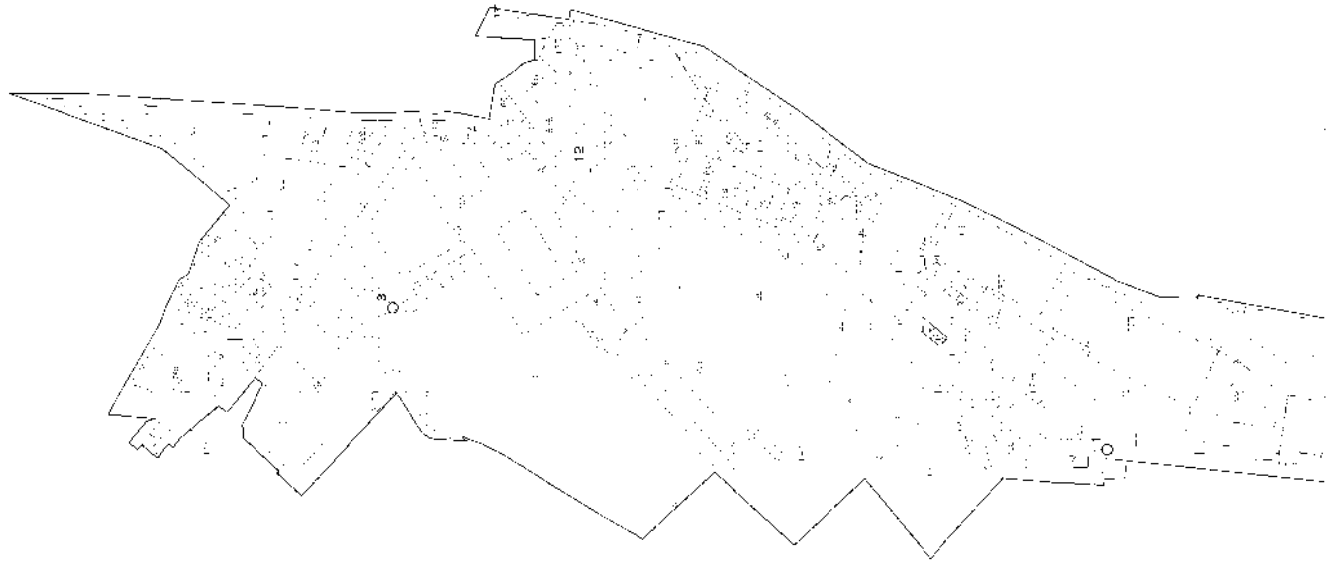
Ultima planimetria in atti



ALLEGATI GENERALI

CORPI A-B-C-D







**COMUNE DI LECCO**

SETTORE: Pianificazione e Sviluppo Territoriale

Servizio: Edilizia Privata

Piazza A. Diaz n.1 - 23900 - Lecco

tel. 0341/481.307 - FAX. 0341/481.426

E-Mail: [edilizia\\_privata@comune.lecco.it](mailto:edilizia_privata@comune.lecco.it)

Responsabile del Procedimento: Geom. Maurizio Castagna

Tecnico Istruttore: Geom. G. Aldé

N° ..... 57328 ..... Prot. Gen.

N° ....16103 ga/GA .Rif. Settore

3.12.duemilasette

## PERMESSO DI COSTRUIRE

Titolo II – Capo II – Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni.  
Parte II – Titolo II – Capo II – Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12

### IL DIRETTORE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIALE

Vista l'istanza inoltrata in data 04.04.2007 con prot. n. 16103 dall'Arch. Sergio Campione in qualità di legale rappresentante della PROGEDIL S.R.L. con sede in Lecco, Via Roma n. 73 (P.I. –C.F. 02247780139), tendente ad ottenere il permesso di costruire in conformità al progetto allegato alla domanda stessa per le opere di seguito specificate:

#### NOTIZIE IDENTIFICATIVE DELL' OPERA

OGGETTO DEI LAVORI	: Risanamento conservativo di porzione di fabbricato a destinazione produttiva
RIF. LEGISLATIVO	: art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, lett.c
Ubicazione	: Via Mazzucconi n. 46
Individuazione catastale	: Censuario di Rancio, scheda planimetrica 19/1, 19/2 del 20.01.1982
Zona PRG vigente	: RG (art. 21.1.3 23.3 N.T.A.)
Destinazione d'uso	: magazzino
Progettista	: Dott. Arch. Luca Frigerio (C.F FRGLCU70E01E507L)

223/07

COMMISSIONE EDILIZIA

SEZIONE 1

PROTEZIONE AMBIENTALE

1.02.707

Si esprime un parere di massima favorevole all'intervento conservativo con le seguenti prescrizioni:

- i materiali da impiegare per la realizzazione di tutte le opere in progetto dovranno essere scelti fra quelli citati nell'art. 23.1 delle N.T.A. vigenti;
- la campionatura dei colori dovrà avvenire *in situ* previa contestuale segnalazione/richiesta all'ufficio Edilizia Privata;

Si precisa inoltre che:

- per la realizzazione delle opere all'interno della fascia di rispetto fluviale dovrà essere acquisito il nulla-osta idraulico ai sensi dell'art. 29 delle vigenti N.T.A. (*Area di rispetto dei corsi d'acqua pubblici*);
- l'utilizzo funzionale dell'unità immobiliare come "magazzino" dovrà essere a servizio dell'attività produttiva e non della residenza (come specificato a pag. 10 del fascicolo *relazione tecnica*) per non qualificarsi quale cambio di destinazione d'uso;
- ai fini dell'adeguamento igienico sanitario dovrà essere predisposta una relazione specifica che tenga conto di quanto dispone l'art. 28 delle N.T.A. vigenti (sottoclasse 3b - barrato blu verticale in campo arancione);
- non potrà essere realizzato in corso d'opera nessun intervento diverso da quelli descritti nella relazione se non previa nuova richiesta di Permesso di Costruire ovvero Denuncia di Inizio Attività;
- le sezioni inserite negli elaborati grafici dovranno essere integrate di tutte le altezze di colmo e di gronda riferite all'estradosso;

Gm. Aldi  
01.02.07

- Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data 03.05.2007;
- Vista la documentazione integrativa depositata in data 24.09.2007 prot. 43930;
- Visto il parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale espresso con nota in data 21.11.2007 prot. 73979 che si allega in copia;
- Visto il parere favorevole espresso dalla Soc. ACEL s.p.a. ufficio "Gestione Impianti Tecnologici" in data 30.10.2007 prot. 7637;
- Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e succ. modifiche e integrazioni;
- Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico per gli Enti Locali";
- Vista la proposta di provvedimento conclusivo da parte del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12;
- Verificata la propria competenza ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lettera f), del richiamato D. Lgs. 267/00, e l'art. 37 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12

### CONCEDE

all'Arch. Sergio Campione in qualità di legale rappresentante della \_\_\_\_\_ come meglio identificato in premessa, il permesso per l'esecuzione dei lavori di risanamento conservativo di porzione di fabbricato a destinazione produttiva sopra precisati, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni, in conformità al progetto approvato che, munito del visto di questo Comune, costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nonché alle prescrizioni generali e particolari.

Il presente permesso è rilasciato fatti salvi ed impregiudicati eventuali diritti ed interessi di terzi.

### PRESCRIZIONI

**Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:**

- comunicazione a questo Settore contenente l'indicazione della data di inizio dei lavori, la designazione del Direttore dei lavori nonché dell'Impresa costruttrice allegando copia del "Documento Unico di Regolarità Contributiva" (DURC) ai sensi dell'art. 86, comma 10, del D.Lgs. n. 276/2003;
- dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute all'art. 64 e segg. D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica. Si rammenta che ai sensi del successivo articolo 67, è obbligo del committente conferire incarico di collaudo statico ad un Ingegnere o Architetto abilitati, prima dell'inizio dei lavori e che lo stesso collaudo statico dovrà avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione di ultimazione della struttura da effettuarsi da parte del Direttore dei Lavori;
- deposito della relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni relative al contenimento dei consumi energetici L. 10/91 e D.M. 13 dicembre 1993 e succ. modifiche e integrazioni;
- richiesta della visita di verifica allineamento e quote di riferimento delle altezze con punti di appoggio verificabili in corso lavori;
- predisposizione e deposito presso l'area dei lavori del "Piano per la Sicurezza di cantiere" ai sensi del D. Lgs. 494/96 e contestuale comunicazione preventiva all'A.S.L. di Lecco di attivazione del cantiere.

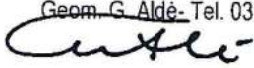
**Prescrizioni generali:**


1. i lavori dovranno essere iniziati entro il termine di un anno dalla data di notifica dell'avviso di emissione del presente permesso di costruire ed dovranno essere eseguiti conformemente ai disegni approvati, nonché alle prescrizioni impartite dal Comune, dall'A.S.L. e dal Comando Provinciale del Vigili del Fuoco di Lecco;
2. eventuali varianti al progetto durante il corso dei lavori dovranno preventivamente essere assoggettate a nuovo permesso o a denuncia di inizio attività asseverata da un tecnico abilitato, secondo i casi stabiliti dalla legge;
3. gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti in conformità alle leggi vigenti e relativi regolamenti ed in particolare alla legge 5 marzo 1990 n. 46, "Norme per la sicurezza degli impianti" al Regolamento di Attuazione D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447, e al D.M. 20 febbraio 1992;
4. entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori (art. 25 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) i titolari dovranno inoltrare al Direttore del Settore Ambiente, Pianificazione e Sviluppo Territoriale, istanza per il rilascio del certificato di agibilità, allegando la documentazione

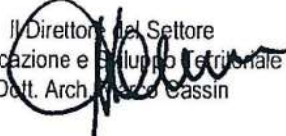

relativa al collaudo statico delle strutture e quella comprovante l'avvenuto accatastamento presso l'Agenzia Territoriale di Lecco (Uffici Catastali) e quant'altro richiesto e disposto dal Titolo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

5. le opere edilizie dovranno inderogabilmente essere portate a termine in ogni loro parte, interna ed esterna, entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. Scaduto tale termine nessuna opera, anche a completamento, potrà essere effettuata se non previa richiesta e relativa acquisizione di un nuovo permesso di costruire o di denuncia di inizio attività asseverata da un tecnico abilitato secondo i casi stabiliti dalla legge;
6. dovrà essere apposto in luogo visibile il prescritto cartello di cantiere riportante tutti i dati dell'opera ed i partecipanti all'esecuzione della stessa (numero, data e titolare del permesso, oggetto dei lavori, generalità della Ditta esecutrice, del Progettista, del Direttore e dell'Assistente dei lavori, etc.) come altresì disposto dall'art. 12 del vigente Regolamento Edilizio;
7. nelle manomissioni del suolo pubblico – che devono sempre essere regolarmente autorizzate previa apposita richiesta da indirizzarsi al Servizio Strade del Comune di Lecco – si dovranno adottare speciali cautele onde escludere ogni eventualità di danno ad impianti e/o servizi pubblici; in caso contrario si dovrà immediatamente darne avviso agli Uffici preposti alla cura e gestione degli stessi (artt. 14 e 17 del R.E.);
8. l'area interessata dai lavori dovrà essere delimitata con idonea recinzione di cantiere con particolare attenzione alla perimetrazione prospiciente vie e spazi pubblici, così come prescritto dall'art. 15 del Regolamento Edilizio. Gli assiti ed i muretti di delimitazione dovranno essere di aspetto decoroso e chiaramente individuabili mediante adeguate colorazioni a strisce bianco/rosse etc. per un'altezza minima dal terreno di mt. 2,50 circa, essere muniti di rifrangenti e dovranno recare ad ogni angolo sporgente, una lanterna a vetri rossi accesa dal tramonto al sorgere del sole;
9. nel caso di presenza e/o rimozione di elementi in amianto, dovrà essere depositata copia del Piano di Lavoro approvato dall'A.S.L. di Lecco ai sensi del D. L.gs 277/91;
10. è fatto obbligo di denunciare l'allacciamento per gli scarichi fognari qualunque sia il loro recapito, mediante apposita comunicazione da inoltrare agli uffici "Gestione Impianti Tecnologici" dell'ACEL di Lecco;
11. prima che la costruzione sia ultimata e comunque prima che possano essere immesse persone od insediate attività nel fabbricato in argomento, dovrà essere presentata apposita domanda c/o il Servizio Anagrafe del Comune di Lecco, intesa ad ottenere l'indicazione del numero civico relativo all'edificio di cui al presente permesso, nonché acquisire c/o il Servizio Viabilità, regolare autorizzazione per gli eventuali passi carrai o accessi dalla pubblica via, da realizzarsi o esistenti qualora non in possesso;
12. nel caso in cui, per esigenze di cantiere, vi sia necessità di occupare vie o spazi pubblici, dovrà essere acquisita apposita autorizzazione da parte del Servizio Strade/Viabilità. Le aree così occupate devono essere restituite ripristinate come all'origine dandone comunicazione scritta anche al Servizio Edilizia Privata. Ed inoltre la predetta autorizzazione sarà subordinata al pagamento del connesso importo prescritto dalla vigente normativa ed in particolare la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 28 aprile 1994 e succ.ve modificazioni "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa e relative tariffe" e la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 27 febbraio 2003 "Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale dovuto per la concessione e l'utilizzo, mediante occupazione, di spazi e aree pubbliche", pena l'adozione delle sanzioni previste. Per questo scopo il titolare, prima di procedere alla materiale occupazione del suolo (secondo le modalità autorizzate), dovrà recarsi presso gli uffici della Società "San Marco S.p.a" concessionaria del servizio di riscossione, ubicati in Via Don Pozzi n. 1 (apertura al pubblico nei giorni feriali compresi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 – tel. 0341/361144) al fine specifico di denunciare l'occupazione del suolo, quantificare le somme dovute e procedere ai versamenti prescritti. In alternativa il titolare potrà prendere contatto telefonico con la citata Società San Marco S.p.a al n. 0341/361144 ("telex" n. 0341/362769) per concordare eventuali differenti modalità di versamento delle tasse e/o dei canoni dovuti.

Fa parte integrante del presente permesso il progetto delle opere composto di n. 3 tavole grafiche e n. 2 fascicoli.  
Per quanto non espressamente citato dal presente permesso si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali vigenti. Il Titolare del permesso, il Direttore dei lavori e l'Esecutore sono responsabili di ogni inosservanza e dovranno curare con diligenza che le opere siano condotte ed eseguite a regola d'arte.

Il Tecnico Istruttore  
Geom. G. Aldè - Tel. 0341/481.304  


Il Direttore del Servizio Edilizia Privata  
Geom. Maurizio Castagna  


Il Direttore del Settore  
Pianificazione e Sviluppo Territoriale  
Dott. Arch. Marco Cassin  
  


Il presente permesso è affisso per estratto all'albo pretorio del Comune e vi rimarrà pubblicato per quindici giorni consecutivi, consentendo agli interessati di prenderne visione presso il Servizio Edilizia Privata unitamente ai relativi atti di progetto.

L'avviso di emanazione del permesso è stato notificato all'interessato ai sensi di legge.

I diritti di segreteria, ai sensi della legge 19 marzo 1993, n. 68, sono stati assolti con il versamento di Euro  
51.65 in data 14/12/2007 con quietanza n. ....

Il contributo di costruzione determinato ai sensi di cui all'articolo 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, è stato corrisposto con il versamento di Euro ..... in data ..... con quietanza n. ....

Il Tecnico Istruttore

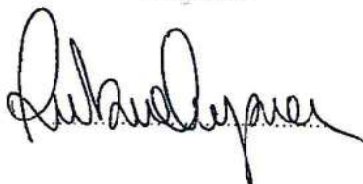


#### RELATA DI CONSEGNA

Oggi 14/12/2007 l'originale del presente permesso di costruire, unitamente ad una copia dei disegni di progetto vistati dal Direttore del Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale è stato consegnato a  
ARCH. RUBINA CAMPIONE

Lecco, 14/12/2007

Il Ricevente



L'addetto del Servizio Edilizia Privata





SPAZIO RISERVATO AL PROTOCOLLO

**COMUNE DI LECCO**

PROT. N. 1745

 **16 APR. 2009**

CAT. 6 CL. 3 FASC. ....



COMUNE DI LECCO

**COMUNE DI LECCO**  
ARREVO

**10 APR. 2009**

ASSEGN. EF

**AL COMUNE DI LECCO**  
Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale  
Sezione Edilizia Privata

**Oggetto: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI**  
Art. 15 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 390

IL sottoscritt(i) ..... residente in LECCO ..... Prov. LC .....

**COMUNICA**

che in data 10 APR. 2009 ..... sono terminati i lavori relativi al **Permesso di Costruire**  
rilasciato in data 03/12/2007 ..... prot. n. 57338 .....

Distinti saluti.

opere previste in progetto risultano eseguite e l'attività di cantiere cessata.

Timbro e firma del Direttore Lavori



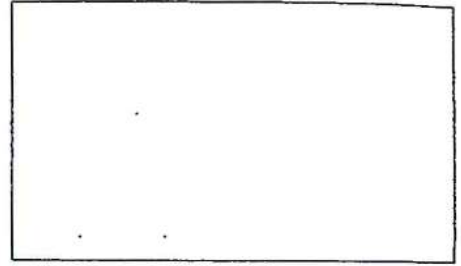
Lecco li 10 APR. 2009 .....

(1) Proprietario o avente titolo

223/07



ARCHIVIO AGIBILITA' ANNO.....N.



COMUNE DI LECCO  
SETTORE AMBIENTE, PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIALE  
SEZIONE EDILIZIA PRIVATA

# CERTIFICATO DI AGIBILITA'

*Handwritten notes:*  
1/4 41. 220 107 - E

*Handwritten notes:*  
2. 1. 1. 1. 1.


*Handwritten notes:*  
1. 1. 1. 1. 1.

ALLEGATA ALLA PRATICA EDILIZIA N. 277 DEL 10/11/17

*Handwritten signature:*  
10/11/17

SPAZIO RISERVATO AL PROTOCOLLO

**COMUNE DI LECCO**  
 PROT. N. A-104  
  
**16 APR. 2009**  
 CAT. 6 CL. 3 FASS. ....

*Qui Rodogna*  
*150409*  




AL COMUNE DI LECCO  
 Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale  
 Sezione Edilizia Privata

**COMUNE DI LECCO**  
 ARRIVO DEL  
**10 APR. 2009**  
 ASSEGN. GP

**RICHIESTA DI AGIBILITA'**  
 Ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

titolare del Permesso di Costruire prot. n. 57338.....rilasciato in data 03/12/2007.....  
 ovvero di Denuncia di Inizio Attività prot. n. .... presentata in data.....  
 e successivi provvedimenti per opere in variante:

- prot. n. ....rilasciato in data.....
- prot. n. ....rilasciato in data.....

relativi ad interventi edilizi (descrivere) RISANAMENTO CONSERVATIVO DI  
PORZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE  
 .....

nell'ambito della/e unità immobiliare/i sita/e in Via.....MAZZUCCONI.....n. 46.....

(1) In caso di più richiedenti allegare elenco dettagliato.  
 (2) Proprietario - Avente titolo - Legale rappresentante della società proprietaria / avente titolo - Amministratore del condominio

CHIEDE IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

della/e unità immobiliare/i sita/e in Via MAZZUCCONI n. 46

identificat. catastalmente al N.C.T. / N.C.E.U. foglio 8 mapp. PART. 12 SUB. 706

C.C. di RANCIO

ad uso HAGAZZINO

DICHIARA

di aver presentato comunicazione di ultimazione dei lavori in data 10 APR. 2009

Data 10 APR. 2009



- copia della presente domanda;
- copia permesso di costruire/denuncia di inizio attività e delle eventuali varianti;
- dichiarazione del richiedente attestante la conformità delle opere al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti (art. 25, lett. b); D.P.R. n. 380/01);
- copia collaudo delle strutture in cemento armato o dichiarazione del Direttore Lavori attestante la non esecuzione delle stesse (art. 25 comma 3, lett. a) e art. 67 D.P.R. n. 380/01);
- copia certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del Fuoco ovvero dichiarazione del Direttore Lavori di esenzione o dichiarazione di inizio attività redatta ai sensi del D.M. 04 maggio 1998 firmata dal Committente;
- dichiarazione sottoscritta da professionista abilitato attestante l'esecuzione delle opere in conformità alla normativa sull'eliminazione e abbattimento delle barriere architettoniche (art. 25, comma 3 lett. d) e art. 77 D.P.R. n. 380/01);
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati a norma dell'art. 29 L. 10/91 (art. 127 D.P.R. n. 380/01) in caso di nuova costruzione o ristrutturazione; (**DICHIARAZIONE DI ESONERO**)
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati (elettrico - idraulico - impianto di sollevamento - condizionamento - etc.) a norma di quanto previsto dall'art. 7 del Regolamento di Attuazione della Legge 05 marzo 1990 n. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti", sottoscritta dalle ditte installatrici e redatte su modello ministeriale;
- copia "Autorizzazione all'allacciamento e scarico in fognatura" nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione;
- copia delle dichiarazioni presentate per l'iscrizione al N.C.E.U. con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Lecco (Art. 24 D.P.R. n. 380/01);
- compilazione scheda descrizione fabbricato All. "B".
- altro (specificare).....

Ai sensi dell'art. 38 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato e autenticata e trasmessa unitamente alla copia di un documento di identità in corso di validità del dichiarante

sottoscritta non



gn. D'Angelo  
17/006

SPAZIO RISERVATO AL PROTOCOLLO

**COMUNE DI LECCO**  
ST. N. 48213

**17 OTT. 2006**

CAT. 6cl.3 FASC. ....



COMUNE DI LECCO

AL COMUNE DI LECCO  
Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale  
Sezione Edilizia Privata

Oggetto: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**  
Artt. 41 e 42 della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12

**COMUNE DI LECCO**  
ARCHIVIO DEL  
**13 OTT. 2006**  
ASSEGNAZIONE

Dichiar	D.P.	..... <u>RESIDENZIALE</u> ..... ed identificato catastalmente
		N.C.T./N.C.E.U. al fg. <u>8</u> mappal <u>E</u> ..... <u>12</u> SUB <u>14</u> ..... C.C. di <u>RAHCIO</u> .....

consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara sotto la propria responsabilità che le notizie contenute nel presente modulo sono vere;

**DENUNCIA**

ai sensi degli Artt. 41 e 42 della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12:

## DICHIARA

- di non aver in corso istanza di condono ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente:
- all'unità immobiliare       alle unità immobiliari       all'edificio .....sopra indicat ...;
- di avere in corso istanza di condono ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente:
- all'unità immobiliare       alle unità immobiliari       all'edificio .....sopra indicat ....
- con istanza inoltrata in data ..... prot. n. .... intestata a .....
- Altro (specificare) .....
- .....

LECCO ..... 11 OTT. 2006.....

- 1) In caso di più richiedenti allegare elenco dettagliato
- 2) Proprietario - Avente titolo - Legale Rappresentante della società proprietaria o avente titolo - Amministratore del condominio
- 3) Ai sensi dell'art. 38 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato/a in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta non autenticata e trasmessa unitamente alla copia di un documento di identità in corso di validità del dichiarante



4) che le opere sopra indicate sono riconducibili alla seguente tipologia di intervento come indicato all'articolo 41 comma 1 della L.R. 12/05 fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura disciplinati dagli artt. 59 e 60 della L.R. 12/05 (barrare ciò che interessa):

- a.  manutenzione straordinaria (art. 27 comma 1 lettera b);
- b.  ~~restauro~~ o risanamento conservativo (art. 27 comma 1 lettera c);
- c.  ristrutturazione edilizia (art. 27 comma 1 lettera d);
- d.  interventi di nuova costruzione (art. 27 comma 1 lettera e);
- e.  costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti (art. 27 comma 1 lettera e1);
- f.  interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune (art. 27 comma 1 lettera e2);
- g.  realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (art. 27 comma 1 lettera e3);
- h.  installazione di torri e tralci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (art. 27 comma 1 lettera e4);
- i.  installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere (art. 3 comma 1 lettera e5);
- j.  interventi pertinenziali qualificati come nuove costruzioni, ovvero che comportino un aumento superiore del 20% del volume dell'edificio principale (art. 27 comma 1 lettera e6);
- k.  realizzazione di depositi di merci o di materiali o di impianti per attività produttive all'aperto (art. 27 comma 1 lettera e7);
- l.  interventi finalizzati al recupero abitativo del sottotetto;
- m.  varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire (art. 41 comma 2):  
Permesso di costruire o D.I.A. a cui si riferisce (specificare)  
Intestatario..... rilasciato il .....prot.....  
Intestatario..... rilasciato il .....prot.....  
Intestatario..... rilasciato il .....prot.....
- n.  varianti a D.I.A., diverse dai casi di cui al sopraccitato punto 4 lettera m);  
Intestatario ..... rilasciato il ..... prot. ....
- o.  interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 27 comma 1 lettera f);
- p.  opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- q.  realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- r.  sistemazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- s.  opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- t.  revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- u.  realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- v.  altro (specificare).....  
.....  
.....  
.....  
.....

*Com. Ardes 17/04/08*

SPAZIO RISERVATO AL PROTOCOLLO

COMUNE DI LECCO ARRIVO DEL
16 APR. 2008
ASSEG. <i>EP</i>



COMUNE DI LECCO PROT. N. <i>16680</i>
16 APR. 2008
CAT. <i>6</i> CL. <i>3</i> FASC. ....

AL COMUNE DI LECCO  
Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale  
Sezione Edilizia Privata

*N° 305*  
*REST 06*

*Allegata a pratica*  
*RESTAURI 305/06*

Oggetto: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**  
Artt. 41 e 42 della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12

*IN VIRTU' DELLA D.I.A. DEL 13/10/2006*

consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara sotto la propria responsabilità che le notizie contenute nel presente modulo sono vere;

**DENUNCIA**

ai sensi degli Artt. 41 e 42 della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12:

Informativa ai sensi dell'art. 10 della legge 675/96 (Tutela della Privacy): i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.

DICHIARA

U  di non aver in corso istanza di condono ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente:

DIR  all'unità immobiliare  alle unità immobiliari  all'edificio .....sopra indicat ...;  
Quir  di avere in corso istanza di condono ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente:

per  all'unità immobiliare  alle unità immobiliari  all'edificio .....sopra indicat ....  
CC con istanza inoltrata in data ..... prot. n. .... Intestata a .....  
Qu  Altro (specificare) .....

1. ....  
.....  
.....

VECCO 16 APR. 2003

Eventua  
(specific  
in data.

SI re  
com

SI  
pro  
L'i

1) In caso di più richiedenti allegare elenco dettagliato  
2) Proprietario - Avente titolo - Legale Rappresentante della società proprietaria o avente titolo - Amministratore del condominio  
3) Ai sensi dell'art. 38 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato/a in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta non autenticata e trasmessa unitamente alla copia di un documento di identità in corso di validità del dichiarante

**INTERVENTO EDILIZIO**  
(art. 41 della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12)

**COMUNE DI LECCO**  
**ARRIVO DEL**  
**16 APR. 2008**  
**ASSEGN.**

**RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE**  
(art. 41 della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12)

**DICHIARA**

- 1) che la presente DIA :       **NON E' IN SANATORIA**       **E' IN SANATORIA** (*lavori già eseguiti*)
- 2) che le opere previste in esecuzione ed illustrate alla relazione tecnica allegata rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica del citato art. 27 della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12;
- 3) che le opere  da eseguirsi       eseguite      nell'immobile soprindicato consistono in: (descrizione dettagliata delle opere)
- MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE**.....

4) che le opere sopra indicate sono riconducibili alla seguente tipologia di intervento come indicato all'articolo 41 comma 1 della L.R. 12/05 fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura disciplinati dagli artt. 59 e 60 della L.R. 12/05 (barrare ciò che interessa):

- a.  manutenzione straordinaria (art. 27 comma 1 lettera b);
- b.  restauro e risanamento conservativo (art. 27 comma 1 lettera c);
- c.  ristrutturazione edilizia (art. 27 comma 1 lettera d);
- d.  interventi di nuova costruzione (art. 27 comma 1 lettera e);
- e.  costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti (art. 27 comma 1 lettera e1);
- f.  interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune (art. 27 comma 1 lettera e 2);
- g.  realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (art. 27 comma 1 lettera e3);
- h.  installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (art. 27 comma 1 lettera e4);
- i.  installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere (art. 3 comma 1 lettera e5);
- j.  interventi perinenziali qualificati come nuove costruzioni, ovvero che comportino un aumento superiore del 20% del volume dell'edificio principale (art. 27 comma 1 lettera e6);
- k.  realizzazione di depositi di merci o di materiali o di impianti per attività produttive all'aperto (art. 27 comma 1 lettera e7);
- l.  interventi finalizzati al recupero abitativo del sottotetto;
- m.  varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire (art. 41 comma 2):  
Permesso di costruire o D.I.A. a cui si riferisce (specificare)

Intestatario... PROGEDIL S.R.L. <sup>DEL</sup> 13/10/2006 prot. 51391  
 Intestatario..... rilasciato il ..... prot.....  
 Intestatario..... rilasciato il ..... prot.....

- Eve n.  varianti a D.I.A., diverse dai casi di cui al sopracitato punto 4 lettera m);  
 (sp Intestatario ..... rilasciato il ..... prot. ....
- In d o.  interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 27 comma 1 lettera f);
- p.  opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- q.  realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- r.  sistemazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- s.  opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- t.  revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- SI u.  realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- co v.  altro (specificare).....

S  
P  
L  
E  
F  
E

Tu Rastozzi  
neges



COMUNE DI LECCO

(SP)



SPAZIO RISERVATO AL PROTOCOLLO

**COMUNE DI LECCO**  
 PROT. N. 50437  
 - 8 SET. 2008

AL COMUNE DI LECCO  
Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale  
Sezione Edilizia Privata

CAT. 6 CL. 3 FASC. ....

- 8 SET. 2008

**RICHIESTA DI AGIBILITA'**  
Al sensi dell'art. 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

ASSEGN. ET

— prot. n. .... trascritto in data .....

relativi ad interventi edilizi (descrivere) RIPRISTINO DELLE FINITURE ESTERNE ED INTERNE - SOSTITUZIONE DEGLI INFISSI ESTERNI ED INTERNI - MODIFICHE DELL'ASSETTO PLANIMETRICO CHE PREVEDE LA SUDDIVISIONE IN PIU' UNITA' IMMOBILIARE DISTINTE - REALIZZAZIONE ED INTEGRAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI  
nell'ambito della/e unità immobiliare/ sita/e in Via. HAZZUCCONI/BOJARDO n. 21/6

(1) In caso di più richiedenti allegare elenco dettagliato.  
(2) Proprietario - Avente titolo - Legale rappresentante della società proprietaria / avente titolo - Amministratore del condominio

CHIEDE IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

DICHIARA

di aver presentato comunicazione di ultimazione dei lavori in data..... 0.8 SET. 2008.....

Data 0.8 SET. 2008.....



- copia della presente domanda;
- copia permesso di costruire/denuncia di inizio attività e delle eventuali varianti;
- dichiarazione del richiedente attestante la conformità delle opere al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti (art. 25, lett. b), D.P.R. n. 380/01);
- copia collaudo delle strutture in cemento armato o dichiarazione del Direttore Lavori attestante la non esecuzione delle stesse (art. 25 comma 3, lett. a) e art. 67 D.P.R. n. 380/01);
- copia certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del Fuoco ovvero dichiarazione del Direttore Lavori di esenzione o dichiarazione di inizio attività redatta ai sensi del D.M. 04 maggio 1998 firmata dal Committente;
- dichiarazione sottoscritta da professionista abilitato attestante l'esecuzione delle opere in conformità alla normativa sull'eliminazione e abbattimento delle barriere architettoniche (art. 25, comma 3 lett. d) e art. 77 D.P.R. n. 380/01);
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati a norma dell'art. 29 L. 10/91 (art. 127 D.P.R. n. 380/01) in caso di nuova costruzione o ristrutturazione;
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati (elettrico - idraulico - impianto di sollevamento - condizionamento - etc.) a norma di quanto previsto dall'art. 7 del Regolamento di Attuazione della Legge 05 marzo 1990 n. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti", sottoscritta dalle ditte installatrici e redatte su modello ministeriale;
- copia "Autorizzazione all'allacciamento e scarico in fognatura" nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione;
- copia delle dichiarazioni presentate per l'iscrizione al N.C.E.U. con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Lecco (Art. 24 D.P.R. n. 380/01);
- compilazione scheda descrizione fabbricato All. "A".
- altro (specificare).....

Ai sensi dell'art. 38 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, la dichiarazione è sottoscritta dall'autenticata e trasmessa unitamente alla copia di un documento di identità in corso di validità

la non

## SCHEMA DESCRIZIONE FABBRICATO

### SPECCHIO RIASSUNTIVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE

PIANO										TOTALE APPARTAMENTI
T	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	
	3	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	3

### DESCRIZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE (2)

• Capannoni/Opifici	n. .... mq. ....
• Laboratori	n. .... mq. ....
• Magazzini / Depositi	n. .... mq. ....
• Uffici	n. .... mq. ....
• Negozi	n. .... mq. ....
• Autorimesse collettive	n. .... mq. ....
• .....	n. .... mq. ....
• .....	n. .... mq. ....

1) nuova costruzione / ampliamento / ristrutturazione / opere interne;

2) indicare il numero delle unità immobiliari e la superficie netta compresi gli spazi di servizio;

N.B. devono considerarsi vani di abitazione quelli esclusivamente o prevalentemente adibiti a tale uso ( camere da letto, soggiorno, sala da pranzo, etc.) comprese le cucine. Non sono da considerarsi vani di abitazione quelli accessori ( bagni, ripostigli, corridoi, etc.).

**SPECCHIO RIASSUNTIVO DEI LOCALI SUDDIVISI PER PIANO**

VANI PRINCIPALI	PIANO											
	2° inf.	1° inf.	T.	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°
stanze di abitazione	.....	.....	.....	6	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
uffici	.....	.....	.....	1	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
laboratori	.....	.....	.....	1	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
negozi	.....	.....	.....	1	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
magazzini / depositi	.....	.....	.....	1	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
autorimesse	.....	.....	.....	1	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
<b>TOTALE</b>	.....	.....	.....	6	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

VANI ACCESSORI												
locale caldaia	.....	.....	.....	1	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
cantine	.....	.....	.....	1	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
servizi igienici	.....	.....	.....	3	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
passaggi / corridoi	.....	.....	.....	3	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
ripostigli	.....	.....	.....	1	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
<b>TOTALE</b>	.....	.....	.....	6	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

