

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AL SIG. GIUDICE
DEL TRIBUNALE DI LECCO
DOTT. MIRCO LOMBARDI

OGGETTO: Integrazioni all'elaborato peritale depositato
Procedura Esecutiva R.G.N.117/2023 (+25/2025, + 29/2026)

Spett.le Associazione Notarile della Provincia di Lecco,

in riferimento alla Vostra richiesta PEC ricevuta il 21/04/2026, relativamente alla Procedura esecutiva in oggetto e ad integrazione dell'elaborato peritale redatto, si riportano di seguito i chiarimenti già depositati in data 26/09/2024 documento integrativo già depositato in data 26/06/2024.

Si ribadisce pertanto quanto segue:

- 1) relativamente al mancato reperimento, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Colico, della richiesta e conseguente rilascio di Autorizzazione Ambientale/Paesaggistica, nonostante il vincolo paesaggistico esistente sull'area in oggetto, come da D.M. del 15 aprile 1958 che dichiarava, tra gli altri comuni costieri del lago di Como, il territorio del Comune di Colico, di notevole interesse pubblico, da salvaguardare e sottoporre a tutela paesaggistica, il Perito ha provveduto ad eseguire approfondimenti presso l'archivio della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Milano (**Ail.1**). Le ricerche d'archivio effettuate, analizzati i registri dei quali è stato possibile prendere visione, relativamente alle pratiche in entrata negli anni interessati, e di quelle precedenti alle date di presentazione delle richieste di Nulla Osta presso l'Ufficio Comunale, non hanno dato esito positivo.

Alla luce degli esiti ottenuti è possibile confermare l'assenza dell'Autorizzazione Paesaggistica (che non sembrerebbe essere stata richiesta e rilasciata), sia per la costruzione dell'immobile (rif. P.E. n.10/1965) che per la successiva variante (rif.103/1966). L'immobile è carente dell'Autorizzazione Paesaggistica e, come sancito dall'art.167 del D.Lgs. n.42/2004, s'imporrebbe pertanto l'obbligo della rimessa in ripristino, come confermato verbalmente anche, in occasione della visita effettuata presso gli Uffici della Soprintendenza, dal Funzionario per la zona in esame

L'orientamento della Soprintendenza, ai sensi dell'art.167 del D.Lgs. n.42/2004, è tale per cui, in caso di aumento di volumetria o nuova volumetria, viene dichiarata la non procedibilità alla richiesta di "conformizzazione".

- 2) relativamente al piccolo fabbricato (ripostiglio-deposito legna), catastalmente identificato al Mapp.19663 (non oggetto di esecuzione forzata ma costruito sul terreno Mapp.19662

diversamente incluso tra i beni sottoposti a procedura esecutiva; si precisa che il Perito ha presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Colico, a mezzo mail PEC, la richiesta di verifica in merito all'esistenza di pratiche edilizie/titoli autorizzativi relativamente alla sua costruzione. Dalla risposta pervenuta da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, nella persona del suo Responsabile in data 13/08/2024 è emerso che non è stato reperita negli archivi comunali alcuna pratica edilizia relativa alla sua costruzione e successiva eventuale ristrutturazione (**All.2-2a**).

- Si conferma inoltre che, come dichiarato in sede di udienza del 02/12/2025, il valore dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati, mapp.19663, non originariamente ricompreso nella Procedura esecutiva n.11772023 ma inserito solo successivamente, risulta essere influente nella valorizzazione dei beni pignorati come da Elaborato Peritale depositato.
- Ribadendo che, relativamente a suddetto immobile, mapp. 19663, non è stata reperita la relativa Pratica Edilizia, non risulta acquisita alcuna Autorizzazione in materia paesaggistico-ambientale e non è stata prodotta nemmeno da parte della Proprietà alcuna Autorizzazione Ambientale (sia relativamente a suddetto fabbricato accessorio che all'edificio principale), nel caso fosse tra le proprie disponibilità, in considerazione della situazione urbanistico-edilizia rilevata, si ritiene che la valutazione di eventuali interventi di rimessa in pristino, ivi compresa l'ipotesi di demolizione, previa verifica con gli enti competenti, in considerazione della piccola entità del fabbricato in oggetto, possa considerarsi ricompresa nella stima dei costi di rimozione in ripristino, demolizione e smaltimento delle macerie, presso le Pubbliche Discariche, già quantificata nella relazione di stima riferita all'edificio principale.
- Si allega copia della scheda catastale dell'immobile mapp. 19663. (**All.3**)
- Per ogni altra considerazione e valutazione, si rimanda all'Elaborato peritale depositato, di cui la presente risulta essere un'integrazione.

Lecco, 27/04/2026

Arch. Giulia Torregrossa (firmato digitalmente)

